

Documento di Piano

DP 2.0

Quadro progettuale
Relazione



SOMMARIO

1.	LA VARIANTE GENERALE AL PGT E GLI OBIETTIVI	5
1.1	L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE	5
1.2	GLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE	5
1.3	GLI INDIRIZZI PER LA VARIANTE GENERALE.....	6
1.4	GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA.....	8
2.	LA PARTECIPAZIONE E LA VAS	10
2.1	SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI.....	10
2.2	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	11
3.	IL QUADRO INTERPRETATIVO.....	12
3.1	LE INVARIANTI DELLA STRUTTURA TERRITORIALE.....	12
3.2	LE OPPORTUNITA' E LE CRITICITA' DEL SISTEMA TERRITORIALE	13
3.2.1	Opportunità e criticità del sistema socio-economico.....	13
3.2.2	Opportunità e criticità del sistema insediativo	14
3.2.3	Opportunità e criticità del sistema infrastrutturale	15
3.2.4	Opportunità e criticità del sistema rurale e ambientale	16
3.3	LE CRITICITA' DEL PGT VIGENTE.....	18
3.3.1	Gli aspetti generali.....	18
3.3.2	Lo stato di attuazione	19
3.3.3	Le criticità degli Ambiti di trasformazione del DdP	20
3.3.4	Le criticità della disciplina urbanistica del PdR	21
3.3.5	Le criticità della disciplina urbanistica del PdS.....	21
3.4	LE ALTERNATIVE PERCORRIBILI PER LA VARIANTE GENERALE	24
4.	IL PROGETTO DI PIANO.....	27
4.1	QUADRO PROGETTUALE GENERALE	27
4.2	QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.....	31
4.2.1	Il sistema insediativo di riferimento e le indicazioni di progetto per il PdR e il PdS	31
4.2.2	Gli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano	33
4.2.3	Gli Ambiti di Rigenerazione urbana di cui alla lettera e quinquies) comma 2 art.8 l.r. 12/05	43
4.2.4	Gli Ambiti ad attuazione coordinata del PDR	46
4.2.5	I Tessuti edificati produttivi interni al Tessuto Urbano Consolidato – Possibilità di riqualificazione urbana	47
4.3	QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.....	50
4.3.1	La componente ambientale	50
4.3.2	La componente paesistica	53

4.3.3	La componente rurale	57
4.4	QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.	58
4.4.1	Azioni di piano per il sistema viabilistico.....	58
4.4.2	Ciclopeditività e mobilità dolce.....	59
4.5	QUADRO PROGETTUALE – IL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO.....	60
5.	IL CONSUMO DI SUOLO: CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI – FABBISOGNI E DOMANDE INSEDIATIVE.....	62
5.1	LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.31/14.....	67
5.2	LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE.....	69
5.3	VARIAZIONI DI CONSUMO DI SUOLO INDOTTE DALLA VARIANTE – SOGLIA DI RIDUZIONE E BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO.....	72
5.4	BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI E QUALITÀ DEI SUOLI	74
5.5	LE IPOTESI PROGETTUALI IN RELAZIONE ALLA DOMANDA E ALL’OFFERTA INSEDIATIVA.....	76
5.5.1	Domanda e offerta – La componente residenziale	76
5.5.2	Domanda e offerta – La componente delle attività economiche	82
6.	IL QUADRO DI COERENZA DELLA VARIANTE GENERALE RISPETTO AGLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA.....	83
6.1	COERENZA DELLA VARIANTE RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR	83
6.1.1	Coerenza con gli obiettivi generali del PTR.....	83
6.1.2	Coerenza con gli obiettivi del Sistema metropolitano.....	87
6.2	COERENZA DELLA VARIANTE AI CONTENUTI DELL’INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14.....	89
6.3	COERENZA DELLA VARIANTE ALLE INDICAZIONI DEL PPR	89
6.4	COERENZA DELLA VARIANTE ALLE INDICAZIONI DEL PTCP	90
6.5	COERENZA DELLA VARIANTE AL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE	95
7.	LA QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO.....	96
7.1.	STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT.....	96
7.1.1	STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT	96
7.1.2	STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA PER ALTRE FUNZIONI URBANE	97
7.2	DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA.....	99

1. LA VARIANTE GENERALE AL PGT E GLI OBIETTIVI

1.1 L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE

Come già riepilogato nella relazione del quadro ricognitivo, il PGT vigente è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 22 marzo 2011 ed è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n° 40 del 5 ottobre 2011.

Successivamente, nel 2015 e nel 2018, sono state approvate alcune varianti parziali al Piano delle Regole e dei Servizi¹ che non hanno mutato il quadro generale di pianificazione urbanistica del Comune.

Con la Delibera di Giunta Comunale n° 35 del 19 marzo 2019 e successivo avviso in data 4 aprile 2019 è stato dato avvio al procedimento della presente Variante Generale al PGT.

La prima conferenza di VAS si è tenuta il 17 dicembre 2019 presso la casa municipale del Comune di Villa Cortese.

1.2 GLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE

Come già riepilogato nel quadro ricognitivo, al quale si rimanda per un più dettagliato riepilogo, alla base della redazione del PGT vigente erano stati posti i seguenti obiettivi:

1. **limitare ulteriore consumo di suolo**, non prevedendo ulteriore sviluppo residenziale ma solo un'eventuale espansione delle aree artigianali e industriali strettamente legate all'effettivo assetto dell'attività produttiva, a patto che esse risultino ambientalmente compatibili e che generino nuovi posti di lavoro;
2. **promuovere una nuova e forte politica energetico-ambientale** per sostenere modi di abitare più sostenibili, a partire dall'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e dal miglioramento del patrimonio arboreo, boschivo e agricolo pubblico e privato;
3. **migliorare la qualità dell'ambiente e tutelare la salute dei cittadini**, fornendo strumenti idonei, in particolare per razionalizzare l'uso dell'acqua potabile e per individuare e recuperare le numerose strutture che contengono ancora amianto;

¹ Precisamente:

- con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 31 marzo 2015, "Variante al Piano di recupero Corte Travaini", pubblicata sul BURL A.C. n° 39 del 23/09/2015;
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 1 ottobre 2015, Variante di modifica della fascia di rispetto cimiteriale, pubblicata sul BURL A.C. n° 52 del 23/12/2015;
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 18 dicembre 2018, variante di modifica art. 26 delle NTA, pubblicata sul BURL, serie A.C., n° 9 del 27/02/2019.

4. **integrare le politiche di mobilità urbana con quelle relative alla città pubblica** (prima di tutto servizi e aree verdi), soprattutto incentivando l'utilizzo della bicicletta con la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopeditoni sicuri, razionalizzando il sistema delle aree di sosta in relazione all'alto grado di motorizzazione ma anche alle esigenze di residenti e commercianti e, infine, risolvendo le criticità legate alla circolazione e alla sosta dei mezzi pesanti.

Sulla base di questi presupposti, il DDP individua specifiche linee di azione che definiscono (capitolo 7.1 della Relazione del PGT vigente) le **Proposte di progetto**, fondate sulla conferma dell'assetto insediativo esistente integrato con alcune nuove previsioni di trasformazione (AT) a cui non sono demandate particolari politiche di infrastrutturazione del territorio ma che, anzi, dovranno perlopiù mettere a disposizione risorse economiche (derivanti dalla monetizzazione delle aree per servizi pubblici) per consentire la .. *realizzazione di opere e l'acquisizione di aree per la realizzazione dei servizi.*

In ogni caso costituiscono elemento portante della struttura di progetto del PGT vigente:

- 1) la creazione di nuova rete di connessione ciclopeditona degli spazi pubblici, al fine di facilitare l'accesso ai servizi e agli spazi pubblici in genere;
- 2) la creazione di collegamento ciclopeditona con Legnano e Busto Garolfo;
- 3) l'individuazione degli Ambiti (*aree*) di Trasformazione puntualmente descritti al paragrafo successivo.

Per quanto riguarda le previsioni infrastrutturali viarie il PGT recepisce, ovviamente, l'indicazione di viabilità sovralocale di connessione Busto Arsizio/Rho.

1.3 GLI INDIRIZZI PER LA VARIANTE GENERALE

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 23.07.2019 l'Amministrazione Comunale ha dettato le linee strategiche e i criteri per la redazione della Variante generale.

Nel documento di indirizzo allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale si recita che *Pur considerando che, ai sensi della LR 12/05, lo scenario di riferimento temporale del DdP dovrebbe essere limitato al breve periodo (5 anni), i suoi obiettivi strategici devono essere collocati in uno scenario di riferimento temporale più ampio (di lungo periodo), ineludibilmente necessario per definire politiche e strategie di assetto territoriale.*

All'interno di questo scenario di più ampio respiro si collocano gli indirizzi e gli obiettivi delineati per la variante generale al PGT.

Precisamente:

1. **Il sistema ambientale**, per il quale *sono ancora presenti o attivabili possibilità di connessione con gli elementi di qualità del sistema ambientale presente nel più ampio contesto territoriale in cui si colloca Villa Cortese (ad esempio i PLIS del Roccolo, dell'Alto Milanese e delle Roggie).... però gli elementi di scenario infrastrutturale (Sempione bis) possono costituire, in prospettiva, fattori di cesura che devono essere gestiti e governati, anche al fine di preservare i necessari elementi di qualità e connessione ambientale.*

Le azioni connesse alla valorizzazione e alla tutela del sistema ambientale, pertanto, dovranno considerare:

- **il ruolo fondamentale**, di presidio del territorio naturale, **svolto dall'agricoltura**. Soprattutto laddove essa sia ancora espressione di caratteri specifici della tradizione produttiva locale, dei suoi elementi di qualità e del corretto rapporto con l'ambiente naturale. In ciò, la presenza di una importante realtà come quella della Fondazione Ferrazzi e Cova, che già opera in tal senso, assume un significato e un ruolo preminente.
 - l'importanza che può assumere, per **strutturare un corretto rapporto tra parti edificate e parti rurali, l'individuazione di elementi di reciproca connessione**. All'interno del tessuto urbano tali elementi saranno principalmente attestati sul sistema del verde o dei servizi pubblici. All'esterno, tali elementi saranno orientati a organizzare un sistema di fruizione, utile anche a connettere il territorio comunale con i principali elementi di qualità ambientale posti al suo esterno (PLIS dei comuni confinanti) e con gli altri centri di erogazione dei servizi (ad esempio il Nuovo ospedale).
2. **Il tessuto urbano....** ove ... le esigenze di sviluppo devono correlarsi con le più generali esigenze di **equilibrio complessivo** (in termini di assetto ambientale, di assetto infrastrutturale, di risposta alle domande del sistema socio economico) e di **contenimento** dei processi di **consumo del suolo**.

A tal fine è opportuno che il Piano privilegi le azioni volte a valorizzare le potenzialità delle porzioni già edificate, rimuovendo gli ostacoli presenti per un loro pieno e coerente utilizzo, anche in relazione alle nuove esigenze d'uso che progressivamente emergono in questa fase di rapida evoluzione dei mestieri, delle professioni e delle attività economiche in genere.

A questa azione partecipano anche:

- l'attività di revisione delle Norme Tecniche di Attuazione, che a valle del periodo di vigenza del primo PGT manifestano alcune inerzie da rimuovere per rispondere in modo efficace alle esigenze della popolazione e della vita (economica e sociale) della comunità.
- le possibilità, da individuare, per la riqualificazione coerente del patrimonio storico, del tessuto edificato in genere e delle porzioni limitrofe alla SP12 in particolare;
- la verifica delle previsioni di sviluppo demografico, per l'individuazione delle domande insediative, da soddisfare non solo con equilibrate previsioni di sviluppo (per riconferma o revisione dei precedenti ambiti di trasformazione) ma anche consentendo gli opportuni interventi di adeguamento ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente

Le previsioni di edificazione del PGT vigente (per residenza, produzione o per servizi pubblici) dovranno essere riverificate, al fine di confermarne l'attuale assetto o di proporle una revisione, anche in considerazione degli obiettivi di riduzione del Consumo di Suolo introdotti dalla nuova legge regionale (l.r.31/14).

Un ruolo essenziale svolge, per questa azione, l'indagine sulle possibilità di rivitalizzazione del tessuto urbano esistente, in termini sia di nuove funzioni insediabili sia di nuove possibilità di trasformazione dell'edificato utili ad interpretare la nuova stagione della Rigenerazione Urbana, vera alternativa al Consumo di Suolo.

3. **Il sistema dei servizi** ove, considerato che il..... sistema, complessivamente adeguato, è già in fase di ampliamento e ammodernamento per effetto degli interventi promossi dall'Amministrazione Comunale, con progetti già approvati e in corso di realizzazione e con inizio lavori di prossimo avvio, anche in considerazione delle capacità di spesa della pubblica amministrazione, che non possono considerarsi illimitate, la variante:
 - effettuerà una ricognizione delle ulteriori **potenzialità delle strutture esistenti**, utile a razionalizzarne l'utilizzo, sia per il potenziamento dei servizi erogati sia per l'erogazione di nuovi servizi.
 - individuerà le possibilità di **potenziamento dei collegamenti di mobilità dolce**, diffondendo sul territorio la capacità delle strutture di erogare servizi;
 - verificherà le **previsioni del PGT vigente**, al fine di una loro eventuale **riconferma** oppure di una loro **revisione**.
4. **Il sistema infrastrutturale e della mobilità**, ove l'individuazione di una **struttura portante e diffusa della mobilità dolce**, connessa ad una **possibile ridefinizione della circolazione veicolare** negli ambiti centrali, possono costituire un elemento di riqualificazione e maggior strutturazione del territorio.
5. **Il sistema economico** ove ... le azioni di piano possono costituire il supporto per il rilancio dello sviluppo economico del territorio.... In questo senso assumono un ruolo centrale le possibilità offerte dalla revisione della normativa di piano, anche in riferimento alla necessità di rendere **più flessibile l'insediamento di nuove attività** e nuove professioni, compatibili con il tessuto urbano di Villa Cortese e con le domande ormai espresse anche dalla popolazione residente.
6. **La formazione del piano – partecipazione e confronto** ... con l'analisi di ... ulteriori temi proposti nelle **istanze preliminari** presentate nel periodo di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento per la variante e le indicazioni che saranno fornite, sulla scorta delle esperienze maturate nel periodo di vigenza dell'attuale PGT, dagli **Uffici Comunali** con possibile integrazione con gli argomenti che dovessero emergere nei momenti di partecipazione e nelle fasi di redazione e di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** della variante.

1.4 GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

Nel quadro conoscitivo del DdP sono riepilogati i contenuti e gli obiettivi prefissati dagli strumenti di pianificazione sovralocale aventi ricaduta diretta per il territorio comunale.

Rispetto ad essi nella parte finale di questo documento è riepilogato il quadro complessivo degli elementi di coerenza della Variante.

Essi incidono direttamente sui contenuti e sui temi della pianificazione comunale nel contesto territoriale di Villa Cortese:

- il Piano Territoriale Regionale, con specifico riferimento al **Sistema Territoriale Metropolitano** e alle corrette modalità di uso del suolo e organizzazione del sistema ambientale (progetto di Rete Ecologica), comprensivo dell'integrazione del PTR alla LR 31/14 approvata con DCR n°411 del 19

dicembre 2018, per la riduzione del Consumo di Suolo, con specifico riferimento all'**Ambito Territoriale Omogeneo Sempione e Ovest Milanese**;

- il Piano Paesaggistico Regionale, che detta gli indirizzi di valorizzazione e tutela in riferimento al patrimonio storico e della memoria locale, ai caratteri generali del paesaggio e dell'ambiente (Unità tipologica dei **Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta**), da riconoscere e valorizzare per il tramite di una lettura paesaggistica pertinente (Carta Condivisa del paesaggio) e di conseguenti progetti territoriali (Rete Verde Comunale, pianificazione specifica dei Nuclei di Antica formazione, ecc.);
- il Piano territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Milano, per il tramite degli obiettivi generali (macro e dei sistemi territoriali) o specifici per i comuni esterni alla Città Centrale;
- il Piano Strategico triennale del territorio metropolitano che, pur non essendo uno strumento di pianificazione territoriale costituisce, ai sensi della legge 56/2014 (c.d. legge Delrio) un atto di indirizzo per la Città Metropolitana e ... per l'esercizio delle funzioni dei comuni ..con particolare riferimento, nel caso di Villa Cortese, agli obiettivi e agli indirizzi delineati per la **Zona Omogenea Alto Milanese**.

2. LA PARTECIPAZIONE E LA VAS

Il processo di partecipazione preliminare previsto dalla l.r.12/05 si struttura su:

- suggerimenti e proposte inoltrate a seguito dell'avvio del procedimento, ai sensi c.2 art. 13 l.r. 12/05;
- partecipazione prevista dal procedimento di VAS.

Nel seguito sono sinteticamente richiamati i contenuti di questi momenti partecipativi, rinviando al RA di VAS eventuali richiami ad altri momenti partecipativi.

2.1 SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la redazione della Variante generale al PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di *suggerimenti e proposte* di cui al comma 2 art. 13 della l.r.12/05, sono pervenute da portatori di interessi specifici o diffusi 9 istanze preliminari, di cui:

- 2 relative al Documento di Piano (modifica degli ambiti di trasformazione vigenti);
- 9 relative al Piano delle regole, di cui due con ricadute di carattere generale (normativa).

Le istanze pervenute, se riferite a specifici ambiti territoriali, sono state cartografate e sinteticamente catalogate, a seconda dell'argomento trattato, nella tavola A.1.4 del DdP.

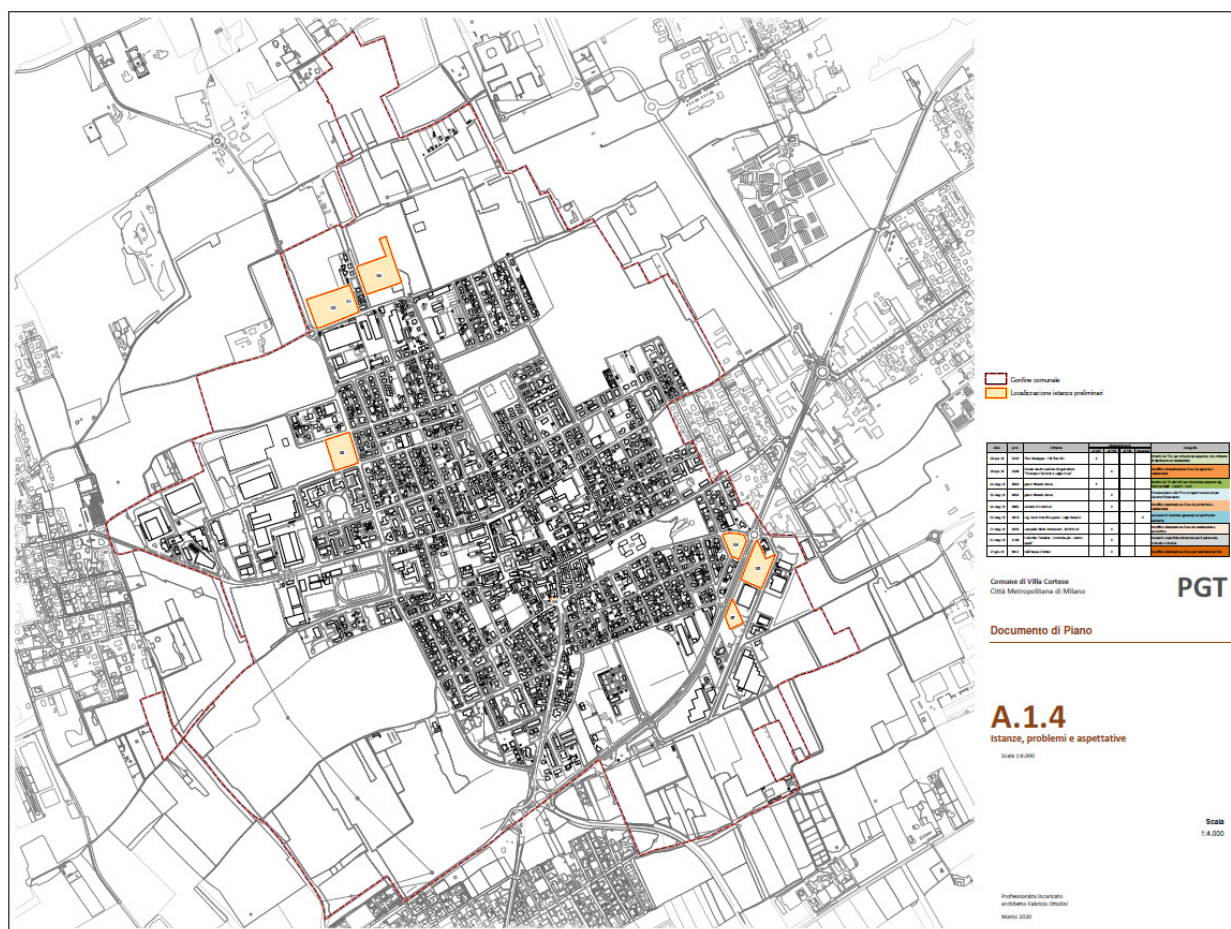


Tavola DP A.1.4 del DdP – Suggerimenti e proposte preliminari

n°	data	prot.	Osservazione al				Categoria
			al DdP	al PdR	al PdS	Generale	
1	26-apr-19	4243	X				Stralcio da TR2 del DDP, per attuazione separata, con richiesta di destinazione residenziale
2	29-apr-19	4289		X			Modifica di destinazione d'uso da agricola a residenziale di completamento, con possibilità di definire i pregressi reciproci impegni in merito ad occupazioni di aree con parcheggi pubblici o mobilità dolce
3	14-mag-19	4854	X				Stralcio da TR 2 del DdP per attuazione separata
4	15-mag-19	4854		X			Frazionamento del Piano di Recupero 3/4 in comparti autonomi per favorire l'intervento
5	14-mag-19	4862		X			Modifica destinazione d'uso del PLH, già convenzionato, da produttiva a residenziale
6	13-mag-19	4816				X	Proposte di carattere generale sul patrimonio esistente, con particolare riferimento all'agevolazione degli interventi di ristrutturazione
7	17-mag-19	5035		X			Modifica destinazione d'uso da residenziale a produttiva al fine di renderla coerente con la destinazione d'uso del contesto e di consentire l'ampliamento dell'edificio produttivo
8	21-mag-19	5146		X		X	Pur se in riferimento a specifica area di proprietà, richiesta generale di aumento, nelle zone produttive, della superficie per l'abitazione da riservare al personale, al custode o al titolare
9	27-giu-19	6612		X			Possibilità di trasformare in RSA l'immobile artigianale esistente nella zona residenziale B1, di completamento

Elenco dei suggerimenti e delle proposte preliminari pervenute a seguito di avviso di avvio del procedimento

2.2 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi dell'articolo 4 della LR 12/2005, il Documento di Piano è soggetto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): un processo parallelo a quello di definizione dei contenuti della Variante Generale, con l'obiettivo di integrarne la componente ambientale in tutte le sue fasi, dalla definizione delle linee di indirizzo, all'elaborazione dei suoi contenuti, alla sua attuazione.

La Valutazione Ambientale Strategica, inoltre, costituisce l'elemento fondamentale di condivisione delle scelte di piano.

Principali strumenti della VAS sono il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica, attraverso i quali non solo si procede alle analisi e alle valutazioni di carattere disciplinare ma anche a momenti istituzionalizzati di partecipazione e divulgazione delle ipotesi di Piano.

I momenti di partecipazione sono articolati, almeno, in due conferenze di valutazione.

A valle della predisposizione e della messa a disposizione del documento di scoping da parte del tecnico incaricati per la VAS, la prima conferenza di valutazione si è tenuta il 17 dicembre 2019 presso il Municipio di Villa Cortese.

3. IL QUADRO INTERPRETATIVO

3.1 LE INVARIANTI DELLA STRUTTURA TERRITORIALE

L'analisi del quadro di obiettivi e azioni del PGT vigente e di quelli prefissati per la redazione della Variante evidenzia una continuità di lettura della visione della città "futura". Ciò in linea, anche, con una "tradizione di contenuto" rispetto alla pianificazione urbanistica "storica" del Comune (ci si riferisce, ad esempio, ai contenuti del PRG del 1993), laddove diversi temi (di carattere infrastrutturale, insediativo, vocazionale e della città pubblica) sono ricorrentemente confermati.

Tra questi elementi si riconferma il riconoscimento delle "invarianti strutturali" del territorio:

- **il sistema della città pubblica**, principalmente organizzato sul sistema dei servizi alla persona, che trovano la loro massima articolazione lungo le direttrici di via Pacinotti e San Grato nel centro storico, dove le due vie si incernierano ed entrano in contatto. Qui il sistema delle piazze (storica della Chiesa e nuova del Municipio) cercano di scandire con maggiore precisione il sistema delle gerarchie urbane della socialità e dell'identità locale;
- **la città residenziale più recente**, attestata su alcuni principali interventi di housing sociale (PEEP di via e PEEP di via), sui maggiori interventi di trasformazione posti a cerniera del collegamento con Busto Garolfo (PL 11 e PL 13), sui recenti tentativi di "rigenerazione" dei tessuti centrali (PL16);
- **il sistema produttivo manifatturiero**, articolato in due grandi addensamenti tendenzialmente esterni al tessuto residenziale (verso Dairago) o lungo la principale direttrice di comunicazione sovralocale (Sp12);
- **il sistema rurale esterno** non solo quale elemento da preservare dal consumo di suolo ma anche quale specifico elemento di identità locale, per il tramite delle attività (didattiche e sperimentali) svolte dalla Fondazione Ferrazzi e Cova e dalla complementare Scuola di Agraria (istituto Mendel), che costituiscono uno dei riferimenti territoriali e culturali più radicati del territorio comunale;
- **la rete della mobilità dolce**, cui il PGT vigente assegna un valore fondamentale non solo per la fruizione del sistema urbano ma anche in termini di collegamento sovralocale (con Legnano, Busto Garolfo, PLIS limitrofi, nuovo Ospedale, ecc.);

Questi elementi di riconoscibilità condivisa costituiscono la base su cui poggiare le azioni della variante, da calare in un quadro di continuità con la pianificazione comunale elaborata nel passato per il proprio territorio.

Dato questo quadro di riferimento la Variante muove alla ricerca di nuovi e possibili gradi di organizzazione, efficienza e coerenza del sistema territoriale, che da un lato colgano le occasioni e le opportunità maturate nel periodo di vigenza del PGT e, dall'altro, colgano le esperienze maturate nel periodo di vigenza del PGT, anche in merito ai suoi elementi di rigidità o debolezza, rimodulandole alla luce del nuovo quadro di riferimento generale (economico, normativo, ecc..) e degli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale.

In altre parole, il compito che la Variante si è dato è quello di rispondere alle esigenze via via maturate all'interno di un quadro realistico di riferimento, che non può prescindere dalla lettura effettiva dei fenomeni e delle tendenze recenti, al fine di perseguire i sempre più elevati caratteri di qualità attesi per la città e il suo territorio.

L'azione della variante, pertanto, pur partendo da una lettura del sistema territoriale non dissimile da quella del PGT vigente, reinterpreta le sue opportunità e le sue criticità, i suoi punti di forza e le sue debolezze al fine di verificare nel dettaglio ogni ipotesi di miglioramento, modifica e revisione della disciplina urbanistica e del nuovo assetto territoriale di progetto.

3.2 LE OPPORTUNITÀ E LE CRITICITÀ DEL SISTEMA TERRITORIALE

Le letture e le analisi territoriali svolte nel quadro conoscitivo consentono di delineare l'insieme delle opportunità e delle criticità da considerare nell'azione di revisione del piano vigente, qui metodologicamente scomposte per i diversi sistemi (ambientale e paesistico, insediativo, infrastrutturale).

3.2.1 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

A. LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIALI – IL TEMA DEI SERVIZI E DELLA CASA

Come emerso dall'analisi, le dinamiche demografiche degli ultimi decenni evolvono verso scenari critici in termini di composizione della popolazione. A fronte di un incremento della popolazione ormai datato e di una stasi evolutiva del periodo più recente, i dati evidenziano un progressivo invecchiamento della popolazione, che pone problemi su diversi versanti, fra i quali si elencano:

- **fabbisogno insorgente e crescente della domanda di servizi socio/assistenziali** per la popolazione anziana;
- **possibile sovra-dotazione tendenziale dei servizi esistenti** per la popolazione giovane;
- **progressivo aumento della popolazione dipendente** e decremento nella produzione del reddito;
- **riduzione della popolazione attiva** e difficoltà crescenti nella contribuzione al bilancio comunale;
- ecc....

Negli ultimi decenni l'incremento delle famiglie (connesso alla progressiva riduzione della dimensione media familiare) percorre linee di tendenza (in incremento) che si divaricano da quelle della popolazione. Stante l'assunto di una famiglia = una casa ne deriva che il patrimonio abitativo libero e a disposizione per nuove famiglie resta comunque fortemente limitato, anche per effetto del progressivo utilizzo di parte del patrimonio residenziale per altre attività afferenti al sistema economico (attività professionali, servizi privati alla persona, commercio di vicinato, ecc...).

I dati Istat a disposizione, pur non sufficientemente disaggregati, confermano (al 2011) un quota di sottoutilizzo immobiliare abbastanza basso (tasso di non utilizzo degli edifici pari a circa l'1% - vedasi il paragrafo 8.4.1 della relazione del quadro ricognitivo). Questa lettura sembra confermata dalla significativa riduzione del patrimonio edilizio invenduto afferente ai recenti interventi di trasformazione (vedasi il paragrafo 8.4.2 del quadro ricognitivo).

Anche in virtù di questa lettura, appare però plausibile immaginare che importanti quote di domanda residenziale non trovino risposta e soddisfacimento nella tipologia di alloggi resa disponibili dai nuovi

interventi. Il tema del fabbisogno residenziale, infatti, è connesso anche ad altre questioni, di carattere generale o locale, quali:

- la difficoltà delle famiglie ad accedere a mutui o sistemi di finanziamento per l'acquisto della casa o addirittura ad assumere capacità di spesa per mantenere l'alloggio occupato in locazione. Difficoltà via via crescente al crescere della debolezza economica e sociale della popolazione;
- la crisi del settore immobiliare, che con altrettanta difficoltà accede al sistema finanziario in un momento di stasi tendenziale del mercato;
- la necessità di adeguamento funzionale e prestazionale degli alloggi esistenti, che per circa il 75% ha ormai più di 40 anni di età.

B. LE DINAMICHE DEL SISTEMA ECONOMICO E PRODUTTIVO

Nell'ultimo periodo intercensuario 2001-2011 (che solo parzialmente intercetta la crisi economica iniziata nel 2008) a Villa Cortese si registra una flessione significativa del settore produttivo manifatturiero (- 153 addetti, pari al - 19,33% rispetto agli addetti del 2001).

Nello stesso periodo gli altri settori significativamente in crisi sono quelli delle costruzioni (-23 addetti pari al - 10,41%) e delle libere professioni (- 29 addetti, pari al - 48,33%).

Sebbene con dati parziali riferiti solo alle unità locali (dati *Infocamere* sulle unità produttive - vedasi quadro ricognitivo) il successivo periodo 2011-2018 sembra registrare una ripresa delle unità locali manifatturiere e delle libere professioni, mentre mantiene un trend negativo il settore delle costruzioni.

Ciò che complessivamente emerge, comunque, è che nel periodo 2001 – 2011 e successivamente nel periodo 2011-2018 il sistema economico e occupazionale è riuscito a contenere gli effetti della crisi congiunturale attraverso l'espansione di nuove attività, non sempre univocamente classificabili nella tripartizione classica (settore primario, secondario e terziario) utilizzata dalla disciplina (e dal quadro normativo) dell'urbanistica.

Non ultimo i dati registrano un sensibile incremento di apporto occupazionale dal settore no profit e del terzo settore (+ 72 addetti, pari al + 211%, nel periodo 2001 – 2011).

Ciò che costituisce elemento di riflessione ai fini della revisione del PGT, pertanto, è l'opportunità di poter rispondere con maggior dinamicità alle nuove domande insediative di attività economiche (in senso lato) via via insorgenti.

3.2.2 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Opportunità:

- presenza di un **sistema di erogazione di servizi** alla persona ben strutturato e in grado di svolgere un ruolo di volano rispetto ad ulteriori ipotesi di riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano, soprattutto nelle porzioni più centrali o in termini di ulteriore potenziamento e completamento del sistema di connessioni protette. Per effetto della sua diffusione all'interno del sistema urbano, nonchè per l'offerta plurima (scolastica, educativa, culturale, sociale, sanitaria, per lo svago, il tempo libero e lo sport) e l'ampio spettro di popolazione servita

(compreso quella giovane e quella anziana) esso ne costituisce uno dei principali caratteri di distinzione.

- presenza, per il tramite delle strutture della Fondazione Ferrazzi e Cova, di un'**eccellenza formativa** riconosciuta a scala **sovralocale**, possibile elemento di promozione territoriale;
- presenza di notevoli **potenzialità di valorizzazione del Centro Storico**;
- presenza di **aree ancora non risolte**, rispetto alle **precedenti previsioni** della pianificazione locale, che possono costituire l'occasione per perseguire più alti gradi di strutturazione urbana. Ci si riferisce in particolare alle potenzialità ancora insite nel completamento del PL 16, in quelle del PL 11 anche in termini di maggior rafforzamento urbano della direttrice di collegamento (ciclo-pedonale) con Busto Garolfo;
- presenza di un **patrimonio pubblico** su cui sperimentare **azioni di rigenerazione urbana** utili a rivitalizzare o sostenere porzioni territoriali, come nel caso dell'area pubblica a servizio degli insediamenti produttivi di **via dell'Industria (Sp38 del PdS vigente)** o dell'edificio della **scuola primaria di via San Grato**, che resterà a disposizione per funzioni di servizio a valle dell'avvio delle attività della nuova scuola primaria di via XXV aprile;
- **nuovo Ospedale di Legnano**, che costituisce una potenzialità, ancora da indagare, per l'insediamento di nuove funzioni o per nuovi utilizzi del patrimonio edilizio esistente, anche in riferimento a forme di residenza temporanea e o a forme di ricettività (anche non alberghiera) di supporto alle nuove attività economiche attivabili sul territorio comunale.
- **presenza di un sistema di mobilità dolce, ulteriormente implementabile**, che oltre a connettere diverse parti della città, in alcuni settori urbani assume anche un ruolo di strutturazione del sistema insediativo e di qualificazione paesistica del territorio (ad esempio lungo la frangia ovest) del Comune;

Criticità:

- forte inerzia di ampi settori del Centro Storico alla riqualificazione;
- strutturazione incompleta del sistema insediativo, con presenza di previsioni non ancora attuate o aree non risolte che costituiscono, al contempo, le criticità attuali e le potenzialità del futuro;
- presenza di settori residenziali urbani densi che costituiscono una barriera all'attraversamento del sistema insediativo, con necessità di ridefinire progressivamente il sistema gerarchico della viabilità urbana e di riconoscibilità delle effettive direttrici di attraversamento disponibili;
- presenza della barriera fisica della SP12 per la connessione con il settore est del territorio comunale.

3.2.3 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Criticità

- rete viaria urbana interna all'edificato: presenza di settori residenziali urbani densi che costituiscono una barriera all'attraversamento del sistema insediativo, con necessità di ridefinire progressivamente il sistema gerarchico della viabilità urbana e di riconoscibilità delle effettive direttrici di attraversamento disponibili;

- direttrici di attraversamento est ovest: impossibilità di completare in modo diretto l'asta di attraversamento est-ovest lungo la direttrice Pacinotti – Speroni (Dairago –Legnano), in quanto vi sono porzioni extraterritoriali (in Legnano)
- direttrici sovralocali (SP12): livelli elevati di traffico veicolare ove sono preminenti i flussi di attraversamento (da e verso Legnano e la A8), con episodi giornalieri di accodamento anche in prossimità delle intersezioni;
- trasporto pubblico: assenza di sedi separate dal traffico veicolare;
- elementi di crisi puntuale del sistema della sosta, soprattutto in prossimità dei nuclei di centralità urbana (Centro Storico e quartieri di più vecchio insediamento);
- strutturazione incompleta, pur in evoluzione, del sistema della mobilità dolce;

Opportunità

Le potenzialità del sistema infrastrutturale sono espresse principalmente da:

- ipotesi di medio-lungo periodo di tracciato tangenziale in direzione nord/sud (sbinamento Sempione), utile a ridurre i flussi in attraversamento;
- possibilità di individuare un sistema gerarchico di circolazione interno al sistema urbano utile ad espellere i flussi di attraversamento dai sistemi residenziali più densi;
- possibilità di implementare il sistema della ciclopeditonalità urbana, anche al fine di potenziare ulteriormente l'interconnessione dei servizi e le porzioni urbane di maggior qualità;
- possibilità di implementare il sistema della ciclopeditonalità sovralocale, anche attraverso gli accordi territoriali intercomunali, per il collegamento efficace con Legnano (Ospedale), Busto Garolfo, PLIS circostanti;

3.2.4 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

Opportunità

Il sistema rurale ed ambientale locale, pur soggetto a forte pressioni da parte della componente antropica, soprattutto verso Dairago, Legnano e Busto Garolfo, consente comunque il riconoscimento di opportunità riferibili a:

- buona riconoscibilità dei margini di demarcazione tra sistema rurale e insediamento urbano, derivante da una forma urbana tendenzialmente compatta, con possibilità di articolare una disciplina d'uso delle frange urbane coerenti con gli obiettivi generali di sostenibilità e di presidio e valorizzazione delle aree rurali, anche di sostegno alla fruizione e alla valorizzazione del contesto locale;
- presenza, per il tramite delle strutture della Fondazione Ferrazzi e Cova e dell'Istituto Mendel, di attività agricole di eccellenza, innovative e sperimentali, che oltre a costituire un'**eccellenza formativa** riconosciuta a scala **sovralocale**, costituisce un elemento di marketing e di brand territoriale utile alla promozione del territorio anche per funzioni alternative a quelle tradizionali;
- presenza, all'intorno, di PLIS interconnessi o interconnettibili con la rete della ciclabilità comunale;

All'interno del sistema urbano, inoltre, la possibilità di strutturare la componente urbana di una Rete Verde locale, di cerniera tra sistema urbano e sistema ambientale e rurale, attraverso:

- sistema del verde urbano esistente quale possibile elemento regolatore della qualità interna del sistema insediativo;
- sistema della mobilità dolce, necessaria a sostenere il progetto di rete verde locale in termini di fruibilità e attribuzione di significati effettivamente percepibili.

Criticità

- rischio di **saldatura urbana verso Dairago**, lungo la direttrice di via Pacinotti;
- rischio di **saldatura urbana verso Busto Garolfo** (lungo la direttrice della Sp 129);
- **conurbazione** ormai completa con le propaggini meridionali di **Legnano e S. Giorgio su Legnano**, lungo la SP 12;
- **sistema di connessione ciclopedonale**, del comune e verso gli altri territori circostanti, **non ancora completato**;
- presenza di **elementi detrattori del paesaggio**, quali la SP12, la vasca volano su di essa attestata e alcune aree ad uso improprio;
- in prospettiva, la realizzazione della **tangenziale ovest**, di **sbinamento del Sempione**, potrebbe indurre nuovi elementi di erosione del sistema ambientale e rurale residuo presente.

3.3 LE CRITICITA' DEL PGT VIGENTE

3.3.1 GLI ASPETTI GENERALI

A fronte della ricognizione, delle analisi e delle interpretazioni effettuate nel quadro ricognitivo e nei paragrafi precedenti, è possibile restituire un quadro delle principali criticità riconoscibili nel PGT vigente, anche in relazione degli indirizzi dettati per la stesura della presente Variante Generale al PGT.

In linea generale possono essere elencati:

- l'inerzia al **recupero del patrimonio edilizio del Centro Storico**, alla quale probabilmente non è estranea la struttura del PGT, ove è assente un **piano di dettaglio del Centro Storico**, utile sia alla tutela dei residui valori di identità tradizione locale, come richiesto anche dalla pianificazione sovraordinata (PPR e PTCP), sia per consentire **processi più snelli** di recupero e rigenerazione degli edifici;
- **l'assenza di una vera offerta residenziale negli Ambiti di Trasformazione del DdP**, alternativa e/o complementare a quella dei Piani Attuativi del Piano delle regole, tutti convenzionati ma frequentemente in una fase di **empasse** (ad esempio PL 11 e PL 16);
- una conseguente **rigidità dell'offerta residenziale**, concentrata all'interno dei pochi ambiti in corso d'attuazione;
- **l'assetto prevalentemente monofunzionale** (manifatturiero) degli ambiti per l'insediamento delle attività economiche. I forti mutamenti innescati dalla crisi finanziaria del 2008 impongono l'uso di strategie e strumenti utili a sostenere l'insediabilità di un ventaglio ampio di attività (terziarie, innovative, del terzo settore, ecc...) che negli ultimi anni hanno parzialmente compensato, dal punto di vista occupazionale, la perdita di addetti del settore manifatturiero, che resta comunque il settore portante del sistema economico ed occupazionale locale;
- il **basso grado di attuazione degli ambiti di trasformazione del DdP**, anch'essi in parte caratterizzati da una rigidità funzionale;
- i gradi di **rigidità normativa** riscontrabili rispetto a diversi temi risolvibili solo con maggiore flessibilità, come il tema delle funzioni insediabili (funzioni innovative, nuovi mestieri, ecc...);
- la presenza di **vincoli preordinati all'esproprio ormai decaduti** e da riverificare rispetto alle reali capacità di intervento della pubblica amministrazione;
- **l'assenza di una disciplina urbanistica ambientale e paesaggistica** volta a tutelare il sistema rurale e ambientale, a regolarne i rapporti con il sistema urbano, a sostenere il progetto di Rete Ecologica Regionale e Provinciale, ecc...;
- la necessità di **adeguare la disciplina urbanistica del PGT al quadro normativo regionale e nazionale** nel frattempo modificatosi.

3.3.2 LO STATO DI ATTUAZIONE

Come evidenziato nella Relazione del Quadro Ricognitivo (capitolo 9.6) lo stato di attuazione delle previsioni del PGT è caratterizzato da una divaricazione dei dati relativi agli Ambiti di trasformazione o ai Piani Attuativi del Piano delle Regole. In particolare:

- le previsioni degli Ambiti di Trasformazione non hanno trovato, sostanzialmente, alcuna significativa attuazione;
- le previsioni di pianificazione attuativa del Piano delle Regole, pur se caratterizzate da difficoltà attuative, sono state comunque tutte convenzionate.
- le principali previsioni del Piano dei Servizi (nuova scuola primaria di via XXV aprile e tratte di viabilità ciclopeditonale) sono state attuate, restando non attuate solo alcune residuali previsioni di verde pubblico e tratti ulteriori di ciclopeditonalità.

a) Stato di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Ambiti di Trasformazione residenziali									
sigla PdR	Superficie territoriale (mq)	Capacità edificatoria prevista (mc)	aree per servizi pubblici da reperire (mq)	V realizzato (mc)	V da realizzare (mc)	APPROVATO /NON APPROVATO	% cessione aree pubbliche	% realizzazione OOUU	% attuazione edificabilità privata
TR3 a/b	8.075	5.962	0	0,00	5.962	NO	0%	0%	0%

Ambiti di Trasformazione produttivi									
sigla PdR	Superficie territoriale (mq)	Capacità edificatoria prevista (mq)	aree per servizi pubblici da reperire (mq)	SLP realizzata (mq)	SLP da realizzare (mq)	APPROVATO /NON APPROVATO	% cessione aree pubbliche	% realizzazione OOUU	% attuazione edificabilità privata
TR1	974	974	0	0,00	974	SI	n.p.	100%	0%
TR2	14.000	11.200	2.800	0,00	11.200	NO	0%	0%	0%
TR4	2.997	2.398	599	0,00	2.398	NO	0%	0%	0%

Ambiti di Trasformazione a servizi									
sigla PdR	Superficie territoriale (mq)	Capacità edificatoria prevista (mq)	aree per servizi pubblici da reperire (mq)	SLP realizzata (mq)	SLP da realizzare (mq)	APPROVATO /NON APPROVATO	% cessione aree pubbliche	% realizzazione OOUU	% attuazione edificabilità privata
TRA	13.000	13.000	0	0,00	13.000	NO	0%	0%	0%

b) Stato di attuazione dei Piani Attuativi del PdR (solo parzialmente attuati)

Piani attuativi residenziali parzialmente attuati									
sigla DdP	Superficie territoriale (mq)	Capacità edificatoria prevista (mc)	aree per servizi pubblici da reperire (mq)	V realizzato (mc)	V da realizzare (mc)	APPROVATO /NON APPROVATO	% cessione aree pubbliche	% realizzazione OOUU	% attuazione edificabilità privata
PL11	53.714	51.641,66		43.722,12	7.919,54	SI	100%	100%	84,66%
PL16	36.933	53.097,00		21.360,42	31.736,58	SI	100%	80%	40,23%

Piani attuativi produttivi parzialmente attuati									
sigla DdP	Superficie territoriale (mq)	Capacità edificatoria prevista (mq)	aree per servizi pubblici da reperire (mq)	SLP realizzata (mq)	SLP da realizzare (mq)	APPROVATO /NON APPROVATO	% cessione aree pubbliche	% realizzazione OOUU	% attuazione edificabilità privata
PLH	18.384	13.291		0,00	13.291	SI	100%	100%	0%
PLG	5.899	5.371		0,00	5.371	SI	100%	100%	0%

La mancata attuazione di una parte consistente delle previsioni del PGT (Ambiti di Trasformazione) costituisce, di per sé, un evidente elemento di criticità del piano. Criticità che impone, in sede di revisione della Variante, una verifica sull'opportunità di riconfermare, rettificare o stralciare le previsioni inattuate.

3.3.3 LE CRITICITÀ DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP

Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano vigente non attuati, sostanzialmente tutti su suolo libero, presentano alcuni profili critici che possono essere così riassunti:

- gli **Ambiti di Trasformazione a destinazione produttiva TR2 e TR4** soffrono, entrambi, della rigidità funzionale della norma di PGT, che consente l'insediamento unicamente di attività produttive manifatturiere e per la movimentazione delle merci. Il che ha posto più di un problema, nel corso della vigenza del PGT, per l'insediabilità di nuove attività, professioni e mestieri che, a seguito della crisi del settore manifatturiero iniziata nel 2008, costituiscono invece elementi indifferibili per sostenere, dal punto di vista economico e occupazionale, il sistema socio economico locale. In ogni caso, come tutti gli ambiti destinati ad attività manifatturiera, tali ambiti hanno risentito della generalizzata rarefazione della domanda di spazi produttivi;
- l'**Ambito di Trasformazione produttivo TR2**, inoltre, risente di una tripartizione proprietaria che ne ha impedito, probabilmente, l'attuazione unitaria;
- l'**Ambito di Trasformazione TRA**, destinato alla realizzazione di una **Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)** da 120 posti letto, non si caratterizza per specifici elementi di criticità ma ha subito gli effetti della crisi economica iniziata nel 2008 e la contrazione della spesa pubblica e privata. Stante gli elementi che emergono dalle analisi demografiche effettuate nel quadro ricognitivo, la previsione mantiene comunque un suo carattere di attualità;
- l'**Ambito TR3 a destinazione residenziale**, che da quanto emerge da alcune istanze preliminari presentate per la redazione della variante risente probabilmente della partizione proprietaria del comparto, che forse ne ha impedito l'attuazione unitaria.

A valle di questi temi di fondo occorre però evidenziare l'esiguità degli Ambiti di Trasformazione del DdP, sia in termini di numero (di fatto 4 ambiti), sia in termini di articolazione funzionale (di fatto solo 1 destinato a residenza, solo 1 a servizi e solo 2 a produttivo), sia in termini di superficie territoriale coinvolta (totale circa 37.885 mq, pari al 2 % della superficie urbanizzata). Tale condizione costituisce un potenziale freno all'attuazione, in quanto sono sufficienti poche e puntuali difficoltà attuative per generare un'ampia stasi delle previsioni di piano.

3.3.4 LE CRITICITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL PDR

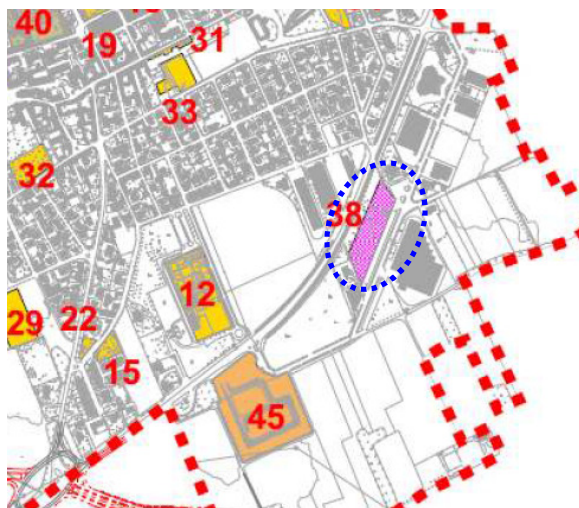
La disciplina urbanistica del Piano delle Regole evidenzia alcune criticità riconducibili a:

- estrema rigidità nell'articolazione funzionale delle "zone" del tessuto urbano consolidato, ripartite (nell'art. 4 e negli articoli da 16 a 23 delle NTA del PdR) secondo la griglia tradizionale della residenza, del produttivo e delle aree agricole. Il che ha posto più di un problema, nel corso della vigenza del PGT, per l'insediabilità di nuove attività, professioni e mestieri;
- estrema rigidità nell'articolazione delle funzioni insediabili nelle diverse zone (vedasi articoli da 16 a 23 delle NTA del PdR) che si caratterizzano, prevalentemente, come ambiti monofunzionali. Ciò determina problemi ad esprimere appieno le potenzialità del tessuto urbano consolidato, non necessariamente limitate alla produzione manifatturiera;
- rigidità di intervento nel Centro Storico, pur in assenza di una attenta normativa di tutela dell'edificato tradizionale, per la vasta diffusione di previsioni di intervento soggette a pianificazione attuativa (Piani di Recupero).

3.3.5 LE CRITICITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL PDS

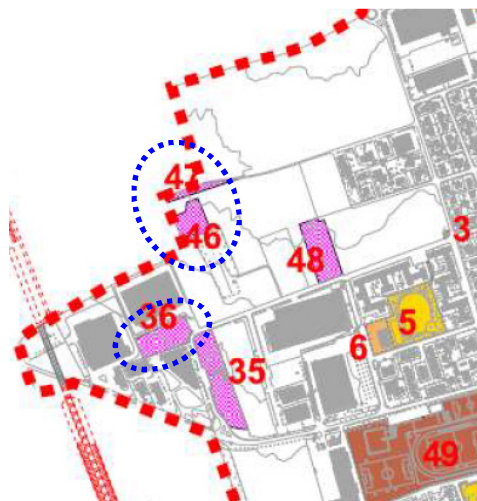
Per quanto riguarda la disciplina del Piano dei Servizi si evidenziano:

- la rigidità o la poca chiarezza indotta dalle norme sulle possibilità di utilizzo e/o riconversione di beni comunali, come nel caso dell'area pubblica al servizio degli insediamenti produttivi di via dell'Industria (Sp 38 del Piano dei Servizi), per la quale appare opportuno attivare forme di sperimentazione di rigenerazione;



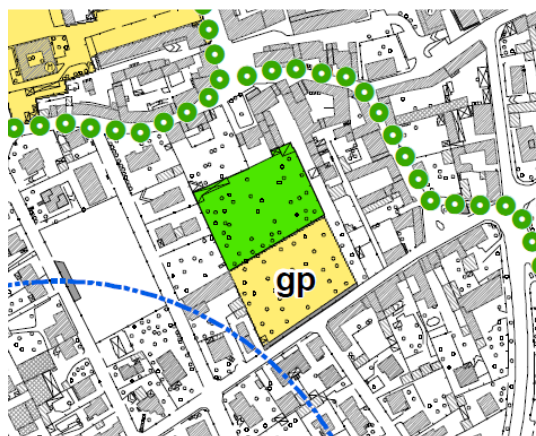
Zona produttiva est - Stralcio del fascicolo di individuazione dei servizi del PdS vigente

- la presenza di aree destinate a parcheggi nella zona produttiva nord/ovest (Sp 36, 46 e 47) che, seppur cedute al Comune, appaiono sovrabbondanti rispetto alla reale domanda di sosta dell'areale;



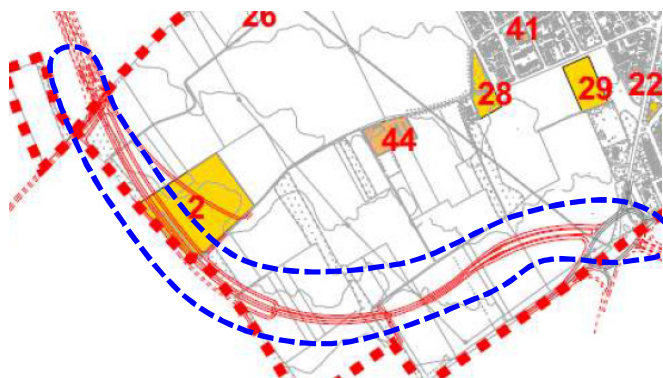
Zona produttiva nord/ovest - Stralcio del fascicolo di individuazione dei servizi del PdS vigente

- il vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto per l'ampliamento del Parco pubblico di via Vecellio;



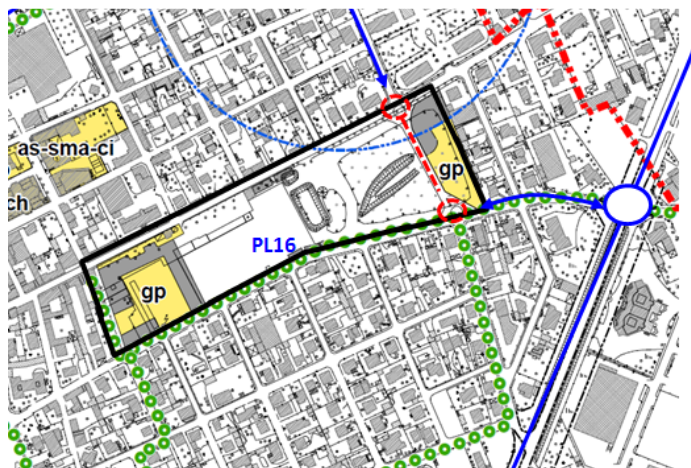
Previsione di ampliamento del parco di via Vecellio – stralcio tavola B.3 del PdS vigente

- il vincolo preordinato all'esproprio, ormai decaduto, per la realizzazione del tracciato tangenziale ovest previsto dalla programmazione sovraordinata (sbinamento SS 33 del Sempione);



Previsione di viabilità sovralocale di sbinamento della SS33

- l'incompleta attuazione delle previsioni del PL16 relative al collegamento viario tra via D'Azeglio e via Canova, di chiaro interesse per la razionalizzazione dei flussi diretti sulla Sp12;



Schema viario da completare a carico del PL 16

- alcune rigidità normative del PdS in tema di reperimento aree per servizi pubblici per i mutamenti di destinazione d'uso o per altri interventi sugli edifici;
- la presenza di previsioni di aree per servizi pubblici (**aree 2 e 28**) all'interno del sistema rurale e ambientale, di dubbia utilità e possibilità attuativa.



Zona produttiva nord/ovest - Stralcio del fascicolo di individuazione dei servizi del PdS vigente

3.4 LE ALTERNATIVE PERCORRIBILI PER LA VARIANTE GENERALE

Considerando la natura di Variante Generale del presente processo di pianificazione comunale e:

- gli indirizzi dettati per la Variante;
- la lettura della struttura territoriale proposta dal PGT vigente per la gran parte condivisibile in termini di invarianti strutturali;
- gli elementi della pianificazione sovralocale in tema di uso del suolo, consumo del suolo e rigenerazione (PTR e PTR integrato alla l.r. 31/14, PTCP), di indirizzo per la tutela degli elementi ambientali, paesaggistici e identitari (PPR e PTCP)
- gli elementi di potenzialità e criticità emersi dalla ricognizione del territorio comunale (aree non risolte o incongruenti rispetto al contesto, presenza di sottoutilizzo del patrimonio edilizio per le attività economiche, importante strutturazione della città pubblica con possibilità di ulteriore miglioramento della connessione delle diverse parti e dei diversi centri di erogazione dei servizi);
- gli elementi di criticità delle sue componenti socio-economiche (andamento demografico, invecchiamento della popolazione, stasi dei settori economici maturi);
- le criticità del PGT vigente in termini normativi e attuativi;

la valutazione delle alternative di piano disponibili considera tre scenari teorici di riferimento tra loro alternativi:

1. *Alternativa 0: **riconferma generalizzata** della pianificazione urbanistica vigente (PGT 2011 e successive varianti parziali) con mero adeguamento all'evoluzione del panorama normativo nazionale e regionale*, in attesa che il quadro socio economico presenti condizioni più favorevoli per opzioni di sviluppo oggi non prevedibili;
 2. *Alternativa 1: **riformulazione (ex novo) delle ipotesi di assetto territoriale e della disciplina del PGT** vigente*, rifondando il modello di pianificazione in coerenza con il mutato contesto socio-economico;
 3. *Alternativa 2: **revisione e integrazione** della disciplina urbanistica vigente **riconfermando la struttura territoriale e gli obiettivi di fondo** assunti dal PGT 2011 (e successive varianti) ma ri-contestualizzandoli rispetto al mutato quadro socio-economico, implementandoli per gradi reindirizzandone l'azione anche attraverso la rimozione delle criticità riscontrate.*
- A. Alternativa 0: scenario di riferimento, cioè riconferma generalizzata della pianificazione urbanistica vigente (PGT 2011 e successive varianti) con mero adeguamento al quadro normativo nazionale e regionale.

Questa alternativa non appare efficace anche nella prospettiva di attendere che le condizioni del contesto socio-economico mutino verso scenari più favorevoli, in quanto le previsioni del PGT rimaste inattuato derivano anche da alcune rigidità in esso contenute, che determinano elementi di inerzia rispetto:

- alla possibilità di invertire il processo di stasi demografica, stante un apporto irrilevante degli Ambiti di Trasformazione residenziali alla capacità insediativa di Piano e l'assetto rigido delle modalità di recupero del Centro Storico. Possibilità ulteriormente compressa dalle difficoltà congiunturali del settore immobiliare;
- alla possibilità di rispondere efficacemente alla congiuntura sfavorevole del comparto manifatturiero, rivitalizzando le vocazioni economiche plurime presenti nel contesto territoriale. Anche per il futuro, infatti, possono prevedersi processi evolutivi della domanda insediativa che presupporranno, per il loro insediamento, meccanismi di maggiore flessibilità (funzionale, insediativa e procedurale) in grado di rispondere in breve tempo e con adattabilità alle diverse domande che saranno espresse per le attività economiche del futuro;
- alla possibilità di perseguire le azioni di valorizzazione del tessuto urbano esistente;
- all'obiettivo di valorizzare, quale elemento di brand territoriale, le attività agro-ambientali presenti sul territorio;
- alla possibilità di rispondere a tutte le criticità puntuali connesse alle discipline del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, anch'esse connotate da diffusi elementi di rigidità (funzionale e applicativa), riepilogate nei precedenti capitoli.

B. Alternativa 1: riformulazione (ex novo) delle ipotesi di assetto territoriale e della disciplina del PGT vigente

Tale ipotesi non si ritiene auspicabile nella misura in cui si riconosce ancora come valida e condivisibile la visione della struttura urbana proposta dal PGT vigente che, in linea con i precedenti orientamenti della pianificazione comunale (già PRG) investe sull'ampia articolazione della città pubblica esistente, sulla sua reciproca connessione con la mobilità dolce, sulla forza del sistema produttivo locale (pur da rivitalizzare e da sostenere nei suoi processi evolutivi di diversificazione economica), sul contenimento del consumo di suolo e sulla compattazione della forma urbana, intesi quali vere e proprie "invarianti" strutturali del territorio comunale ed elementi dell'identità locale da rafforzare e promuovere.

C. Alternativa 2: revisione e integrazione della disciplina urbanistica vigente riconfermando la struttura territoriale e gli obiettivi di fondo assunti dal PGT 2011

Partendo da un quadro condiviso di assetto del territorio tale ipotesi consente di introdurre le modifiche necessarie ad aggiornare in modo pertinente la disciplina urbanistica del PGT anche rimuovendo gli elementi di criticità o le difficoltà attuative riconosciute nel PGT vigente, in merito:

- alla necessità di rispondere positivamente alle dinamiche demografiche di impoverimento sociale e/o invecchiamento della popolazione, ipotizzando nuove insediabilità e più elevati gradi di flessibilità per l'insediamento di funzioni urbane;
- alla possibilità di valutare ipotesi più elastiche di attuazione dei principali interventi in corso (ad esempio PL11 e PL16), i cui contenuti funzionali potrebbero essere revisionati (fermo restando l'assetto della città pubblica ivi delineata) per indurre maggiori gradi di operabilità;

- all'opportunità, ferma restando la struttura urbana delineata, di implementare una politica di dettaglio per il recupero e la valorizzazione del Centro Storico;
- alla possibilità di implementare politiche sperimentali di rigenerazione urbana (Centro Storico e aree da risolvere della città pubblica);
- alle possibilità di rispondere, in modo flessibile, alle necessità insediative delle nuove attività economiche e a quelle che si manifesteranno nel futuro, anche promuovendo il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- alla necessità di introdurre una revisione della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, utili a diffondere anche alla scala minuta la rivitalizzazione degli interventi di recupero e rigenerazione edilizia, rispondendo al contempo alle esigenze e alle istanze della popolazione e delle attività economiche insediate.

D. Lo scenario prescelto

Come meglio esplicitato nel seguito, la presente Variante percorre l'Alternativa 2, di *“revisione delle ipotesi di progetto e della disciplina urbanistica vigenti riconfermando la struttura territoriale, di fondo, assunta dal PGT 2012”*.

4. IL PROGETTO DI PIANO

4.1 QUADRO PROGETTUALE GENERALE

La Variante di PGT persegue il completamento, la riqualificazione e la maggior strutturazione urbana, contenendo la tendenza al consumo di suolo agricolo. A tal fine le previsioni insediative sono contenute all'interno dell'area urbana individuata dal PGT vigente (Tessuto urbano consolidato – ndr) e **il Bilancio ecologico del suolo, di cui alla lettera d) comma 1 art. 2 l.r. 31/14, è inferiore a zero.**

La struttura progettuale di riferimento del PGT è definita dalla Tavola A.3.3 - Previsioni di piano - del Documento di Piano che, pur se non conformativa del regime giuridico dei suoli, riepiloga i valori e le letture di fondo del sistema territoriale che costituiranno il riferimento anche per la disciplina conformativa del PdR e del PdS.

La tavola riepiloga/individua sia le strategie territoriali di fondo sia le principali scelte progettuali disciplinate dal Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, comprese tutte quelle eccezioni insediative utili a comprendere nel suo complesso le azioni di governo del territorio sottese alla Variante generale del PGT.

L'obiettivo generale che la Variante cerca di perseguire è la messa a sistema di tutti gli elementi di forza presenti per il rafforzamento e la valorizzazione del sistema territoriale locale, nelle sue componenti insediative, ambientali e rurali, infrastrutturali. Azione, questa, che innegabilmente si fonda sul proseguire lungo una linea già tracciata nel passato di progressiva qualificazione del rango territoriale di Villa Cortese, da contesto periferico o comunque subalterno di Busto Garolfo a realtà identitaria in grado di esprimere forti elementi di forza e autonomia (in termini di capacità economiche e produttive, di strutturazione ed erogazione di servizi, di progressiva qualificazione e organizzazione del centro urbano, di eccellenze produttive e formative connesse al sistema agro-ambientale, ecc..)

In applicazione al disposto di cui alla lettera e) 2° comma art.8 L.r.12/05, il Documento di Piano individua **4 Ambiti di Trasformazione**, tutti derivanti dalla riconferma della programmazione del previgente PGT (**TRA** destinato a servizi socio assistenziali, **TR2** e **TR4** destinati alle attività economiche, **TR3** a destinazione residenziale).

Allo stesso modo, in applicazione alla lettera e quinquies) comma 2 art. 8 l.r. 12/05, il DdP individua un'Area (pubblica) **di Rigenerazione**, lungo via dell'Industria.

Il progetto territoriale, però, è organizzato principalmente sui caratteri della struttura territoriale di riferimento, riconosciuti disarticolandola nei suoi **tre sistemi principali**: il **sistema insediativo**, con i suoi epicentri, il **sistema rurale- ambientale**, che ancora circonda il tessuto urbano, pur con momenti di discontinuità ed elementi di crisi potenziale, il **sistema infrastrutturale** per la mobilità.

Ad un livello più alto di **struttura urbana** sono riconosciute le **centralità** e le **direttrici strategiche** che costituiscono il riferimento principale delle azioni di potenziamento del sistema di relazioni interne della città:

- il **Centro Storico**, non solo elemento identitario ove sono presenti ulteriori potenzialità di intervento e qualificazione, ma anche fulcro insediativo a cui convergono le principali direttrici

del sistema dei servizi ed esso stesso contenitore di servizi pubblici e privati che ne caratterizzano il ruolo di centralità urbana;

- **la direttrice di via Pacinotti**, dall'area Pro Loco alla via San Grato, asse portante di servizi per lo svago e il tempo libero nonché di connessione con il sistema dei servizi centrali (via San Grato/Centro Storico/Fondazione Ferrazzi e Cova). Essa è già ampiamente strutturata. Sono tuttavia possibili e augurabili **ulteriori interventi di potenziamento** di questa direttrice, anche ai fini di una sua completa fruizione ciclo-pedonale;
- **il settore urbano delle vie Vespucci, Colleoni e San Grato** (tratto iniziale), che costituiscono il **portale di accesso ai servizi alla persona** su di esse attestati e, più avanti lungo la via San Grato, la direttrice di accesso e collegamento alle aree e alle strutture della produzione **agro-alimentare di pregio** della **Fondazione Ferrazzi e Cova** e dell'**Istituto Superiore di Agraria Mendel**. Questo settore, soprattutto in prossimità del centro Storico, si presta ad ipotesi di **fruizione mista** opportunamente regolamentata e organizzata (pedonale, ciclabile, veicolare);
- il grosso episodio di **ristrutturazione urbanistica** urbana, tra le vie **Alberto da Giussano e Canova (PL 16)**, ancora in corso d'attuazione, e al quale è demandata anche la soluzione del nodo viabilistico di **accesso** completo, dal tessuto urbano consolidato e **verso tutte le direzioni**, alla **SP12**;
- la **direttrice** (viaria e ciclopedonale) delle vie **De Gasperi/Righi**, che oltre a costituire l'asta di attraversamento nord/sud del tessuto urbano comunale, interconnette diversi **elementi di strategia territoriale esistenti** (il sistema dei servizi sportivi di via Pacinotti e la scuola secondaria di primo grado Papa Giovanni XXIII), **in corso di attuazione** (PL 11) o di **futura attivazione** (RSA e nuovi interventi residenziali delle vie Kolbe/F.lli Di Dio);
- **la direttrice verso Busto Garolfo di via Pietro Micca (SP129)**, da completare ciclopedonalmente con gli interventi già programmati anche a scala sovralocale, necessaria a integrare la connessione del tessuto centrale di Villa Cortese direttamente con il sistema dei servizi di scala sovralocale di Busto Garolfo;
- **l'ambito del Cimitero**, non solo nucleo della **memoria locale** ma anche grosso elemento di discontinuità urbana, e pertanto con indubbia **valenza ambientale**, presente all'interno del sistema edificato continuo di Villa Cortese;

Completa lo schema portante della struttura urbana il riconoscimento dei due **epicentri di forza del sistema produttivo locale**, attestati ad ovest sulle direttrici della SP129-via Kolbe e della via Kolbe e ad est su quella della SP12 - via dell'industria.

Questi elementi di strategia territoriale costituiscono il **riferimento** (puramente indicativo e non conformativo dal punto di vista del regime giuridico dei suoli) sia per l'attuazione di dettaglio delle trasformazioni previste dal PGT o per l'ulteriore implementazione delle previsioni del Piano dei Servizi, sia per **orientare il campo d'azione dell'Amministrazione Comunale** in azioni amministrative estranee alle competenze del PGT ma strettamente connesse all'organizzazione e al funzionamento del territorio (programmazione e progettazione lavori pubblici, regolamentazione viaria e della sosta, gestione dei servizi, ecc...)

Per quanto riguarda il **sistema rurale e paesistico ambientale**, la tavola delle previsioni di Piano (A.3.3) riepiloga i principali elementi di struttura presenti, demandando agli specifici elaborati del PGT (Tavola delle rete ecologica, della sensibilità paesistica, della disciplina del Piano delle Regole e del piano dei Servizi) la relativa implementazione di dettaglio.

In ogni caso il DdP riconosce i principali elementi di progetto per la valorizzazione e la tutela del sistema rurale e ambientale locale, sia di quelli che partecipano a strutturare un corretto rapporto con il sistema insediativo sia di quelli che svolgono un ruolo di presidio della discontinuità urbana, in quanto posti a separazione dei diversi nuclei urbani circostanti. Elementi questi che confluiscono nella matrice delle reti ecologiche sovralocali (Rete ecologica della Città metropolitana, Dorsale Verde Nord, Rete ecologica Regionale).

Con queste letture il DdP consolida la continuità e l'integrità del sistema ambientale già delineato dal PGT vigente, con l'individuazione delle specifiche vocazioni svolte dai diversi elementi del sistema rurale e ambientale, con l'assegnazione di specifici ruoli per la salvaguardia e la valorizzazione dei residui varchi di connessione ambientale che dovranno essere implementati nella normativa conformativa del PdR e del PdS. Ne consegue un insieme di azioni che, opportunamente declinate sia dal Piano delle Regole sia dal Piano dei Servizi, consentono di perseguire con buon grado di realismo risultati effettivi sul versante della riconnessione e della riqualificazione ambientale, utilizzando in modo sinergico le sue linee di forza.

Per il **sistema infrastrutturale**, oltre all'elemento di scenario costituito dalla futura Variante della SS33, sono evidenziate le linee di forza di attraversamento e interconnessione dell'urbano, cui si connettono comunque elementi di ottimizzazione del sistema viario e di potenziamento della fruizione ciclopeditone.

Sembra opportuno evidenziare che l'assenza di **riduzione del Consumo di Suolo ai sensi della l.r. 31/14** e dell'integrazione del PTR alla stessa legge, cioè la riduzione del Consumo di suolo generato dagli Ambiti di Trasformazione del DdP , deriva dalla dimensione irrisoria degli originari ambiti di trasformazione residenziali e produttivi, nonché dalla riconferma della pubblica utilità della previsione socio assistenziale del TRA.

Ambiti di trasformazione del DAP

- Ambiti a zone di trasformazione a vocazione residenziale
- Ambiti a zone di trasformazione a vocazione produttiva
- Ambiti a zone di trasformazione a vocazione a servizi
- Ambiti a zone di recupero degli edifici di trasformazione (per attrezzature di servizio e a verde)

Ambiti di riorganizzazione pubblica

- Ambiti di riorganizzazione pubblica

Sistema insediativo consolidato

- Edifici a valore residenziale
- Principali complessi integrati all'attuale costruito (da attuare e in corso di attuazione)
- Edifici di servizi da spingere negli edifici di attuazione consolidati del PUG
- Edifici da valorizzare per la funzione mista - residenze - ricettività
- Principali edifici di funzione urbana da potenziare
- Spazi aperti del sistema produttivo locale
- Nuclei di Attività Formative
- Nuovi edifici convertibili ad altra funzione
- Ambiti parzialmente residenziali
- Ambiti per attività economiche
- Servizi pubblici
- Aree a verde pubblico
- SGR Minori e Fondazione Ferrari e Gavi
- Regione centrale

Principali elementi del sistema paesistico ambientale

- Ambiti a rischio costruttivo e sottile di edifici
- Politiche sistemiche delle costruzioni ambientali
- Piani locali di interesse comunitario (PLIC) dell'Ente del territorio comunale
- Servizi di recupero (PPR)
- Campi di trasformazione delle strutture agricole esistenti
- Campi residenziali in aree agricole
- Campi di trasformazione delle strutture agricole della Fondazione Ferrari e Gavi
- Aree agricole (PP)
- Aree di campo urbano con funzione di tipo multifunzionale
- Aree agricole a recupero del territorio RRP
- Aree agricole di valore ambientale
- Altre aree agricole
- Aree agricole di valore ambientale delle aree della Fondazione Ferrari e Gavi
- Aree di valore ambientale dei parchi e degli insediamenti
- Aree di valore ambientale

Elementi portanti del sistema della mobilità

- Strada di Vallo
- Area principale della viabilità di attraversamento esistente
- Corridori infrastrutturali di interesse comunitario
- Percorso ciclopedonale esistente
- Percorso per la mobilità del verde

Progetti

- Variante SS 30 Riva - Giallese APUG Milano
- Completamento dell'area di via Spavento - D'Angelo/Correa
- Elementi di progetto della viabilità comunale
- Percorso ciclopedonale di progetto
- Rete di trasporto esistente

Comune di Villa Cortese
Città Metropolitana di Milano

Documento di Piano

A.3.3

Previsioni di piano
Data: 12/2008

Professione: urbanista
contatto: fabrizio.della
Milano 2009

Tavola A.3.3 del Documento di Piano – Previsioni di Piano

4.2 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

L'azione del PGT, come già indicato, persegue il completamento, la riqualificazione e la maggior strutturazione urbana contenendo la tendenza al consumo di suolo agricolo.

A tal fine essa orienta la valorizzazione delle **potenzialità interne del sistema insediativo** attraverso:

- il recupero o la rigenerazione del patrimonio del Centro Storico, anche attraverso la valorizzazione degli spazi pubblici (strade e piazze) che con esso si interfacciano;
- la valorizzazione e/o rigenerazione del patrimonio pubblico disponibile per un possibile riutilizzo;
- il potenziamento del sistema di connessione della città pubblica e del sistema dei servizi, riconfermando la centralità della mobilità dolce quale strumento per elevare i gradi di qualità urbana e garantirne la fruizione anche alle utenze deboli (bambini, anziani, ecc...);
- la ridefinizione delle modalità d'uso e di intervento sul patrimonio edilizio esistente o delle residue aree libere interne all'edificato, introducendo gli opportuni elementi di flessibilità utili a rispondere ai fabbisogni insorgenti (di abitazione, di servizi, di riqualificazione delle attività economiche) nel rispetto del sistema ambientale residuo;
- la rimodulazione delle principali scelte del precedente PGT vigente inattuata, anche attraverso la ridefinizione dei criteri attuativi previgenti;
- la maggiore articolazione della disciplina del sistema rurale e ambientale esterno, utile a preservarne la tutela e la valorizzazione, nonché a regolarne il corretto rapporto con il sistema antropico nella aree di frangia urbana.

4.2.1 IL SISTEMA INSEDIATIVO DI RIFERIMENTO E LE INDICAZIONI DI PROGETTO PER IL PDR E IL PDS

La tavola A.3.3 delle Previsioni di piano articola la struttura territoriale di progetto che, senza carattere conformativo e prescrittivo, costituisce il riferimento progettuale per il PdR e per il PdS.

In particolare individua:

- **la struttura portante del sistema insediativo consolidato, nei suoi elementi ricorrenti di struttura territoriale, articolati in:**
 - ***Centro Storico - Nucleo di Antica formazione***, rettificato rispetto alla perimetrazione del PGT vigente, includendo alcuni episodi edilizi di sedimentazione storica precedentemente non inseriti nel Centro Storico. Ciò anche al fine di rendere più chiaro il quadro d'azione disponibile all'Amministrazione Comunale per la valorizzazione identitaria del territorio comunale. Inoltre il Piano delle Regole revisiona la disciplina urbanistica pre-vigente implementando il PGT con una pianificazione di dettaglio utile a superare, almeno in parte, la generalizzata necessità di intervento tramite piani attuativi (piani di recupero), così come richiesto dalle linee di indirizzo per la predisposizione della Variante;

- ***i tessuti edificati a vocazione prettamente residenziale***, che costituiscono, pur con diverse densità, la maggior parte del sistema insediativo sviluppatosi, prevalentemente dal secondo dopoguerra in poi, con meccanismi di addizione progressiva o con attuazioni coordinate di epoca più recente;
- **tessuti produttivi esistenti attestati sulla SP 12** (ad est, sulla direttrice Busto Garolfo legnano) **e sulla SP129** (ad ovest, verso Dairago) prettamente a vocazione manifatturiera e nei quali progressivamente, principalmente lungo la SP 12, si diffonde un mix funzionale di attività economiche;
- **gli ambiti per l'attuazione coordinata delle previsioni del PDR**, sia quelle in corso d'attuazione sia quelle di nuova previsione (su aree libere o edificate) che per dimensione, collocazione o caratteri specifici devono essere oggetto di attuazione coordinata (Permessi di costruire convenzionati o piani attuativi) al fine di coordinare correttamente la loro trasformazione con la struttura urbana circostante. In questo caso le ipotesi di pre-progetto della tavola A.3.3 possono anticipare le puntuali indicazioni del Piano delle Regole, anche ai fini di quantificare il loro apporto alla capacità insediativa di piano. Esse sono:
 - **gli ambiti ad attuazione coordinata del PdR**, ovvero le principali aree edificabili su suolo libero per le quali deve farsi ricorso ad uno strumento di attuazione coordinata (Piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato). Tali aree sono indicate con sigla e numero progressivo sulla tavola A.3.3. Nell'apposito capitolo di quantificazione della capacità insediativa ne viene individuata, in questa fase preliminare, anche la destinazione funzionale coerente con la struttura urbana di appartenenza;
 - **gli ambiti edificati potenzialmente riconvertibili ad altra funzione (polifunzionale o residenziale)** costituiti da episodi produttivi manifatturieri (o attività simili) interni al tessuto consolidato residenziale, in cui le funzioni esercitate non sono pienamente coerenti con il tessuto circostante. Per essi il Piano delle Regole può indagare modalità innovative e incentivanti di riconversione (anche per il tramite, se necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato o del PA) verso una funzione residenziale o polifunzionale, in alternativa al permanere della funzione originaria e delle attività insediate;
 - **gli Ambiti di rigenerazione** della città pubblica, ovvero gli immobili di proprietà comunale per i quali dovrebbero essere promossi il riutilizzo e la valorizzazione, potenzialmente generatori di nuova qualità urbana nell'areale in cui si collocano;
- **le vocazioni puntuali riconosciute per la varietà e la valorizzazione dei sistemi insediativi**. Tra di esse, quale riferimento indicativo per disciplina urbanistica del PdR, sono riconosciuti:
 - i tessuti di relazione con la matrice storica originaria, ovvero le porzioni urbane che sebbene non afferenti ai nuclei di antica formazione esprimono comunque dei valori edilizi, di relazione e di identità locale che dovrebbero essere opportunamente riconfermati;
 - gli episodi insediativi con valenza ambientale o paesistica locale, connotati dalla particolare qualità sia degli episodi edilizi sia per il valore delle aree scoperte, spesso interessate da sistemazioni a verde di matrice storica o comunque di valore per l'identità locale;
 - gli ambiti urbani a valenza ambientale, cioè le porzioni di spazio urbano, spesso residuali e non edificate che si connotano come luoghi riconoscibili della qualità e dell'identità urbana;
 - i tessuti di supporto alla fruizione turistica, ovvero quegli episodi (aree o edifici) che innegabilmente possono svolgere un ruolo, anche attraverso interventi isolati, di potenziamento coerente della fruizione turistica;

- **la struttura portante del Sistema dei servizi, esistenti e di progetto**, a cui appartengono i servizi alla persona e alle imprese, le aree verdi e gli spazi pubblici di socializzazione. Questo sistema appare già ampiamente strutturato e organizzato per una risposta ampia ai fabbisogni della popolazione e delle attività economiche. La pianificazione, pertanto, orienta l'attenzione alla maggior qualificazione delle strutture esistenti, all'amplificazione dell'offerta tramite connessioni efficienti per la mobilità dolce e le utenze deboli, alla riorganizzazione degli spazi e delle strutture eventualmente sottoutilizzate;
- **le principali direttrici di fruizione urbana da potenziare insieme agli ambiti da valorizzare per la fruizione mista (pedonale e viaria), al fine di potenziare il sistema di relazioni interne della città. Il DdP riconosce, ad un livello prioritario:**
 - **la direttrice di via Pacinotti**, dall'area Pro Loco alla via San Grato, asse portante di servizi per lo svago e il tempo libero nonché di connessione con il sistema dei servizi centrale (via San Grato/Centro Storico/Fondazione Ferrazzi e Cova);
 - **l'ambito di fruizione mista circoscritto dalle vie Vespucci, Colleoni, San Grato (tratto iniziale)** per l'accesso protetto ai servizi su di esse attestati;
 - **la direttrice verso Busto Garolfo**, già inserita in protocolli d'intervento sovralocale e utile a connettere il tessuto centrale di Villa Cortese direttamente con il centro limitrofo;
 - **le aree pubbliche del Centro Storico**, in parte già regolamentate per la fruizione mista.

4.2.2 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Come già indicato all'inizio del presente capitolo, il Documento di Piano riconferma gli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente.

Essi, infatti, riguardano trasformazioni perlopiù interne al Tessuto urbano Consolidato, pur se su aree libere e la mancata attuazione deriva più da elementi congiunturali che non da errate individuazioni da parte del PGT vigente.

Ovviamente la revisione generale della Variante costituisce l'occasione per rimuovere gli elementi di criticità in parte riscontrati per l'attuazione delle previsioni.

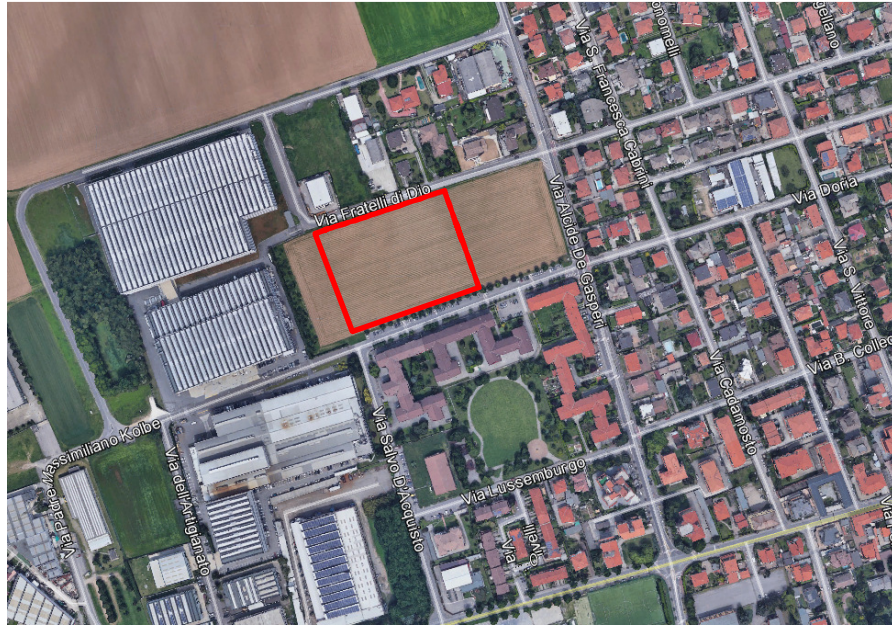
Con riferimento alla nomenclatura del DdP vigente (al fine di consentire un confronto diretto):

- l'Ambito di Trasformazione TRA è volto a potenziare il sistema dei servizi alla persona (Residenza Sanitaria per Anziani – RSA). Si ritiene opportuna, in sede di Variante al PGT, riconfermarne il valore di pubblica utilità;
- l'Ambito di Trasformazione TR3, di entità contenuta, è l'unico ambito di Trasformazione a destinazione residenziale previsto dal DdP vigente;
- gli ambiti di Trasformazione TR2 e TR4, a destinazione produttiva, hanno risentito della congiuntura sfavorevole. Per essi, tuttavia, è ipotizzabile una parziale rimodulazione della disciplina d'ambito, volta ad una maggiore elasticità d'uso, al fine di promuoverne l'attuazione.

La Variante generale, pertanto, non determina una riduzione del Consumo di suolo generato dagli Ambiti di Trasformazione (che resta immutato) ma trova i suoi elementi di equilibrio tramite un Bilancio ecologico del suolo, di cui alla lettera d) comma 1 art. 2 l.r. 31/14, inferiore a zero.

4.2.2.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE “TR A” (VIA PADRE KOLBE VIA F.LLI DI DIO) PER SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI

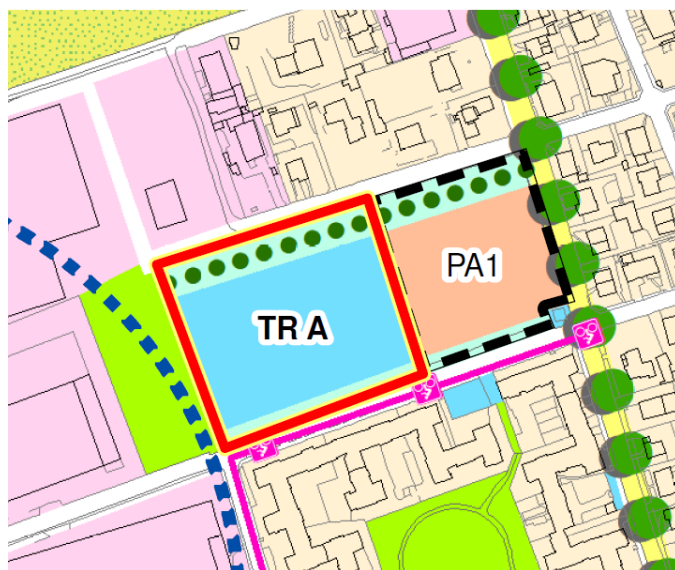
L'ambito, posto a nord ovest del tessuto edificato, **era già previsto dal PGT vigente** su una superficie complessiva di **13.000 mq**. Esso interessa un'area agricola interstiziale del TUC.



Vista da satellite dell'ambito – *Google Earth*®

Ad ovest il confine è verso un'area agricola nello stato di fatto, di proprietà comunale e destinata a verde di filtro ambientale, al fine di giustapporre elementi di mitigazione verso le aree produttive presenti più oltre, verso ovest. Esigenze di mitigazione che in parte devono essere assolte anche verso nord/ovest, ove in parte l'affaccio sull'area si sovrappone al PIP di via fratelli di Dio.

Nell'area del TRA, agricola nello stato di fatto, non sono presenti elementi boschivi o alberature.

Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano **di Variante**

Per l'ambito TR A gli obiettivi della pianificazione attuativa restano immutati rispetto a quelli del PGT vigente, cioè la costruzione di una Residenza Sanitaria per Anziani (RSA) da 120 posti letto circa. L'obiettivo specifico resta ovviamente declinabile anche per altre modalità simili di assistenza socio-sanitaria, con la possibilità di realizzare anche strutture similari volte all'assistenza sanitaria o sociale degli Anziani o di altre categorie deboli.

L'attuazione è posta in capo ai privati e dovrà essere convenzionata con il Comune.

Restano salve altre modalità di intervento che lascino impregiudicato l'interesse pubblico, come l'intervento in PPP o altre forme similari previste per legge o, infine, la possibilità di intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ST = 13.000 mq
- IT = 1mq/mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 50 %
- IPT (i. permeabilità) = 20%
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio

La capacità insediativa totale dell'ambito, pertanto, è pari a circa **13.000 mq di SL**.

Lo schema di progetto rappresentato nella tavola A.3.3 del DdP, pur se indicativo, evidenzia alcuni elementi di impostazione necessari al miglior inserimento dell'intervento nel contesto.

In particolare:

- l'intervento dovrà farsi carico di progettare e realizzare l'intervento di mitigazione a verde (con l'utilizzo di essenze endogene) sull'area comunale interposta tra l'area di intervento e la zona produttiva esistente verso ovest;
- lungo la via Kolbe (a sud) e la via F.lli di Dio (a nord) sono individuate due fasce per la mitigazione visiva verso l'esterno, integrata con i parcheggi di ausilio alla struttura. Pertanto laddove saranno realizzati i parcheggi essi dovranno essere integrati con filari arborei e arbustivi complementari alle altre sistemazioni a verde di mitigazione visuale. Tali fasce avranno un larghezza minima di:
 - 20 ml verso via F.lli di Dio (nord) (anche realizzabile all'interno dell'area di proprietà);
 - 10 ml verso la via Kolbe (sud).

L'attuazione può avvenire anche tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

4.2.2.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 2 PRODUTTIVO VIA GENOVA – VIA BIELLA

L'ambito, di superficie complessiva di circa **14.000 mq**, è posto nella zona nord-ovest del territorio comunale, limitrofo al confine comunale con Dairago.

L'ambito, limitrofo a insediamenti prevalentemente produttivi, **era già previsto dal PGT vigente**.

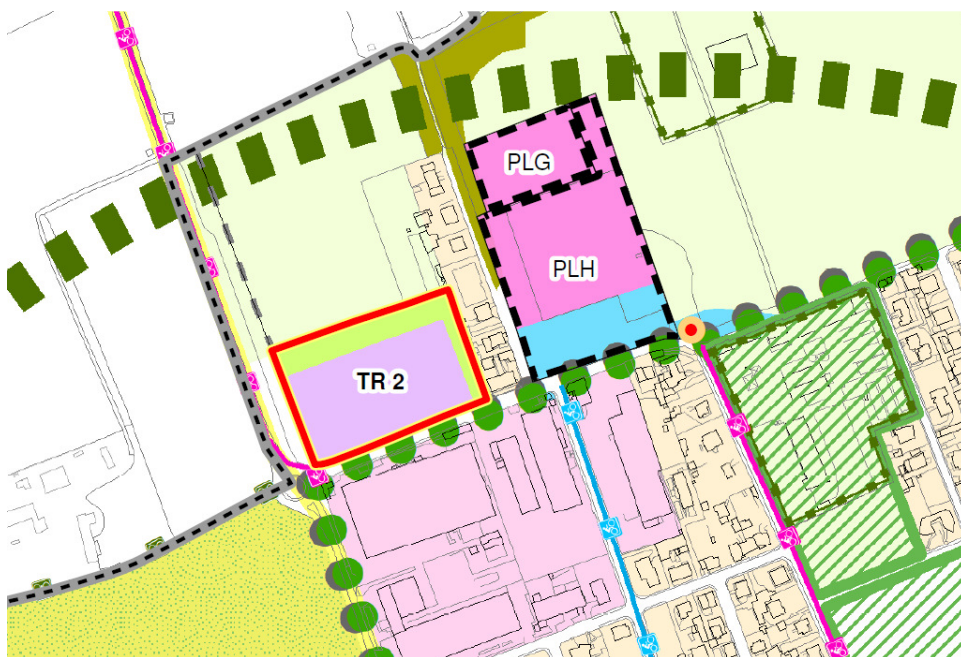
Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi e alberature. Lungo via Biella è presente una riva boschiva esterna all'Ambito di Trasformazione.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth ®

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR2.

Per l'ambito TR 2 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono l'ampliamento della zona artigianale a nord del territorio comunale.



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

L'ambito può essere attuato anche per sub-ambiti, fatta salva la predisposizione di un Masterplan unitario, redatto dal proponente parziale, da cui risulti dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie e dei diritti di proprietà degli altri cointeressati.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ST = 14.000 mq
- IT = 0,8 mq/mq
- SL max = 11.200 mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 50 %
- IPT (i. permeabilità) = 15%
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio

La capacità insediativa totale dell'ambito, pertanto, è pari a circa **11.200 mq di SL**.

Lo schema di progetto indicato dalla tavola A.3.3 del DdP, pur se indicativo, indica alcuni elementi di impostazione utili al miglior inserimento dell'intervento nel contesto.

In particolare è prevista la realizzazione di una fascia alberata della profondità minima di 10 m sia verso il confine con le aree agricole sia verso il confine con le aree residenziali presenti ad est.

La realizzazione di eventuali parcheggi lungo la via Genova dovrà essere integrata con un'opportuna sistemazione a verde.

La trasformazione dell'area deve comunque lasciare inalterata l'integrità vegetazionale della riva boschiva presente lungo la via De Gasperi. Anche a tal fine, gli accessi saranno ammessi unicamente da via Genova.

L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo.

4.2.2.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 3 RESIDENZIALE VIA CIRCONVALLAZIONE – VIA B. LUINI

L'ambito, posto a sud del territorio comunale tra la via Luini e la SP12, era già previsto dal PGT vigente e interessa una superficie complessiva di **8.075 mq**.

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi e alberature.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth ®

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR3.

L'obiettivo dell'ambito TR3 è limitato al completamento del tessuto residenziale esistente.

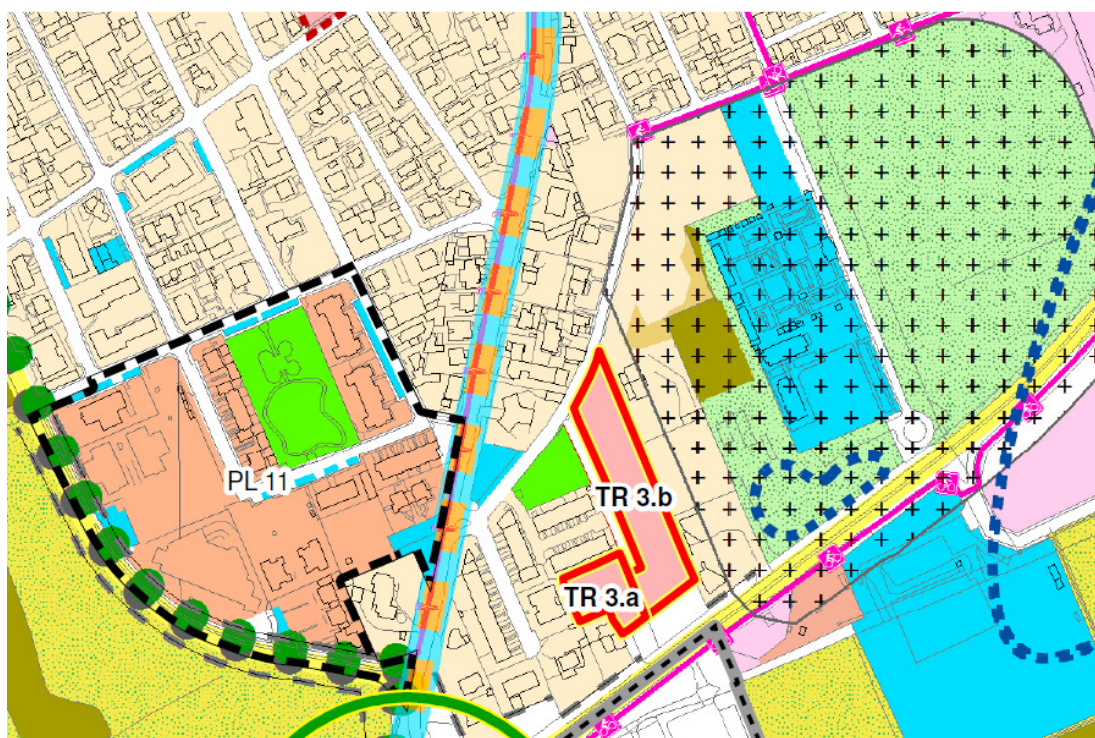
L'attuazione avviene tramite Piano Attuativo.

L'ambito può essere attuato anche per sub-ambiti, fatta salva la predisposizione di un Masterplan unitario, redatto dal proponente parziale, da cui risulti dimostrata la salvaguardia delle possibilità edificatorie e dei diritti di proprietà degli altri cointeressati.

In questo particolare caso, al fine di agevolare anche le possibilità di ingresso alle porzioni meridionali dell'ambito (sub-ambito TR3.b) sono da subito individuati due sub ambiti e il sedime della viabilità di servizio (esterno all'Ambito) con le seguenti superfici:

- TR3.a = 5.250 mq
- TR3.b = 1.750 mq
- sedime viario = 1.270 mq

Il totale della superficie di intervento è pertanto pari a 8.270 mq, di cui 7.000 mq interni all'ambito AT3.

Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano **di Variante**

Al sedime della viabilità di ingresso, da realizzarsi contestualmente all'edificazione dell'ambito, è attribuito un indice edificatorio da traslare nell'area edificabile di identica proprietà.

Laddove l'attuazione del sub ambito AT3.b dovesse essere disgiunta e anticipata rispetto all'attuazione del sub ambito AT3.a, in caso di mancato accordo attuativo tra le parti, il Comune potrà intervenire per la realizzazione della strada, con acquisizione forzata del sedime e facoltà di procedere allo scomputo del contributo sul costo di costruzione di cui all'art.44 della l.r. 12/05 nei confronti del sub-ambito AT3.b.

La successiva e separata attuazione dell'AT.3.a dovrà obbligatoriamente contemplare:

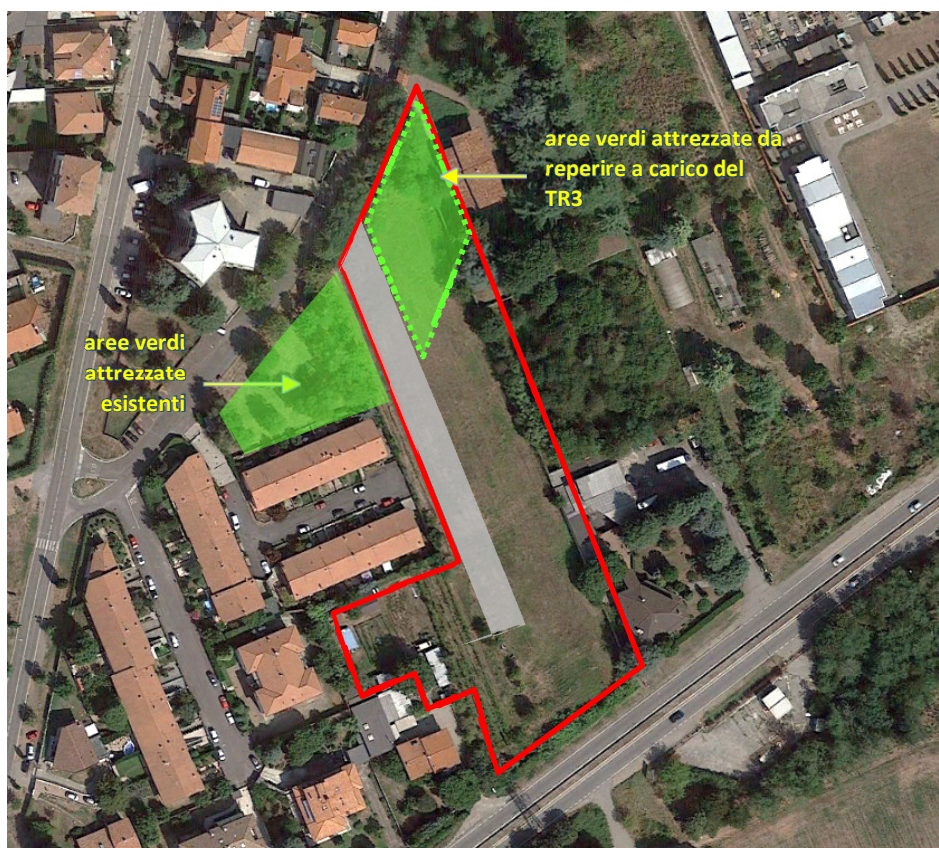
- l'acquisizione dal Comune della capacità edificatoria risultante dal sedime viario di identica proprietà dell'AT3.a;
- la copertura della quota di spese sostenute (in rapporto alla capacità edificatoria attribuita) per la realizzazione della strada.

In linea con quanto sopra sono attribuite le seguenti capacità edificatorie:

• sub ambito TR3.a	=	1.290 mq di SL	(ex 3.780 mc)
• TR3.b	=	420 mq di SL	(ex 1.260 mc)
• <u>sedime viario</u>	=	<u>305 mq di SL</u>	(ex 914 mc)
SL complessivamente insediabile	=	2.015 mq di SL	

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

E' posto in carico all'Ambito di Trasformazione anche il reperimento di aree per verde attrezzato necessarie ad integrare il sistema di aree verdi già presenti su via Luini, per una quantità di aree non inferiori a 1.200 mq.



L'entità delle aree per servizi da cedere al Comune è quella indicata dalle norme del PdS in caso di intervento tramite pianificazione attuativa. E' facoltà dell'amministrazione comunale chiederne la monetizzazione.

Oltre alla capacità edificatoria di cui sopra, sia applicano anche i seguenti parametri edilizi:

- ST = 8.075 mq
- SL max = 2.015 mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 40 %
- IPT (i. permeabilità) = 20 %
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio

In sintesi, gli elementi di quantificazione del TR 3 sono:

Ambiti di Trasformazione residenziali

siglaPdR	Superficie territoriale (mq)	IT (mq/mq)	Capacità edificatoria SL (mq)	aree per servizi pubblici da reperire *2 (mq)	popolazione teorica insediabile (1 ab= 50 mq di SL)
TR3 a/b	8.075	0,250	2.019	1200	40

* indicative.

4.2.2.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 4 PRODUTTIVO DI VIA CIRCONVALLAZIONE – VIA SAN FERMO

L'ambito di trasformazione, localizzato nella porzione meridionale del Comune, era già previsto dal PGT vigente e copre una superficie complessiva di **3.000 mq.**

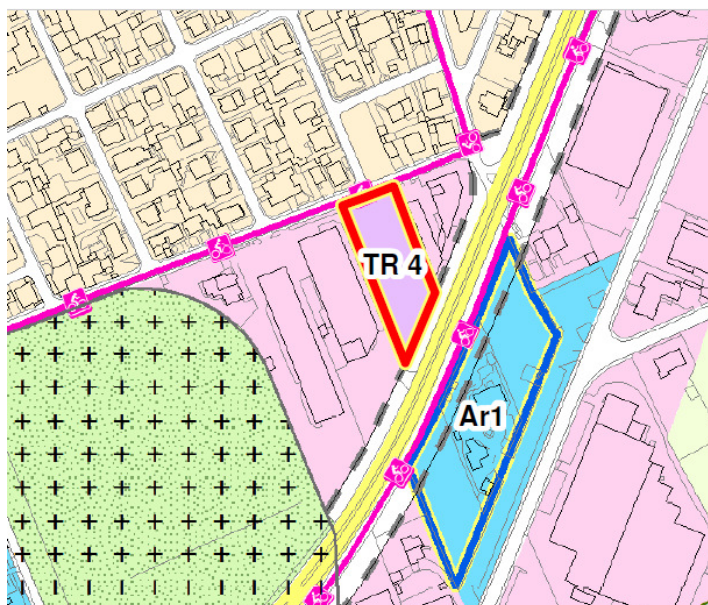
Nell'area, agricola, non sono presenti alberature isolate.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth ®

Per l'ambito TR 4 persegue l'obiettivo generale di aumentare l'offerta di aree per l'insediamento di attività economiche, completando il tessuto urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ST = 3.000 mq
- IT = 1 mq/mq
- SL max = 3.000 mq
- Altezza degli edifici = 12,00 mt
- IC (i. copertura) = 50 %
- IPT (i. permeabilità) = 15%
- Distanze minima dal confine di proprietà = 5,00 ml o 1/2 altezza edificio

L'edificazione sarà consentita solo previa approvazione del Piano Attuativo.

4.2.3 GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA LETTERA E QUINQUES) COMMA 2 ART.8 L.R. 12/05

A valle delle analisi svolte nel quadro ricognitivo, delle ulteriori valutazioni condotte in sede di Variante Generale e degli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale, il Documento di Piano individua **due ambiti di rigenerazione** ai sensi della lettera e) quinquies comma 2 art. 8 l.r. 12/05. Essi sono comunque disciplinati dal Piano dei Servizi o dal Piano delle Regole in riferimento agli obiettivi qui delineati:

a) **l'Ambito di Rigenerazione urbana dell'area comunale della Pro-Loco di via Padre Kolbe (Ar1).**

L'area ricomprende gli edifici di ausilio delle attività della Pro-Loco e l'area esterna. Quest'ultima, in particolare, pur utilizzata per diverse evenienze (manifestazioni, parcheggio, ecc...) non ha mai trovato una sua definitiva configurazione. L'obiettivo della Rigenerazione è quello di strutturare in modo definitivo l'area anche al fine di qualificare visivamente la porta di accesso ovest (da Dairago) al territorio comunale.



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

b) **l'Ambito di Rigenerazione urbana dell'area comunale posta tra la SP 12 e via dell'Industria (Ar2).**

All'interno dell'area, di proprietà comunale e destinata al servizio dell'ambito produttivo attestato, ad est della SP12, su via dell'Industria, è presente un edificio per somministrazione di alimenti e bevande (bar e ristorazione) non più utilizzato. Le precedenti attività insediate erano gestite da privati sulla base di una convenzione con il Comune per l'uso dell'area.

L'inutilizzo dell'area e delle strutture costituisce, oltre che un centro di costo per il Comune, anche un potenziale elemento di criticità rispetto ad usi impropri o all'immagine urbana, con conseguente necessità di attività di controllo, presidio e manutenzione.

A tal fine il Documento di Piano individua sue possibilità alternative per l'area:

- **in via principale**, l'individuazione dell'area come **di rigenerazione** ai sensi della lettera e quinquies) comma 2 art. 8 della l.r. 12/05, con contestuale destinazione a servizio privato o paracommerciale da attuarsi con una delle varie forme di convenzionamento ammesse dalla legislazione vigente;
- **in subordine** (previo inserimento dell'area nel **Piano di alienazione e valorizzazione immobiliare** ai sensi dell'art. 58 legge n. 133/2008) la possibile alienazione per uso produttivo. In tal caso, l'inserimento dell'area nel Piano di cui sopra determina la **decadenza dell'individuazione dell'area di rigenerazione** ai sensi della lett. e quinquies) comma 2 art. 8 l.r. 12/05. In tal caso, comunque, **l'inserimento dell'area nel Piano di alienazione non costituisce variante al PGT.**

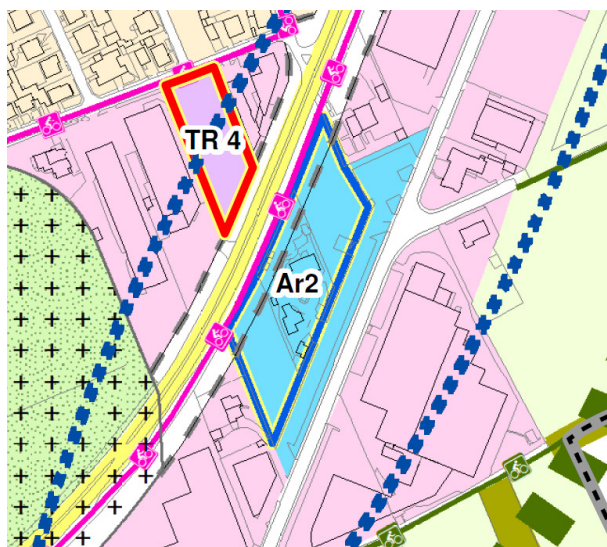


In via principale, quindi, l'obiettivo sarà quello della **rigenerazione**, incentivando l'insediamento di nuove attività che forniscano un servizio (anche con attività paracommerciali, di ristorazione o di somministrazione alimenti o bevande) a tutto il tessuto produttivo circostante, con l'ausilio di interventi privati da convenzionarsi con il Comune, nelle varie forme ammesse dalla legislazione vigente.

Stante questo obiettivo è necessario che il ventaglio delle attività insediabili sia il più ampio possibile, anche destinato ad un più ampio bacino di utenti rispetto a quello delle sole attività produttive locali. Ciò al fine di ricercare una più ampia flessibilità e redditività delle attività insediabili, consentendone così una sopravvivenza sufficientemente stabile e duratura.

A questo principio di flessibilità funzionale dovranno quindi ispirarsi la disciplina del PdR o del PdS.

Come già richiamato, e secondo lo stesso principio di flessibilità, l'insediamento di funzioni private in regime di convenzionamento/concessione con il Comune potrà avvenire con uno dei diversi strumenti messi a disposizione dalla norma, anche con particolare riferimento a interventi in regime di Partenariato Pubblico Privato di cui agli articoli da 179 a 191 del D.Lgs.50/2016.



Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

La norma incrociata del PdR e del PdS dovrà regolare le modalità operative con cui regolare le due alternative di utilizzo sopra indicate.

4.2.4 GLI AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA DEL PDR

La Variante di PGT riconferma gli ambiti di pianificazione attuativa in corso d'attuazione alla data di redazione della stessa variante.

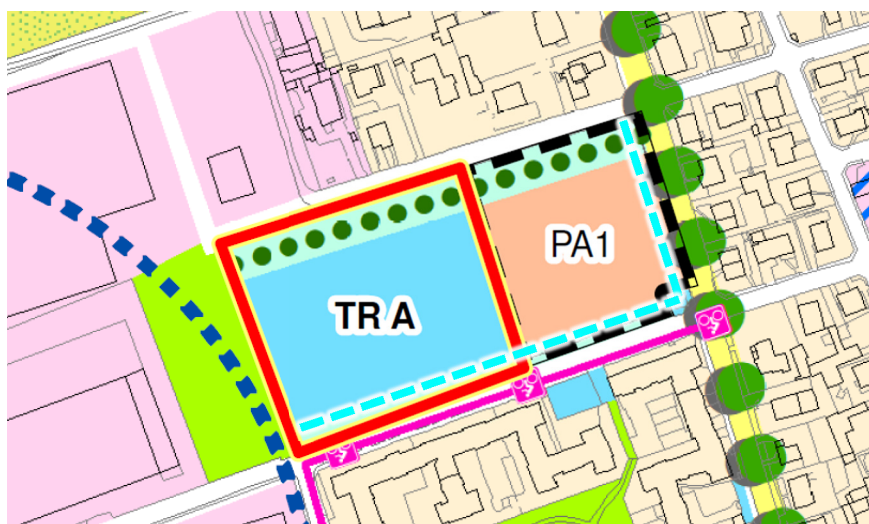
Essi sono sostanzialmente riconducibili al PL 11 e al PL16, ove sono ancora disponibili sensibili capacità insediative, pari a circa 13.200 mq di SL.

Il PdR individua, inoltre, una nuova area di completamento residenziale interna al TUC, denominata PA1, posta in prossimità del TRA e da attuarsi tramite Piano Attuativo.

La nuova previsione consente di introdurre elementi di flessibilità nell'offerta residenziale, in quanto pur in presenza di quote significative ancora da attuare nei PL11 e PL 16, l'evidente concentrazione (in due soli operatori) delle residue disponibilità di offerta determina una forte rigidità del mercato nella risposta alla domanda che, soprattutto nel breve medio periodo, potrebbe soffrire elementi di forte criticità (vedasi sulla questione quanto sviluppato al successivo paragrafo 5.5).

Tra gli altri elementi, l'individuazione del PA1 consente anche di regolare, in modo definitivo, i rapporti tra Comune e proprietà privata rispetto alla "cessione" definitiva dei parcheggi pubblici già realizzati, in comodato d'uso, lungo le vie Kolbe e De Gasperi.

L'assetto di progetto proposto dalla variante consente di realizzare un brano urbano compiuto che integra il PA1 e il limitrofo TRA per la costruzione coerente e integrata delle fasce di mitigazione/parcheggi lungo la via Kolbe e la via Fratelli di Dio.



Gli elementi di quantificazione sono i seguenti:

Piani attuativi del PdR

siglaPdR	Superficie territoriale (mq)	IT (mq/mq)	Capacità edificatoria SL (mq)	aree per servizi pubblici da reperire * (mq)	popolazione teorica insediabile (1 ab= 50 mq di SL)
PA1	8.629	0,300	2.589	2.150	52

** indicative. Comunque quelle necessarie a realizzare quanto previsto lungo via F.lli Di Dio e a cedere le aree a parcheggi esistenti lungo via Kolbe e via De Gasperi*

Le aree per servizi pubblici da cedere sono quelle della fascia di mitigazione verso nord.

Il Piano attuativo regolerà, comunque, in modo definitivo, i rapporti tra il comune e la proprietà relativamente alla cessione delle aree a parcheggio già realizzate.

4.2.5 I TESSUTI EDIFICATI PRODUTTIVI INTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – POSSIBILITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il Documento di piano individua alcuni ambiti del tessuto urbano consolidato, attualmente a destinazione produttiva e generalmente ancora attivi (o, laddove non più attivi, comunque non caratterizzati da degrado o criticità) ove, **in alternativa** alla disciplina urbanistica generale dettata dal **PdR** per gli ambiti produttivi, la proprietà potrebbe attivare **processi di trasformazione** (edilizia o urbana, a seconda delle dimensioni dei comparti e delle indicazioni del PdR) utili a valorizzare le vocazioni espresse dal contesto o a migliorarne la qualità e la coerenza.

Le modalità di attuazione sono dettate dal PdR. Per alcuni di tali ambiti, più importanti dal punto di vista dimensionale o strategici in termini di rapporto con il tessuto urbano esistente, sono qui indicati gli obiettivi generali cui l'eventuale trasformazione dovrebbe tendere. In ogni caso, dato il carattere di "scenario" delle riconversioni ipotizzate e l'ordine temporale medio/lungo necessario per l'eventuale effettiva realizzazione degli interventi, essi non sono considerati nella capacità insediativa del PGT.

a) **Ambito produttivo posto tra via Speroni e via Boccaccio .**

L'ambito è quello produttivo (ancora attivo) posto tra la via Speroni, la via Bertarelli, la via Boccaccio e la via Marconi. All'angolo sud/ovest esso si relaziona, pur se in via residuale, con Piazza Vittorio Veneto.



Esso si estende su una superficie di circa 16.200 mq e costituisce una presenza storica che, nel corso del tempo, ha condizionato l'organizzazione urbana al suo intorno. Oggi si colloca in una posizione centrale che, in prospettiva, assumerà un ruolo strategico per la riorganizzazione del sistema urbano centrale.

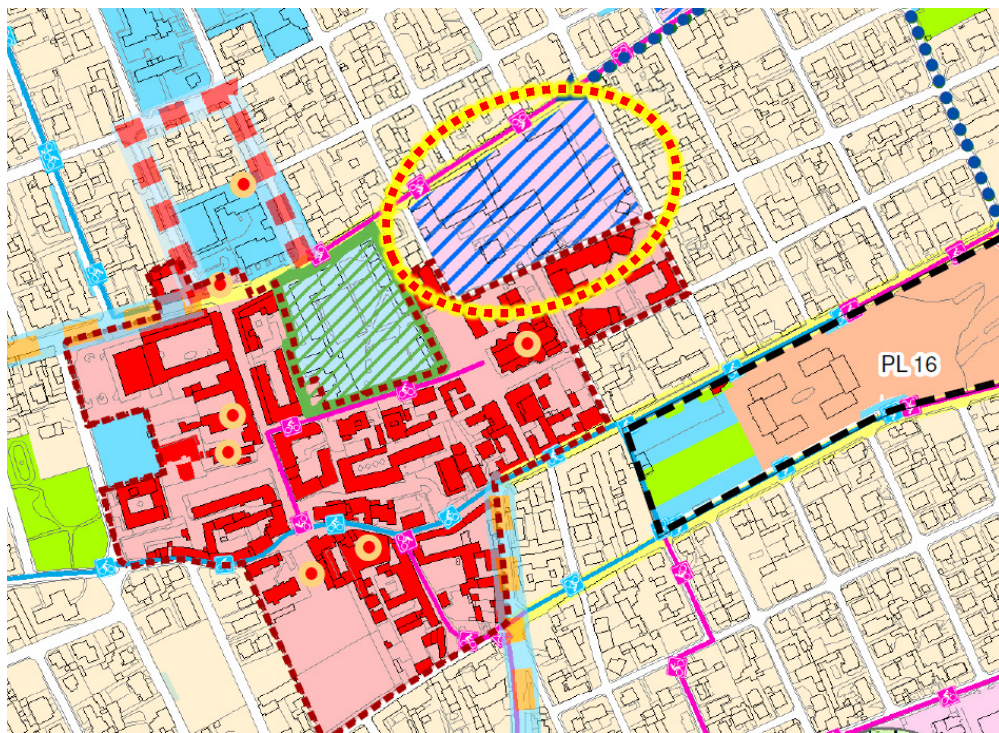
Infatti, per la sua collocazione può svolgere un naturale ruolo di cerniera tra la via Speroni (che insieme alla via Pacinotti, più ad ovest, determina la principale direttrice di attraversamento del Tessuto Urbano in senso est/ovest) e il settore del centro storico attestato sulla Piazza Vittorio Veneto, direttamente connesso con funzioni di rilievo (Fondazione Ferrazzi e Cova e Scuola di Agraria) la piazza Vittorio Veneto, la Chiesa di San Vittore e i vari servizi parrocchiali ivi insediati.

Anche se ipotizzabile la sua eventuale attuazione è ipotizzabile in un arco temporale di lungo periodo, la trasformazione del comparto potrebbe introdurre elementi di riorganizzazione urbana non indifferenti, tra cui il DdP individua in via prioritaria alcuni elementi di innalzamento della **permeabilità fruitiva e visuale** del centro, oggi del tutto assenti. In particolare:

- realizzazione di una connessione pubblica, fruitiva e visuale, tra la via Speroni e la Piazza Vittorio Veneto (lungo la direttrice di via Bertarelli);
- prolungamento di via san Carlo (anche pedonalizzabile) sino a via Speroni;
- ridisegno del perimetro del comparto, sia ai fini di una sua percorribilità perimetrale sia ai fini di maggiori gradi di permeabilità visiva e fruitiva.



Il PdR norma le modalità di attuazione dell'eventuale trasformazione (alternativa all'attuale utilizzo) consentendo anche scenari di attuazione progressivi.

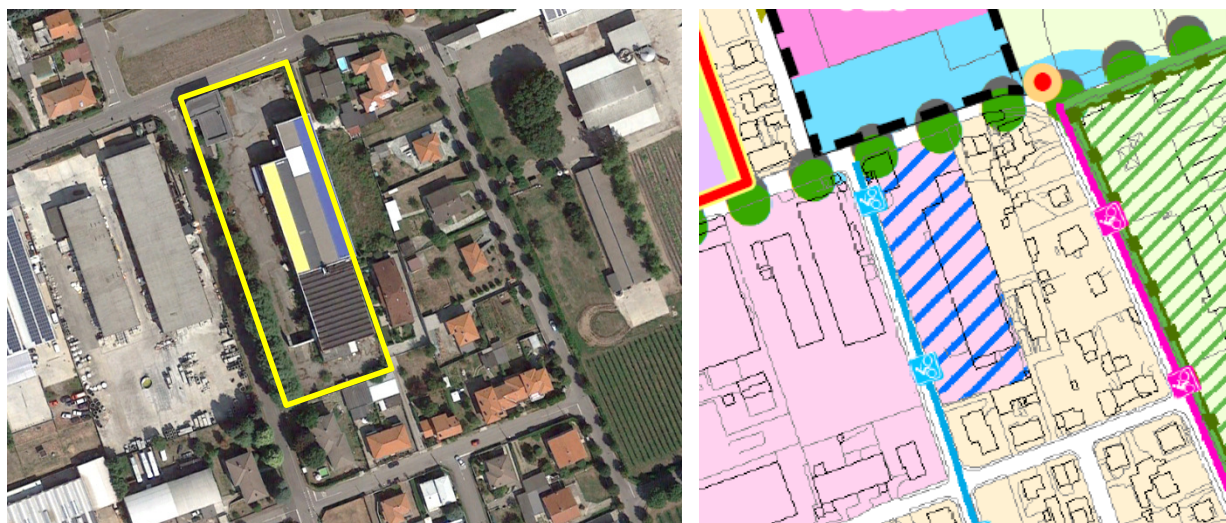


Estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

b) Ambito produttivo di via Vivaldi/Genova

L'ambito, che si estende su una superficie di 7.250 mq circa, è caratterizzato da un sottoutilizzo generale degli immobili. Il PGT, pur in un quadro di più ampie possibilità di utilizzo (anche per funzioni economiche) ipotizzate per l'area, persegue la maggiore integrazione e compatibilità con il tessuto residenziale limitrofo.

Nel caso di riconversione, si impone il consolidamento degli elementi di mitigazione verso gli insediamenti produttivi posti, ad ovest, oltre la via Vivaldi, nonché una particolare attenzione progettuale rispetto ai tessuti residenziali presenti ai confini sud ed est. Ulteriormente, una particolare attenzione dovrà porsi nel rapporto con le pista ciclabili che percorrono via Genova e via Vivaldi.



Vista da satellite ed estratto tavola A.3.3 del DdP – Previsioni di Piano di Variante

4.3 QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

4.3.1 LA COMPONENTE AMBIENTALE

La revisione del PGT riconferma le linee di azione del PGT vigente, preservando l'integrità e la continuità del sistema rurale e ambientale residuo.

Partendo da questo elemento di comunanza, la Variante pone al centro delle scelte di assetto ambientale il consolidamento delle linee di connessione lungo le direttrici più deboli, critiche o sfrangiate.

Alla ricerca di un assetto equilibrato e compiuto del sistema rurale e ambientale partecipa l'individuazione degli specifici ruoli che le diverse parti del territorio libero possono assumere e le azioni da promuovere per il consolidamento dei residui varchi di connessione ambientale.

A tal fine il Documento di piano riconosce al sistema rurale ambientale significati e ruoli ulteriori rispetto a quelli delle singole specificità presenti, quali:

- la funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale che, anche con il riconoscimento delle reti ecologiche provinciali e regionale, impone la ricostruzione e la difesa dei residui varchi di connessione ambientale, anche verso gli elementi di qualità e presidio presenti all'esterno del territorio comunale (PLIS);
- la funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere nonché uno degli elementi che perpetuano la cultura materiale locale e, nel caso di Villa Cortese, uno dei brand riconosciuti a scala territoriale (produzioni di qualità della Fondazione Ferrazzi e Cova e attività complementari dell'Istituto di Agraria Mendel);
- la funzione di presidio del paesaggio delle aree rurali, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);
- la funzione di valorizzazione e di regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia, la tutela delle connessioni con il sistema delle aree libere (compatibilmente con la cesura determinata dalle infrastrutture esistenti o di nuova previsione);
- la funzione di ambito privilegiato per la fruizione ambientale e il marketing territoriale.

Il sistema ambientale è strutturato, dal PGT, come un insieme di diversi sotto-sistemi che ne costituiscono la struttura portante:

- il sistema delle **aree agricole e boschive**, per le quali si riconosce, oltre al valore ecologico e ambientale, una vocazione fruttiva diffusa (sistema di percorribilità diffusa, connessa anche con il sistema urbano e il sistema dei servizi);
- le **direttrici di riconnessione** del sistema ambientale eroso dai fenomeni conurbativi (verso Dairago e Busto Garolfo);
- il sistema delle **aree agricole periurbane**, che assorbe e regola i conflitti tra le componenti antropiche (sistema insediativo e infrastrutturale) e la componente ambientale e rurale del territorio comunale. Ad esse è demandato sia il ruolo di contrastare o regolare i futuri fenomeni espansivi della città, sia quello di **mitigazione delle infrastrutture di mobilità** cui partecipano le

aree del sistema rurale aperto direttamente interferenti con le previsioni infrastrutturali della variante della SS33, sia di quelle che saranno confinate tra il sistema insediativo e il nuovo tracciato sovralocale sia di quelle poste in diretta relazione con esse. Ad esse è anche demandato il ruolo di preservare l'integrità delle aree interessate dalle previsioni viarie sovralocali, pur in assenza di previsioni preordinate all'esproprio (essendo ormai decadute quelle poste dal precedente PGT);

- il sistema rurale/ambientale attestato nell'intorno del cimitero, che riveste il ruolo di presidio della maggiore discontinuità ambientale presente all'interno del tessuto urbano consolidato.

Il Piano ripropone, quindi, il tema della salvaguardia e della ricostruzione delle residue direttrici di connessione ecologica, assumendo le ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP (tra cui quella della Dorsale Verde Nord), considerando comunque la presenza dei PLIS presenti nei comuni circostanti e anche fuori provincia.

La direttrice di connessione ambientale principale da tutela è quella verso Dairago del corridoio 3 della REP. Ad esso è demandato il ruolo di riconnettere porzioni del sistema ambientale ed ecologico oggi, di fatto, separate, lungo la direttrice PLIS Alto Milanese e PLIS del Roccolo.

Una direttrice di connessione secondaria è individuata in corrispondenza dell'intersezione della SP 12 con la direttrice di collegamento tra Villa Cortese e Busto Garolfo.

Questi elementi costituiscono la struttura della rete ecologica comunale individuata dalla tavola DP A.3.2 del DdP. Le scelte di piano contenute nella tavola della REC evidenziano gli elementi di connessione, i varchi e gli altri elementi costitutivi individuati sulla base delle classificazioni provinciali e delle valutazioni espresse dal PTCP.

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, il sistema del verde urbano e delle porzioni di territorio che pur non svolgendo, in senso stretto, una funzione ecologica e ambientale, partecipano ad innalzare il livello di qualità del tessuto insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale. Oltre alle aree agricole di frangia urbana, partecipano alla definizione del quadro progettuale anche il sistema del verde pubblico urbano e i principali elementi di qualità del verde privato.

Le azioni della tutela e della valorizzazione ambientale, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla Carta della rete ecologica comunale (Tav A.3.2 del DdP).

Le aree libere sono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle Regole (e se necessario del Piano dei Servizi) caratterizzato dal carattere conformativo delle sue previsioni.

Partecipa al potenziamento e alla difesa del sistema ambientale l'individuazione di un sistema fruitivo di **mobilità dolce** (pedonale o ciclabile) attestato sulle viabilità poderali e collegato al sistema ciclopedonale urbano.

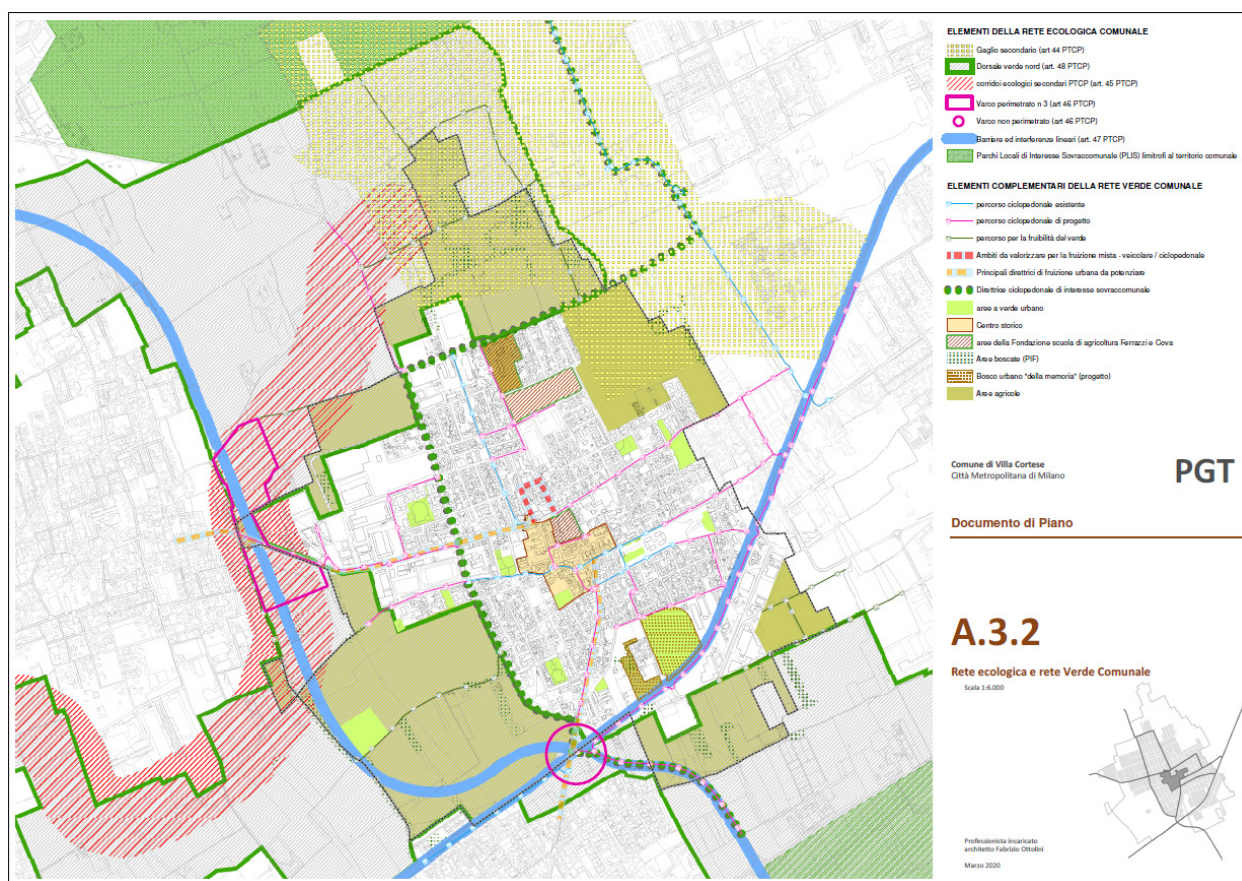


Tavola A.3.2 del Documento di Piano – Rete ecologica comunale

4.3.2 LA COMPONENTE PAESISTICA

Gli elementi del sistema paesistico analizzati nel quadro conoscitivo sono ricondotti dal PGT a una lettura unitaria volta a salvaguardarne e valorizzarne la struttura.

La salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali avvengono su più livelli.

In primo luogo il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale che colloca Villa Cortese nell'Unità tipologica di Paesaggio dell'**Alta pianura asciutta – Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta**.

E' utile ricordare che per tali ambiti il PPR detta, negli **Indirizzi di tutela generali**, la tutela delle ... *residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti...* e vanno *riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.*

Sono inoltre dettati alcuni **indirizzi di tutela specifici**, quali:

Il suolo e le acque - *L'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo..... Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori che, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata.*

Gli insediamenti storici

Il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi..... Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e "l'annegamento" di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde.

Le brughiere

Le brughiere rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva.... Occorre salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio.

Il PGT interpreta gli indirizzi del PPR attraverso la salvaguardia e valorizzazione della trama verde locale, anche attraverso la ricostituzione delle direttrici di connessione ambientale, nonché con l'individuazione

degli ambiti di salvaguardia periurbana, per la corretta regolazione dei rapporti tra sistema urbano e sistema ambientale.

Il tema della Brughiera è limitato a pochissimi episodi di ambienti ripariali o di rive boschive (robinia, prunus sativa con colonizzazioni di ailanti e altre specie esotiche. Esemplari isolati di farnia, tiglio, acero, ecc.) mentre la maggior parte del sistema ambientale è occupata dalle aree agricole produttive delle coltivazioni di seminativi o delle residue conduzioni a prato.

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi di tutela delle **strutture insediative** e dei **valori storico-culturali del paesaggio** indicati nella II^a parte del fascicolo degli indirizzi di tutela del PPR relativamente ai seguenti aspetti:

a) centri storici.

Il PGT, con il PdR, analizza le caratteristiche dei singoli edifici dei nuclei storici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia nell'ottica della valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo e nel rispetto della matrice originaria dei luoghi, con specifico riferimento al tema delle corti.

b) elementi di frangia

Il PGT affronta e individua criticità di frangia lungo tutto il perimetro del sistema insediativo. Particolare ruolo assumono queste aree lungo il limite sud/ovest dell'edificato, che fronteggerà in vario modo il sistema infrastrutturale programmato della Variante alla SS33 pedemontana. Tale asta produrrà nuove criticità di rapporto tra sistema rurale e insediativo, che saranno aggravate dal futuro confinamento e parcellizzazione del tessuto agricolo ricompreso tra la nuova infrastruttura e i bordi urbani (fronte sud/ovest del TUC). Il PGT ipotizza quindi azioni di mitigazione che prendano le mosse da precise limitazioni d'uso e trasformazione (anche da parte dell'imprenditore agricolo) di queste aree. Alle aree di frangia, quindi, sono assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle direttrici di penetrazione o collegamento del verde agricolo o boschivo all'interno del tessuto urbano.

c) elementi del verde

La Carta del Paesaggio Comunale (tavola A.3.1 del Documento di Piano) evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. La tavola della rete ecologica comunale (tavola A.3.2 del Documento di Piano) individua gli elementi costitutivi della rete e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

d) presenze archeologiche

Alla data di redazione del presente documento non sono stati reperiti elementi di conoscenza rispetto all'eventuale presenza di aree di valore archeologico.

La cartografia di piano individua comunque gli edifici soggetti a tutela (principalmente quelli religiosi) per i quali il PGT prevede una specifica azione di tutela. Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR, individuando gli ambiti soggetti a particolari regimi di tutela.



- ai valori naturali e ambientali che si riflettono sulla qualificazione paesistica dei luoghi;
- al loro valore visuale, anche in relazione alla loro fruizione potenziale o reale;
- al loro valore storico e culturale, considerando anche i contenuti simbolici eventualmente sottesi a tale definizione;
- ai loro caratteri fruitivi potenziali, attesi o attivabili;

- le aree agricole e boschive del sistema rurale e ambientale esterno, importanti elementi di connotazione paesistica e di connessione con la **rete verde locale**;
- le aree agricole di frangia cui è assegnato un ruolo ambientale a prescindere dalle loro specifiche connotazioni naturalistiche;
- il sistema rurale presente, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, o attorno al cimitero.

- aree verdi della struttura insediativa;
- percorsi ciclopeditoni esistenti;

- viabilità rurale e percorsi ciclopeditoni di progetto;

Questi elementi insieme alle altre parti strutturali della rete verde comunale costituiscono la matrice visuale di fondo del paesaggio locale, all'interno della quale sono collocati tutti gli altri elementi di valore o criticità paesaggistica individuati.

Il nucleo storico è riconosciuto come ambito di interesse storico e culturale.

Non da ultimo la Carta del Paesaggio elenca gli elementi detrattori del paesaggio individuati:

- negli elementi principali del sistema infrastrutturale (SP 12 e, in prospettiva, la previsione di Variante della SS33) e nelle reti o dotazioni tecnologiche (elettrodotti, vasca volano);
- nelle aree caratterizzate da usi impropri in rapporto alla corretta percezione dei contesti paesaggistici.

Quale elemento distintivo rispetto ad altri contesti, non si annotano i tessuti produttivo-manifatturieri tra gli elementi detrattori del paesaggio. Essi, infatti, addensati per zone compatte presentano un'immagine complessivamente ordinata, tale da non essere percepita come elemento di degrado.

La lettura effettuata consente di interpretare la matrice paesaggistica locale anche in funzione alla classificazione della sensibilità paesaggistica del territorio prevista dal PPR (linee guida regionali della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045) per la valutazione dell'impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

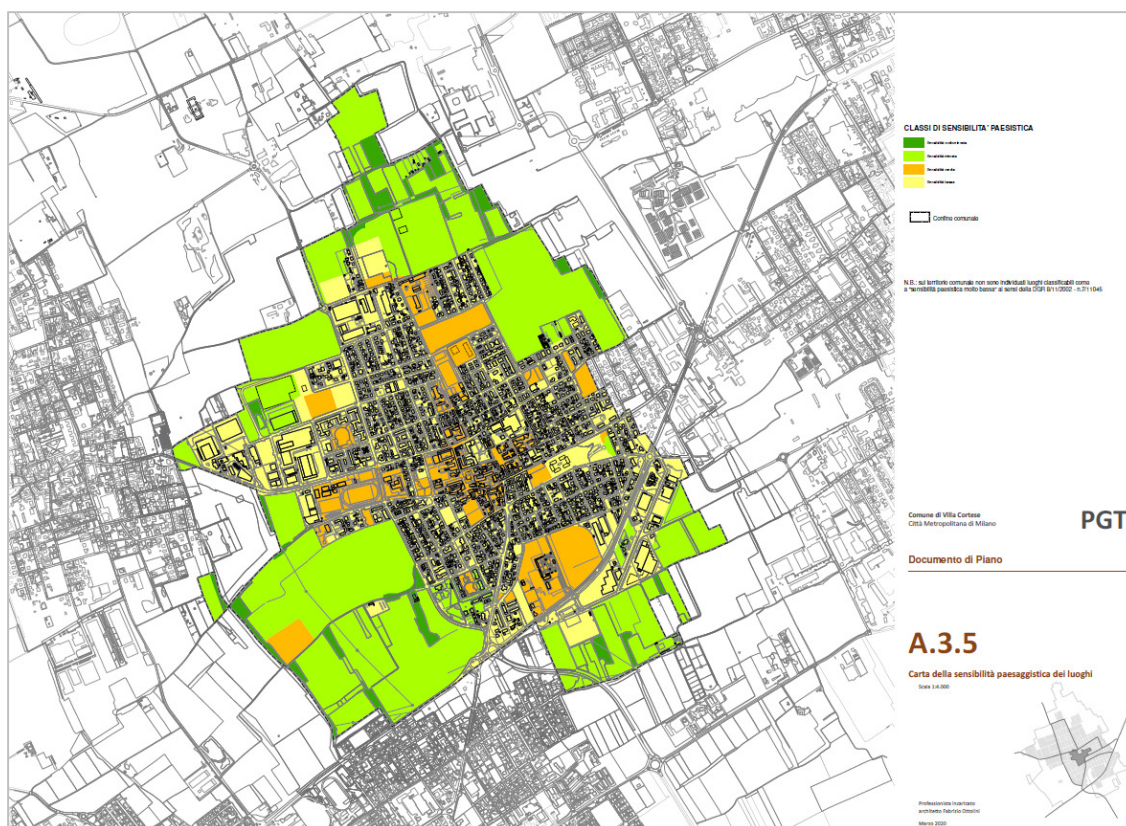


Tavola a.3.4 del Documento di Piano – Carta della sensibilità paesaggistica

In tal senso, le analisi e gli aggiornamenti effettuati hanno consentito di rettificare alcune indicazioni della classificazione vigente della sensibilità paesistica producendo la nuova carta di sensibilità della Variante (tavola A.3.5 del DDP), che però mantiene inalterata la lettura originaria del PGT del 2011.

4.3.3 LA COMPONENTE RURALE

Il quadro ricognitivo descrive le componenti e gli elementi portanti del sistema rurale locale.

Il PGT riconosce le specificità del sistema rurale in rapporto allo schema di assetto territoriale complessivo, individuando:

- il sistema delle aree agricole di frangia urbana, ove regolare i rapporti e l'equilibrio tra il sistema agricolo e quello insediativo, anche con funzione di mitigazione di infrastrutture lineari connessa alle esigenze di regolamentazione e assetto dei territori contermini alla Variante della SS33;
- il sistema delle aree agricole di connessione ecologica, in corrispondenza dei varchi da mantenere o consolidare (verso Dairago);
- il sistema delle aree agricole aperte;
- le aree boschive.

Per tali ambiti il Piano delle Regole (ed eventualmente, per quanto pertinente, il Piano dei Servizi) detta la disciplina urbanistica utile a conseguire gli obiettivi di qualificazione, tutela e corretto uso in rapporto agli altri elementi del sistema ambientale o insediativo.

Le strategie, le azioni e le norme di Piano consentono, inoltre, di recepire alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali quelle del **Piano di Indirizzo Forestale (PIF)** della Provincia di Milano.

L'assetto di piano, infine, non interferisce con l'assetto degli **ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico** di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05.

4.4 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

4.4.1 AZIONI DI PIANO PER IL SISTEMA VIABILISTICO.

La revisione del PGT riconferma l'assetto delineato dal PGT vigente, con particolare riferimento alla **previsione sovralocale della Variante SS33**, lungo la direttrice Rho, Busto Arsizio, Gallarate, Malpensa.

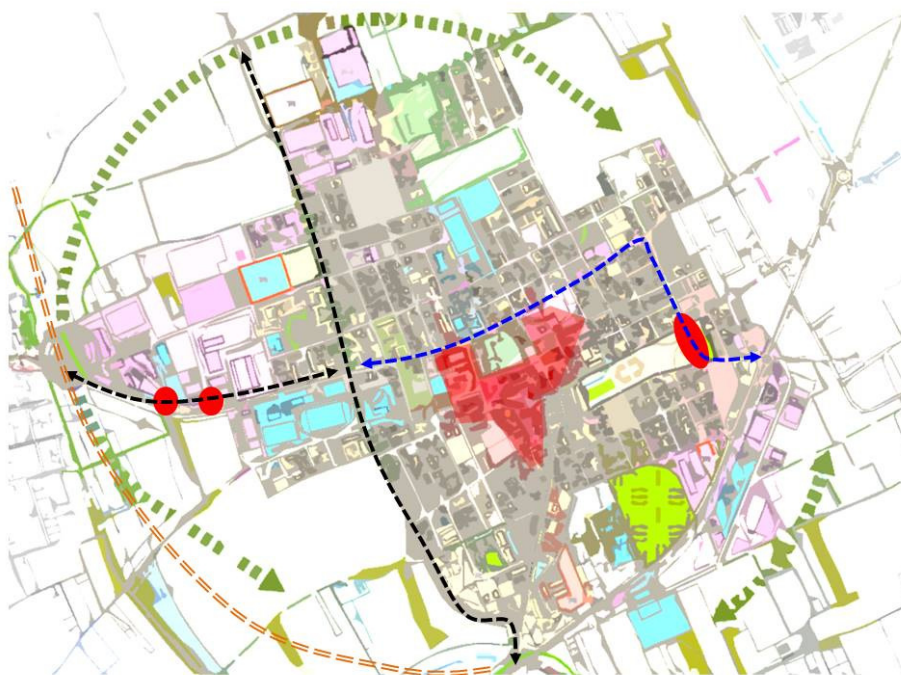
Tale infrastruttura non muterà, in prospettiva, i ruoli e le gerarchie della viabilità urbana, potendo, al più, ridurre limitate quote di traffico in attraversamento nord/sud che la interessano.

Sul versante della viabilità urbana, la Variante riconferma il valore prioritario della previsione di **collegamento della direttrice delle vie Pacinotti e Speroni**, in attraversamento est/ovest, **con via Canova** (per il tramite di via D'Azeglio e PL 16), al fine di consentire una **connessione diretta** del tessuto urbano consolidato, per tutte le direzioni, **con la SP 12**.

Questa previsione consente una più efficace connessione con la SP 12 e razionalizza, indirizzandola su un percorso più efficiente e sicuro, la connessione di tutto il settore sud/est del tessuto urbano con il sistema dei servizi addensato nel Centro Storico, sulla via Pacinotti e sulla via San Grato.

Ad un grado di gerarchia inferiore, il PGT propone la razionalizzazione della connessione della zona produttiva ovest con la via Pacinotti (da e verso Dairago). Qui le possibilità di intervento risiedono nella possibilità di realizzare due interventi tra loro alternativi:

- a) la riorganizzazione a rotatoria dell'intersezione tra via Pacinotti e via Kolbe, anche in riferimento all'opportunità di realizzare la nuova percorrenza ciclopedonale lungo via Pacinotti, di connessione tra l'area Pro Loco e il centro urbano;
- b) la realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione di via Pacinotti con via dell'Artigianato, ora a fondo cieco.



4.4.2 CICLOPEDONALITÀ E MOBILITÀ DOLCE.

Il potenziamento del sistema della ciclopeditonalità comunale costituisce uno degli elementi di riorganizzazione del sistema della mobilità locale e di maggiore strutturazione del territorio.

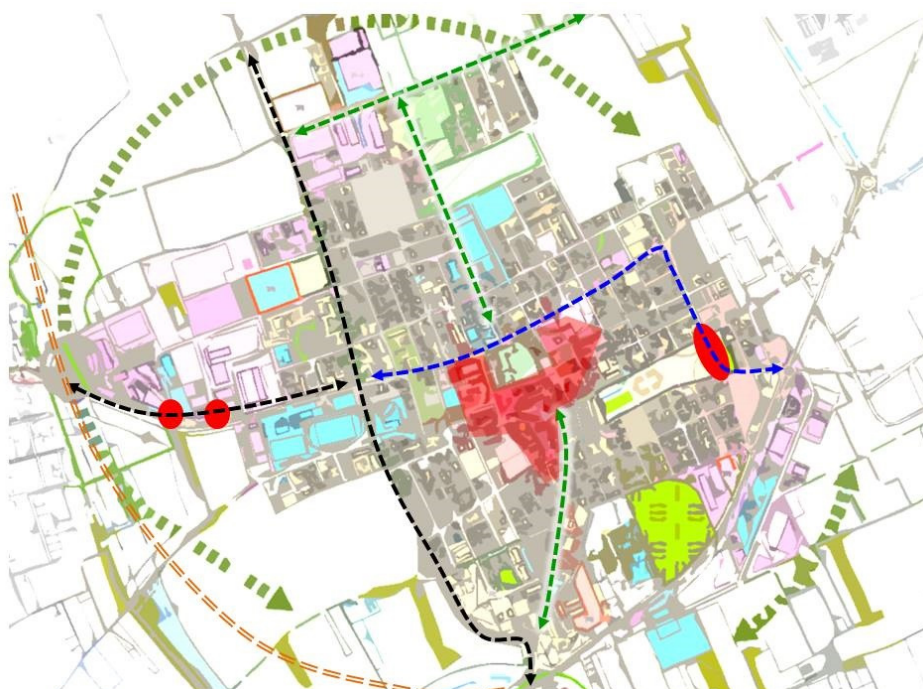
Esso costituisce un sistema esistente già ampiamente strutturato nel recente passato che è opportuno implementare ulteriormente per una sempre maggiore integrazione tra le diverse parti del sistema insediativo, con particolare riferimento a quelle di insediamento dei servizi.

La direttrice ciclopeditonale già realizzata lungo via De Gasperi costituisce il principale asse ordinatore del sistema della mobilità dolce, in quanto consente la distribuzione dei flussi da sud a nord, verso le direttrici minori o le strade di quartiere utilizzate in modalità mista.

Gli ulteriori elementi di gerarchia individuati dalla Variante sono:

- la direttrice di via Pacinotti, di connessione tra il comparto della Pro – loco e il sistema centrale dei servizi e il centro storico;
- l'ambito del centro storico, con la possibilità di implementare modalità di fruizione mista, viaria e ciclopeditonale, attraverso opportune regolamentazioni della circolazione e interventi di valorizzazione delle sedi stradali e degli altri spazi pubblici;
- il comparto delle vie San Grato, Vespucci, Colleoni, di accesso a importanti servizi alla persona e dove si possono attuare azioni di valorizzazione e fruizione mista in continuità con quelle proposte per il centro storico, anche al fine di elevare la percezione di qualità e strutturazione;
- la direttrice di connessione storica con Busto Garolfo, già oggetto di progettazione sovralocale, utile a consentire un accesso più diretto al sistema dei servizi sovralocali ivi attestati;
- la direttrice di collegamento con l'Ospedale di Legnano, di supporto anche alla fruizione del sistema ambientale.

Una rete di fruizione del sistema rurale e ambientale, anche verso l'esterno del territorio comunale, potrà organizzarsi lungo i percorsi interpoderali, messi in rete e opportunamente organizzati per ampliarne ruolo, funzione e immagine.



4.5 QUADRO PROGETTUALE – IL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO.

Con l'approvazione dell'integrazione del PTR alla l.r. 31/14, La LR 31/14 (D.C.R. 411 del 19 dicembre 2018) è possibile procedere da subito, come previsto dall'art. 5 della stessa l.r. 31/14, all'adeguamento del PGT, senza necessariamente attendere l'adeguamento del PTCP della Città Metropolitana.

In alternativa è possibile approvare varianti generali o parziali del documento di piano ... *assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero*, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1 l.r. 31/14, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data del 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. 31/14).

La presente variante, anche in relazione all'entità ridotta degli ambiti di trasformazione del PGT vigente, opera in regime di Bilancio ecologico del suolo non superiore a zero.

Il calcolo del bilancio ecologico del suolo è effettuato con riferimento ai contenuti del PTR 31/14, che indica tra le componenti da considerare nella superficie agricola o naturale anche le aree a verde pubblico di superficie superiore a 2.500 mq (per i Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti). Tale assunto consente opzioni di piano e di riduzione effettiva del CdS (con BES < 0) più ampi rispetto al mero consumo di suolo indotto dagli Ambiti di Trasformazione del DdP su suolo libero.

Il dato virtuoso di BES < 0 è ottenuto dalla Variante riconvertendo la funzione prevista dal PGT vigente per alcune aree destinate al servizio degli insediamenti produttivi (principalmente parcheggi) in aree a destinazione naturale (aree verdi pubbliche o agricole).

Come puntualmente descritto nel successivo capitolo 5, l'entità del BES (ai sensi della lett.d) comma 1 art. 2 l.r.31/14) è pari a **- 2.437 mq di superfici urbanizzate/urbanizzabili ricondotte a destinazione agricola o a verde urbano > 2.500 mq.**

Si evidenzia, però, che dal punto di vista reale il valore del bilancio ecologico del suolo è **ben più virtuoso**.

Infatti un'area destinata a verde pubblico dal PGT vigente (con superficie di 3.504 mq) viene ricondotta dalla Variante ad area urbanizzata, per effetto della rimozione del vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto e contemporanea riclassificazione (nel PdR in variante) come parco pertinenziale del Centro Storico. Modifica, questa, che non consentirà alcuna nuova possibilità edificatoria rispetto al PGT vigente, in quanto l'area resterà inedificata essendo stata ri-classificata come parco pertinenziale della **c.d. Villa Tosi**, collocata nel centro storico.

L'entità delle aree urbanizzabili effettivamente ricondotte dalla Variante ad aree libere (agricole o ambientali) sarebbe pertanto superiore (5.941 mq) pur se non interamente computabili da un punto di vista formale.

Per l'analisi di dettaglio della quantificazione del consumo di suolo, del monitoraggio (variazione 2020 – 2014) si rimanda al successivo capitolo della Carta del Consumo di suolo. In particolare, con l'ausilio della Carta del Consumo di suolo al 2020 (tavola Cds2 del PdR) e della seguente tabella di computo, è possibile verificare puntualmente l'apporto al BES delle varie modifiche apportate dalla Variante.

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (lett d comma 1 art. 2 l.r. 31/2014)

ID	nuove superfici urbanizzabili della variante 2020	nuove superfici urbanizzate della variante 2020	superfici urbanizzate e/o urbanizzabili vigenti ricondotte a suolo agricolo o naturale
1	8629 mq		
2		3504 mq	
3			-5492 mq
4			-2935 mq
5			-1720 mq
6			-4423 mq
Parziali	8629 mq	3504 mq	-14570
TOTALE		12133 mq	-14570 mq

Bilancio ecologico del suolo	-2437 mq
-------------------------------------	-----------------

5. IL CONSUMO DI SUOLO: CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI – FABBISOGNI E DOMANDE INSEDIATIVE

Con l'approvazione della LR 31/14, sono state introdotte specifiche definizioni e modalità di quantificazione e descrizione dei processi di consumo di suolo dei PGT.

In primo luogo occorre ricordare la definizione di Consumo di suolo data dalla legge regionale: *la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile* (art. 2, comma 1 lett c) LR 31/14).

La stessa legge regionale, inoltre, introducendo la nuova lettera e bis) al comma 1 art. 10 della LR 12/05, specifica che la quantificazione e la descrizione del consumo di suolo avviene tramite uno specifico elaborato, denominato **Carta del Consumo di suolo**².

Ai sensi della lettera b-bis) comma 2 art. 19 della LR 12/05, i criteri per unificare la redazione della Carta del Consumo di suolo del PGT sono individuati dal PTR.

A seguito dell'approvazione del PTR integrato alla LR 31/14 (con DCR 411 del 19 dicembre 2018) la Variante, pertanto, si riferisce a tali criteri per la redazione della carta del Consumo di suolo³.

Con riferimento a queste premesse si riepiloga, di seguito, la natura delle categorie di lettura che confluiscono nella Carta del consumo di suolo della Variante:

- 1) Superficie urbanizzata**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli⁴ e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

² (il Piano delle regole individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo - lett e bis comma 1 art. 10 LR 12/05).

³ Capitolo 4 del fascicolo "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"

⁴ Gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata.

- a) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei Servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati⁵ alla data di adozione della variante di PGT;*
- b) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei Servizi) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*
- c) *le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo “area stradale” del DBT⁶;*
- d) *le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo⁷ alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT⁸.*
- e) *il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;*
- f) *le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all’aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;*
- g) *le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.*

⁵ I permessi di costruire convenzionati sono da equiparare ai piani attuativi approvati ai sensi dell’art. 14, comma 1 bis, l.r.12/05.

⁶ Per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m.

⁷ I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

⁸ I Comuni, in rapporto all’assetto insediativo del proprio territorio, possono classificare come “superficie urbanizzata” anche lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, di soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D.Lgs. 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

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

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

- a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero⁹ previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane;*
- b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT10. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*
- c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT11;*

⁹ Se gli Ambiti di trasformazione ricadono in parte su superficie urbanizzata e in parte su suolo libero, nel conteggio della superficie urbanizzabile rientra la sola parte che interessa questo ultimo.

¹⁰ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m².

¹¹ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m².

- d) *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro non contiguo¹² alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto¹³;*
- e) *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro contiguo¹⁴ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT¹⁵;*
- f) *le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.*

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

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

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

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

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

¹² I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

¹³ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m2.

¹⁴ I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

¹⁵ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m2.

- a) *aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico¹⁶;*
- b) *aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- c) *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*
- d) *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lg 152/06;*
- e) *aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- f) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- g) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

¹⁶ Ex art. 97bis, comma 3 della L.r. 12/05

5.1 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.31/14.

La Carta del consumo di suolo alla data di entrata in vigore della L.R.31/14 (2 dicembre 2014) costituisce il riferimento per ogni e ulteriore verifica dei processi di Consumo di suolo a scala comunale.

Come indicato nelle premesse del presente capitolo, la tavola CdS 1 del PdR - *Carta del consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2/12/2014* - è stata redatta seguendo i criteri previsti dall'Integrazione del PTR alla LR 31/14 approvata dal Consiglio Regionale con DCR 411 del 19 dicembre 2018.

Per Villa Cortese la carta restituisce quindi il quadro del Consumo di Suolo del PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 22 marzo 2011. Le ulteriori varianti approvate dal Comune di Villa Cortese sono successive al 2 dicembre 2014 e pertanto le relative discipline non confluiscono nella Carta del consumo di suolo al *Tempo 0* (data di entrata in vigore della l.r.31/14). In ogni caso, tali successive varianti non hanno modificato il Consumo di suolo programmato dal PGT originario.

Gli indicatori e le grandezze da essa restituiti sono riferiti alle categorie della Superficie urbanizzata, della Superficie urbanizzabile e della Aree agricole o naturali del PGT vigente, lette alla luce dei criteri forniti dal PTR integrato alla LR 31/14.

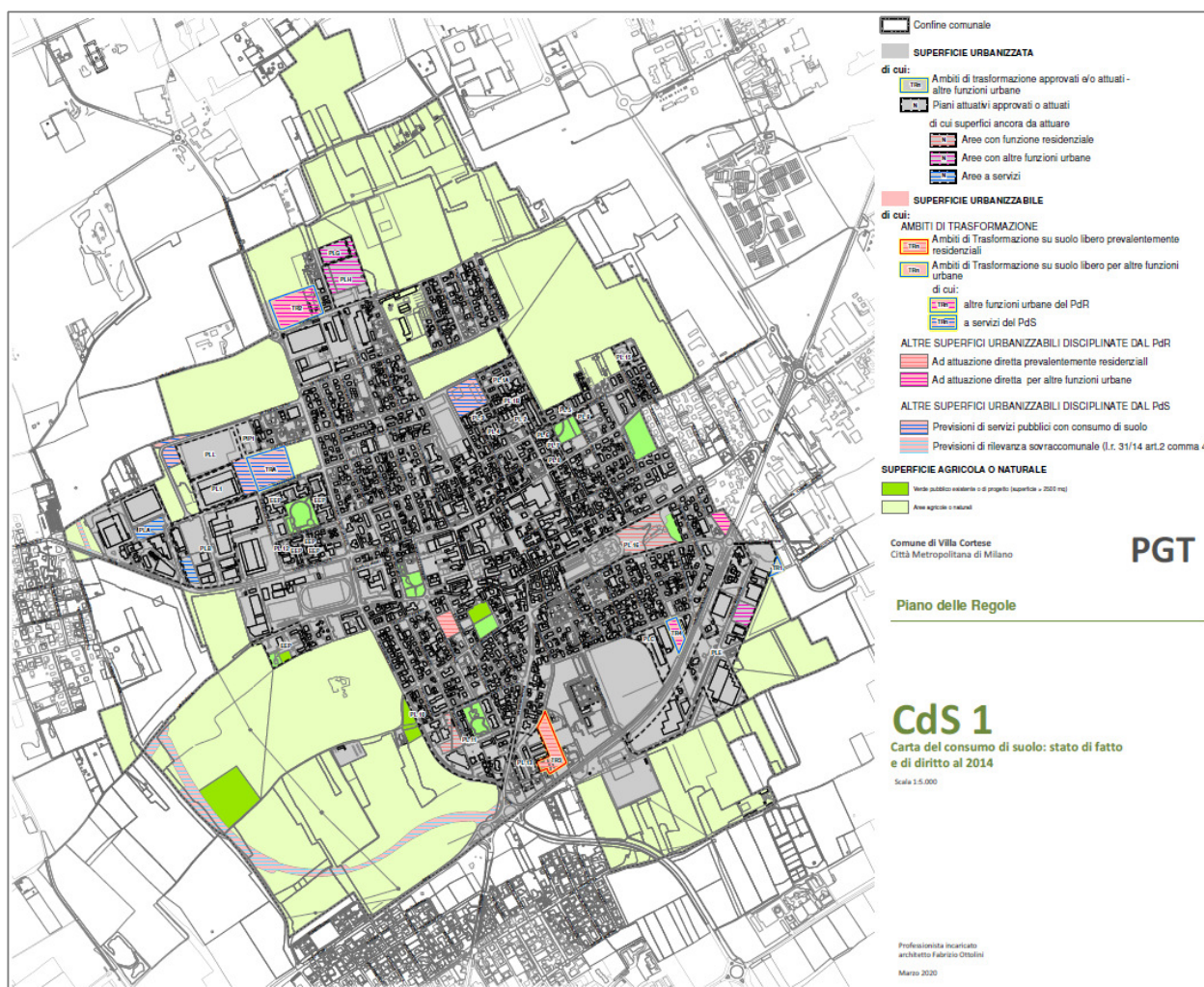


Tavola Cds 1 del PdR - Carta del consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2/12/2014

I principali elementi di quantificazione desumibili dall'interrogazione della carta sono:

Superficie urbanizzata al 02/12/2014			inc % su totale
di cui:			
aree edificate	1.428.781 mq		76,85%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale (*)	375.264 mq		20,18%
superficie urbanizzata in corso d'attuazione (**)	48.780 mq		2,62%
aree libere inferiori a 2.500 mq	6.334 mq		0,34%
sup. urbanizzata - parziale 1	1.859.159 mq		100,00%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
	- mq		0,00%
sup. urbanizzata - parziale 2	- mq		0,00%
sup. urbanizzata totale al 02/12/2014			1.859.159 mq
			100,00%

* Data la diretta relazione tra sistema edificato e viabilità provinciale, quest'ultima è considerata al pari della viabilità di scala comunale

(**) si considerano le aree interne a PA approvati e convenzionati, per residenza, altre funzioni, verde < 2.500 mq) ancora da attuare. Non sono considerate quelle porzioni interne agli stessi perimetri d'attuazione già attuate, pur parzialmente

Superficie urbanizzabile al 02/12/2014			inc % su totale
di cui:			
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	8.226 mq		7,84%
TR3			
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	29.659 mq		28,26%
TRA, TR2, TR4			
Comparti residenziali soggetti a PA o PCC del PdR, su suolo libero	- mq		0,00%
Altre aree residenziali ad attuazione diretta, su suolo libero > 2.500 mq	4.069 mq		3,88%
Altre aree per attività economiche ad attuazione diretta, su suolo libero > 2.500 mq	2.896 mq		2,76%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	20.015 mq		19,07%
Aree per infrastrutture o mobilità di scala comunale	- mq		0,00%
sup. urbanizzabile - parziale 1	64.865 mq		61,80%
superfici urbanizzabili per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
	40.087 mq		38,20%
sup. urbanizzabile - parziale 2	40.087 mq		38,20%
sup. urbanizzabile totale al 02/12/2014			104.952 mq
			100,00%

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

Superficie agricola o naturale al 02/12/2014			
di cui:			
Aree agricole o naturali	1.538.292 mq		95,51%
Aree verdi urbane > 2500 mq	72.337 mq		4,49%
sup. agricola o naturale totale al 02/12/2014			1.610.629 mq
			100,00%

Possono essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 02/12/2014 - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	52,01%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 02/12/2014 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	2,94%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto 02/12/14 + stato di diritto 02/12/14 (Tot. Sup.urb_ + urb.le/Sup.terr. Comunale)	54,94%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 al 02/12/2014 (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	53,82%

5.2 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE.

Per stimare le variazioni di consumo di suolo indotte dalla Variante, rispetto al “tempo zero” di riferimento (2 dicembre 2014), si assumono gli identici riferimenti metodologici dettati dal PTR 31/14.

La tavola CdS 2 del PdR - Carta del consumo di suolo: stato di fatto e di diritto **di progetto** – restituisce gli elementi di variazione del consumo di suolo registrato per ogni componente considerata.

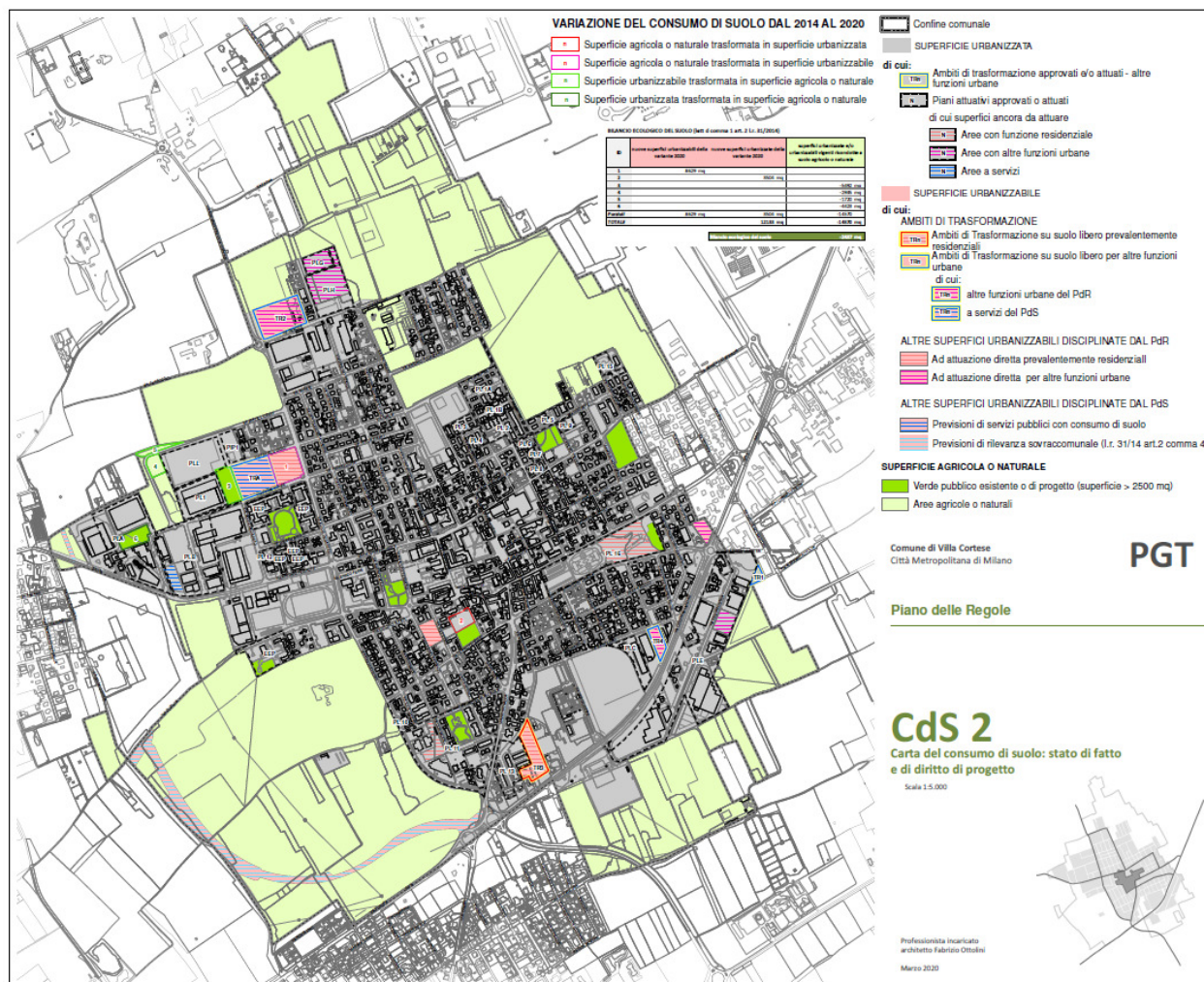


Tavola CdS 2 del PdR - Carta del consumo di suolo: stato di fatto e di diritto di progetto

La Variante non muta l'assetto degli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente e quindi non si registra alcuna riduzione del CdS ai sensi della l.r. 31/14 (riduzione degli ambiti di trasformazione su suolo libero).

La Variante generale, però, determina un **bilancio ecologico del suolo** (ai sensi della lett.d) comma 1 art. 2 l.r.31/14) inferiore a zero (**saldo di 2.437 mq di superfici urbanizzate/urbanizzabili ricondotte a destinazione agricola o a verde urbano > 2.500 mq**), come previsto dal comma 4 art. 5 della stessa l.r. 31/14, e come dettagliatamente riepilogato dalla seguente tabella di sintesi (l'identificativo delle aree è quello indicato dalla tavola CdS2).

Si evidenzia, però, che dal punto di vista reale il valore del bilancio ecologico del suolo è **ben più virtuoso**. Infatti i 3.504 mq di nuove superfici urbanizzate della Variante 2020 derivano dalla mera modifica di classificazione urbanistica del parco pertinenziale della c.d. Villa Tosi. Tale modifica, tuttavia, non comporterà alcuna possibilità di edificazione sull'area, che resterà classificata come parco pertinenziale della villa storica. **L'entità effettiva del saldo di aree urbanizzabili effettivamente ricondotte ad aree libere è quindi pari a 5.941 mq.**

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (lett d comma 1 art. 2 l.r. 31/2014)

ID	nuove superfici urbanizzabili della variante 2020	nuove superfici urbanizzate della variante 2020	superfici urbanizzate e/o urbanizzabili vigenti ricondotte a suolo agricolo o naturale
1	8629 mq		
2		3504 mq	
3			-5492 mq
4			-2935 mq
5			-1720 mq
6			-4423 mq
Parziali	8629 mq	3504 mq	-14570
TOTALE		12133 mq	-14570 mq

Bilancio ecologico del suolo	-2437 mq
-------------------------------------	-----------------

Nel seguito si restituiscono, comunque, i dati desumibili dall'interrogazione della carta del CdS al 2020.

Superficie urbanizzata di variante- marzo 2020		inc % su totale
di cui:		
aree edificate 2020	1.437.730 mq	76,96%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale (*)	375.264 mq	20,09%
superficie urbanizzata in corso d'attuazione (**)	48.780 mq	2,61%
aree libere inferiori a 2.500 mq	6.334 mq	0,34%
sup. urbanizzata - parziale 1	1.868.108 mq	100,00%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	- mq	0,00%
sup. urbanizzata - parziale 2	- mq	0,00%
sup. urbanizzata totale - marzo 2020	1.868.108 mq	100,00%

Superficie urbanizzabile variante - marzo 2020		inc % su totale
di cui:		
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero <i>TR3</i>	8.226 mq	15,38%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero <i>TRA, TR2, TR4</i>	29.659 mq	55,46%
Comparti residenziali soggetti a PA o PCC del PdR, su suolo libero (1)	8.629 mq	16,14%
Altre aree residenziali ad attuazione diretta, su suolo libero > 2.500 mq	4.069 mq	7,61%
Altre aree per attività economiche ad attuazione diretta, su suolo libero > 2.500 mq	2.896 mq	5,42%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	- mq	0,00%
sup. urbanizzabile - parziale 1	53.479 mq	100,00%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	40.087 mq	0,00%
sup. urbanizzabile - parziale 2	40.087 mq	0,00%
sup. urbanizzabile totale di variante - marzo 2020	93.566 mq	100,00%

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

Superficie agricola o naturale di variante - marzo 2020

di cui:

Aree agricole o naturali	1.558.692 mq	96,63%
Aree verdi urbane > 2500 mq	54.374 mq	3,37%

sup. agricola o naturale totale - marzo 2019	1.613.066 mq	100,00%
---	---------------------	----------------

Possono essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto variante - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	52,26%
--	--------

Indice di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	2,62%
--	-------

Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto variante + stato di diritto variante (Tot. Sup.urb_+ urb.le/Sup.terr. Comunale)	54,88%
---	--------

Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE	53,75%
(Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	

5.3 VARIAZIONI DI CONSUMO DI SUOLO INDOTTE DALLA VARIANTE – SOGLIA DI RIDUZIONE E BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

Le variazioni che si registrano a seguito della predisposizione della Variante sono di seguito riepilogate:

Variazione superficie urbanizzata 02/12/2014 - marzo 2020		var % 2014-2018
di cui:		
aree edificate	8.949 mq	0,48%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale (*)	- mq	0,00%
superficie urbanizzata in corso d'attuazione (**)	- mq	0,00%
nuove aree libere inferiori a 2.500 mq derivate dall'attuazione PGT	- mq	0,00%
variazione sup. urbanizzata - parziale 1	8.949 mq	0,48%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	- mq	0,00%
variazione sup. urbanizzata - parziale 2	- mq	0,00%
variazione totale sup. urbanizzata 02/12/2014 - marzo 2019		0,48%
Variazione superficie urbanizzabile 02/12/2014 - marzo 2019		var % 2014-2018
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	- mq	0,00%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	- mq	0,00%
Comparti residenziali soggetti a PA o PCC del PdR, su suolo libero	8.629 mq	8,22%
Altre aree residenziali ad attuazione diretta, su suolo libero > 2.500 mq	- mq	0,00%
Altre aree per attività economiche ad attuazione diretta, su suolo libero > 2.500 mq	- mq	0,00%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	- 20.015 mq	-19,07%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 1	- 11.386 mq	-10,85%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	- mq	0,00%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 2	- mq	0,00%
variazione totale sup. urbanizzabile 02/12/2014 - marzo 2020		-10,85%
variazione superficie agricola o naturale di variante - 02/12/2014 - marzo 2019	2.437 mq	0,15%
di cui:		
Aree agricole o naturali	20.400 mq	1,27%
Aree verdi urbane > 2500 mq	- 17.963 mq	-1,12%
variazione superficie agricola o naturale di variante - 02/12/2014 - marzo 2019		0,15%

Come si desume dai dati sopra riportati:

- il **bilancio ecologico del suolo è virtuoso (inferiore a zero)**, registrandosi una **riduzione complessiva** delle previsioni di consumo di suolo pari a **2.437 mq, di aree ridestinate a superficie agricola e naturale** (anche con destinazione a verde pubblico > 2.500 mq);
- dal punto di vista reale il bilancio ecologico del suolo è ben più virtuoso. Infatti 3.504 mq di precedenti superfici naturali sono considerati dalla Variante come superficie urbanizzata, sebbene tale dato derivi solo dalla mera modifica di classificazione urbanistica di un'area che

viene riclassificata da previsione di verde pubblico a verde pertinenziale di villa storica. L'area, pertanto, non consentirà nessuna effettiva nuova edificazione. Tuttavia, per coerenza metodologica con i criteri del PTR l.r. 31/14 essa deve essere considerata urbanizzata. Ciò non toglie che dal punto di vista reale **l'entità effettiva del saldo di aree urbanizzabili effettivamente ricondotte ad aree libere è quindi pari a 5.941 mq.**

Infine, in applicazione alla l.r. 31/14, sono restituiti anche le seguenti ulteriori variazioni:

var.2014/2018 Ind. di urbanizzazione - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	0,25%
var. 2014/2018 Ind. di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	-0,32%
var soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	-0,07%

5.4 BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI E QUALITÀ DEI SUOLI

Sulla base degli elementi emersi in sede di quadro ricognitivo, è possibile effettuare una valutazione comparativa della qualità dei suoli considerati per il Bilancio Ecologico dei Suoli (inferiore a zero) della Variante.

Gli elementi di qualità considerati sono evidenziati dalla tavola PDR CdS 3, ove sono evidenziate le variazioni di consumo di suolo e rappresentate le caratteristiche dei suoli coinvolti, relativamente:

- alle caratteristiche del soprassuolo rurale (come da *Banca dati DUSAF*);
- al valore naturalistico dei suoli (elaborato da *ERSAF*) o dalla loro relazione con gli ambiti agricoli di interesse strategico di cui al comma 4 art.15 l.r. 12/05;
- al ruolo ecologico/ambientale delle aree coinvolte (Rete Ecologica Comunale).

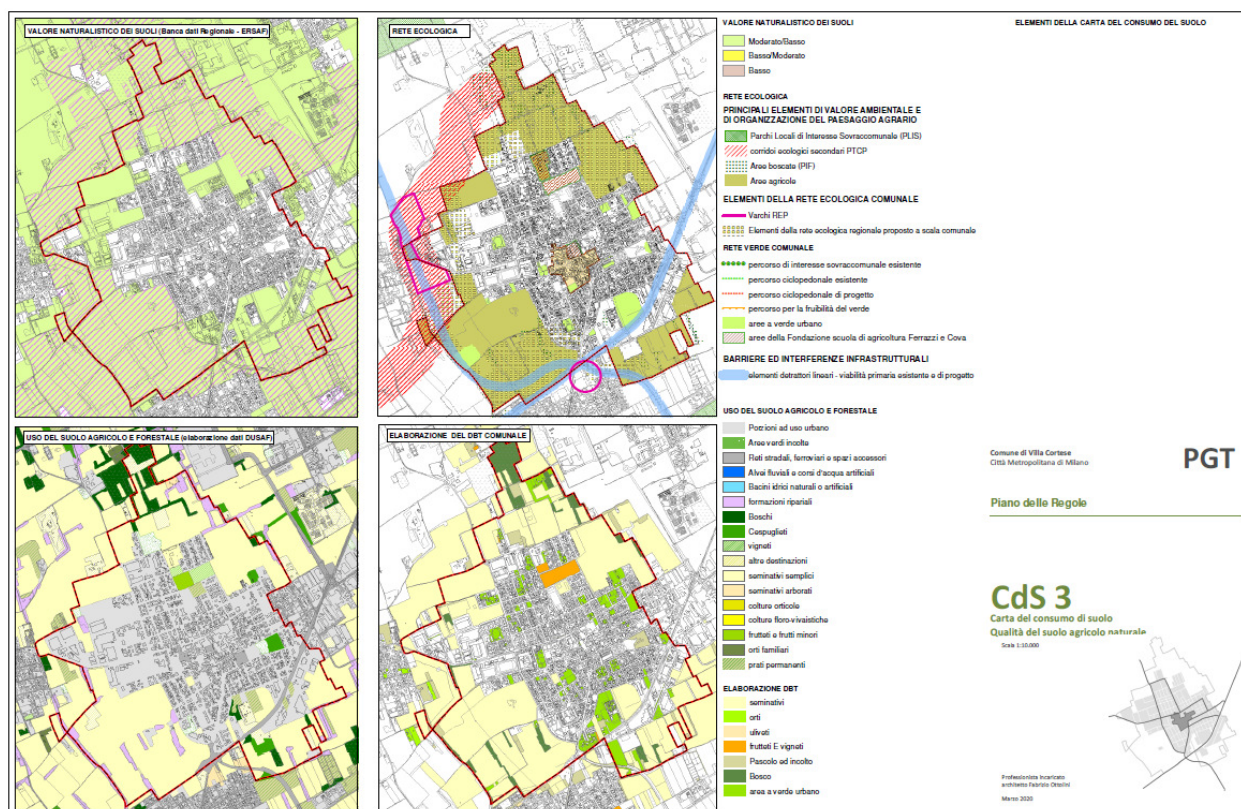


Tavola CdS 3 del PdR - Carta del consumo di suolo: qualità del suolo agricolo o naturale

Come evidenziato dalla tavola PDR CdS3, le aree coinvolte nel computo del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) hanno qualità tra loro simili relativamente al soprassuolo o al loro valore naturalistico (secondo le valutazioni restituite da ERSAF), ove le eventuali e puntuali differenze riscontrabili non sono significative ai fini della valutazione complessiva delle alternative disponibili.

Dal punto di vista ecologico/ambientale i suoli interessati dalle modifiche incidenti sul BES evidenziano, perlopiù, che le aree riconvertite a funzione urbana sono tutte chiaramente interne al Tessuto Urbano Consolidato. Esse, pertanto, non influiscono sui caratteri delle connessioni ambientali e sulla strutturazione della rete ecologica.

In nessun caso sono presenti, nelle suddette aree, elementi sensibili di qualità del sistema ecologico ambientale locale.

A seguito di queste considerazioni non si ritiene necessario procedere ad ulteriori valutazioni comparative di tipo analitico.

5.5 LE IPOTESI PROGETTUALI IN RELAZIONE ALLA DOMANDA E ALL'OFFERTA INSEDIATIVA

5.5.1 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE RESIDENZIALE

5.5.1.1 LA DOMANDA

Come emerso dalle analisi del quadro ricognitivo, nel periodo 1992-2018¹⁷ la popolazione di Villa Cortese ha avuto un leggero incremento (**+ 116 abitanti pari al + 1,9%**).

Questa dinamica è caratterizzata da un processo marcato di incremento nel periodo 1992-2009 (+ 445 abitanti), da una stabilizzazione nel periodo 2009-016 (– 6 abitanti) e da una significativa inversione di tendenza negli ultimi 3 anni (– 76 abitanti nel periodo 2016 – 2018).

Il rallentamento delle dinamiche demografiche recenti e la riduzione significativa degli ultimi 3 anni non si sono tradotte, però, in un'automatica quota aggiuntiva di stock abitativo disponibile per il mercato.

Se si concentra l'attenzione sul periodo 1997 – 2018 si rileva, infatti, che:

- a) nel periodo 1997 – 2018 la **popolazione** del Comune aumenta del **2,52% (+ 151 residenti)**;
- b) il numero delle **famiglie**, nello stesso periodo, aumenta invece del **20,94% (+ 446 famiglie)**;

Questi dati restituiscono una lettura immediata del fenomeno abitativo nei suoi caratteri generali. Appare infatti evidente che in termini di **fabbisogno primario** (ovvero la quota di fabbisogno abitativo direttamente proporzionale alla domanda dei residenti) la domanda è progressivamente aumentata anche nel periodo di stasi (e poi di decremento) della popolazione, stante l'assunto di *1 famiglia → 1 casa*.

A tale condizione si aggiunga che il patrimonio immobiliare residenziale è via via interessato da ulteriori fenomeni che ne condizionano l'effettivo utilizzo abitativo, come:

- le domande connesse all'uso multifunzionale degli edifici residenziali, come per esempio ad uso uffici, studi privati o per attività di servizio;
- la domanda espressa dalla popolazione temporanea saltuariamente residente per motivi di lavoro o per altri motivi;
- la domanda insorgente connessa alla vetustà relativa del patrimonio edilizio esistente;

che comprimono la disponibilità di alloggi in aggiunta alle quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato.

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

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

¹⁷ 31/12/2018

Come messo in rilievo dalle analisi, il tema appare molto critico anche in termini di composizione della popolazione e di ricadute economiche e sociali che il progressivo invecchiamento della popolazione pone (si veda, sul punto, il capitolo 8.1 del quadro ricognitivo e il precedente capitolo 3.2.1.a).

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

5.5.1.2 L'OFFERTA

Le analisi condotte, pur nella difficoltà di individuare un dato complessivo di offerta disponibile, consentono di descrivere con verosimiglianza una condizione di offerta limitata di alloggi sul mercato di Villa Cortese.

In via preliminare il dato del 99% di utilizzo degli edifici, rilevato da ISTAT nel 2011, pur essendo omnicomprendente (edifici residenziali e non residenziali) e non in grado di cogliere eventuali fenomeni di sottoutilizzo, registra una quota di inutilizzo degli edifici generalmente basso.

Dal punto di vista della vetustà del patrimonio abitativo, i dati ISTAT del 2011 evidenziavano già come il 74% circa delle 2430 abitazioni avesse più di 40 anni, ponendo un evidente problema di adeguatezza degli alloggi.

Un contributo significativo per la comprensione delle dinamiche legate all'offerta viene fornito dal tema del **patrimonio edilizio invenduto**. Esso costituisce solo un segmento della eventuale quota di sottoutilizzo del patrimonio residenziale, ma la sua analisi è particolarmente significativa e utile per comprendere lo stato del mercato e dell'offerta locale, entrambe plausibilmente incidenti sulle decisioni relative alle politiche abitative e alla programmazione urbanistica comunale.

Tale frazione del patrimonio edilizio (patrimonio edilizio invenduto) può considerarsi la risultante di alcune componenti:

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

Questa componente del patrimonio immobiliare può essere ulteriormente suddivisa in:

- **Usato** e collocato sul mercato prevalentemente da famiglie (il patrimonio edilizio esistente, infatti, è caratterizzato dall'altissima parcellizzazione della proprietà presso le famiglie, al contrario di quanto avviene, mediamente, per le proprietà fondiari, spesso concentrate nelle mani di pochi possessori);

- **Nuovo**, realizzato appositamente per essere collocato sul mercato per la vendita o per l'affitto, in prevalenza di proprietà di imprese e cooperative.

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

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

Sulla base di questi dati (vedasi paragrafo 8.4.2 del quadro ricognitivo), nel **2018¹⁸** risultavano a Villa Cortese **90 alloggi residenziali invenduti** (oltre ad alcune u.i. pertinenziali), di proprietà di sole 7 persone giuridiche.

Nel 2018 la quota di invenduto (nuovo) era pari a circa al **3,70% del totale degli alloggi censiti al 2011** dall'ISTAT. Quota, questa, vicina alla quota di invenduto considerata fisiologica del mercato, variabile a seconda dei contesti dal 2 al 3%.

Come indicato nel quadro ricognitivo (paragrafo 8.4.2) nel periodo 2018 – marzo 2020 il 34,44 % di tali alloggi era stato progressivamente venduto. Alla data di stesura del presente documento il totale degli alloggi invenduti è pertanto stimabile nell'ordine dei 59 alloggi. La quota di invenduto si è pertanto ridotta, negli ultimi 24 mesi, al **2,43% del totale degli alloggi censiti al 2011**, del tutto coerente con la quota ritenuta fisiologica per l'equilibrio del mercato.

Sulla base di questi dati è quindi possibile affermare che a Villa Cortese non esiste, di fatto, un generalizzato fenomeno di sottoutilizzo o non utilizzo del patrimonio edilizio residenziale potenzialmente disponibile per il mercato.

5.5.1.3 IL PROGETTO DI OFFERTA RESIDENZIALE DELLA VARIANTE

Come emerso dalle analisi, a fronte di un incremento marcato del numero delle famiglie e di un noto e progressivo utilizzo di quote residenziali per altre funzioni, l'offerta attualmente disponibile appare troppo rigida, perlopiù concentrata in pochi operatori che hanno rallentato la propria attività in una fase di ciclo economico non favorevole. A ciò si aggiunga che l'offerta netta di nuove previsioni residenziali del PGT vigente è molto limitata (circa solo 40 nuovi abitanti).

La Variante cerca di invertire il trend di stasi demografica, perseguendo una maggiore flessibilità nella risposta alle domande potenziali del mercato (anche in termini di minore concentrazione dell'offerta).

¹⁸ dichiarazione depositata in comune al giugno 2019

Tra le altre azioni la Variante individua un nuovo comparto di completamento del PdR (PA 1, su area libera interna al TUC) che determina una maggiore capacità insediativa potenziale di 52 nuovi abitanti.

Questa nuova previsione, così come la riconferma dell'Ambito di trasformazione TR3 del PGT vigente non consentirà, in ogni caso, di dare risposte nel breve medio periodo.

Pertanto l'indirizzo dettato dal DdP al PdR è quello di accentuare, tramite la sua disciplina urbanistica, le possibilità di intervento all'interno del TUC. Tra queste azioni vi sono:

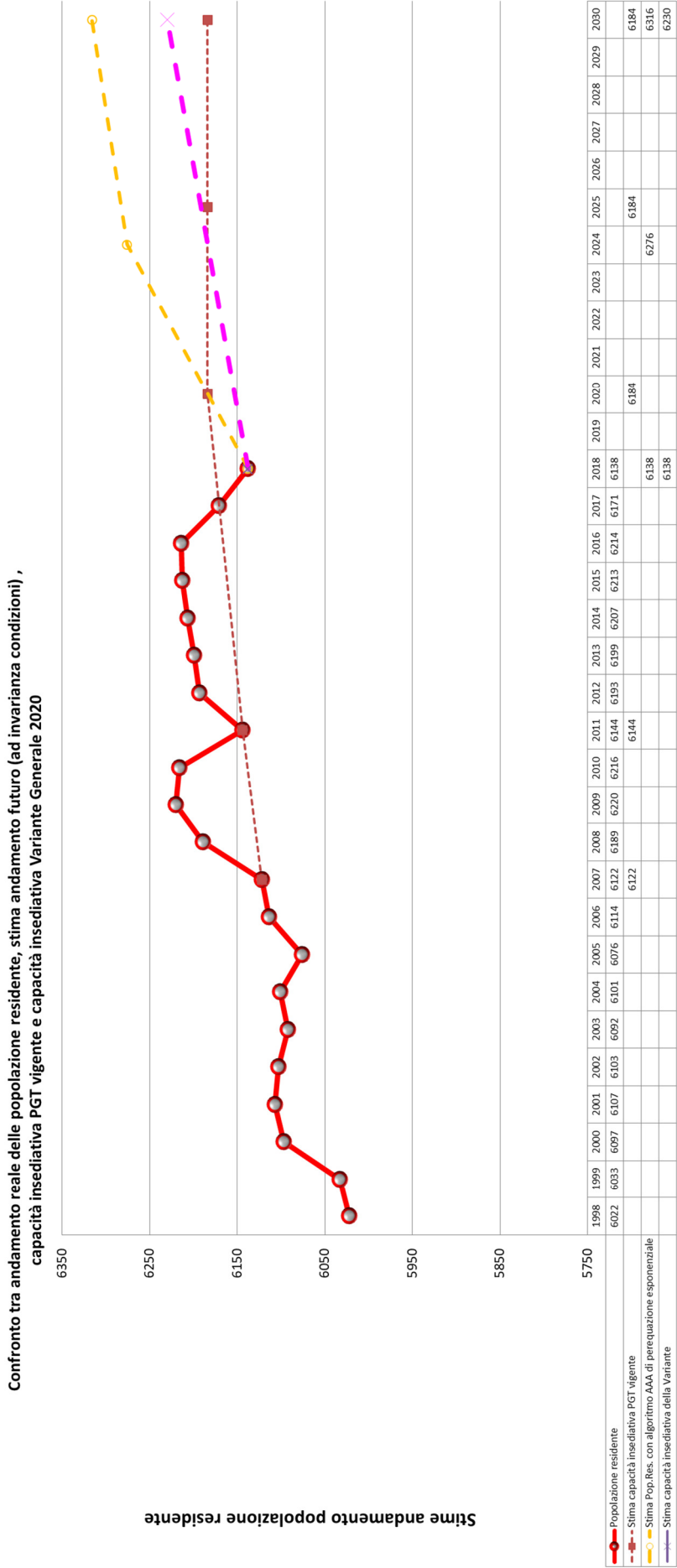
- il riconoscimento di alcuni comparti edificati, destinati ad attività produttive, che potrebbero essere riconvertiti ad altra funzione (tra cui quella residenziale, nel caso di rapporto diretto tra comparto e insediamenti residenziali);
- la pianificazione di dettaglio del Centro Storico che persegua una maggiore flessibilità degli interventi di recupero o ristrutturazione urbanistica:
 - nei casi più complessi, ove appare irrinunciabile il ricorso ad interventi convenzionati, anche tramite il PdC convenzionato in luogo della pianificazione attuativa prevista dal PGT vigente;
 - nei casi più semplici, con il ricorso al titolo diretto in luogo della previgente disciplina a PA.
- la possibilità che i principali interventi in corso di attuazione (PL16 e PL11) possano essere modificati con l'introduzione di nuove funzioni. Ovviamente per il tramite di successive apposite varianti ai PA in corso, con procedure però assai più snelle in quanto conformi alla Variante Generale approvata.

Buona parte di questi interventi riuscirà a produrre effetti, però, solo nel medio-lungo termine (come nel caso del PA1 e del TR3 o delle modifiche convenzionali dei PA 11 e 16).

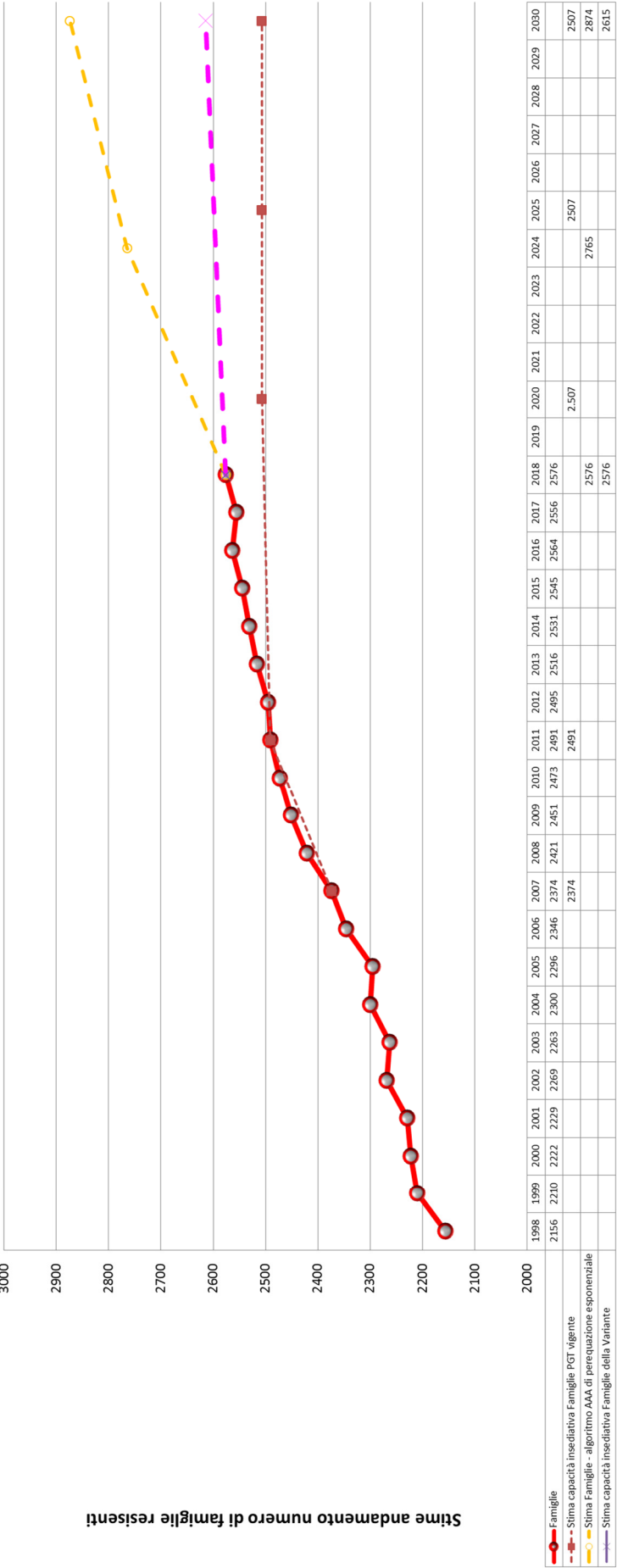
In un quadro ottimistico di attuazione, si può ritenere che le previsioni del TR3 e del PA1 (a cui è ricondotta la stima della capacità insediativa della Variante) possano produrre un pieno effetto in un arco temporale di dieci anni. Diversamente appare pieno di incognite la possibilità di attuazione degli altri interventi connessi al centro storico, per i quali la variante propone un nuovo percorso, ancora da testare nella sua efficacia locale.

Sulla base di questi assunti può essere restituito, tramite i due seguenti grafici, il confronto tra i possibili andamenti futuri della popolazione e delle famiglie secondo il trend storico (stimato con l'algoritmo AAA di perequazione esponenziale applicato ai dati demografici degli ultimi 20 anni) con l'ipotesi di incremento della popolazione e delle famiglie nel periodo decennale successivo all'approvazione della Variante a saturazione delle sue previsioni residenziali (vedasi sul punto le analisi già sviluppate nella relazione del quadro ricognitivo).

Come emerge dalla rappresentazione dei dati ivi proposta, la Variante cerca di rispondere, in prospettiva, a quello che potrebbe connaturarsi come un deficit strutturale di abitazioni connesso non tanto all'andamento della popolazione ma, soprattutto, alla domanda espressa dalle famiglie.



Confronto tra andamento reale del numero delle famiglie residenti, stima andamento futuro (ad invarianza condizioni) , capacità insediativa PGT vigente e capacità insediativa Variante Generale 2020



5.5.2 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

La quantificazione della domanda insediativa per attività economiche (manifatturiero, terziario, commerciale) costituisce un elemento non automaticamente riconducibile ad indicatori analitici o statistici.

E' evidente che in un quadro congiunturale di crisi, quale quello attuale, tali indicatori registrano, generalmente, una contrazione complessiva del settore economico (in termini di addetti, di produzione di ricchezza, di investimenti in insediamenti).

L'obiettivo della Variante, però, è quello di rivitalizzare e rilanciare le performance del settore economico, a cui non necessariamente è sottesa la necessità di un nuovo consumo di suolo.

In particolare l'azione della Variante è volta non tanto ad individuare nuovi ambiti di intervento rispetto a quelli già individuati dal PGT vigente (che vengono riconfermati) quanto ad adeguare gli aspetti normativi della disciplina urbanistica (in termini di flessibilità d'intervento e di ammissibilità delle funzioni insediabili) per rispondere alle nuove istanze dei diversi settori economici.

Un ruolo determinante, rispetto a tali obiettivi, sarà svolto dalla disciplina del Piano delle Regole, che deve interpretarne i temi rispetto alle potenzialità presenti.

Al Piano delle Regole, inoltre, è demandata l'implementazione dei criteri per l'insediamento della attività commerciali.

Come emerso dall'analisi svolta nel quadro conoscitivo, il sistema commerciale (vendita al dettaglio) di Villa Cortese (nonché quello delle cosiddette attività para-commerciali o delle diverse attività private di servizio) è caratterizzato da caratteri di vitalità e varietà abbastanza contenuti rispetto ad altri contesti.

Ciò consente la possibilità di articolare nuove ipotesi insediative coerenti con il tessuto urbano, sia per il settore commerciale (fatta salva l'eccezione per le Grandi Strutture di vendita) sia per le ulteriori attività economiche non direttamente riferite alla produzione manifatturiera.

A tal fine il Piano delle Regole articolerà nuove formulazioni normative, eventualmente in riferimento alle diverse porzioni territoriali del tessuto urbano comunale, evitando comunque di creare interferenze di carattere ambientale e/o di relazione con i tessuti residenziali, più fragili rispetto ad altri in termini di impatto da traffico e rumore.

L'insieme delle azioni qui delineate consente di valutare l'impostazione della Variante con le linee di indirizzo dettate per la sua redazione.

6. IL QUADRO DI COERENZA DELLA VARIANTE GENERALE RISPETTO AGLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

La verifica del grado di coerenza della Variante generale con la pianificazione sovralocale consente di verificarne la corretta e coerente declinazione (rispetto ad obiettivi ed azioni) anche in relazione alle modifiche introdotte rispetto al quadro definito dal PGT vigente.

6.1 COERENZA DELLA VARIANTE RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR

La verifica di coerenza, per necessità di sintesi svolta con l'ausilio di matrici, tiene conto degli indirizzi originari e degli aggiornamenti annuali del PTR nonché del grado di relazione (diretta o indiretta) intercorrente tra i contenuti della Variante e le indicazioni del piano sovraordinato.

La stessa è condotta anche con riferimento agli obiettivi specifici dettati dal PTR per il Sistema Territoriale Metropolitano, "riconosciuto" da Villa Cortese come sistema di appartenenza

Si registra:

- una coerenza diretta quando siano rintracciabili, nella Variante, azioni specifiche (desumibili da cartografia o normativa) direttamente connesse agli obiettivi sovraordinati;
- una coerenza indiretta quando, pur in assenza di specifiche azioni, l'impostazione generale della Variante consente di riconoscere una coerenza di fondo con la pianificazione sovraordinata.

In alcuni casi la particolare natura degli indirizzi dettati dal PTR possono non registrare alcun grado di correlazione con il campo d'azione della Variante al PGT.

6.1.1 COERENZA CON GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PTR

Rispetto alle indicazioni di carattere generale dettate dal **PTR** alla pianificazione territoriale (**elementi essenziali** di cui al paragrafo 1.5.7 della Relazione del Documento di Piano del PTR) si registra una coerenza generale della Variante, del resto per la gran parte già presenti nel PGT vigente. Infatti:

- **l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico** sono rispettati dal disegno urbano della Variante, ripreso da quello del PGT vigente. Rispetto a tale precedente assetto la Variante ne rimodula, perlopiù, i contenuti attuativi e di disciplina normativa. In ogni caso gli interventi sul costruito perseguono una maggiore qualificazione della Città Pubblica, una più snella attuazione degli interventi di riuso dell'edificato (soprattutto nel Centro Storico) e una maggiore densificazione della forma urbana, con Bilancio Ecologico del suolo comunque inferiore a zero;
- **l'adeguato assetto delle previsioni insediative, in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano ...** si registra sin dal PGT vigente, ove non sono presenti previsioni fuori scala o di impatto sensibile rispetto alla capacità del sistema infrastrutturale di assorbirli. A tal proposito non solo è riconoscibile questo corretto rapporto tra sistema insediativo e infrastrutture, ma la Variante riconferma (con alcune puntuali integrazioni) gli interventi di completamento e riqualificazione della viabilità (PL16) necessari alla maggiore efficienza territoriale (chiusura direttrice di via Pacinotti/Speroni su via Canova per la connessione completa verso tutte le direttrici della SP12);
- **lo sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce"** (pedonale e ciclabile) costituiscono una delle azioni centrali della pianificazione comunale degli ultimi anni. Tale approccio è ripreso e confermato dalla

Variante Generale, non solo per le connessioni all'interno della città e dei suoi servizi, ma anche per la fruizione del sistema esterno (sistema ambientale e rurale e i PLIS circostanti, connessione con l'Ospedale di Legnano e con il sistema di servizi di Busto Garolfo, ecc...);

- **l'agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione** è oggetto di apposita articolazione normativa del PDR per il Centro Storico, ove permangono episodi edilizi riferibili alla memoria rurale (non sono presenti casi di edifici di matrice rurale storica all'esterno del TUC);
- la valorizzazione delle **risorse culturali, monumentali, storiche**, non sempre strutturate in un vero e proprio sistema, costituisce uno degli elementi di novità della Variante, anche attraverso la pianificazione di dettaglio del Centro storico e il riconoscimento degli altri episodi edilizi riferibili al patrimonio culturale e identitario locale (chiese e oratori, sistema rurale e didattico della Fondazione Ferrazzi e Cova, ecc..)

Nel dettaglio, la seguente matrice riepiloga la rispondenza delle azioni della Variante rispetto all'insieme degli obiettivi generali indicati dal PTR:

			COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DELLA VARIANTE		
ID OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI DEL PTR	AZIONI DELLA VARIANTE	Coerenza diretta	Coerenza indiretta	Ininfluyente
1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: * in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente * nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) * nell'uso delle risorse e nella produzione di energia e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio	L'obiettivo è di scala sovralocale e non direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT			
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica	L'obiettivo è di scala sovralocale e non direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT.			
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi	La Variante estende la rete della mobilità dolce per la messa in rete dei servizi, ampliandone i gradi di fruibilità, soprattutto per le utenze deboli.			
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio	Il comune è dotato di PUGSS, che partecipa a perseguire gli obiettivi.			
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: * la promozione della qualità architettonica degli interventi * la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici * il recupero delle aree degradate * la riqualificazione dei quartieri di ERP * l'integrazione funzionale * il riequilibrio tra aree marginali e centrali * la promozione di processi partecipativi	La Variante perpetua ipotesi già coerenti del PGT vigente, rimodulandone i contenuti al fine di una loro maggiore fattibilità e di perseguire ulteriori gradi di qualità ambientale e urbana. Specifiche previsioni in merito si segnalano: 1) cn l'individuazione dell'Ambito di rigenerazione di via dell'Industria; 2) l'integrazione del sistema dei servizi e della centralità urbana (centro storico) con il sistema della mobilità dolce; 3) le regole dettate per la compatibilità degli interventi in termini di fabbisogno delle risorse primarie nonchè di tutela della risorsa idrica.			

			COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DELLA VARIANTE		
ID OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI DEL PTR	AZIONI DELLA VARIANTE	Coerenza diretta	Coerenza indiretta	Ininfluyente
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero	La Variante, riprendendo lo schema di assetto territoriale delineato dal PGT vigente, ne rimodula le possibilità di intervento (rispetto al PGT vigente) proprio al fine di rivitalizzare le possibilità di insediamento di nuove funzioni e di perseguire nuove condizioni di offerta per tutte le attività indicate dal PTR.			
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico	Il RA ambientale detta regole di compatibilità specifiche per gli ambiti del DdP teso a ridurre i consumi energetici e di risorse non rinnovabili.			
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque	La pianificazione della Variante è coerente con le indicazioni del PTR e detta, anche per il tramite della componente geologica e per specifici temi, regole specifiche di compatibilità degli interventi.			
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio	Il PGT pone in capo agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia la realizzazione di elementi di progetto per il sistema dei servizi, per la qualità ambientale urbana, per la realizzazione di nuove infrastrutture urbane (anche di mobilità dolce).			
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo	La variante pone attenzione al tema della fruizione leggera del sistema rurale e ambientale, anche verso i PLIS all'intorno, nonché alla valorizzazione del sistema agroambientale locale di qualità.			
11	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: * il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile * il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale * lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità	La variante riconferma l'azione già implementata dal PGT vigente. Le nuove possibilità offerte in termini di flessibilità insediativa non minano i caratteri di forza del sistema produttivo manifatturiero locale.			
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale	L'obiettivo è di scala sovralocale e non connesso alla sfera di competenza del PGT			
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo	L'obiettivo è di scala sovralocale. La variante, comunque, partecipa all'obiettivo, confermando la forma urbana compatta già delineata dal PGT vigente. Sono in ogni caso esclusi interventi che possano innescare fenomeni conurbativi sul territorio comunale e con i comuni confinanti			
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat	La variante da un apporto coerente con la valorizzazione del sistema rurale e ambientale locale, per il tramite di una fitta rete di fruizione e con il riconoscimento delle aree di frangia urbana, in cui attivare comportamenti di salvaguardia e tutela dei territori più fragili.			
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo	L'obiettivo è di scala sovralocale e non direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT			

			COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DELLA VARIANTE		
ID OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI DEL PTR	AZIONI DELLA VARIANTE	Coerenza diretta	Coerenza indiretta	Ininfluyente
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti	L'apparato normativo della variante (DdP e PdR) detta specifiche indicazioni per la compatibilità degli interventi di trasformazione del territorio, tesi a tutelare le risorse non rinnovabili. Il PGT individua, e la Variante riconferma, specifiche previsioni di riconversione e recupero delle aree produttive incoerenti con il sistema urbano.			
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climateranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata	La Variante esplicita il progetto di Rete ecologica Comunale, in attuazione e specificazione delle reti ecologiche Regionale e Provinciale. Il RA detta regole di compatibilizzazione degli interventi di trasformazione del territorio, tesi a diminuire le emissioni, sia in atmosfera che luminose.			
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica	L'obiettivo non è direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT			
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia	La Variante partecipa, nel solco tracciato dal PGT vigente, alla tutela dei valori paesaggistici locali (siano essi riferibili al sistema ambientale o al sistema edificato e della memoria).			
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati	Costituiscono parte integrante della Variante la Carta Condivisa del Paesaggio e la Carta della Sensibilità Paesistica del territorio comunale, utili a promuovere una maggiore qualità dei progetti e una più adeguata integrazione paesistica con il contesto.			
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio	La Variante, per il tramite dei suoi elaborati, integra la pianificazione urbanistica con elementi di assetto del sistema ambientale urbano, cui gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono comunque riferirsi.			
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)	L'obiettivo non è direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT			
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione	L'obiettivo non è direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT			
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti	L'obiettivo non è direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT			

6.1.2 COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL SISTEMA METROPOLITANO

Villa Cortese appartiene al Sistema Territoriale Metropolitano del PTR.

Le azioni della variante sono coerenti con gli obiettivi delineati dal PTR (par 2.2.1 della relazione del DDP del PTR).

Nel dettaglio, la seguente matrice riepiloga la rispondenza delle azioni della Variante rispetto all'insieme agli obiettivi indicati dal PTR per il Sistema Territoriale Metropolitano:

			COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DELLA VARIANTE	
			Coerenza diretta	Coerenza indiretta
ID	OBIETTIVI DEL PTR PER IL SISTEMA METROPOLITANO	AZIONI DELLA VARIANTE GENERALE		
ST1.1	Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)	L'apparato normativo della Variante al PGT, coadiuvato dal RA di VAS, introduce regole per la maggior compatibilità degli interventi di trasformazione, tesi anche a contenere gli impatti inquinanti.		
ST1.2	Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17)	Gli elementi della Variante che concorrono all'obiettivo sono: <ul style="list-style-type: none"> • l'assenza di previsioni di espansione urbana; • la riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio, matrice principale della pianificazione di dettaglio del centro storico. In tale politica può sicuramente inserirsi anche la possibilità di riconversione degli ambiti produttivi insediati nel sistema residenziale; • l'individuazione di direttrici urbane per il consolidamento delle connessioni, anche ambientali, tra le diverse parti della città; • la rete verde e la rete ecologica comunale, che partecipano alla strutturazione della Rete Verde Regionale e della REP • la tutela della riconoscibilità dei diversi settori urbani in cui si suddivide la struttura urbana; <ul style="list-style-type: none"> • gli indirizzi di qualificazione paesistica degli interventi dettati sia con l'ausilio della Carta condivisa del Paesaggio, sia dell'apparato normativo del PGT. 		
ST1.3	Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17)	Non sono presenti corpi idrici oggetto di tutela		
ST1.4	Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2, 13)	L'obiettivo è di scala sovralocale e non direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT		
ST1.5	Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (ob. PTR 2, 12, 24)	L'obiettivo è di scala sovralocale e non direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT		
ST1.6	Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4)	Le azioni sul sistema del trasporto pubblico non rientrano tra quelle di diretta pertinenza della Variante. Essa, tuttavia, partecipa all'obiettivo estendendo la rete di mobilità dolce lungo tutte le direttrici di attraversamento del territorio comunale e, in modo più diffuso, all'interno del sistema urbano consolidato, anche per la messa in rete dei servizi.		
ST1.7	Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)	Gli indirizzi di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e insediamenti sono dettati sia con l'ausilio della Carta condivisa del Paesaggio e di quella della Sensibilità paesaggistica, sia dell'apparato normativo del PGT. Inoltre la definizione delle Rete Ecologica Comunale e della Rete Verde Comunale partecipano a definire gli obiettivi indicati.		
ST1.8	Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2, 3)	L'obiettivo è di scala sovralocale e non direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT		

			COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DELLA VARIANTE	
			Coerenza diretta	Coerenza indiretta
ID	OBIETTIVI DEL PTR PER IL SISTEMA METROPOLITANO	AZIONI DELLA VARIANTE GENERALE		
ST1.9	Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 24)	L'obiettivo è di scala sovralocale e non direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT		
ST1.10	Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)	La Variante partecipa all'obiettivo, con l'individuazione dei beni culturali e paesistici presenti e istituendo specifiche norme di tutela e valorizzazione. Tra queste si cita, in particolar modo, la normativa di dettaglio per il Centro Storico nonché le specifiche indicazioni per il recupero delle archelogie industriali.		
ST1.11	POST EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio (ob. PTR 2,9,11,12,20,21)	L'obiettivo è di scala sovralocale e non direttamente connesso alla sfera di competenza del PGT		

USO DEL SUOLO

1	Limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	La Variante non prevede espansioni urbane. L'Azione della variante, però, è volta a invertire i trend demografici attuali che producono criticità multisettoriali (di carattere sociale, insediativo ed economico).		
2	Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio	La Variante amplia l'azione di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente già implementata dal PGT vigente, con particolare riferimento agli interventi di Rigenerazione e Riqualificazione urbana e implementando ulteriormente la disciplina per il recupero e la riqualificazione dei centri storici.		
3	Limitare l'impermeabilizzazione del suolo	La Variante determina un bilancio ecologico del suolo migliore di quello del PGT vigente. In ciò consente di ottenere una minore impermeabilizzazione del suolo.		
4	Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale	La Variante individua nel progetto di Rete Ecologica Comunale i varchi liberi da mantenere e realizzare, anche in recepimento delle indicazioni delle reti ecologiche Regionale e Provinciale		
5	Evitare la dispersione urbana	La Variante non contiene previsioni che determinano dispersione urbana.		
6	Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture	Non sono presenti previsioni insediative che inducono tendenze conurbative. La Variante, inoltre, evidenzia i varchi da mantenere e strutturare.		
7	Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico	L'apparato normativo del PGT detta regole di compatibilizzazione dei nuovi interventi, tese a migliorare la qualità architettonica e l'inserimento paesistico delle realizzazioni.		
8	Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico	Non sono presenti specifiche aree periurbane con fenomeni di degrado, ad eccezione dell'area posta tra SP12 e cimitero, per le quali la Variante orienta alla riqualificazione.		
9	Favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli	Non sono presenti aree periurbane degradate-		

6.2 COERENZA DELLA VARIANTE AI CONTENUTI DELL'INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14

La Variante è a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) inferiore a zero, come ammesso dal comma 4 art.5 l.r. 31/14.

Essa, in ogni caso, evidenzia e misura i processi di consumo di suolo attraverso la carta del Consumo di suolo redatta seguendo i criteri definiti dall'integrazione del PTR alla l.r.31/14 (capitolo 4 del fascicolo *“Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”*).

6.3 COERENZA DELLA VARIANTE ALLE INDICAZIONI DEL PPR

Il **Piano Paesaggistico Regionale** individua gli elementi del sistema paesistico da valorizzare e salvaguardare così come riepilogati nel quadro conoscitivo recependo, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela indicati per l'Unità tipologica *dell'Alta pianura asciutta*.

In particolare la Variante interpreta e declina gli indirizzi del PPR attraverso:

- la salvaguardia dei caratteri dei centri storici e degli altri elementi identitari costituiti dagli episodi isolati tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o dagli altri episodi isolati di archeologia religiosa, rurale o industriale;
- la valorizzazione del contesto in cui si collocano tali elementi, valorizzando i residui elementi del verde urbano ad essi prospicienti.

Agli elementi sopra indicati si aggiungono quelli già citati nella descrizione del progetto di Rete Verde Comunale (che costituisce un'infrastruttura prettamente paesaggistica) che, pur se di rango inferiore sono comunque determinanti per una connotazione paesistica coerente del sistema locale:

- aree verdi della struttura insediativa;
- percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto;
- viabilità rurale e percorsi ciclopeditoni di progetto;

Questi elementi insieme alle altre parti strutturali della rete verde comunale costituiscono la matrice visuale di fondo del paesaggio locale, all'interno della quale sono collocati tutti gli altri elementi di valore o di criticità paesaggistica individuati.

Non da ultimo la Carta del Paesaggio elenca gli elementi detrattori del paesaggio individuati:

- negli assi viari di livello provinciale (in prospettiva anche la Variante alla SS33), e nelle reti o dotazioni tecnologiche (elettrodotti, sottostazioni tecnologiche, ecc...);
- le aree degradate (non necessariamente dismesse) dal punto di vista paesaggistico (quali quelle limitrofe al cimitero).

6.4 COERENZA DELLA VARIANTE ALLE INDICAZIONI DEL PTCP

La Variante interpreta il progetto territoriale coerentemente con gli obiettivi dettati dal PTC, sia di quelli generali sia di quelli specifici dettati per il contesto territoriale di Villa Cortese.

Nelle seguenti matrici è dato conto della coerenza del progetto di piano rispetto a quelli che si considerano i principali elementi dettati dal PTCP. La verifica di coerenza, però, è positivamente riscontrabile anche per gli ulteriori elementi di dettaglio di seguito eventualmente non riepilogati.

OBIETTIVI DEL PTCP 2013		COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTCP E AZIONI DELLA VARIANTE	
<div>Contenuti della variante</div> <div>Obiettivi e indirizzi del PTCP</div>		Coerenza diretta	Coerenza indiretta
		AZIONI DELLA VARIANTE	
ART. 3 Nda PTCP - MACRO OBIETTIVI			
art.3 MACRO 03	Potenziamento della Rete Ecologica (favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità e di salvaguardia dei varchi inedificati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici).	La Variante, anche al fine di potenziare i caratteri ambientali del sistema urbano, restituisce il progetto di Reti Ecologiche sovralocali per il tramite della tavola della Rete Ecologica Comunale , ove sono dettate specifiche regole per la savaguardia dei residui varchi inedificati.	
art.3 MACRO 04	Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo (favorire la densificazione della forma urbana, il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse o degradate, la compattazione della forma urbana. Qualora ...le previsioni di trasformazioni ..non siano attuate, favorirne il ritorno alla destinazione agricola. Escludere saldature tra diversi centri e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture).	1) La Variante, pur in un quadro di previsioni del PGT vigente molto limitate, riduce comunque il il consumo di suolo attraverso un BES inferiore a zero; 2) la Variante riconferma i caratteri compatti della forma urbana esistente, non induce frammentazioni o episodi di potenziale ulteriore conurbazione con i comuni limitrofi. Lungo i confini comunali, anzi, potenzia il sistema delle aree rurali di frangia urbana;	
art.3 MACRO 05	Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare (..corretto rapporto tra insediamenti e servizi...tutelare i valori identitari e culturali..favorire la riqualificazione delle aree degradate...sostenere la progettazione bioclimatica. Favorire tecniche urbanistiche compensative e perequative per il perseguimento dei macro obiettivi).	1) La variante pone al centro dell'attenzione il corretto rapporto tra insediamenti e servizi, con particolare accentuazione del sistema della mobilità dolce quale elemento fondamentale per la connessione e la qualità urbana; 2) la variante accentua il carattere polifunzionale degli insediamenti (anche residenziali) al fine di accentuare i gradi di vivibilità e varietà della città; 3) La variante promuove, quale elemento fondamentale del riassetto urbano di qualità, il recupero del Centro Storico e la Rigenerazione di aree pubbliche;	
art.3 MACRO 06	Incremento dell'Housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo (diversificazione dell'offerta insediativa...anche per i nuclei familiari che non possono accedere al libero mercato immobiliare...introdurre negli strumenti di pianificazione locale meccanismi che favoriscano la realizzazione degli interventi stessi);	1) La Variante, a fronte del consistente patrimonio pubblico già esistente, non contempla particolari azioni di Housing sociale, restando comunque possibile il convenzionamento di quote di edilizia libera.	

		COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTCP E AZIONI DELLA VARIANTE	
OBIETTIVI DEL PTCP 2013			
<div>Contenuti della Variante</div> <div>Obiettivi e indirizzi del PTCP</div>			
		AZIONI DELLA VARIANTE	
		Coerenza diretta	
		Coerenza indiretta	

OBIETTIVI PER IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE E DI DIFESA DEL SUOLO**Obiettivi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio (art.17)**

ART.17	<p>a) Tutelare e valorizzare gli ambiti e gli elementi costitutivi del paesaggio provinciale e i caratteri che ne definiscono l'identità;</p> <p>b) Favorire la qualità paesistica e architettonica dei progetti, ponendo particolare cura al corretto inserimento delle trasformazioni nel contesto;</p> <p>c) Riqualificare la frangia urbana e recuperare un rapporto organico tra spazi aperti e spazio urbanizzato;</p> <p>d) Riqualificare e recuperare gli ambiti, le aree degradate e gli elementi detrattori, attraverso un'analisi delle cause di degrado e l'attivazione di politiche efficaci nella rimozione delle cause e dell'inversione del processo di degrado;</p> <p>e) Migliorare le condizioni di compatibilità paesistico-ambientale degli insediamenti produttivi e commerciali;</p> <p>f) Diffondere la consapevolezza e la conoscenza dei valori paesistici e la fruizione del paesaggio.</p>	<p>1) La Variante pone al centro della sua azione la tutela e la valorizzazione del paesaggio e degli elementi che ne definiscono l'identità (vedasi la Carta condivisa del paesaggio), le azioni di qualità paesistica indotte dal potenziamento delle connessioni per la mo, nonché degli , dei Nuclei Storici e degli altri elementi di identità locale (ad esempio archeologie industriali);</p> <p>2) La Variante introduce nuove azioni di recupero urbano (centro storico) e di rigenerazione (area pubblica di via dell'industria);</p> <p>3) L'apparato normativo della variante (PdR) delinea specifiche regole di compatibilità paesistico ambientale per gli interventi di trasformazione degli insediamenti delle attività economiche.</p>	
--------	--	---	--

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione dei caratteri distintivi delle Unità di Paesaggio - Media Pianura irrigua e fontanili

ART.18	<p>a) Tutelare, valorizzare e riqualificare la rete idrografica naturale e artificiale;</p> <p>b) Salvaguardare la struttura del paesaggio agrario del Naviglio Grande, le visuali percettive e tutelare gli insediamenti rurali storici, le partiture poderali compatte, la rete irrigua, la vegetazione, la rete viaria minore e le marcite;</p>	<p>La Variante pone al centro della sua azione la valorizzazione del Naviglio Grande, rimodulando gli interventi previsti dal PGT vigente per una loro migliore integrazione paesistica con il corso d'acqua (vedasi ambiti Dicalite/Perlite, area vivaio, area Stazione, possibili modifiche ammesse per il comparto Burgo, area ex ATM, area orti urbani, disciplina degli interventi nel Centro Storico e per la cascina La Guardia di Sotto, ecc..)</p>	
--------	--	---	--

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione del sistema rurale paesistico-ambientale (art.19-bis)

ART.19 bis	<p>a) tutela della continuità spaziale tra ambienti naturali e seminaturali in funzione della connessione della rete ecologica e della costruzione della rete verde provinciale;</p> <p>b) tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e dei fattori produttivi dell'attività agricola, in funzione dei diversi contesti ambientali e paesaggistici;</p> <p>c) contrastare fenomeni di banalizzazione e omologazione territoriale e paesistica;</p> <p>d) evitare l'inserimento di elementi contrastanti e/o incompatibili con i paesaggi agricoli e rurali.</p>	<p>La Variante non prevede alcun nuovo consumo di suolo di aree agricole all'esterno del TUC. La Variante non prevede l'inserimento, nei contesti rurali, di elementi contrastanti o incompatibili con i paesaggi agricoli o rurali locali.</p>	
------------	---	---	--

OBIETTIVI DEL PTCP 2013		COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTCP E AZIONI DELLA VARIANTE	
Obiettivi e indirizzi del PTCP	Contenuti della Variante	AZIONI DELLA VARIANTE	
		Coerenza diretta	Coerenza indiretta

OBIETTIVI PER IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE E DI DIFESA DEL SUOLO**Obiettivi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio (art.17)****Obiettivi per la tutela e la valorizzazione dell'idrografia superficiale (art.27)**

ART.27	<p>a) Migliorare la qualità paesistico-ambientale e la fruibilità dei luoghi;</p> <p>b) Salvaguardare e valorizzare la rete dei canali, dei navigli e dei manufatti idraulici che li connotano;</p> <p>c) Sviluppare circuiti e itinerari di fruizione sostenibile che integrino politiche di valorizzazione dei beni culturali, del patrimonio e dei prodotti rurali, delle risorse ambientali e idriche.</p> <p>Indirizzi e prescrizioni:</p> <p>a) Progettare gli interventi, in particolare quelli direttamente prospicienti i corsi d'acqua e i Navigli storici, ponendo attenzione all'inserimento storico, paesistico-ambientale e alla conservazione degli elementi di riconoscibilità e specificità storico-tipologica esistente;</p> <p>b) Promuovere la realizzazione di interventi funzionali alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie dei Navigli e la navigabilità delle vie d'acqua;</p> <p>.....</p> <p>c) Valorizzare il ruolo di rogge e canali irrigui presenti in ambiti di trasformazione quali elementi ordinatori del paesaggio, anche mediante la formazione di idonee fasce di verde arboreo-arbustivo;</p>	La Variante pone al centro della sua azione il potenziamento del sistema del verde fruitivo del sistema rurale e insediativo, con percorsi fruitivi di mobilità dolce.		

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione degli ambiti agricoli di rilevanza paesistica (art.28)

ART.28	<p>a) Sostenere e conservare il territorio rurale ai fini dell'equilibrio ecosistemico, di ricarica e di rigenerazione delle risorse idriche e di valorizzazione paesistica;</p> <p>b) Mantenere la continuità del territorio rurale, in particolare nella frangia urbana di cui all'art.33, per la ricomposizione dei fronti tra spazio urbanizzato e spazio rurale;</p> <p>c) Sostenere la diversificazione e la multifunzionalità delle attività agricole.</p>	Il contesto agricolo del PASM diviene elemento di fruizione e valorizzazione identitaria locale, anche per il tramite degli interventi di riqualificazione degli edifici ex agricoli (Cascina La Guardia di Sotto) e per la sua connessione con la rete di mobilità dolce.		

OBIETTIVI DEL PTCP 2013		COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTCP E AZIONI DELLA VARIANTE	
Obiettivi e indirizzi del PTCP	Contenuti della Variante	Coerenza diretta	Coerenza indiretta
	AZIONI DELLA VARIANTE		

OBIETTIVI PER IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE E DI DIFESA DEL SUOLO**Obiettivi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio (art.17)****Obiettivi per la tutela e la valorizzazione dell'idrografia superficiale (art.27)****Obiettivi per la tutela e la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione (art.31)**

ART.31	a) Ammettere modalità d'intervento che rispettino i valori tipologico-funzionali e architettonico espressivi del nucleo, anche mediante l'impiego di tecniche costruttive tradizionali;	L'apparato normativo e cartografico del PGT, anche per il tramite del Piano di Dettaglio dei Centri Storici, risponde agli obiettivi e alle prescrizioni dettate.		
	b) Consentire destinazioni d'uso compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio.			

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione degli Elementi Storici e architettonici (art.32)

ART.32	a) Prevedere la tutela conservativa dei beni in oggetto, volta al mantenimento e al ripristino della loro struttura originaria;	L'apparato normativo e cartografico del PGT persegue esplicitamente tali obiettivi, individuando anche elementi singoli della memoria locale (archeologia religiosa) da sottoporre a specifica regolamentazione.		
	b) Valorizzare i siti storici di non particolare emergenza architettonica o paesistica, ma capaci di assumere il ruolo di punti di appoggio per il progetto di rete ecologica provinciale o per la strutturazione di percorsi turistico-ricreativi.			

Obiettivi per le aree di degrado o compromissione paesaggistica (art.35)

ART.35	a) Favorire gli interventi di recupero e riqualificazione, eventualmente puntuali, dei contesti e dei beni degradati ai fini di reintegrare, reinterpretare o realizzare nuovi valori paesaggistici;	La variante fonda le sue principali azioni sul tema del recupero urbano (centro storico)		
	b) Conseguire il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi e dei beni degradati nei progetti di recupero delle situazioni di degrado esistenti.			

Rete Ecologica Provinciale (art.43)

ART.43	a) Realizzare un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo per il riequilibrio ecologico di area vasta e locale che ponga in collegamento ecologico i siti della Rete natura 2000;	Il Progetto di Rete Ecologica Comunale della Variante riconosce localmente i temi dettati dal PTCP e li declina in termini progettuali		
	b) Ridurre il degrado attuale e le pressioni antropiche future attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;			
	c) Offrire nuove opportunità di fruizione e di miglioramento della qualità paesistico ambientale;			
	d) Orientare prioritariamente gli interventi compensativi nelle zone comprese all'interno dei varchi perimetrati e della Dorsale verde nord come definiti dai rispettivi articoli 46 e 48.			

OBIETTIVI DEL PTCP 2013		COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTCP E AZIONI DELLA VARIANTE	
Obiettivi e indirizzi del PTCP	Contenuti della Variante	Coerenza diretta	Coerenza indiretta
	AZIONI DELLA VARIANTE		

OBIETTIVI PER IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE E DI DIFESA DEL SUOLO**Obiettivi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio (art.17)****Obiettivi per la tutela e la valorizzazione dell'idrografia superficiale (art.27)****Obiettivi per la tutela e la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione (art.31)****Rete Verde Provinciale (art.58)**

ART.58	a) Tutelare gli ambienti naturali e salvaguardarne la biodiversità;	Il Progetto di Rete Ecologica Comunale della Variante riconosce localmente i temi dettati dal PTCP e li declina in termini progettuali		
	b) Salvaguardare e valorizzare l'idrografia naturale e il sistema idrografico artificiale;			
	c) Ricomporre e salvaguardare i paesaggi rurali e dei boschi;			
	d) Contenere i processi conurbativi e di dispersione urbana;			
	e) Riqualificare i contesti periurbani e gli ambiti compromessi e degradati.			

OBIETTIVI PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**Obiettivi del sistema infrastrutturale della mobilità (art.64)**

ART.64;	L'azione sul sistema di trasporto non appartiene alla sfera di competenza della Variante generale. La Variante, in ogni caso potenzia il sistema della mobilità dolce per la connessione del sistema urbano e i suoi servizi.		
	d) Potenziare il sistema delle connessioni viabilistiche trasversali, programmare collegamenti tangenziali per alleggerire il centro, creare linee di forza esterne, attivando opportuni accordi, ai sensi dell'art.5 comma 2, per costruire un quadro strategico concertato che metta a sistema le scelte comunali con i progetti di rilevanza sovralocale;			
;			
	g) Favorire lo sviluppo di una rete ciclabile di supporto agli spostamenti operativi quotidiani, connessa ai nodi di interscambio del trasporto pubblico e ai principali generatori di traffico;			
	h) Assoggettare lo sviluppo del sistema infrastrutturale ad azioni mirate alla riduzione del consumo di suolo con adeguata progettazione delle aree contermini;			
	i) Migliorare l'inserimento ambientale e paesistico delle nuove infrastrutture viabilistiche e di quelle da potenziare sia mediante soluzioni progettuali ambientalmente compatibili, sia proponendo adeguate opere di mitigazione e compensazione degli interventi;			
	j)			

A seguito dell'approvazione dell'integrazione del PTR alla LR 31/14 e alle modalità unificate di redazione della Carta del Consumo di suolo, si ritiene possa essere omessa la quantificazione degli elementi dimensionali indicati all'art. 70 delle NdA del PTCP.

6.5 COERENZA DELLA VARIANTE AL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE

La Variante Generale recepisce le individuazioni dei boschi contenute nel PIF della Città Metropolitana di Milano approvato con Deliberazione del Consiglio metropolitano n.8 del 17 marzo 2016.

Da questo punto di vista, pertanto, sussiste una piena coerenza tra Variante Generale e piano sovraordinato.

Il PIF ha validità di 15 anni e recepisce le disposizioni di redazione dei Piani di Indirizzo Provinciale dettati dalla D.G.R. 24 luglio 2008 n. 8/7728.

Tutti i boschi individuati dal PIF sul territorio comunale sono classificati come "trasformabili".

La Variante differenzia dagli altri quelli interni al Tessuto Urbano Consolidato, la cui trasformabilità può essere connessa con le esigenze del sistema antropico.

7. LA QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

7.1. STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT

7.1.1 STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Anche al fine del necessario raffronto con il PGT vigente, la stima della capacità insediativa della Variante avviene assumendo la metodologia utilizzata dal PGT vigente.

Sono pertanto considerati gli apporti residenziali delle nuove previsioni di trasformazione su suolo libero (TR3 e PA1 di Variante).

Così come per il PGT vigente si considera una capacità insediativa teorica di 50 mq di SL ad abitante¹⁹.

Come risulta dal seguente prospetto, la nuova popolazione teoricamente insediabile dalla Variante è pari a 92 abitanti, per un incremento teorico (rispetto alla popolazione a 01/01/2019 di 6.138 abitanti) del 1,54 %.

La popolazione teorica totale risulta pertanto pari a **6.138 ab. + 92 ab. = 6.230 abitanti teorici**.

Ambiti di Trasformazione residenziali

siglaPdR	Superficie territoriale (mq)	IT (mq/mq)	Capacità edificatoria SL (mq)	aree per servizi pubblici da reperire *2 (mq)	popolazione teorica insediabile (1 ab= 50 mq di SL)
TR3 a/b	8.075	0,250	2.019	1200	40

Piani attuativi del PdR

siglaPdR	Superficie territoriale (mq)	IT (mq/mq)	Capacità edificatoria SL (mq)	aree per servizi pubblici da reperire * (mq)	popolazione teorica insediabile (1 ab= 50 mq di SL)
PA1	8.629	0,300	2.589	2.150	52

Considerando un periodo decennale per l'attuazione delle previsioni della variante, l'incremento medio annuo di popolazione indotto dalla variante sarebbe pertanto pari a circa lo 0,015 % anno

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

- le percentuali di insediamento massimo ammesse per la funzione residenziale, mentre è noto che nella generalità dei casi una quota significativa della capacità insediativa residenziale è assorbita da attività compatibili o accessorie, indipendentemente dalle quote minime riservate alla residenza nei diversi ambiti;

¹⁹ Nel PGT vigente si considerava 150 mc/ab

- un quadro di attuazione completa del PGT che, nella generalità dei casi, può assumersi come irrealistico, in quanto in tutti i piani urbanistici permangono quote endemiche di previsioni non attuate.

In ogni caso, tutta la popolazione teorica prevista potrebbe effettivamente insediarsi, anche in caso di completa attuazione del piano, solo in un quadro di riferimento temporale di medio-lungo periodo (decennio).

7.1.2 STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA PER ALTRE FUNZIONI URBANE

Sulla base della capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione del DdP e degli ambiti del PdR soggetti a pianificazione attuativa non ancora attuati (PLG e PLH, pur convenzionati), si possono riepilogare in **32.859 mq** la capacità insediativa in termini di SL, per le attività economiche.

Ambiti di Trasformazione produttivi

sigla PdR	Superficie territoriale (mq)	IT (mq/mq)	Capacità edificatoria SL (mq)
TR2	14.000	0,800	11.200
TR4	2.997	1,000	2.997

Piani attuativi produttivi conv. da attuare

sigla DdP	Superficie territoriale (mq)	IT (mq/mq)	Capacità edificatoria SL (mq)
PLH	18.384	0,72	13.291
PLG	5.899	0,91	5.371

Relativamente alle attività di servizio socio assistenziale:

Ambiti di Trasformazione a servizi

sigla PdR	Superficie territoriale (mq)	IT (mq/mq)	Capacità edificatoria SL (mq)
TRA	13.000	1	13.000

Ulteriori possibilità insediative deriveranno, comunque, dalla disciplina del PdR per gli ambiti consolidati ad intervento diretto. Esse, tuttavia, si assumono come dirette a rispondere a domande di quote endogene della domanda oppure in parte attuabili nell'arco di validità temporale del PGT. Si assume, pertanto, che esse non generino incremento di popolazione (aumento delle famiglie, usi multipli dell'offerta residenziale, inerzie di attuazione e di recupero di edifici degradati, ecc..)

7.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Come già riepilogato nella struttura del quadro progettuale della Variante (precedenti paragrafi 4.1 e 4.2) il sistema dei servizi, esistenti e di progetto (servizi alla persona e alle imprese, aree verdi, spazi pubblici di socializzazione) appare già ampiamente strutturato e organizzato per una risposta ampia ai fabbisogni della popolazione e delle attività economiche.

La pianificazione, pertanto, orienta l'attenzione alla maggior qualificazione delle strutture esistenti, all'amplificazione dell'offerta tramite connessioni efficienti per la mobilità dolce e le utenze deboli, alla riorganizzazione degli spazi e delle strutture eventualmente sottoutilizzate.

Dal punto di vista quantitativo, la dotazione di servizi registra, solo nominalmente, una riduzione di dotazione pari a:

- - 3.504 mq di servizi alla popolazione derivanti dalla revisione della previsione di acquisizione del parco della c.d. Villa Tosi;
- - 4.115 mq di servizi produttivi (comprensivi di aree edificate e aree a verde) derivanti dalla riclassificazione di alcune aree a servizi (di proprietà pubblica ma non attuati) quali aree agricole.

Ne deriva una dotazione così sinteticamente riassunta:

Variante PGT 2020

Tipologia aree a destinazione pubblica	Superficie complessiva (mq)	di cui:	di proprietà pubblica (mq)	da acquisire (mq)	privato ad uso pubblico (mq)
al servizio degli insediamenti residenziali	209.984		150.812	-	59.172
al servizio degli insediamenti produttivi	26.753		26.753		
per impianti tecnologici	30.191		30.191		
per attrezzature sovracomunali	76.066		39.845		36.221
Totale	342.994		247.601	-	95.393

Rispetto ai servizi alla persona, considerando la capacità insediativa della variante (6.138 ab. residenti + 92 ab. previsti = **6.230 abitanti teorici**) e la dotazione complessiva di **209.984 mq**, ne deriva una dotazione procapite di servizi comunali (esistenti e di progetto) è pari a **33,70 mq/ab**, in linea con quella stimata dal PGT vigente (34,39 mq/ab).