



Comune di Villasanta

Provincia di Monza e della Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

Adeguato e modificato conseguentemente al recepimento della verifica di compatibilità con il PTCP e all'accoglimento delle osservazioni

	Relazione		<i>elaborato n.</i> QVP $\frac{05}{01}$
progettisti Studio associato  progetti di architettura e urbanistica	arch. Franco Resnati	arch. Fabio Massimo Saldini	
gruppo di progettazione	arch. Paolo Dell'Orto urb. Paolo Gariboldi urb. Giorgio Limonta		
procedura amministrativa ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____			



INDICE

1. APPROCCIO METODOLOGICO ED OPZIONI CULTURALI.....	5
1.1. PREMESSA	5
1.2. IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE	5
1.3. IL QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO	6
1.3.1. I principi e i criteri ispiratori della legge regionale 12/2005	7
1.3.2. La valutazione ambientale strategica.....	7
1.3.3. La procedura di approvazione degli atti di PGT.....	8
1.4. I RIFERIMENTI SCIENTIFICI E CULTURALI: STRATEGIE TEMATICHE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO	9
1.4.1. Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile	9
1.4.2. La convenzione europea per il paesaggio	13
2. LA CONOSCENZA PER INTERPRETARE E PROGETTARE LA COMPLESSITÀ DEL TERRITORIO.....	16
2.1. IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO	18
2.1.1. Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - Documento di Piano	18
2.1.2. Il Piano Territoriale Regionale – Piano paesaggistico	21
2.1.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano.....	24
2.1.4. La Rete Ecologica Regionale (RER).....	28
2.1.5. Il PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro	31
2.1.6. Il PLIS della Cavallera.....	38
2.2. INDAGINE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	40
2.3. SISTEMA INSEDIATIVO E QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	51
2.3.1. Piani fuori terra degli edifici	51
2.3.2. Destinazioni d'uso degli edifici	54
2.3.3. Tipologie edilizie.....	56
2.3.4. Qualificazione degli impianti e degli elementi urbanistico-insediativi.....	60
2.4. QUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI. CARATTERIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI VERDI	61
2.4.1. Presupposti, principi e obiettivi per una politica di valorizzazione del sistema del verde ..	62
2.5. ELEMENTI DI INDAGINE STATISTICA	68
2.6. CONTENUTI DEL PGT IN MATERIA DI COMMERCIO	70
2.6.1. Inquadramento commerciale sovracomunale	72
2.6.2. Indagine commerciale comunale	74
2.6.3. I servizi commerciali comunali: tipologie funzionali e insediative	76
2.6.4. I sistemi commerciali comunali	91
2.7. STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	96
3. IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE	98
3.1. UNA QUESTIONE DI METODO.....	98
3.2. GLI STRUMENTI DELLA PARTECIPAZIONE	98
3.3. IL CONTRIBUTO PROGETTUALE DELLA PARTECIPAZIONE	105
3.4. LA DIMENSIONE ISTITUZIONALE DELLA PARTECIPAZIONE: SUGGERIMENTI E PROPOSTE.	109
4. CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT	112
4.1. FASE RICOGNITIVA: CARTA DEL PAESAGGIO	114
4.2. FASE VALUTATIVA: LA CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEI LUOGHI	117
5. STRATEGIE E AZIONI DI PIANO, SCENARIO PROGETTUALE E INDIRIZZI PRIORITARI DI INTERVENTO	138



5.1. IL PUNTO DI PARTENZA: L'ANALISI SWOT	138
5.2. LE STRATEGIE DI PIANO.....	146
5.3. LO SCENARIO PROGETTUALE.....	148
5.3.1. Il sistema rurale, paesaggistico e ambientale	149
5.3.2. Il sistema delle dotazioni territoriali	152
5.3.3. Il sistema insediativo	153
5.4. L'ISTITUTO DELLA PEREQUAZIONE, DELL'INCENTIVAZIONE E DELLA COMPENSAZIONE ...	159
5.5. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO	161
5.6. OBIETTIVI STRATEGICI PER IL COMMERCIO	165
5.6.1. Il ruolo delle medie strutture di vendita nelle politiche di rilancio dell'offerta locale di vicinato	167
5.6.2. La qualificazione della rete di vicinato e di media distribuzione: il ruolo regionale e comunale	168
5.6.3. Ambiti comunali, strategie di intervento, politiche attive	169
5.6.4. Il distretto diffuso del commercio a Villasanta	171
5.6.5. Il rafforzamento dell'attrazione sovralocale: l'ampliamento dell'offerta del centro commerciale Villasanta rispetto alle dinamiche concorrenziali sovracomunali.....	173
5.7. OBIETTIVI DI ASSETTO TERRITORIALE, OPZIONI MORFOLOGICHE E REQUISITI DI VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	174
6. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI MILANO	203
6.1. CONSUMO DI SUOLO (ART.84 NDA).....	203
6.2. INDICATORI DI SOSTENIBILITÀ (ART. 86 NDA)	205
6.3. VALUTAZIONE DELLE POLITICHE E DELLE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, PAESISTICA E AMBIENTALE (ART. 94 NDA)	215
6.4. VALUTAZIONE DEGLI INDICATORI E MECCANISMO PREMIALE (ART. 95 NDA).....	216
6.5. CONFRONTO COL PTCP IN MERITO ALLA PERIMETRAZIONE DEI CENTRI STORICI E DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	217



1. APPROCCIO METODOLOGICO ED OPZIONI CULTURALI

1.1. Premessa

La presente relazione è un atto di contenuto pianificatorio, di enunciazione dei principi ispiratori del processo di pianificazione e di illustrazione dei contenuti fondamentali dello strumento di governo del territorio.

Elementi costitutivi sono, quindi:

- a) l'esplicitazione degli esiti delle indagini conoscitive;
- b) l'individuazione degli obiettivi generali che si intendono perseguire con il PGT, delle scelte strategiche di assetto del territorio, dei temi progettuali complessivi;
- c) la prospettazione di massima dei limiti e delle condizioni per lo sviluppo e la tutela del territorio.

Per quanto concerne le indagini conoscitive, qui esplicitate in modo sintetico, si rimanda anche ai contributi cognitivi esperti esterni alla struttura operativa di piano, che sono svolti parallelamente al processo di elaborazione del PGT e che costituiscono un repertorio di conoscenza multidisciplinare.

Gli obiettivi, le scelte generali di sviluppo e le azioni di trasformazione e tutela delineate, sono esposte in modo integrato nello scenario progettuale, con indicazioni in ordine alle misure di pianificazione promosse dal PGT e con riferimento alla coerenza esterna, in termini di coesione con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione di interesse regionale e provinciale.

1.2. Il processo di pianificazione

Troppo spesso, nel passato, le scelte di pianificazione sono state affrontate esclusivamente in termini specialistici e di settore, senza tener conto dell'integrazione di fattori ecologici, sociali ed economici: oggi emerge, invece, la necessità di sperimentare e perfezionare processi di pianificazione in grado di coniugare soluzioni efficaci rispetto a bisogni ed interessi diversi.

Il punto di partenza -e allo stesso tempo l'esito atteso dal processo di pianificazione- è di stabilire politiche che siano in grado di promuovere lo sviluppo sostenibile locale in quanto guida per commisurare il livello di vita alle capacità di carico della natura.¹

La pianificazione locale rappresenta il luogo in grado di affrontare inizialmente i molti squilibri urbani, da quelli architettonici a quelli sociali, economici, politici, ambientali e delle risorse naturali che oggi costituiscono uno dei problemi fondamentali e il luogo nel quale questi problemi possono essere risolti positivamente in maniera integrata, olistica e sostenibile.

Il compito della pianificazione è quello di integrare i principi della sostenibilità nelle rispettive politiche territoriali a partire dalle risorse locali per costruire appropriate strategie locali.

Se è vero che la sostenibilità non rappresenta uno stato né una visione immutabili, ma piuttosto un processo volto a raggiungere l'equilibrio che abbraccia tutti i campi dell'evoluzione decisionale locale, allora anche la pianificazione non può che essere intesa e interpretata come processo continuo e incrementale che sia in grado di:

- analizzare lo stato attuale per individuare sistematicamente, facendo ricorso alla consultazione dei cittadini, i problemi e le risorse territoriali;
- individuare e definire le priorità da affrontare e gli obiettivi -raggiungibili e realistici- che si vogliono perseguire,

¹ Ci si riferisce, in particolare, ai temi e alle conclusioni della carta delle città europee per uno sviluppo durevole e sostenibile (la carta di Aalborg) approvata dai partecipanti alla Conferenza europea sulle città sostenibili tenutasi ad Aalborg, Danimarca il 27 maggio 1994.



- programmare l'attuazione di azioni efficaci in grado di raggiungere gli obiettivi posti, tenendo conto delle risorse a disposizione e dei tempi prestabiliti per concretizzarle;
- stabilire procedure per monitorare e misurare i processi di attuazione, verificando gli esiti prodotti in termini di coerenza con le politiche e gli obiettivi fissati, in modo da potere adottare azioni per migliorare in modo continuo le prestazioni del processo di pianificazione.

1.3. Il quadro legislativo di riferimento

Come ogni altra articolazione dell'azione amministrativa, la pianificazione locale deve relazionarsi alla legislazione e alla pratica amministrativa esistente che rappresenta, ai diversi livelli di coerenza, il riferimento ineludibile di legittimazione dell'azione di governo delle trasformazioni del territorio. In tale accezione appare significativo delineare il quadro legislativo che costituisce l'ordinamento vigente in materia di urbanistica e governo del territorio.

Nonostante sia da più parti stata sottolineata l'indispensabilità e l'urgenza dell'approvazione da parte dello Stato di una legge di riforma sui principi fondamentali del governo del territorio² che declini il riformato dettato costituzionale in materia e che definisca la cornice di riferimento alle riforme ormai diffusamente promulgate dalle Regioni (e nonostante i numerosi progetti di legge presentati in tale senso), ancora oggi l'ordinamento nazionale in materia di urbanistica è costituito dalla legge 1150 del 1942 e dal corollario di disposizioni che ne costituiscono il corpo legislativo collegato.

In attesa del cambiamento legislativo nazionale, gran parte delle Regioni hanno avviato una fase di rilevante rinnovamento della materia e, in particolare, degli strumenti di gestione del piano urbanistico: per quanto d'interesse, la regione Lombardia ha promulgato la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 <<legge per il governo del territorio>>³ con la quale ha riformato la disciplina urbanistica in materia di governo del territorio.

Appare significativo, a tale riguardo, richiamare sinteticamente le principali previsioni della richiamata disposizione regionale, sottolineando gli aspetti maggiormente innovativi rispetto alla precedente disciplina vigente.

² Si veda, a titolo esemplificativo, il dibattito scientifico e disciplinare e l'impegno in tale senso dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) culminato in una proposta di riforma della legge urbanistica nazionale.

³ Il testo di legge vigente è esito di una serie di leggi di modifica intervenute dalla promulgazione della legge originaria, qui sinteticamente richiamate:

- Legge Regionale 22 febbraio 2010 n. 12 Modifiche alla l.r. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e alla l.r. 5 gennaio 2000, n. 1

- Legge Regionale 22 febbraio 2010 n. 11 - Interventi di manutenzione e di razionalizzazione del corpus normativo

-- Legge Regionale 5 febbraio 2010 n. 7 Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica ed integrazione di disposizioni legislative

- Legge Regionale 14 luglio 2009 n. 11 Testo unico delle leggi regionali in materia di trasporti

- Legge regionale 10 marzo 2009 N. 5 Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche

- Legge Regionale 14 marzo 2008 n. 4 Ulteriori modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

- Legge Regionale 3 ottobre 2007 n. 24 Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

- Legge Regionale 27 febbraio 2007 n. 5 Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - (Collegato ordinamentale 2007)

- Legge Regionale 14 luglio 2006 n. 12 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

- Legge Regionale 3 marzo 2006 n. 6 Norme per l'insediamento e la gestione di centri di telefonia in sede fissa

- Legge Regionale 27 dicembre 2005 n. 20 Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti



1.3.1. I principi e i criteri ispiratori della legge regionale 12/2005

La legge regionale indica quali propri principi fondamentali le peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia ed esplicita quali criteri fondamentali di riferimento, la sussidiarietà, l'adeguatezza, la differenziazione, la sostenibilità, la partecipazione, la collaborazione, la flessibilità, la compensazione e l'efficienza. Tra detti criteri, appaiono particolarmente rilevanti, per le implicazioni che determinano nel processo di formazione del PGT, i seguenti:

- **Sussidiarietà**, intesa sia in senso verticale che orizzontale. La nuova legge, in applicazione del principio costituzionale della primaria spettanza ai Comuni delle attività amministrative, prevede l'attribuzione ad essi della generalità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, fatta eccezione per quelle di rilevanza regionale e provinciale.
- **Sostenibilità** delle scelte di pianificazione, intesa non solo sotto il profilo strettamente ambientale, ma anche sotto il profilo sociale ed economico. Ciò significa che ogni atto di programmazione o pianificazione territoriale deve poter contribuire a garantire una maggiore equità sociale, anche attraverso la diffusione di pari occasioni di sviluppo.
- **Partecipazione**, intesa come possibilità per i cittadini di concorrere alla definizione delle scelte di governo del territorio, garantita dalla legge con la previsione, in aggiunta alle forme e modalità già sperimentate, del potenziamento e dell'accessibilità al pubblico dei sistemi informativi e conoscitivi.
- **Flessibilità** della pianificazione territoriale, intesa come confronto e verifica, continua e dinamica, fra i diversi strumenti di governo del territorio, superando l'eccessiva rigidità prodotta dal precedente modello di pianificazione gerarchico e a cascata.

1.3.2. La valutazione ambientale strategica

Di particolare rilevanza risulta l'introduzione nell'ordinamento regionale dello strumento della valutazione ambientale strategica (VAS) sancito dall'articolo 4 della legge regionale 12/2005. Con tale disposizione, infatti, la regione Lombardia ha recepito la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 in materia di valutazione ambientale strategica, anticipando il recepimento dei contenuti di tale direttiva a livello nazionale, intervenuto con il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152. Successivamente, la regione ha diramato gli indirizzi generali per l'applicazione della VAS, disciplinato gli ulteriori adempimenti per i procedimenti di VAS predisponendo anche una serie di modelli metodologici da applicare a specifiche tipologie di piani e programmi.

L'ambito di applicazione, relativamente al settore della pianificazione territoriale, concerne i seguenti piani e le loro varianti:

- piano territoriale regionale;
- piani territoriali regionali d'area;
- piani territoriali di coordinamento provinciali;
- documento di piano del Piano di Governo del Territorio.

La finalità prioritaria della valutazione è la verifica della rispondenza del piano con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, sia valutando il grado di integrazione dei principi di sviluppo sostenibile al suo interno, sia verificandone la diretta incidenza sulla qualità dell'ambiente. Una valutazione di tipo strategico, dunque, che si propone di verificare che gli obiettivi individuati siano coerenti con quelli propri dello sviluppo sostenibile, e che le azioni previste dal piano siano coerenti ed idonee al loro raggiungimento.

Il significato chiave della VAS è costituito dalla sua capacità di integrare e rendere coerente il processo di pianificazione, orientando il piano verso la sostenibilità e proponendo la considerazione congiunta degli aspetti ambientali, sociali ed economici.



L'approccio che deve contraddistinguere il percorso di svolgimento del PGT e della VAS, è di integrare i due aspetti – pianificatorio e ambientale –garantendo durante l'iter decisionale, l'integrazione delle considerazioni ambientali mediante la valutazione delle conseguenze (effetti) ambientali delle azioni del piano in modo che queste siano incluse e affrontate, insieme alle considerazioni di ordine economico e sociale, fin dalle prime fasi (strategiche) del processo.

1.3.3. La procedura di approvazione degli atti di PGT

Come sopra anticipato, la legge regionale 12/2005 ha innovato la procedura per la formazione dello strumento di pianificazione comunale; il prospetto seguente illustra l'articolazione delle fasi e delle tempistiche previste dal nuovo ordinamento regionale.

Prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, il comune pubblica avviso di avvio del procedimento stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse può presentare suggerimenti e proposte
Prima dell'adozione degli atti di PGT il comune, tramite consultazioni, acquisisce entro trenta giorni il parere delle parti sociali ed economiche.
Il Consiglio comunale adotta gli atti di PGT
Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati per un periodo continuativo di trenta giorni
Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito , sono trasmessi alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente
Il documento di piano, contemporaneamente al deposito , è trasmesso all'ASL e all'ARPA che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 4, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.
Nei trenta giorni successivi al periodo di deposito, possono essere presentate osservazioni
Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni presentate, recepisce le eventuali prescrizioni provinciali e approva definitivamente gli atti di PGT
Il comune deposita gli atti approvati
Il comune cura la pubblicazione dell'avviso della approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione

Tali fasi devono essere correlate con quelle che contraddistinguono l'articolazione dello svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica, così come di seguito sinteticamente individuate:

1. avviso di avvio del procedimento;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
3. elaborazione e redazione del DdP e del Rapporto Ambientale;
4. messa a disposizione;
5. convocazione conferenza di valutazione;
6. formulazione parere ambientale motivato;
7. adozione del PGT;
8. pubblicazione e raccolta osservazioni;
9. formulazione parere ambientale motivato finale e approvazione finale;
10. gestione e monitoraggio.



1.4. I riferimenti scientifici e culturali: strategie tematiche per la formazione del Piano

1.4.1. Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile

Per garantire l'equilibrato rapporto tra sviluppo e salvaguardia del territorio, occorre necessariamente porre attenzione alla qualità urbana, interesse che non può prescindere da una valutazione in ordine alla sostenibilità delle azioni di piano. La definizione dello sviluppo sostenibile, che "garantisce i bisogni del presente senza compromettere le possibilità delle generazioni future di fare altrettanto", è una conquista del pensiero umano di fine millennio che mira alla qualità della vita in un ambiente pulito e salubre.

Lo sviluppo sostenibile non è un'idea nuova. Molte culture nella storia hanno compreso la necessità dell'armonia tra ambiente, società ed economia. Di nuovo c'è la formulazione di questa idea nel contesto globale di società industriali ed in via di sviluppo e nella consapevolezza dell'esaurimento tendenziale delle risorse del pianeta. Il principio di sostenibilità ambientale dello sviluppo, secondo il quale il soddisfacimento dei bisogni della generazione attuale deve realizzarsi senza compromettere le possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri, assume come prodromi culturali di riferimento - solo per citare i contributi maggiormente significativi- quanto richiamato dal "libro verde" sull'ambiente urbano (UE, 1990), dal "Quinto programma per uno sviluppo sostenibile" (UE, 1992), dalla "Agenda XXI" (Conferenza di Rio, 1992), dal "Piano nazionale per lo sviluppo sostenibile (CIPE, 1993), dal VI Programma di azione per l'ambiente "Ambiente 2010: il nostro futuro, la nostra scelta" (UE, 2001), dalla "Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia" approvato dal CIPE il 2 agosto 2002.

Appare particolarmente significativo, a tale proposito, riportare alcuni passaggi contenuti nel richiamato documento al fine di evidenziare le linee-guida e i principi strategici da perseguire e che trovano specifica declinazione e diffusa applicazione nel processo di pianificazione in atto:

<<L'azione ambientale: è largamente condivisa l'esigenza di nuove forme di progettualità orientate alla sostenibilità: progettare gli equilibri ecologici, modificare i modelli di produzione e consumo, promuovere l'eco-efficienza, ristabilire gli elementi di equità sociale. L'azione ambientale, che ne è parte integrante, poggia sulla capacità di eliminare le pressioni all'interfaccia tra antroposfera ed ecosfera, rinunciare allo sfruttamento delle risorse naturali non rinnovabili, eliminare gli inquinanti, valorizzare i rifiuti attraverso il riutilizzo, il riciclaggio ed il recupero sia energetico sia di materie prime secondarie, alterare gli equilibri di generazione ed assorbimento dei gas serra, arrestare l'erosione della biodiversità, fermare la desertificazione, salvaguardare paesaggi ed habitat.>>

<<I principi ispiratori della strategia di azione ambientale per lo sviluppo sostenibile per il nostro Paese sono fondamentalmente:

- l'integrazione dell'ambiente nelle altre politiche;
- la preferenza per stili di vita consapevoli e parsimoniosi;
- l'aumento nell'efficienza globale dell'uso delle risorse;
- Il rigetto della logica d'intervento "a fine ciclo" e l'orientamento verso politiche di prevenzione;
- la riduzione degli sprechi;
- l'allungamento della vita utile dei beni;
- la chiusura dei cicli materiali di produzione-consumo;
- lo sviluppo dei mercati locali e delle produzioni in loco;
- la valorizzazione dei prodotti tipici e delle culture della tradizione;
- la partecipazione di tutti gli attori sociali alla determinazione degli obiettivi e degli impegni e alla corrispondente condivisione delle responsabilità.>>

<<La Strategia Nazionale d'Azione Ambientale garantisce la continuità con l'azione dell'Unione Europea, in particolare con il Sesto Piano di Azione Ambientale e con gli obiettivi fissati a Lisbona e poi a Göteborg dal Consiglio Europeo in materia di piena occupazione, di coesione sociale e di tutela ambientale. Deve inoltre garantire, in coerenza con le indicazioni del Consiglio Europeo di Barcellona (2002), la predisposizione della strumentazione necessaria per la concertazione, la partecipazione, la condivisione delle responsabilità a livello nazionale ed il reporting. Gli obiettivi e le azioni della Strategia devono trovare continuità nel sistema delle Regioni, delle Province autonome e degli Enti locali alla luce del principio di sussidiarietà, attraverso la predisposizione di strategie di sostenibilità, a tutti i livelli, per l'attuazione di tali obiettivi in relazione alle



proprie specificità, adattando a queste contenuti e priorità in collaborazione e partnership con gli Enti locali e tutti i soggetti coinvolti.>>

<<L'integrazione delle politiche è un principio costituzionale per l'intera Europa. L'art. 6 del Trattato di Amsterdam, afferma che: "le necessità della protezione ambientale devono essere integrate nella definizione e implementazione delle politiche e delle attività comunitarie (...), in particolare con l'ottica di promuovere lo sviluppo sostenibile.">>

<<Il "Principio d'integrazione" afferma che la protezione ambientale non va considerata come una politica settoriale, ma come un denominatore comune per tutte le politiche. All'azione ambientale deve accompagnarsi un nuovo tipo di azione degli altri settori, che devono internalizzare le preoccupazioni ambientali.>>

<<L'integrazione verticale tra i diversi livelli amministrativi e tra pubblico e privato risponde ad un ulteriore principio cardine dello sviluppo sostenibile: il principio della "responsabilità condivisa". Tale principio mira a potenziare e valorizzare il ruolo di tutti gli attori in quanto destinatari ma anche protagonisti delle azioni in favore dello sviluppo sostenibile. Vanno dunque promosse ed attivate forme di collaborazione e cooperazione capaci di valorizzare i contributi di tutti i soggetti e di tutti i portatori di interesse.>>

Occorre promuovere <<Piani e Programmi che nella loro formulazione abbiano già assunto i criteri necessari alla sostenibilità ambientale ... per andare oltre la stretta difesa dell'ambiente ed indirizzare le trasformazioni progettate verso lo sviluppo sostenibile.>>

<<La biodiversità è considerata, dalla Convenzione di Rio de Janeiro, United Nations Convention on Biological Diversity (UN CBD) del 1992, come una composizione di diversità genetica, specifica (naturale o agricolo zootecnica), ecosistemica, paesaggistica e culturale, che pone l'uomo come parte integrante dei processi naturali. La conservazione della natura entra di diritto tra i principali argomenti legati alla biodiversità.>>

<<Negli ultimi anni il Sistema Nazionale delle Aree Protette si è arricchito del sistema di individuazione di aree di interesse comunitario definito dalla Direttiva Habitat (92/43 CEE) e dalla Direttiva Uccelli (79/409/CEE), per la costituzione della Rete Natura 2000. Con il QCS 2000-2006 (Delibera CIPE 22 dicembre 1998), è stato infine accolto uno dei temi prioritari individuati dall'Unione Europea, ovvero la costituzione, in ambito nazionale, di una "rete ecologica" che valorizzi e sviluppi gli ambiti territoriali che presentano valori naturali e culturali particolari.>>

<<Il paesaggio in Italia ha acquisito, nel corso dei millenni, forti connotazioni di carattere culturale che ne fanno un elemento peculiare della biodiversità nazionale. La Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze nel 2000, riconosce la qualità e la diversità dei paesaggi europei e l'importanza di valorizzare le aspirazioni delle popolazioni in funzione del loro ambiente di vita. Occorre interpretare il paesaggio, le sue peculiarità, le sue dinamiche e le trasformazioni interne, definendo le valutazioni e gli obiettivi da conseguire. Il concetto di paesaggio assume una valenza fondamentale per determinare la buona qualità della vita. Cresce la consapevolezza delle responsabilità che ognuno ha verso il paesaggio, la sua tutela e la sua gestione. La Convenzione evidenzia che la tutela del paesaggio non è in contrasto con lo sviluppo economico ma favorisce lo sviluppo sostenibile ed il coinvolgimento sociale.>>

<<Elemento importante dal punto di vista ecologico, vista la frammentazione delle aree naturali protette sul territorio nazionale, oltre la istituzione di nuove aree protette, è l'attuazione di un sistema di connessione tra le stesse che renda più efficace l'effetto di conservazione e riequilibrio dell'ambiente naturale>>

<<Il paesaggio deve essere gestito sull'intero territorio non facendo distinzione tra aree naturali, rurali, urbane e perturbane né tra paesaggi eccezionali, ordinari e degradati. Le azioni devono essere condivise dalle popolazioni locali ed articolate sull'intera gamma che va dalla più rigorosa conservazione della natura, alla salvaguardia e riqualificazione sino alla progettazione di nuovi paesaggi contemporanei di qualità.>>

<<La difesa del suolo è un'attività integrata che non può prescindere da un approccio complessivo che riguarda sia gli aspetti fisici e morfologici del territorio che quelli sociali, economici e istituzionali degli insediamenti umani. Per questo occorre conseguire alcuni obiettivi generali di fondo:

- sviluppare efficaci politiche di prevenzione dei rischi naturali a rapido innesco (frane, alluvioni, etc.) e lento innesco (desertificazione, erosione costiera, etc.) come pure efficaci interventi di mitigazione sostenibile;
- favorire lo sviluppo eco-compatibile delle aree più deboli, sia quelle dove lo sviluppo non è sostenibile che le aree urbane caratterizzate da alto degrado e da una bassa qualità della vita;
- preservare la resilienza (capacità di sopportazione di un determinato livello di perdite senza la necessità di interventi dall'esterno) del territorio, favorire il mantenimento ed il recupero di condizioni di naturalità e la responsabilizzazione locale nei confronti dei disastri;
- favorire il decentramento amministrativo;
- riconoscere l'importanza delle economie locali;
- adottare una politica di consenso, a partire dal livello locale.>>



<<Il tema "ambiente urbano" ha ormai assunto il ruolo di questione ambientale tra le più critiche. Di recente si è imposto nell'agenda delle politiche europee e nazionali. Le principali diagnosi prodotte sull'ambiente urbano in Italia fanno emergere il fenomeno della concentrazione insediativa sulle coste (il 14% del territorio nazionale in cui nel '91 si trovava il 30% della popolazione italiana) e dell'ampliamento delle aree metropolitane in cui il comune centrale assume sempre più il ruolo di riferimento amministrativo, produttivo e culturale e la residenza si allontana nelle aree di cintura, ma rimane dipendente dal centro. Come conseguenza di ciò, si riconferma in modo significativo il nodo "mobilità – rumore – inquinamento atmosferico – congestione – degrado della qualità di vita". >>

<<Può comunque essere favorevolmente sottolineata la dimensione più contenuta, in Italia, dei processi di trasformazione insediativa rispetto ad altri contesti europei e extraeuropei ed il mantenersi nel tempo di alcuni dei caratteri "tipici" delle città italiane: città medio – piccole, comunità ancora coese, qualità ambientale e storica di un certo rilievo, cultura urbana e capacità di governo di molte amministrazioni locali, che nell'insieme rappresentano un oggettivo fattore di mitigazione e un possibile punto di forza per una svolta in positivo. Le risorse storico-culturali e architettoniche, grandi e minute, di cui è ricchissimo il nostro Paese continuano a rappresentare un risorsa strategica per molte aree urbane.>>

<<Gli obiettivi generali indicati di seguito, adattano all'Italia le priorità generali formalizzate nel 1998 con l'adozione del "Quadro d'azione per uno sviluppo urbano sostenibile nell'UE" (COM 1998/605):

- Riequilibrio territoriale.
- Migliore qualità dell'ambiente urbano.
- Uso sostenibile delle risorse ambientali.
- Valorizzazione delle risorse socio-economiche locali e loro equa distribuzione.
- Miglioramento delle qualità sociali.>>

Una prima questione, dunque, che deve essere assunta e trovare rilievo nel PGT è certamente quella della dimensione della sostenibilità, con l'obiettivo di far crescere e assicurare una più alta qualità ambientale e di assicurare una relazione con il contesto di area vasta e con lo scenario complessivo del territorio.

In questa prospettiva, il principio di sostenibilità non è riconducibile alla sola sostenibilità ecologica ma anche alla sostenibilità sociale ed economica, presupposti senza i quali difficilmente si può ipotizzare di conseguire effettivi obiettivi di programmazione e pianificazione territoriale.

Lo sviluppo locale sostenibile deve essere inteso anche come lo sviluppo delle culture, dei soggetti economici e delle tecniche in grado di attivare sinergicamente la crescita delle società locali, il rispetto delle differenze e delle specificità culturali, l'individuazione di modalità dell'abitare fondate su nuovi principi quali l'autodeterminazione, la produzione di ricchezza riferita ai valori territoriali, il raggiungimento di equilibri ecosistemici.

Il principio di sostenibilità incorpora del resto, almeno per taluni aspetti, anche i principi di equità e di solidarietà sociale, valori fondanti per una pianificazione territoriale che si ponga il fine di programmare una evoluzione del territorio la cui qualità sia disponibile per tutti.

L'espressione "sviluppo sostenibile", ha trovato una definizione nella legislazione italiana all'articolo 3-quater del decreto legislativo 152 del 2006 "Norme in materia ambientale" (articolo introdotto con le modifiche apportate dal D.Lgs 4 del 2008) quale "*principio al quale le azioni umane devono conformarsi al fine di garantire all'uomo che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non possa compromettere la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future*" consentendo di "*individuare un equilibrato rapporto, nell'ambito delle risorse ereditate, tra quelle da risparmiare e quelle da trasmettere, affinché nell'ambito delle dinamiche della produzione e del consumo si inserisca altresì il principio di solidarietà per salvaguardare e per migliorare la qualità dell'ambiente anche futuro*".

Il processo di orientamento e di coordinamento delle risorse e delle opportunità di sviluppo, deve trovare quindi esplicitazione nel Piano, attraverso la determinazione delle condizioni di conservazione, trasformazione e valorizzazione del territorio in luoghi e tempi prefigurati.



Ancora una volta, appare opportuno richiamare alcuni documenti dell'Unione Europea che sintetizzano al meglio le strategie per il raggiungimento dello sviluppo sostenibile e che, nel recente riesame della strategia per lo sviluppo sostenibile, affronta il tema in relazione alla attuale crisi economica e finanziaria, "sgombrando" il campo da facili alibi e rilanciando l'attualità e l'imprescindibilità di adottare misure che garantiscano una prospettiva a più lungo termine.

<<Sviluppo sostenibile in Europa per un mondo migliore: strategia dell'Unione europea per lo sviluppo sostenibile (Bruxelles, 15.5.2001 Proposta della Commissione per il Consiglio europeo di Göteborg)

... nel lungo termine, la crescita economica, la coesione sociale e la tutela dell'ambiente devono andare di pari passo.

Lo sviluppo sostenibile offre all'Unione europea una visione positiva sul lungo termine di una società più prospera e più giusta, con la promessa di un ambiente più pulito, più sicuro e più sano: una società che garantisca una migliore qualità della vita per noi, per i nostri figli e per i nostri nipoti. Per raggiungere questi obiettivi nella pratica è necessario che la crescita economica sostenga il progresso sociale e rispetti l'ambiente, che la politica sociale sia alla base delle prestazioni economiche e che la politica ambientale sia efficace sotto il profilo dei costi. ...>>

<<PROGETTO DI DICHIARAZIONE SUI PRINCIPI GUIDA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE
Conclusioni della Presidenza CONSIGLIO EUROPEO DI BRUXELLES 16 e 17 GIUGNO 2005

OBIETTIVI FONDAMENTALI

tutela dell'ambiente

Salvaguardare la capacità del pianeta di sostenere tutte le diverse forme di vita, rispettare i limiti delle sue risorse naturali e garantire un elevato livello di protezione e miglioramento della qualità dell'ambiente. Prevenire e ridurre l'inquinamento ambientale e promuovere la produzione e il consumo sostenibili per spezzare il vincolo tra crescita economica e degrado ambientale.

equità e coesione sociale

prosperità economica

adempimento delle responsabilità internazionali

PRINCIPI GUIDA DELLE POLITICHE

- promozione e tutela dei diritti fondamentali
- equità intra ed intergenerazionale
- società aperta e democratica
- partecipazione dei cittadini
- partecipazione delle imprese e delle parti sociali
- coerenza delle politiche e governance
- integrazione delle politiche
- utilizzo delle migliori conoscenze disponibili
- principio di precauzione
- chi inquina paga>>

<<Bruxelles, 24.7.2009 COMUNICAZIONE DELLA COMMISSIONE AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSIGLIO, AL COMITATO ECONOMICO E SOCIALE EUROPEO E AL COMITATO DELLE REGIONI
Integrare lo sviluppo sostenibile nelle politiche dell'UE:

riesame 2009 della strategia dell'Unione europea per lo sviluppo sostenibile

L'attuale crisi economica e finanziaria ha dimostrato che la sostenibilità è un fattore fondamentale anche per i nostri sistemi finanziari e per l'intera economia.

È di fondamentale importanza che le misure volte a sostenere l'economia reale e ad attenuare le conseguenze sociali della crisi attuale siano compatibili con gli obiettivi di sostenibilità a lungo termine. L'UE deve trasformare la crisi in un'occasione per promuovere la sostenibilità finanziaria e ecologica, sviluppando al tempo stesso una società dinamica a basse emissioni di carbonio, che faccia un uso efficiente delle risorse, sia basata sulla conoscenza e sia socialmente inclusiva, e sostenere questo approccio a livello globale.>>



Tale approccio è stato riaffermato nella VI Conferenza delle Città Sostenibili, tenutasi a Dunkerque nel 2010, nella quale 1500+ rappresentanti dei governi europei locali e regionali hanno concordato sulla necessità della creazione di comunità innovative, sostenibili e inclusive:

<<1. Siamo uniti nel nostro obiettivo di trasformare le criticità causate dall' attuale crisi economico-finanziaria e gli impatti sociali che ne derivano in opportunità per creare in Europa comunità innovative, sostenibili e inclusive;

2. Come livello di governo più vicino ai cittadini, integreremo attivamente la coesione sociale e la lotta contro la povertà all' interno delle nostre politiche di sviluppo economico; faremo sì che tutti i cittadini partecipino alla creazione di uno stile di vita a basse emissioni di carbonio;

3. Riconosciamo più che mai che il passaggio a un' economia sostenibile, verde e inclusiva è il solo modo per coniugare qualità della vita, sviluppo economico e previdenza sociale perché siamo consapevoli di come i modelli di produzione che si basano principalmente sull' utilizzo intensivo di risorse ed energia siano seriamente colpiti dalla crisi attuale;

4. Nella ricerca di incentivi economici per rimediare agli effetti della crisi daremo priorità a investimenti, strategie e azioni che puntino a un utilizzo più efficiente e più " verde" delle risorse, e che siano più inclusivi attraverso strategie di supporto sociale per migliorare la qualità della vita di tutti, il lavoro, la conoscenza e l' innovazione;

5. Useremo tutte le nostre capacità amministrative e decisionali, la nostra governance, i sistemi di gestione e le procedure di appalto per rendere le nostre comunità locali a basse emissioni di carbonio, in grado di reagire ai cambiamenti climatici, sostenibili e socialmente inclusive;

6. Faremo di tutto a livello locale per portare alla scala individuale le attuali sfide globali, in particolare nel campo della mitigazione e dell' adattamento climatico, così che i cittadini e le imprese possano comprendere meglio le questioni in gioco, condividere le responsabilità e agire in maniera più efficace;

7. Promoveremo la sostenibilità attraverso la comprensione, la conoscenza, e l' innovazione e, con questo obiettivo, rafforzeremo la nostra governance e la collaborazione con i cittadini, i centri locali di ricerca, le imprese e anche i soggetti delle nostre comunità attivi nei settori educativi e culturali;

8. Presteremo maggiore attenzione alla responsabilità sociale e ambientale di impresa nelle nostre comunità con lo scopo di promuovere la messa in opera di progetti innovativi per la sostenibilità;

9. Continueremo ad agire come fornitori di servizi pubblici di qualità e integreremo nuovi servizi che aumentino la qualità della vita dei nostri cittadini in un modo sostenibile, in particolare nelle politiche della casa, nella mobilità, nell' energia e nella gestione dei rifiuti, nelle politiche alimentari, nel ciclo delle acque, nella sanità, nella prevenzione delle alluvioni, nella comunicazione e nelle infrastrutture sociali; ci impegniamo a moltiplicare sostanzialmente il concetto di città europea " in rete" e di città che utilizza tutte le conoscenze disponibili;

10. Ci impegniamo a prevenire l' espansione urbana e a promuovere la mobilità multimodale e la riduzione del traffico, così come scelte di mobilità più sostenibili e sane all' interno e fuori delle nostre comunità, particolarmente per i soggetti più deboli, perché queste scelte costituiscono un vantaggio in termini di competitività locale;

11. Ci impegniamo a ridurre sostanzialmente le nostre emissioni locali di gas serra, i nostri consumi di energia e a promuovere e aumentare l' uso di risorse energetiche locali rinnovabili come un mezzo alternativo alle risorse di energia non rinnovabile, in misura corrispondente o superiore agli obiettivi dell' Unione Europea; in parallelo, aumenteremo la biodiversità dei nostri spazi urbani;

12. Ci impegniamo a incentivare la riduzione dei rifiuti e il loro riciclo oltre che l' efficienza delle risorse e cercare tra le politiche settoriali dell'Unione Europea una visione alternativa del tema dei rifiuti, attraverso la promozione di obiettivi e il supporto per la loro attuazione, con la riduzione dei rifiuti come priorità;

13. Ci impegnano a incoraggiare la cooperazione tra le città europee e del resto del mondo per ampliare e trasferire la conoscenza e l' innovazione con una visione per rafforzare lo sviluppo sostenibile e vincere gli squilibri di un mondo globalizzato;

14. Ribadiamo il nostro impegno a condividere la conoscenza e le esperienze nel settore della sostenibilità locale, sia a livello europeo che internazionale, e ad agire assieme per minimizzare gli effetti negativi della crisi globale a livello locale; per questo scopo continueremo ad agire seguendo i principi della Carta di Aalborg (2500+ firmatari) e degli Impegni di Aalborg (650+ firmatari).>>

1.4.2. La convenzione europea per il paesaggio

La Convenzione Europea per il Paesaggio (elaborata in sede di Consiglio d'Europa dal 1994 al 2000, sottoscritta in occasione della Conferenza ministeriale di apertura alla firma della Convenzione -Firenze, 20 ottobre 2000- e recepita in Italia con la legge 9 gennaio 2006 n. 14 <<Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio>>) costituisce, insieme ai documenti a base del progetto elaborato dal Congresso dei poteri locali e regionali d'Europa, una grande innovazione sotto il profilo dell'approccio culturale e scientifico in materia di paesaggio e costituisce un ineludibile riferimento cognitivo.



Negli articoli 1 e 2, sono sintetizzati i principi: la volontà di affrontare in modo globale il tema della qualità di tutti i luoghi di vita delle popolazioni, riconosciuta come condizione essenziale per il benessere individuale e sociale, per uno sviluppo durevole e come risorsa che favorisce le attività economiche.

L'oggetto di interesse è tutto quanto il territorio, comprensivo degli spazi naturali, rurali, urbani e peri-urbani. La convenzione non distingue, infatti, fra i paesaggi che possono essere considerati come "eccezionali", i paesaggi della vita quotidiana e i paesaggi degradati e non limita l'interesse ad elementi culturali, artificiali, naturali: il paesaggio forma un insieme unitario, in cui tutti gli elementi costitutivi sono considerati simultaneamente e nelle loro interrelazioni. Il tema dello sviluppo sostenibile, già presente da tempo nel dibattito culturale e nei documenti internazionali in tema di strategia d'azione ambientale, si arricchisce di una "dimensione culturale", il Principio d'integrazione ossia il riferimento all'intero territorio, ricomprendendo i luoghi di vita e il riconoscimento delle loro diversità e peculiarità.

La conoscenza dei luoghi nel loro stato attuale e dei loro processi evolutivi, delle dinamiche e delle pressioni che li modificano, è il punto di partenza fondamentale per ogni politica per il paesaggio. L'attribuzione di qualità ai luoghi costituisce la base per la definizione degli obiettivi specifici per la qualità paesaggistica sull'intero territorio, da raggiungere attraverso azioni, diversificate nei modi e nei tempi, di protezione, di recupero del degrado, di innovazione, di gestione. La Convenzione, non propone un atteggiamento di pura difesa in termini vincolistici dei caratteri di qualità riconosciuti ai luoghi, ma piuttosto propone di guidare consapevolmente le trasformazioni, per raggiungere una qualità diffusa, articolata e differenziata secondo le specificità locali. Il riconoscimento che i paesaggi evolvono nel corso del tempo per diversi fattori (naturali, sociali, economici, culturali, ecc.) comporta anche la crescita dell'importanza di una politica di gestione continua, nel tempo, delle inevitabili trasformazioni.

Dal punto di vista operativo, la Convenzione richiede sia la definizione di specifiche politiche per il paesaggio che, nello stesso tempo, una integrazione delle tematiche paesistiche all'interno di tutte le politiche settoriali che, direttamente o indirettamente, influiscono sulle trasformazioni del territorio. Il paesaggio non è, in altri termini, un tema settoriale e specialistico.

Il riconoscimento che il carattere dei paesaggi deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni, implica il coinvolgimento integrato dei diversi punti di vista per conoscere, interpretare e progettare il territorio; una conoscenza pluridisciplinare in grado di cogliere gli aspetti economici, sociali ambientali storico-culturali percettivo-visivo, ecc..., che ha come corollario il passaggio da una politica fondata sulla sola difesa di elementi e parti di territorio, (specificatamente quelli di "qualità") a un approccio attento, appunto, alla qualità di tutti i luoghi di vita.

Ulteriore elemento chiave è costituito dalla consapevolezza che il territorio è comunque in continua modificazione; le trasformazioni del paesaggio non possono essere evitate, non costituisce obiettivo la "museificazione" dei paesaggi. Al contrario, occorre che le inevitabili trasformazioni siano consapevolmente guidate, chiaramente orientate e coerentemente gestite. In tale modo sarà possibile contestualizzare positivamente le trasformazioni nel paesaggio, valorizzare le identità locali, migliorare le situazioni di compromissione e di degrado. Secondo questo approccio, la convenzione indica tre "categorie" di azioni che contemplano, appunto, un governo integrato, flessibile e consapevole delle trasformazioni territoriali:

- "salvaguardia dei paesaggi" indica le azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d'intervento umano;
- "gestione dei paesaggi" indica le azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di



- armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali;
- "pianificazione dei paesaggi" indica le azioni fortemente lungimiranti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.



2. LA CONOSCENZA PER INTERPRETARE E PROGETTARE LA COMPLESSITÀ DEL TERRITORIO

Il processo conoscitivo e interpretativo, è qui inteso come elemento costitutivo dello strumento di pianificazione, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano.

L'analisi dello stato attuale è un processo dinamico e continuativo che deve essere oggetto di approfondimento, integrazioni e aggiornamento in funzione delle specifiche esigenze e dell'agire quotidiano: in tale senso il quadro analitico prospettato non è conclusivo ed esaustivo della complessità territoriale: si tratta di un'indagine che nel riconoscere i limiti e le difficoltà insite nel processo, (i "costi" dell'acquisizione dei dati, la verifica dei dati già disponibili, il controllo della qualità e l'individuazione dei dati rilevanti), vuole costituire una prima sistematizzazione di informazioni e competenze specifiche in grado di supportare un livello di decisione consapevole e di costituire un primo momento di creazione di una banca dati in continua evoluzione e accrescimento incrementale che dovrà essere opportunamente implementata nelle fasi di attuazione del piano, alle diverse dimensioni progettuali (dal progetto urbano d'area al progetto architettonico).

Ulteriore premessa riguarda la geografia di riferimento dell'analisi conoscitiva: l'approccio ha inteso considerare un contesto più ampio di quello dei confini comunali nella consapevolezza che le realtà urbane non devono essere percepite come aree amministrativamente separate dai contesti limitrofi e isolate nel loro più ampio contesto in quanto le influenze funzionali del territorio e del paesaggio vanno infatti oltre i confini politico/amministrativi per relazioni e tematiche diverse.

Il prospetto seguente illustra i temi oggetto di indagine, rimandando agli elaborati cartografici che compongono il quadro ricognitivo e programmatico e conoscitivo per le informazioni di dettaglio emergenti dalla fase analitico-interpretativa.

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO (QRP)

strumenti di governo del territorio e atti di programmazione di interesse regionale

Piano Territoriale Regionale (PTR)

Rete Ecologica Regionale (RER)

Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA)

Infrastrutture della mobilità di livello sovra comunale: il sistema autostradale Pedemontana lombarda

strumenti di governo del territorio e atti di programmazione di interesse provinciale

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

Piano cave

strumenti di programmazione settoriale per la tutela dell'ambiente, del paesaggio

Difesa idrogeologica e della rete idrografica. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del fiume Po

strumenti di governo del territorio comuni - area vasta

pianificazione comunale del territorio



QUADRO CONOSCITIVO (QC)

a valenza territoriale	Ambiti fisiografici ed emergenze naturalistiche Assetto agroforestale del suolo Elementi ed ambiti di interesse ambientale, paesaggistico e storico culturale Sistema insediativo Sistema della mobilità
a valenza comunale	Caratterizzazione del sistema insediativo storico Caratterizzazione del sistema urbano Caratterizzazione del sistema degli spazi aperti Qualificazione del paesaggio locale Disciplina del governo del territorio comunale Il sistema impiantistico e tecnologico Il sistema dei servizi pubblici Il sistema sociale ed economico
partecipazione	Il sapere degli abitanti

Nei paragrafi seguenti sono riportati gli elementi principali del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento e del quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello regionale e provinciale, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico e culturale, esplicitando le principali dinamiche in atto, le maggiori criticità del territorio e le sue potenzialità.

Di particolare rilevanza, coerentemente ai principi guida espressi nel paragrafo 1.3, risulta la lettura interpretativa del paesaggio che costituisce un riferimento operativo condiviso, per guidare e verificare le scelte di trasformazione, recupero, riorganizzazione e valorizzazione del territorio, attraverso la conoscenza dei caratteri costitutivi che qualificano e rendono leggibile e riconoscibile l'identità del paesaggio locale. Di tale processo cognitivo e prevalutativo "trasversale" al quadro conoscitivo, ne è data specifica trattazione nel capitolo 4 della relazione.

Per l'illustrazione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico, si rimanda allo specifico studio allegato al PGT

I risultati della dimensione conoscitiva e interpretativa del territorio sono ulteriormente sintetizzati mediante l'analisi di tipo SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) considerando forze, debolezze, opportunità e minacce del territorio indagato, che formano la base per i passaggi successivi progettuali e valutativi e che sono esposti nel capitolo 5 della relazione.



2.1. Il quadro ricognitivo e programmatico

Al fine di consentire una lettura chiara ed efficace delle caratteristiche e delle prescrizioni identificate dagli strumenti di pianificazione di interesse regionale e provinciale che compongono il quadro del governo del territorio, si propone una sintetica scheda introduttiva, facendo riferimento agli elaborati cartografici prodotti per il quadro ricognitivo e programmatico.

2.1.1. Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - Documento di Piano

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di pianificazione territoriale regionale in Regione Lombardia.

Approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 951 del 19/01/2010, il Piano Territoriale Regionale è strutturato in diverse sezioni che nel loro insieme rispondono all'esigenza di un piano di natura contestualmente strategica e operativa, in una logica orizzontale e flessibile, di forte integrazione tra politiche, obiettivi e strumenti attuativi.

Il Documento di Piano è l'elaborato di raccordo tra tutte le altre sezioni del PTR poiché, in forte relazione con il dettato normativo della legge regionale 12/2005, definisce gli obiettivi di sviluppo socio economico della Lombardia individuando 3 macro-obiettivi (rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, riequilibrare il territorio lombardo, proteggere e valorizzare le risorse della regione) e 24 obiettivi di Piano.

La declinazione degli obiettivi è strutturata secondo due logiche: dal punto di vista tematico e dal punto di vista territoriale. La declinazione territoriale è effettuata sulla base dell'individuazione di sistemi territoriali considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata, che si attiva e si riconosce spazialmente nel territorio: Sistema Metropolitano, Sistema della Montagna, Sistema Pedemontano, Sistema dei Laghi, Sistema della Pianura Irrigua, Sistema del Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura.

Per ogni sistema, attraverso un'analisi SWOT vengono definiti punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce.

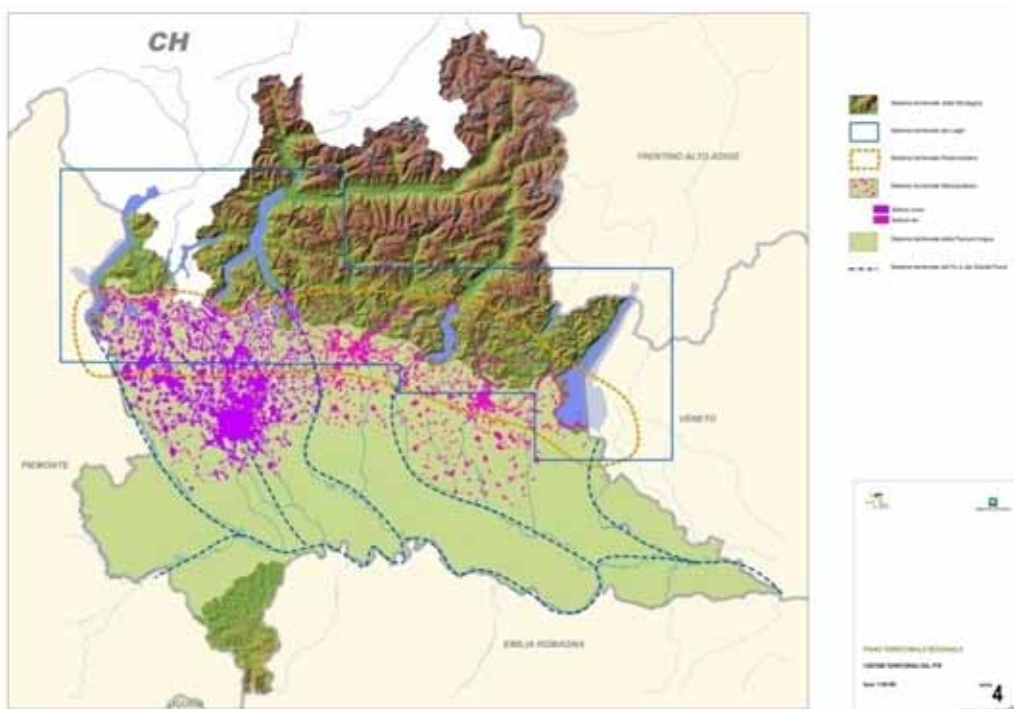


Tavola 4 del Documento di Piano: I sistemi territoriali del PTR



Il Documento di Piano definisce le linee orientative dell'assetto del territorio regionale identificando gli elementi di potenziale sviluppo e di fragilità che si ritiene indispensabile governare per il perseguimento degli obiettivi. La definizione degli orientamenti è costruita in riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale, identificati ai sensi dell'art.19, comma 2 lett.b della legge regionale 12/2005: poli di sviluppo regionale, le zone di preservazione e salvaguardia ambientale e infrastrutture prioritarie.

Il Documento di Piano determina effetti diretti e indiretti la cui efficacia, in relazione al perseguimento degli obiettivi, è valutata attraverso il sistema di monitoraggio e dall'Osservatorio permanente della programmazione territoriale previsto dalla l.r.12/05. Tuttavia, in relazione ai disposti di cui all'art. 20 della l legge regionale 12/2005, il Documento di Piano evidenzia puntualmente alcuni elementi del PTR che hanno effetti diretti in particolare:

- gli obiettivi prioritari di interesse regionale
- i Piani Territoriali Regionali d'Area

Il Documento di Piano identifica infine gli Strumenti Operativi che il PTR individua per perseguire i propri obiettivi.

Gli obiettivi definiti nel Documento di Piano costituiscono per tutti i soggetti coinvolti a vario livello nel governo del territorio un riferimento centrale e da condividere per la valutazione dei propri strumenti programmatori e operativi.

Il PTR individua i principali poli di sviluppo urbani, distinguendo in polarità storiche ed emergenti:

- Polarità storiche: l'asse del Sempione, l'area metropolitana milanese, la Brianza, i poli della fascia prealpina (Varese, Como e Lecco), le conurbazioni di Bergamo e di Brescia.
- Polarità emergenti: Fiera e aeroporto di Malpensa, triangolo Brescia-Mantova-Verona, triangolo Lodi-Crema-Cremona, Mantova ed il polo Brescia-Garda.

Componente fondamentale del PTR è la programmazione delle infrastrutture di interesse regionale e nazionale, recepimento che ha carattere vincolante e prevalente rispetto alle scelte di pianificazione provinciali e comunali.

Nell'area metropolitana milanese lo sviluppo infrastrutturale -la Tangenziale Est Esterna, la Tangenziale Nord (da Rho/Fiera a Monza), la Pedemontana e l'Interconnessione Pedemontana- Brebemi- saranno i nuovi confini di prospettiva della conurbazione milanese; nelle nuove aree intercluse, in assenza di un governo delle trasformazioni, saranno sviluppate probabilmente funzioni a livello residenziale e commerciale (la domanda di insediamento non può che aumentare per i comuni serviti dalle arterie autostradali di gronda) e la struttura produttiva dell'area est milanese servita dalla Tangenziale Est Esterna accentuerà la sua vocazione logistica, attraendo operatori e insediamenti di trasporto e logistica. Di conseguenza risulta fondamentale un efficace governo delle trasformazioni che controlli attentamente che le nuove infrastrutture stradali previste nell'immediato hinterland milanese conservino la funzione per la quale sono state pensate, ossia di decongestionamento dell'attuale rete e dell'agglomerazione milanese, e non diventino invece soltanto attrattori di nuove funzioni, contribuendo così ad aumentare la congestione dell'area, tenendo presente anche che esse attraversano aree assai sensibili dal punto di vista ambientale come il Parco Agricolo Sud Milano.

Tra le nuove infrastrutture per il trasporto su ferro si segnalano i corridoi TAV di interesse nazionale ed europeo:

- Corridoio 5 Lisbona-Kiew, le linee TAV Torino-Milano (in fase di ultimazione) e Milano-Venezia (in fase di progettazione);
- Corridoio 1 Berlino-Palermo, la tratta Milano-Bologna (in fase di ultimazione) della linea TAV Milano-Napoli.



Per quanto riguarda le linee regionali, si segnala la previsione di un generale potenziamento delle linee ferroviarie esistenti tra cui si segnalano:

- Raddoppio ferroviario della tratta Milano-Lecco;
- Triplicamento della tratta Rho-Gallarate;
- Interconnessione tra la rete Ferrovie Nord e RFI per il collegamento con l'aeroporto di Malpensa.

Oltre alle infrastrutture di trasporto, su gomma e su ferro, vengono individuate quali infrastrutture prioritarie: la Rete Verde Regionale, la Rete Ecologica Regionale (RER) (Cfr. successivo paragrafo 2.1.4 per la trattazione specifica del tema), la Rete Ciclabile Regionale e le Infrastrutture per la depurazione delle acque reflue urbane. La definizione e l'attuazione di queste infrastrutture di rilevanza ambientale trovano specifica attuazione nel Piano Paesaggistico o in atti specifici redatti dall'amministrazione regionale e dalle diverse province attraverso la definizione dei propri PTCP.

Disposizioni particolari interessanti il comune di Villasanta

Il comune di Villasanta rispetto al quadro strategico generale descritto in precedenza è interessato direttamente dalle previsioni infrastrutturali per quanto riguarda il potenziamento e la salvaguardia della rete verde ed ecologica (Cfr. Atlante del Quadro Ricognitivo, scheda QRP 01.03 e paragrafo 2.1.4).

In particolare per l'ambito occidentale del comune di Villasanta, interessato dalla presenza del fiume Lambro, la Regione identifica un corridoio primario e qualifica le aree libere contermini come elementi di primo livello della RER.

Per quanto riguarda il sistema della mobilità, il comune non è interessato direttamente da previsioni infrastrutturali (vedi elaborato QC 01.06): la realizzazione più prossima a Villasanta è la futura realizzazione della nuova autostrada regionale pedemontana che correrà a nord del territorio comunale; anche le opere infrastrutturali connesse non sono previste all'interno del territorio di Villasanta; Il tracciato dell'opera TRMI10 è previsto ad ovest del Parco di Monza mentre l'opera TRMI17 è prevista a est del confine comunale .



2.1.2. Il Piano Territoriale Regionale – Piano paesaggistico

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'articolo 19 della legge regionale 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D.lgs. n. 42/2004). Il PTR in tal senso recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.

Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.

L'approccio integrato e dinamico al paesaggio si coniuga con la lettura dei processi di trasformazione dello stesso e l'individuazione di strumenti operativi e progettuali per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado, anche tramite la costruzione della rete verde.

Il paesaggio, come tema di confronto, di dibattito e di sperimentazione operativa, ha assunto negli ultimi anni un'importanza crescente. Conseguentemente, la tutela e la conservazione del paesaggio come eredità culturale, come l'insieme dei segni che specifiche comunità e società locali hanno impresso sul territorio è al centro di numerose iniziative e programmi che direttamente o indirettamente mirano alla sua valorizzazione. Legati a quest'approccio sono riscontrabili altri temi diffusamente trattati nel processo di pianificazione in corso, come la sostenibilità dello sviluppo e la valorizzazione delle identità locali ma anche la difesa dell'integrità fisica del territorio.

La pianificazione del paesaggio costituisce, allora, un punto fondamentale nel quadro degli strumenti di piano di area vasta da considerare ai fini della progettazione urbanistica; nello specifico, appare significativo definire il sistema di pianificazione proposto dalla Regione Lombardia per il perseguimento delle finalità proprie della pianificazione paesaggistica.

In tale quadro, il PTR specifica gli ambiti e i caratteri tipologici del territorio di riferimento, individuando il Comune di Villasanta" come appartenente all'ambito di rilevanza regionale della Brianza.

BRIANZA

«Brianza è denominazione della quale non si conoscono né l'origine, né il significato, né i limiti, sebbene i più la conterminino fra il Lambro, l'Adda, i monti della Vallassina, e le ultime ondulazioni delle Prealpi che muoiono a Usmate». Secondo l'opinione di Cesare Cantù il territorio della Brianza sarebbe dunque da limitare entro un ambito molto più ridotto di quanto la notorietà del nome abbia potuto amplificare specie negli ultimi decenni. L'eccessiva estensione dell'area ha peraltro fatto accostare al termine proprio (Brianza) la specificazione delle zone di relativa influenza: Brianza monzese (Monza, Vimercate), Brianza lecchese (Oggiono), Brianza comasca (Cantù, Mariano Comense).

Solennemente celebrato da Stendhal, il paesaggio della Brianza dei secoli XVIII e XIX possedette probabilmente il primato fra quelli prodotti dalla tenace applicazione dell'uomo alla natura. Le colture del gelso e della vite, le coltivazioni sui terrazzi naturali ('ronchi'), il disegno insediativo



composto da una miriade di piccoli nuclei rurali, la trama diffusa delle residenze nobiliari, la morbida connotazione dei rilievi specchianti talora in piccoli o piccolissimi laghi, l'inviluppamento della vegetazione a cingere i colli e a discendere i solchi fluviali, tutto ciò componeva il pregio e il valore ineguagliabile di tale paesaggio. Lo si sarebbe detto quasi predisposto dalla natura, cioè dalle morene dei ghiacciai quaternari, a essere nei secoli plasmato in questa fatta.

Già Gadda, nella prima metà del Novecento, coglie però con ironia i processi involutivi del paesaggio brianteo: l'affastellarsi delle piccole imprese artigianali, l'adozione di tipologie edilizie del tutto avulse dalla tradizione locale come segno di affrancamento dal passato e di un raggiunto benessere economico, la perdita insomma di una nobile identità locale che non solo la villa gentilizia, ma pure la più modesta cascina aveva fino ad allora saputo conservare.

Questa involuzione ha raggiunto negli anni '80 il suo parossismo con la quasi generale rimozione di connotati, scenari, ambienti che possano, entro certi limiti spaziali, identificare i caratteri costitutivi di questo paesaggio. Caratteri peraltro non deboli, ma di forte consistenza (basti pensare solo al sistema delle residenze nobiliari se inteso nella sua articolazione spaziale che spesso debordava oltre lo spazio proprio della villa per abbracciare i dintorni con filari, fughe prospettiche, pertinenze campestri ecc.), che probabilmente hanno ceduto sotto l'eccezionale dinamismo produttivo di questa zona negli ultimi decenni. In alcuni casi (p.e. Inverigo) i vincoli paesaggistici, peraltro diffusi, hanno saputo preservare almeno in parte l'integrità del paesaggio ma non forse la riproposizione di una canone interpretativo delle modificazioni più vicino alla lettura storica del territorio. Valgano a questo titolo le troppe realizzazioni di aree residenziali a bassa densità e con largo consumo di suolo, contro il degrado e lo spopolamento dei vecchi nuclei rurali; oppure l'evidentissima dissonanza delle moderne tipologie industriali non solo rispetto alla tradizione vetero-produttiva della zona, capace di ragguardevoli modelli, ma anche fra loro stesse nell'uso di materiali, forme e stili.

Il nuovo paesaggio della Brianza è un paesaggio d'importazione, contaminato dalle tentazioni metropolitane, ridondante d'immagini e messaggi fino a costruire nuove forme di percezione (basata su pochi, enumerabili, nuovi 'fuochi' di riconoscibilità: svincoli, ipermercati, edifici con particolari accenti espressivi ecc.) e di fruizione (esclusivamente veicolare). Lontanissimo in questo senso da un processo rinnovativo coerente e duraturo, il paesaggio di questo territorio riflette invece tutta la precarietà, il senso di polimorfismo e di transitorietà della nostra civiltà post-industriale. Già oggi si avverte la decadenza del paesaggio urbano delineato nella Brianza da non più di tre decenni or sono: i vecchi mobilifici e la teoria dei loro spazi commerciali espositivi, il tessuto dei villini di prima espansione, la trama delle strade vicinali. Ed è questo il probabile futuro, vale a dire una continua, progressiva metabolizzazione di scenari paesistici, mutabili nel trascorrere di poche generazioni, su spazi più o meno dilatati e con un sempre più ingombrante repertorio di scorie edilizie o infrastrutturali difficili da reinserire o rimuovere.

Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale.

Componenti del paesaggio fisico:

solchi fluviali d'erosione (Lambro, Seveso, Adda), orridi (Inverigo), trovanti, strati esposti di 'ceppo' e 'puddinghe', emergenze strutturali (Montevecchia, Monte di Brianza), andamento dell'anfiteatro morenico e cordoni collinari;

Componenti del paesaggio naturale:

ambiti naturalistici e faunistici (Montevecchia e valle del Curone, asta fluviale del Lambro, laghi dell'anfiteatro morenico: Alserio, Pusiano, Oggiono, Sartirana); ambiti boschivi, brughiera (Bosco di Brenna...);

Componenti del paesaggio agrario:

ambiti del paesaggio agrario particolarmente connotati ('ronchi' del Monte di Brianza, vigneti di Montevecchia); filari di gelso, alberature stradali, alberature ornamentali (viale del Cipressi a Inverigo e, in genere, tutte le alberature prospettiche legate a residenze nobiliari); dimore rurali a elementi giustapposti a portico e loggiato (cascina Moscoro a Cernusco Lombardone, cascina Assunta a Paderno d'Adda, cascina Cavallera a Oreno, cascina Carolina a Osnago, corte Belvedere a Macherio...);

Componenti del paesaggio storico-culturale:



mulini e folle della valle del Lambro; santuari e luoghi di pellegrinaggio (Imbersago, Bevera...); complessi a destinazione mercantile (Santa Maria della Noce, Santa Maria Hoè); architetture religiose romaniche (Agliate, Oggiono); altri edifici religiosi isolati e/o con organizzazioni spaziali articolate (Costa Masnaga, Montevecchia, Imbersago...); oratori campestri, pilastrelli e affreschi murali, cippi e lapidi; eremi, conventi, abbazie, case 'umiliate' (Missaglia, Figina, Vimercate, Vertemate...); ville e residenze nobiliari, loro parchi e giardini (Merate, Calco, Imbersago, Verderio, Monticello Brianza, Inverigo, Lurago d'Erba, Cremona...); fortificazioni (sistema della torri di avvistamento della linea difensiva medievale della Brianza: Camisasca, Brenno della Torre, Tregolo...); archeologia industriale (filande e filatoi, opifici della valle del Lambro e di Monza, fornaci di Briosco, centrali elettriche dell'Adda, ponte in ferro di Paderno...); tracciati storici (strada Bergomum-Comum, strade mercantili e Comasina romana e medievale);

Componenti del paesaggio urbano:

centri storici (Mariano Comense, Giussano, Inverigo, Arosio, Carate Brianza, Casatenovo...); centri e nuclei storici organizzati intorno a edifici (ville, complessi religiosi) particolarmente rappresentativi (Canonica Lambro, Rosnigo, Monticello Brianza, Inverigo, Lurago d'Erba, Cremona...);

Componenti e caratteri percettivi del paesaggio:

belvedere, emergenze paesistiche, punti panoramici (Montevecchia, Monticello Brianza, Monte Robbio...); linee di trasporto di rilevanza paesaggistica (linee ferroviarie Monza-Oggiono; Como-Lecco; tronchi delle FNM), traghetto di Imbersago; immagini e vedute dell'iconografia romantica (Monticello, Besana Brianza); altri luoghi dell'identità locale (Imbevera, Campanone della Brianza, Inverigo, Montevecchia).>>

Il prospetto seguente, tratto dall'Abaco delle principali informazioni di carattere paesistico-ambientali articolato per comuni, evidenzia l'appartenenza del comune di Villasanta all'unità paesistica dell'alta pianura e l'interessamento del territorio comunale da ambiti di rilievo paesaggistico regionale, rappresentati dal territorio ricompreso nel parco regionale della Valle del Lambro.

COD. ISTAT	COMUNE	PROV.	ART. 17	ART. 18	ART. 19 COMMA 2	ART. 19 COMMA 4	ART. 19 COMMI 5 E 6	ART. 20 COMMA 8	ART. 20 COMMA 9	ART. 22 COMMA 7	FASCE	PARCHI NAZIONALI E REGIONALI	RISERVE NATURALI	MONUMENTI NATURALI	AMBITI DI CRITICITA'
15239	VILLASANTA	MB									FASCIA DELL'ALTA PIANURA	PARCO VALLE DEL LAMBRO			Brianza orientale della Brianza o dell'Adda



2.1.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano

Nel periodo transitorio necessario alla nuova Provincia di Monza e Brianza per redigere il proprio strumento di pianificazione provinciale, il riferimento per quanto attiene alla pianificazione di area vasta è rappresentato dal PTCP della Provincia di Milano approvato con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14 ottobre 2003.

La Regione Lombardia, infatti, dopo un confronto con i due enti provinciali, ha precisato l'esercizio delle competenze che per disposto di legge sono in capo alle Province medesime chiarendo che, relativamente ai Comuni ricompresi nella nuova circoscrizione provinciale, alle valutazioni di compatibilità al PTCP "debba provvedere la nuova Provincia di Monza e della Brianza facendo riferimento al vigente PTCP della Provincia di Milano".

Si rappresenta, preliminarmente, che ai sensi della legge regionale 12/2005, la valutazione di compatibilità può riguardare le previsioni prevalenti del piano territoriale di coordinamento, (disciplinate dall'articolo 18 e riferibili alle previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici, all'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, all'individuazione degli ambiti agricoli, all'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.) ovvero le indicazioni orientative per la pianificazione comunale. In assenza dell'adeguamento del PTCP alle norme della LR 12/2005 (adeguamento non approvato, all'oggi, né dalla provincia di Milano né dalla Provincia di Monza e della Brianza) per espressa disposizione del comma 4 dell'articolo 25 della LR 12/2005, i piani territoriali di coordinamento provinciali conservano efficacia, ma hanno carattere prescrittivo solo per i casi di prevalenza di cui al richiamato articolo 18.

Il vigente PTCP definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale, è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale.

Il PTCP indica tre strategie fondamentali:

- l'ecosostenibilità, ossia l'assunzione di criteri di sviluppo sostenibile nella definizione di tutte le politiche di programmazione, (riduzione della pressione da inquinamento, sviluppo della mobilità secondo criteri di minimizzazione degli impatti, reintroduzione di elementi naturalistici attraverso la costruzione della rete ecologica provinciale ...);
- la valorizzazione paesistica, che assume valore primario nei diversi settori di intervento di pianificazione, assumendo il paesaggio quale espressione della qualità del territorio provinciale;
- lo sviluppo economico, basato sulla creazione delle infrastrutture e delle condizioni territoriali adatte a favorire una crescita equilibrata e a promuovere la competitività del territorio della Provincia di Milano.

I PTCP contiene, in ordine alla componente di assetto del territorio, di tutela ambientale e di difesa del suolo:

- a) l'indicazione delle vocazioni generali del territorio nonché delle peculiarità proprie di ciascun ambito provinciale;
- b) il programma generale delle maggiori infrastrutture, puntuali e a rete, e delle principali linee di comunicazione e la relativa localizzazione di massima sul territorio;
- c) le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico - forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque.



Il PTCP, per quanto attiene alla componente paesistico ambientale, individua:

- a) i sistemi territoriali definiti in base ai caratteri paesistico - ambientali;
- b) le zone di particolare interesse paesistico – ambientale;
- c) gli ambiti territoriali in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale;
- d) i criteri per la trasformazione e l'uso del territorio volti alla salvaguardia dei valori ambientali protetti;
- e) gli ambiti territoriali oggetto di proposta di tutela paesistica.

La dimensione dispositiva del PTCP si concretizza sia tramite la localizzazione o l'individuazione di aree ad interesse sovracomunale specifico, sia attraverso un sistema di direttive o indirizzi generali volti all'uso e alla tutela di determinati beni e ad orientare la successiva pianificazione dei Comuni nell'adeguamento dei propri strumenti alle disposizioni del PTCP.

L'individuazione degli interessi sovracomunali è contenuta all'interno di tre sistemi territoriali caratterizzati: paesistico-ambientale e di difesa del suolo, insediativo, infrastrutturale e della mobilità.

Le prescrizioni riguardanti specifiche aree sono espresse nei seguenti elaborati di PTCP:

Tavola 1 - Sistema insediativo - infrastrutturale.

Il comune di Villasanta viene rappresentato nelle sue componenti infrastrutturali principali: gli assi stradali est-ovest (sp 7-45 e sp 217) e nord-sud (sp 58) colleganti i comuni di Arcore, Casatenovo (Lecco), Concorezzo, Monza e Vimercate e le due linee ferroviarie Milano-Lecco (via Carnate e via Molteno) attraversanti il territorio in direzione nord/est-sud/ovest.

Nelle previsioni di sviluppo della rete infrastrutturale direttamente interessanti il territorio di Villasanta si segnala solo il potenziamento ferroviario della tratta Monza-Molteno-Lecco. Mentre come progetti infrastrutturali di rilievo previsti in prossimità dei confini amministrativi comunali e dunque potenzialmente interessanti la rete della mobilità comunale si segnalano:

- il raddoppio di carreggiata della sp 45 nella tratta insistente sul territorio di Vimercate fino all'intersezione con la tangenziale est di Milano;
- il tracciato previsto della nuova autostrada regionale pedemontana, attualmente in fase di progettazione esecutiva;
- Il prolungamento della sp 60 a connessione con la nuova autostrada pedemontana;

Tavola 2 - Difesa del suolo.

In questo elaborato si relazionano le componenti del ciclo delle acque (corsi d'acqua, rete idrografica superficiale, fascia di soggiacenza della falda, pozzi pubblici, collettori, impianti di depurazione) con la diffusione degli inquinanti presenti nel primo acquifero, evidenziando i principali elementi di potenziale rischio ambientale come le industrie a rischio incidente rilevante, le aree dismesse e le aree di caratterizzazione e/o bonifica.

Per il comune di Villasanta vengono indicati principalmente la fascia di esondazione di classe 4 del fiume Lambro (art. 44, comma 3), la bonifica delle aree dismesse della Lombarda Petroli e il rischio di incidente rilevante di due impianti industriali ad oggi dismessi (Shell Gas Italia e Lombarda Petroli) e non più inseriti nell'elenco ministeriale dei siti a rischio di incidente rilevante (vedi ultimo aggiornamento al mese ottobre 2010).

Tavola 3 – Sistema paesistico-ambientale

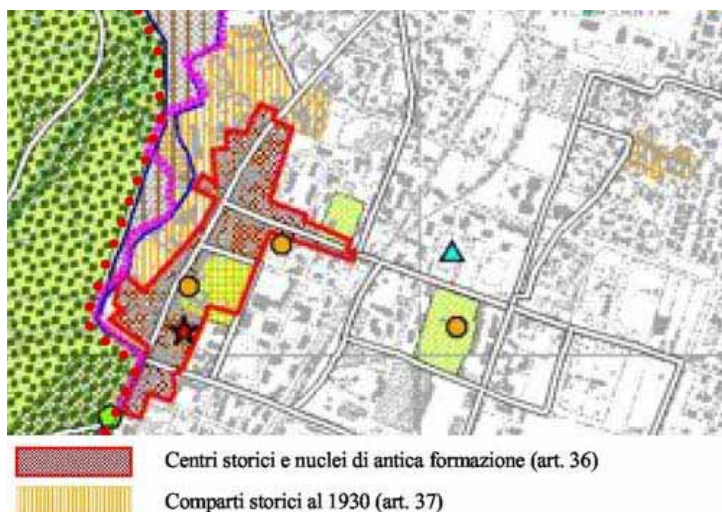
Il territorio di Villasanta è rappresentato nelle sue componenti urbane principali; vengono identificati in modo preliminare l'ambito del centro storico della Santa (ricavato dal rilevamento IGM della prima levata del 1888) e i comparti storici rilevati al 1930 (ambito



esteso del centro storico della Santa e centro storico di San Fiorano). Gli ambiti puntuali identificati riguardanti le componenti architettoniche di interesse sono:

- Chiesa parrocchiale di Sant'Anastasia nel centro storico de La Santa e la chiesetta di Sant'Alessandro (architetture religiose);
- Villa Camperio nel centro storico del la Santa, il Municipio e Villa Fiorita in via Garibaldi (architetture residenziali);
- Complesso industriale ex falegnameria Tronconi di via Garibaldi (archeologia industriale);

L'individuazione dei centri storici effettuata dal PTCP integra oltre alle aree urbanizzate anche le aree di pertinenza funzionale o visiva, i nuclei isolati, le aree in edificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione di recente realizzazione interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.



Individuazione dei centri e dei comparti storici effettuata dal PTCP per l'ambito di Villasanta
Fonte: Estratto della Tavola 3 del PTCP "Sistema Paesistico Ambientale"

L'elaborato evidenzia anche le componenti e gli ambiti di interesse ambientale e naturalistico presenti nel territorio come:

- Gli arbusteti da preservare presenti nelle rimanenze agricole poste a nord e sud del territorio comunale;
- Corsi d'acqua e relative fasce di rilevanza paesistico e fluviale: fiume Lambro;
- Giardini (anche privati) e parchi urbani di rilievo presenti nel territorio comunale;

Tavola 4 - Rete ecologica

La rete ecologica identificata dagli elaborati del PTCP, se si esclude quella naturale del fiume Lambro (Principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua), è molto debole e limitata ad un unico corridoio ecologico secondario localizzato a sud dell'area dismessa Lombarda Petroli. Tale corridoio è interrotto da una barriera infrastrutturale, la ferrovia Milano – Lecco, ovvero *"un'interferenza tra le principali infrastrutture viarie [...] e gli elementi della rete ecologica"*.

Tavola 5 – Sistema dei vincoli paesistici e ambientali

Questo elaborato raggruppa i vincoli esistenti sul territorio comunale. Gli elementi e gli ambiti vincolati ex D.lgs 490/99 (ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") sono:



- Villa Camperio;
- Fiume Lambro e relativa fascia di rispetto;
- Parco regionale del Lambro;

Limiti delle aree naturali protette ai sensi della L. 394/91 (legge quadro sulle aree protette):

- Fiume Lambro e relative sponde;

Tavola 6 – Unità paesistico territoriali (Tavola 6 del PTCP)

Il PTCP, in attuazione delle indicazioni del PTPR del 2001, definisce le Unità paesistico – territoriali, gli ambiti territoriali omogenei sotto l'aspetto paesaggistico. Il territorio di Villasanta è definito quasi completamente nell'ambito territoriale dell'alta pianura asciutta, con la fascia territoriale prossima al fiume Lambro individuata nell'ambito territoriale delle valli fluviali.



2.1.4. La Rete Ecologica Regionale (RER)

La Rete Ecologica Regionale (di seguito RER) rientra tra la modalità per il raggiungimento delle finalità previste in materia di biodiversità e servizi ecosistemici, a partire dalla Strategia di Sviluppo Sostenibile Europea (2006) e dalla Convenzione internazionale di Rio de Janeiro (5 giugno 1992) sulla diversità biologica.

Il Piano Territoriale della Regione Lombardia prevede la realizzazione della RER; essa viene ivi riconosciuta come infrastruttura Prioritaria per la Lombardia inquadrandola, insieme alla Rete Verde Regionale (PTR – Piano Paesaggistico, norme articolo 24) negli Ambiti D dei “sistemi a rete”.

Al medesimo punto, il Documento di Piano del PTR indica che “la traduzione sul territorio della RER avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locale che, sulla base di uno specifico Documento di Indirizzi, dettagliano la RER”.

L’ottica delle reti ecologiche lombarde è di tipo polivalente; in tal senso esse devono essere considerate come occasione di riequilibrio dell’ecosistema complessivo, sia per il governo del territorio ai vari livelli, sia per molteplici politiche di settore che si pongano anche obiettivi di riqualificazione e ricostruzione ambientale.

L’importanza della Rete Ecologica Regionale è anche ribadita nel PRAP - Piano Regionale delle Aree Protette - in cui una linea strategica è dedicata esplicitamente alla implementazione della Rete Ecologica, mediante:

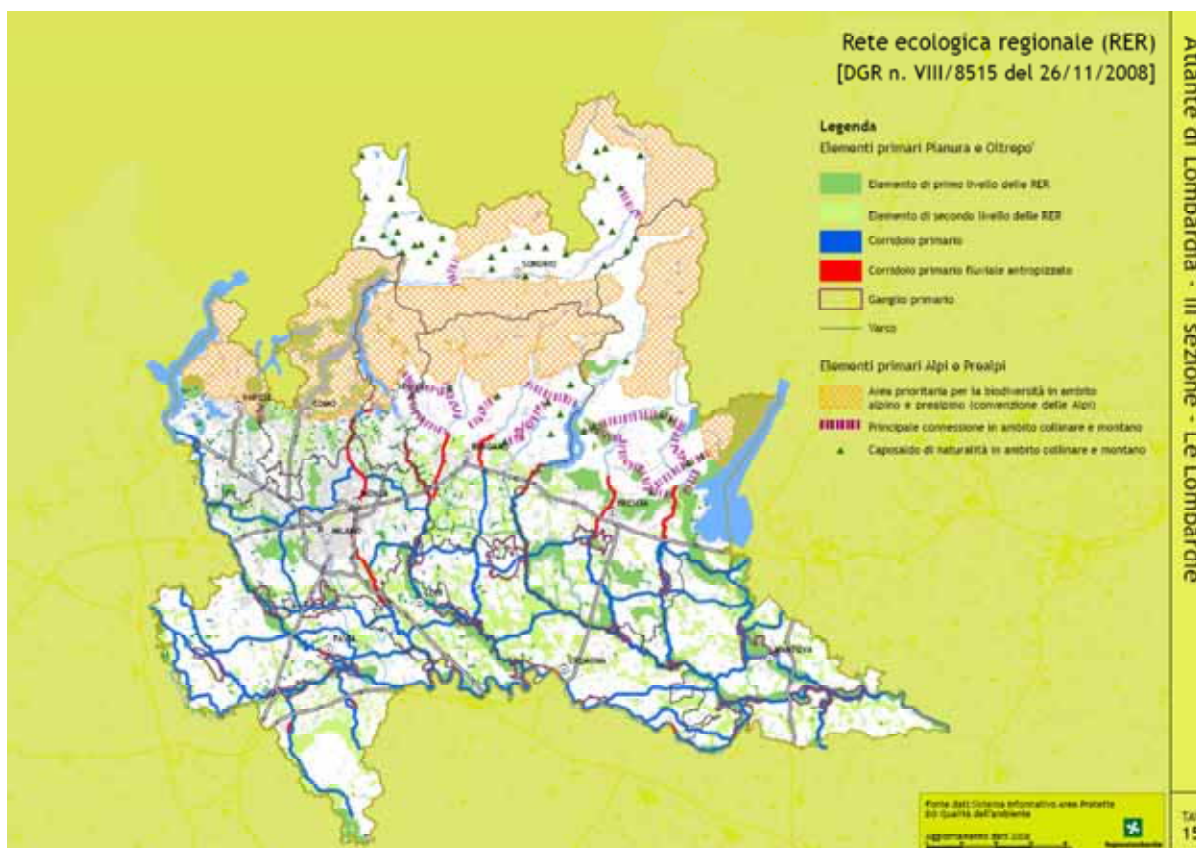
- la definizione di strumenti che consentano la realizzazione della struttura di rete;
- la deframmentazione soprattutto nelle aree già fortemente compromesse in termini di connettività ecologica terrestre e acquatica;
- la promozione di relazioni interregionali e transfrontaliere.

La RER è stata costruita con i seguenti obiettivi generali:

- 1) fornire al Piano Territoriale Regionale un quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell’ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e di debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato;
- 2) aiutare il PTR a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, aiutandoli ad individuare le priorità ed a fissare target specifici in modo che possano tenere conto delle esigenze di riequilibrio ecologico;
- 3) fornire alle autorità regionali impegnate nei processi di VAS, VIA e Valutazione d’incidenza uno strumento coerente per gli scenari ambientali di medio periodo da assumere come riferimento per le valutazioni;
- 4) consolidare e potenziare adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi ed aree di particolare interesse naturalistico;
- 5) riconoscere le “Aree prioritarie per la biodiversità”;
- 6) individuare un insieme di aree (elementi primari e di secondo livello) e azioni per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all’efficienza della rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- 7) fornire uno scenario ecosistemico di riferimento su scala regionale e i collegamenti funzionali per l’inclusione dell’insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE), il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette regionali e nazionali, l’individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
- 8) prevedere interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale identificare gli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di Valutazione Ambientale;



9) riconoscere le reti ecologiche di livello provinciale e locale e fornire strumenti alle Amministrazioni di competenza per futuri aggiornamenti e integrazioni.



La RER, Tavola 15, Atlante di Lombardia, gennaio 2010

Il comune di Villasanta ricade nel settore n. 71 denominato BRIANZA ORIENTALE che interessa le province di Milano, Monza e Brianza, Como e Lecco. Qui di seguito si riporta una breve descrizione del settore.

<<Importante settore di contatto tra la pianura milanese e i primi rilievi brianzoli, ove si rilevano aree a elevata naturalità quali i settori meridionali del Parco della Valle del Lambro e del Parco di Montevecchia e Valle del Curone, oltre a un ampio tratto del Parco Adda Nord e, in territorio bergamasco, il settore sud-occidentale del PLIS del Monte Canto e del Bedesco. Nel contesto pianiziale si segnalano invece i PLIS del Molgora e del Rio Vallone, oltre ad ampie aree agricole e parzialmente boscate, in particolare nella fascia compresa tra il Molgora ed il Parco di Monza. E' percorso da corsi d'acqua che presentano buoni livelli di naturalità quali il fiume Adda e i torrenti Molgora e Rio Vallone.>>

<<ELEMENTI DI TUTELA

SIC - Siti di Importanza Comunitaria: Valle del Rio Cantalupo, Valle del Rio Pegorino, Valle S. Croce e Valle del Curone, Oasi Le Foppe di Trezzo d'Adda

Parchi Regionali: PR Valle del Lambro, PR Montevecchia e Valle del Curone, PR Adda Nord

Aree di Rilevanza Ambientale: ARA "Pegorino"

PLIS: Parco del Molgora, Parco del Rio Vallone, Parco del Monte Canto e Bedesco

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi primari:

Corridoi primari: Dorsale Verde Nord Milano; Fiume Lambro (classificato come "fluviale antropizzato" nel tratto compreso nel settore 71) e Laghi Briantei; Fiume Adda (classificato come "fluviale antropizzato" nel tratto compreso nel settore 71).

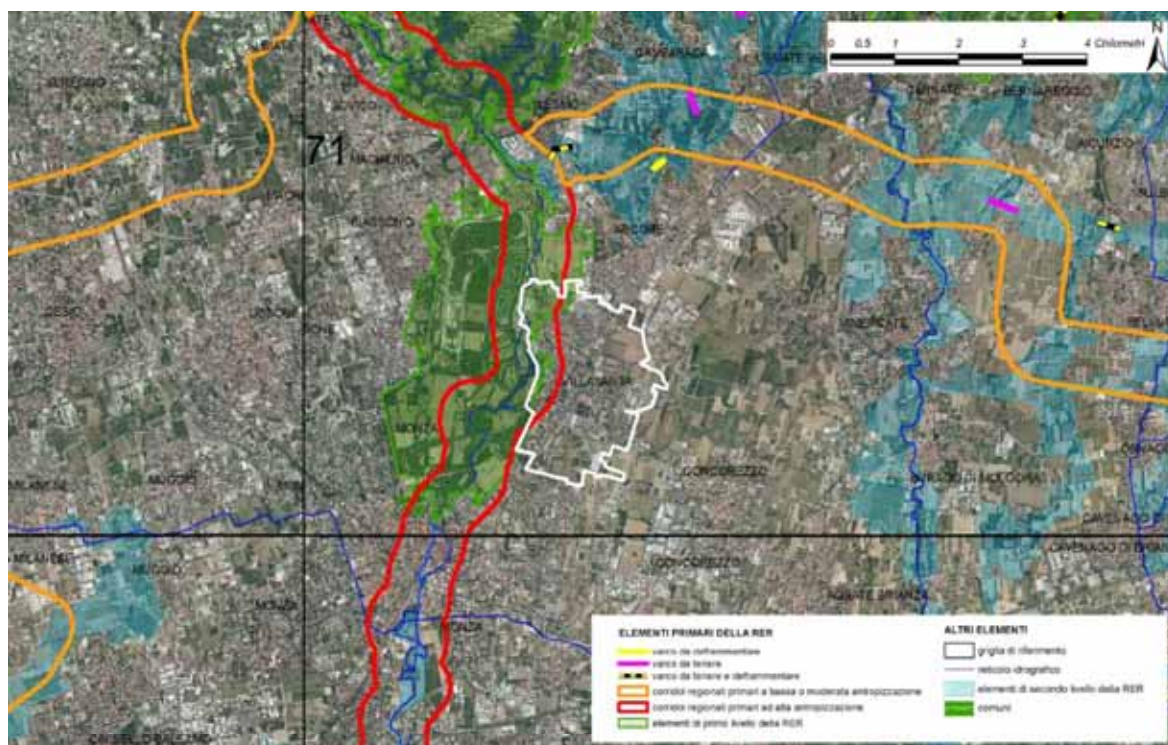


Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità: Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza, Fiume Adda.

Elementi di secondo livello:

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie: Ornago, Boschi del Molgora;

Altri elementi di secondo livello: PLIS del Molgora, PLIS del Rio Vallone, PLIS Monte Canto e Bedesco, Boschi e aree agricole tra Molgora e Parco di Monza, Aree agricole tra Adda e Bernareggio, Aree agricole tra Adda e Molgora, Aree tra Usmate – Velate e Casatenovo, torrente Grandone.



Ricostruzione delle indicazioni contenute nella Relazione di Sintesi della Rete Ecologica Regionale per il settore 71



2.1.5. Il PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro

Il Parco Regionale della Valle del Lambro è stato istituito con la legge regionale 82 del 16 settembre 1983. Inizialmente comprendeva 33 Comuni e le Province di Milano e Como, in seguito con la legge regionale 1/96 il numero di comuni è passato a 35. La sua attuale superficie è quindi di 8.107 ha di cui 4.080 ha di parco naturale.

Il territori del parco si articola attorno al corso del fiume Lambro tra i i laghi di Pusiano e di Alserio a nord e il Parco della Villa Reale di Monza a sud.

Morfologicamente eterogeneo è caratterizzato da altopiani, valli di origine fluviale, prati di grande estensione e zone boschive. Il patrimonio architettonico è caratterizzato prevalentemente dalle numerose ville patrizie presenti entro il perimetro del parco.

Il PTC del Parco, adottato con deliberazione dell'Assemblea del Consorzio n. 3 del 15 gennaio 1997, ha concluso il proprio iter di approvazione con la DGR VII/601 del 28 luglio del 2000 e la successiva pubblicazione sul BUR della Lombardia. In seguito sono state apportate delle modifiche ai perimetri del parco approvate con DGR VII/6757 del 9 Novembre 2001.

Il PTC come ribadito ai commi 4 e 5 dell'art.1 della sopracitata DGR VII/601 [...] *“persegue i seguenti obiettivi, determinando specifiche condizioni ai processi di trasformazione ed utilizzazione del territorio:*

a) conservare i connotati riconoscibili della vicenda storica del territorio nel suo rapporto complesso con le popolazioni insediate e con le attività umane;

b) garantire la qualità dell'ambiente, naturale ed antropizzato, nonché determinare le condizioni per la fruizione collettiva dello stesso;

c) assicurare la salvaguardia del territorio e delle sue risorse primarie, fisiche, morfologiche e culturali, anche mediante progetti ed iniziative specifiche;

d) garantire le condizioni per uno sviluppo socio-economico compatibile e sostenibile.

In funzione delle predette finalità il piano territoriale di coordinamento provvede, con riferimento al territorio del Parco Regionale della Valle del Lambro, a dettare disposizioni e direttive per la tutela:

a) dell'identità culturale del territorio, ossia delle caratteristiche essenziali ed intrinseche di sistemi, ambiti ed elementi di cui è riconoscibile l'interesse per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, storico-archeologiche, storico-artistiche e storico-testimoniali;

b) dell'integrità fisica del territorio.”

Per l'attuazione di tali finalità il piano territoriale detta disposizioni costituenti: indirizzi, direttive e prescrizioni, riferite all'intero territorio del Parco (art. 4 DGR VII/610). *Gli indirizzi costituiscono norme di orientamento per l'attività pianificatoria [...]. Le direttive costituiscono norme operative che debbono essere osservate nell'attività di pianificazione e di programmazione degli enti competenti, nonché per gli atti amministrativi e regolamentari.*

Le prescrizioni costituiscono norme vincolanti che specificano le attività, destinazioni d'uso e modalità d'intervento ammissibili e compatibili, relative a sistemi di aree, ambiti ed elementi individuati e delimitati nelle tavole allegate al piano. Le prescrizioni relative ad ambiti ed elementi prevalgono su quelle relative ai sistemi di aree, che concorrono a completare la disciplina vigente per la parte non contrastante con le prime.

In merito al rapporto con la programmazione comunale, di cui all'art. 8 della DGR VII/601 si definisce che *“gli strumenti di pianificazione comunale provvedono a specificare, approfondire e attuare i contenuti e le disposizioni del piano territoriale”*. Nello specifico si sottolinea come *“in sede di variante generale di adeguamento dei piani regolatori generali, oltre alle prescrizioni specifiche già individuate in singole disposizioni del presente piano*



territoriale, i Comuni dovranno rispettare i seguenti indirizzi e direttive per un migliore esercizio della funzione pianificatoria:

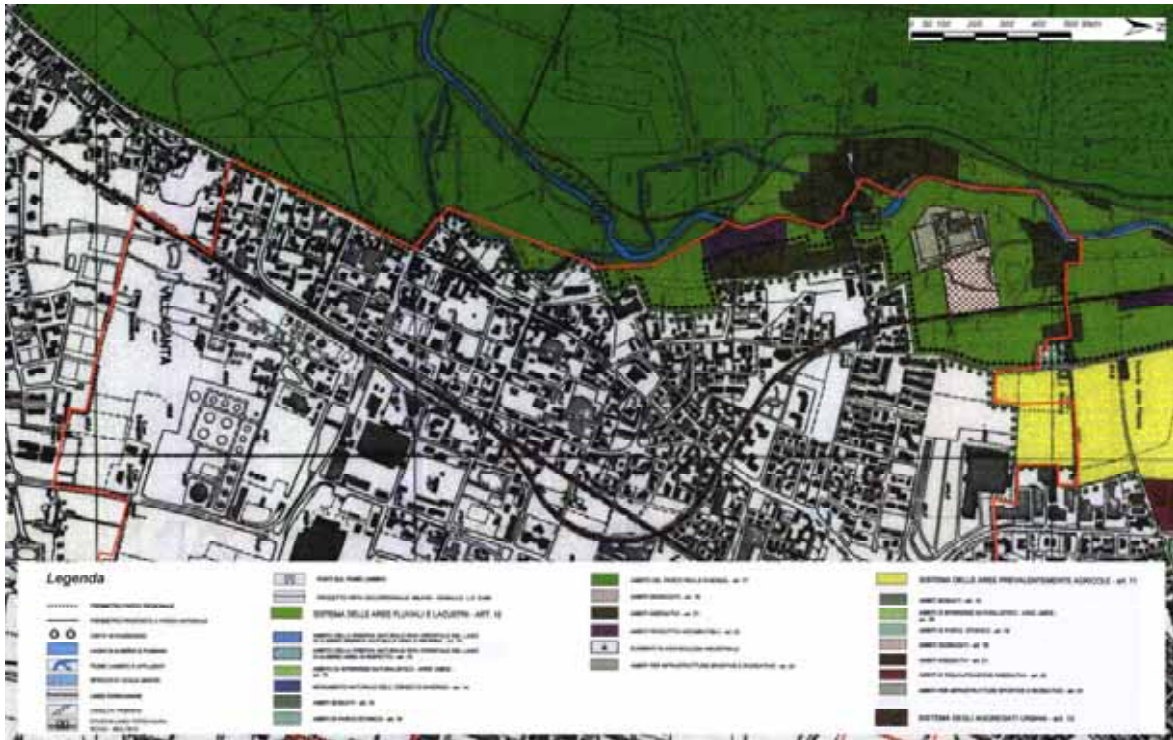
- a) individuare disposizioni specifiche per la salvaguardia delle aree verdi;*
- b) tutelare le aree boschive e le aree agricolo-boschive;*
- c) tutelare l'assetto geologico ed idrogeologico del territorio;*
- d) salvaguardare i corsi d'acqua e i relativi ambiti favorendo azioni e progetti volti al ripristino e/o alla conservazione degli stessi;*
- e) evitare l'improprio consumo di risorse naturali e territoriali;*
- f) individuare prescrizioni specifiche per salvaguardare la trama storica degli insediamenti nelle sue diverse componenti: centri e nuclei storici, architetture isolate, insediamenti rurali, elementi verdi (giardini, alberate ecc.), e rete dei percorsi comprensiva dei diversi manufatti stradali e votivi;*
- g) tutelare la specifica struttura morfologica e paesaggistica dei luoghi, con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni, all'organizzazione delle colture e delle alberate, ai rapporti visuali tra fiume ed insediamenti e tra insediamenti ed insediamenti;*
- h) tutelare con prescrizioni specifiche il patrimonio storico e artistico, compresi gli elementi minori (santuari, oratori campestri, tabernacoli, cappelle votive, ponti ecc.) che hanno segnato la memoria dei luoghi;*
- i) individuare situazioni di degrado ambientale e territoriale in atto da assoggettare a programmi di intervento [...] in collaborazione con il Parco Regionale della Valle del Lambro".*

Anche per le aree non direttamente interessate dalle disposizioni del PTC ovvero esterne al perimetro dello stesso, al comma 4 si sottolinea come i comuni consorziati per le aree prossime ai confini del parco si adeguano alle seguenti direttive:

[...]

- a) le aree marginali al perimetro del Parco debbono essere preferibilmente destinate all'esercizio dell'agricoltura, ovvero ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, con particolare riferimento al verde, gioco e sport;*
- b) per le aree destinate a espansione residenziale, marginali al perimetro del Parco, lo strumento urbanistico detta disposizioni per l'inserimento ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde e alberature;*
- c) per le aree destinate a insediamenti produttivi e commerciali, marginali al perimetro del Parco, lo strumento urbanistico detta disposizioni per l'inserimento ambientale con la previsione di adeguato equipaggiamento a verde e fasce alberate, nonché disposizioni per la miglior tutela della salubrità dei luoghi e dell'ambiente;*
- d) lo strumento urbanistico deve individuare e tutelare gli elementi naturalistici di maggior rilievo, costitutivi del paesaggio, quali solchi vallivi, paleoalvi, scarpate morfologiche, zone umide, rete irrigua".*

Per questa ragione al comma 5 viene specificato che "il Parco regionale della Valle del Lambro esprime pareri preliminari di conformità agli indirizzi e alle direttive del piano territoriale di coordinamento in relazione alle proposte di variante agli strumenti urbanistici dei comuni consorziati".



Estratto della Tavola D del PTC del Parco della Valle del Lambro, elaborato QRP 03.01 dell'Atlante del Quadro Ricognitivo e Programmatico

Con riferimento alla tavola QRP 03.01 dell'Atlante del Quadro Ricognitivo e Programmatico, si riportano le prescrizioni contenute nel Titolo III della DGR VII/610 limitatamente alle casistiche coerenti con le aree del comune di Villasanta interne al perimetro del Parco.

Per le aree individuate come appartenenti al **Sistema delle aree fluviali e lacustri (art.10)** sono individuate come i corsi d'acqua, le sponde, le fasce di rispetto e le aree agricole pregevoli di contorno, il PTC al comma 1 persegue l'obiettivo di assicurarne la massima tutela impedendone la trasformazione e l'utilizzazione impropria.

Per l'obiettivo di cui al comma 1, nel successivo comma 2 si vieta ogni nuova edificazione ad eccezione, con alcune limitazioni dimensionali, degli edifici destinati all'attività agricola quando non sia possibile individuare un'altra localizzazione.

Al comma 3 si elencano le opere infrastrutturali ammesse in queste aree *“previo parere preventivo ed obbligatorio del Parco Regionale della Valle del Lambro [...]”*:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria ed idroviaria;
- b) linee telefoniche, ottiche e cavidotti;
- c) linee teleferiche;
- d) impianti per la depurazione delle acque, l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque ed opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f) pontili di approdo per la navigazione interna ed aree attrezzabili per la balneazione;
- g) opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- h) impianti di acquacoltura di limitata estensione”.



Il parere preventivo dell'ente Parco serve a dimostrare la compatibilità dell'opera con il contesto ambientale e paesaggistico interessato dalla realizzazione dell'opera. Tutti i progetti dovranno comunque essere sottoposti a Valutazione d'Impatto Ambientale.

Al comma 4 vengono invece elencati gli interventi che possono essere realizzati senza VIA ma *“previo parere obbligatorio e vincolante del Parco Regionale della Valle del Lambro:*

- a) parchi-gioco le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l' esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione del suolo;*
- b) percorsi pedonali pubblici e spazi di sosta ad uso pubblico per mezzi di trasporto non motorizzati;*
- c) corridoi ecologici ad uso pubblico e sistemazioni a verde ad uso pubblico destinabili ad attività di tempo libero;*
- d) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione e servizi igienici;*
- e) edicole sacre, sacelli religiosi e piccole cappelle di culto e devozione;*
- f) infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo nonché opere di difesa idraulica e simili;*
- g) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l' approvvigionamento idrico, irriguo e civile, piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, punti di riserva per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.”*

Per le aree già edificate si mantiene la possibilità, al comma 5, di intervenire sugli immobili e sugli impianti esistenti con [...] *“interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, [...] ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nonché modesti ampliamenti degli edifici esistenti, non superiori al 10% della volumetria esistente [...].*

Per le aree agricole individuate come appartenenti al Sistema delle aree fluviali o lacustri si consente sempre al comma 5, lettera c, [...] *“ordinaria utilizzazione agricola del suolo ed attività di allevamento, purché non in forma intensiva ed industriale [...].”*

Per le aree individuate come appartenenti al **Sistema delle aree prevalentemente agricole (art. 11)**, localizzate per il comune di Villasanta a nord del centro commerciale Il Gigante, il PTC al comma 1 persegue le finalità di preservazione delle condizioni più favorevoli allo sviluppo ed alla valorizzazione delle attività agricole, impedendone l'urbanizzazione e promuovendo forme compatibili di fruizione agrituristica e sportiva del territorio anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Al comma 2 vengono indicate le seguenti prescrizioni [...]:

- è vietata ogni nuova edificazione ed ogni intervento di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con destinazione extragricola, eccezion fatta per quelli previsti all' interno di programmi convenzionati di riqualificazione [...] e per gli ampliamenti una tantum degli edifici produttivi legittimamente insediati [...];*
- è ammessa la realizzazione delle opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore e dei lavoratori agricoli [...];*
- è ammissibile la realizzazione di serre e tunnel di copertura per l' attività ortoflorovivaistica sino al massimo del 20% della superficie aziendale [...];*
- è vietato, in ogni caso, l' insediamento di nuove attività produttive non agricole nonché l'insediamento di industrie di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli;*
- è vietata la recinzione dei fondi agricoli, tranne che per aree di pertinenza dell' azienda agricola, per vivai e colture di pregio, per allevamenti agricoli e zootecnici [...];*
- è ammissibile la recinzione dei complessi edificati extragricoli e delle aree di pertinenza degli stessi;*



- è ammissibile la realizzazione di impianti sportivi ed agrituristici recintati, di iniziativa pubblica, privata o congiunta, privi di manufatti aventi rilievo edilizio, volumetrico e/o determinanti superficie coperta, con obbligo di sottoposizione a procedimento di valutazione d' impatto ambientale in caso di superficie territoriale complessiva superiore a 20.000 metri quadri;
- è ammissibile la realizzazione di standards comunali e sovracomunali per verde e parcheggi individuati nell'ambito di programmi convenzionati di riqualificazione;
- è ammissibile la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche aventi destinazione diversa da quella sportiva ed agrituristica, senza realizzazione di volumetrie o creazione di superfici coperte e previo obbligatorio parere del Parco Regionale della Valle del Lambro [...].”

Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico non elencate in precedenza [...] “può avvenire solo previo parere necessario e vincolante del Parco Regionale della Valle del Lambro, che verificherà l’effettiva compatibilità ambientale delle stesse sulla base di progetti esecutivi presentati dai soggetti attuatori [...]”

Le aree individuate come **Ambiti degradati (art.19)** descrivono contesti nei quali lo stato di abbandono e degrado imponga l’attivazione di interventi di recupero ambientale. Sono ex cave o discariche non recuperate, con assenza di coltivazioni adeguate alle caratteristiche del territorio e del paesaggio. In questi ambiti, come indicato al comma 1, è vietata qualsiasi altra edificazione fino all’attuazione degli interventi di recupero.

Al comma 3 di richiama la necessità che “*Gli interventi di recupero ambientale di tali ambiti debbono essere finalizzati a rimuovere ed allontanare definitivamente attività ed impianti incompatibili, per ripristinare l’ ecosistema e l’ habitat naturale preesistente, nonché la forestazione ed arboricoltura da legno.*

Tali interventi debbono [...] favorire il ripristino dell’ambiente naturale e la ricostituzione naturalistica dei siti.

Gli interventi di recupero ambientale possono anche determinare la realizzazione di nuovi spazi di verde attrezzato ad uso pubblico [...].”

L’area industriale dismessa è individuata come **Ambiti produttivi incompatibili (art.20)** ovvero, come riportato al comma 1, ambiti industriali insistenti nel sistema delle aree fluviali, la cui presenza risulta in contraddizione con gli obiettivi di tutela e salvaguardia del Parco della Valle del Lambro.

Al comma 2 si richiede ai comuni interessati da questa circostanza, di acquisire tali aree attraverso il trasferimento dell’attività e della volumetria su aree libere opportunamente individuate all’esterno dei limiti del Parco.

Al comma 3 si specifica che attraverso “[...] l’approvazione di un Programma Convenzionato di Riqualificazione [...] il comune potrà autorizzare interventi di recupero del complesso immobiliare destinato ad essere liberato dagli impianti produttivi incompatibili, definendo gli indici massimi di utilizzazione edificatoria dello stesso.

In tale ambito il Programma Convenzionato di Riqualificazione potrà consentire un recupero parziale delle volumetrie, finalizzato a garantire il diradamento dell’ edificato esistente, con destinazioni d’ uso ammissibili residenziali e terziarie, nonché con obbligo di prevalente cessione, anche in aree limitrofe, degli standards urbanistici dovuti.

Nel Programma Convenzionato di Riqualificazione dovranno essere previsti tutti gli interventi necessari alla migliore tutela dell’ ambiente, ivi compresa la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, la sistemazione di aree degradate ed inquinate e la demolizione di manufatti incoerenti col quadro paesistico-ambientale. [...].”

I nuclei urbani presenti nel perimetro del parco sono individuati come **Ambiti insediativi (art. 21)**. Nello specifico si tratta del nucleo di Cascina Resega e degli edifici localizzati a



ovest di via Resega, compresi gli edifici localizzati lungo il tratto ovest di via Baracca all'intersezione con la stessa via Resega e gli insediamenti posti lungo la via Molino Sesto Giovane. Al comma 1, il PTC definisce questi ambiti come “[...] *nuclei edificati ed urbanizzati disomogenei con il sistema degli aggregati urbani, [...] nuclei di antica formazione di interesse ambientale, architetture isolate e cascine esterne al sistema degli aggregati urbani.* [...]”

In questi ambiti il PTC consente, attraverso gli strumenti urbanistici comunali, il completamento degli insediamenti secondo le direttive indicate nel comma 2, che richiama alla necessità di finalizzare le azioni urbanistiche comunali ad una riqualificazione paesaggistica ed ambientale generale di questi ambiti.

Questo obiettivo è raggiungibile attraverso l'attento inserimento dei nuovi manufatti edilizi nel contesto, la ricucitura dei tessuti urbani, la rimozione delle superfetazioni incoerenti e l'aumento della dotazione di aree verdi mediante piantumazione di specie autoctone.

Per le architetture isolate, le cascine e i nuclei storici di antica formazione si richiama a una tutela delle caratteristiche morfologiche che salvaguardino l'impianto originario dell'insediamento ed azioni di intervento che portino alla rimozione delle superfetazioni incoerenti e criteri che possano disciplinare l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici, in relazione alle tipologie edilizie e alle tecniche costruttive originali, al rapporto tra spazio costruito e contesto non edificato, alle visuali significative, alla rete dei percorsi, agli accessi, alle alberature e all'idrografia.

Per gli interventi in ambiti non di rilevanza storica si evidenzia come l'attenzione debba concentrarsi sul contesto paesaggistico ed ambientale nel quale l'intervento si colloca, considerando un ambito adeguatamente allargato, salvaguardandone i sistemi ambientali quali le trame verdi, le caratteristiche vegetazionali e valorizzandone le visuali significative.

Per l'eventuale individuazione di nuove espansioni o completamenti si richiama alla necessità di prediligere interventi in continuità con il tessuto urbanizzato esistente, con particolare attenzione agli indici urbanistici e alle altezze massime che devono essere conformi alle caratteristiche morfologiche del contesto, rispettandone in particolar modo l'articolazione degli spazi aperti anche in relazioni al rapporto visuale dei luoghi.

Al comma 3, si prescrive come *“Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica di complessi edificati ricompresi nel sistema delle aree fluviali e lacustri, anche laddove ricompresi negli ambiti insediativi, possono essere attuati solo nell'ambito di Programmi Convenzionati di Riqualificazione [...].*

Nell'ambito di tali programmi non è ammesso individuare destinazioni d'uso produttive.

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziale e terziarie, anche extra-agricole.”

Per le attrezzature sportive private presenti nel perimetro del parco (centro ippico monzese), individuate dal PTC come **Ambiti per infrastrutture sportive e ricreative (art. 23)**, è sempre ammessa, al comma 1, la normale attività edilizia in modo da non ostacolare l'esecuzione di “[...] *interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché adeguamento tecnologico ed igienico degli impianti e delle infrastrutture esistenti.*”

Al comma 2, si demanda agli strumenti di pianificazione comunale l'ammissibilità di interventi edilizi straordinari quali “[...] *ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica degli impianti e delle infrastrutture presenti [...].*” mantenendo comunque l'obbligo di “[...] *essere sottoposti al preventivo e vincolante parere del Parco Regionale della Valle del Lambro, che può essere subordinato alla richiesta di presentazione di uno studio unitario di inquadramento paesistico degli interventi stessi rispetto alle aree limitrofe.*”



Al comma 3 si ribadisce infine il divieto ad insediare funzioni diverse da quelle sportive e per il tempo libero.



2.1.6. Il PLIS della Cavallera

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) della Cavallera interessa i comuni di Villasanta, Arcore, Concorezzo e Vimercate ed è stato formalmente riconosciuto dalla Provincia di Milano con delibera di Giunta n.° 229/09 del 30 Marzo 2009. Le tre amministrazioni avevano già formalmente aderito all'istituzione del PLIS con proprie delibere di Consiglio, nello specifico per il comune di Villasanta si tratta della Delibera n. 338 del 01/12/2003. Sono i comuni infatti che avviano il processo di formazione del PLIS attraverso l'individuazione delle aree nei propri strumenti urbanistici ma spetta alla Provincia competente riconoscerne l'istituzione ai sensi dell'art. 34, comma 1, della legge regionale n. 86/1983, dell'art. 3, comma 58, della legge regionale n. 1/2000, e così come definito nei criteri contenuti nella deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2007 - n. 8/6148.

In data 27 febbraio 2009 è stata sottoscritta la convenzione per la gestione del PLIS.

Il PLIS ha un'estensione territoriale di circa 619 ettari, si colloca nella porzione nord orientale della provincia di Monza e della Brianza, nel contesto territoriale dell'alta pianura asciutta caratterizzato da una forte urbanizzazione di tipo estensivo composta da un tessuto residenziale a bassa densità e da un tessuto produttivo disperso. Le dinamiche insediative degli ultimi trent'anni hanno portato a una riduzione rilevante del territorio agricolo per il quale sono ancora riconoscibili trame significative del tradizionale paesaggio agrario ma che mantiene un carattere di estrema fragilità.

Gli elementi che connotano paesaggisticamente il territorio del PLIS sono ancora gli edifici rurali localizzati nei comuni di Concorezzo (Cassinetta e Meda) e Vimercate (cascina Cavallera e cascina Foppa) oltre alle eccellenze architettoniche localizzate nella fascia collinare del parco quali villa Gallarati-Scotti a Oreno e le ville Borromeo, Ravizza e Cazzola ad Arcore.

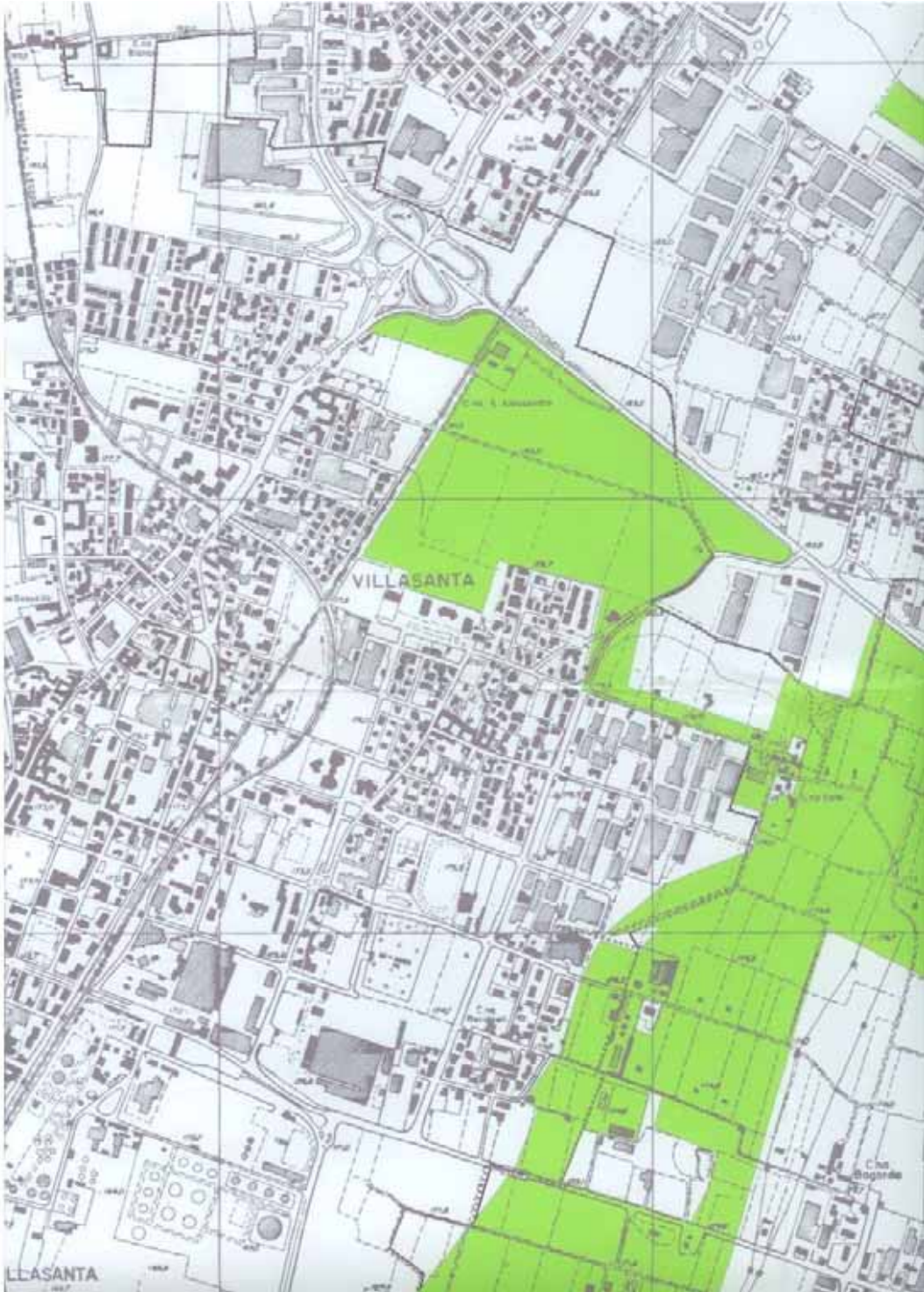
Il PLIS riveste una grande importanza per quanto concerne il mantenimento e la salvaguardia della Rete ecologica provinciale e regionale, fungendo da connessione con il PLIS del Molgora e il Parco Regionale della Valle del Lambro.

Le finalità del PLIS sono le seguenti:

- la ricomposizione dello spazio agricolo;
- la ricostruzione del paesaggio e degli aspetti ecologici dei collegamenti con le limitrofe aree naturali protette della Valle del Lambro e del Molgora;
- la valorizzazione del patrimonio storico rurale;

A queste finalità si aggiungono alcuni aspetti critici del territorio che occorre tenere presente nella redazione degli strumenti urbanisti comunali:

- l'isolamento dell'area agricola che non presenta comunicazioni specifiche con gli altri territori agricoli (strade rurali, corsi d'acqua, etc...);
- la debolezza dei fronti urbani in affaccio, sia sotto il profilo della qualità che della stabilità;
- la realizzazione delle nuove infrastrutture viabilistiche di interesse sovralocale e regionale (pedemontana).



Perimetrazione del PLIS della Cavallera per l'ambito territoriale compreso tra i comuni di Villasanta e Concorezzo



2.2. Indagine del sistema insediativo storico

Nella redazione del PGT lo studio e il progetto dei Centri storici diviene elemento progettuale fondamentale, che pone come elemento conoscitivo prioritario l'individuazione dell'oggetto da istruire.

Al di là delle questioni poste dalla disciplina normativa appare imprescindibile che la definizione dei perimetri dei centri storici e dei nuclei di interesse storico, artistico, ambientale, derivi dalla lettura e dal confronto con l'evoluzione del territorio e dalla lettura morfologica degli insediamenti, assumendo come tema della storicità del territorio, i luoghi delle permanenze, gli ambiti per i quali si riconosce un valore di memoria documentaria e di modelli fondativi, considerando anche brani appartenenti al territorio non urbano in senso stretto che intrattengono un mutuo rapporto con il sistema insediativo e di cui costituiscono la logica di riconoscibilità e identità in termini paesaggistici.

L'indagine conoscitiva compiuta mediante la lettura storica dell'evoluzione del territorio, basata essenzialmente su ricerche d'archivio utilizzando le mappe storiche, consente proprio la redazione di un quadro delle permanenze da cui trarre il significato dell'impianto urbano di matrice storica, il valore testimoniale dei luoghi e degli elementi e da cui desumere elementi sostantivi per la definizione della perimetrazione.

Il quadro conoscitivo, oltre che da un parallelo approfondimento bibliografico, è stato integrato con indagine sul campo, utilizzando i modelli di lettura specifici della disciplina urbanistica, attraverso un modello fenomenologico per interpretare e decodificare la struttura dei centri storici. La lettura fisica del dato consente, infatti, di riconoscere le connotazioni attuali del sistema insediativo, l'entità del patrimonio edilizio, la sua collocazione, lo stato d'uso e di conservazione, dati importanti sia per la "conferma" della individuazione dei centri e nuclei storici, sia per la successiva determinazione delle strategie di intervento per la valorizzazione dei centri storici e dei nuclei di interesse storico.

Appare, comunque, importante evidenziare che tale approccio non ha come conseguenza la trasformazione del processo di conoscenza storica, in un giudizio di valore assoluto dal quale derivare in modo automatico le scelte e le modalità del progetto di riqualificazione e valorizzazione dei centri storici; a tale progetto devono, evidentemente, concorrere una serie articolata e complessa di valenze di cui sicuramente la conoscenza storica costituisce elemento fondamentale ma non esclusivo.

Un'opportuna premessa deve essere evidenziata a proposito della selezione delle soglie storiche di lettura, che a partire evidentemente dalla disponibilità delle fonti, si è concentrata su un quadro conoscitivo attestato attorno al periodo di riferimento "istituzionalizzato" per la definizione dei centri storici e statuiti dal Piano Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con la prima levata compiuta dall'Istituto Geografico Militare (IGM) nel 1888 per la costruzione della carta topografica d'Italia. In tale accezione sono state scelte le soglie cartografiche dei catasti storici temporalmente riferibili a tale data, in modo da approfondire lo strato informativo desumibile dalla cartografia IGM con altre fonti caratterizzate da scale di rappresentazioni di maggior dettaglio.

Nell'ambito del processo di pianificazione, la cartografia storica è assunta quale strumento privilegiato di conoscenza, sia per quanto riguarda la fase di analisi, sia per quanto attiene alla fase di sintesi interpretativa e di valutazioni propedeutiche alla definizione del progetto, sia, infine, per la definizione di puntuali azioni di tutela di elementi di valenza paesistica.

L'approccio metodologico seguito, passa da una attribuzione di senso più operativa, attraverso la quale la lettura della cartografia storica rivela le permanenze esistenti, i segni, le tracce e i toponimi della memoria collettiva, ad un significato più contestuale nel



quale la base operativa desunta dall'analisi delle diverse stratificazioni storiche, è posta in confronto con le componenti fisiche, paesistiche e antropiche dell'ambito territoriale oggetto di studio.

Un primo livello informativo estraibile dalla cartografia storica esaminata, consente di individuare l'evoluzione dei confini amministrativi, le principali direttrici di mobilità e le diverse forme di utilizzo del territorio, con una naturale –in ragione del tema qui d'interesse- "piegatura" di attenzione verso la morfologia degli insediamenti, le regole insediative, le tipologie di matrice storica, il rapporto costruito-spazi aperti.



Catasto Teresiano: Ripartizione del territorio di Villasanta per le circoscrizioni comunali del 1721

Un secondo livello più propriamente interpretativo, consente il riconoscimento dei diversi ambiti spaziali di riferimento (i centri e i nuclei storici, le unità urbane, le unità edilizie, i manufatti edilizi) che non riflettono evidentemente una mera suddivisione geografica-spaziale ma rispondono più propriamente a reti di permanenze, di invarianti, di episodi di contesto locale, che consentono di definire basi insediative e regole compositive confrontabili.

L'individuazione delle invarianti di lungo periodo che hanno strutturato i centri storici esaminati (elementi naturali quali il fiume Lambro, elementi strutturanti l'originario paesaggio agricolo rurale quali le rogge di canalizzazione, elementi più prettamente riferibili all'antropizzazione quali il sistema delle cascine rurali, il sistema della mobilità ecc...) hanno permesso il riconoscimento di regole insediative strutturanti.

La scelta di questo approccio, è sostanziata dalla convinzione che un processo di piano debba necessariamente confrontarsi con i segni e le tracce che appartengono al passato affinché siano ragionate le azioni progettuali su ciò che può essere conservato, modificato, sostituito, trasformato. Le azioni progettuali, in tale senso, devono confrontarsi



attivamente e in modo integrato con ipotesi di intervento indirizzate a proteggere, tutelare e conservare la cultura e la memoria dei luoghi, rispettandone il carattere identitario, non tralasciando l'opportunità di un processo progettuale in cui dispiegare, pensare, organizzare una riqualificazione complessiva del territorio. A tale attribuzione di senso discende l'opzione strategica secondo la quale la lettura dei segni del passato e la ricostruzione dei paesaggi storici, non può essere finalizzata esclusivamente all'individuazione di luoghi, elementi e segni da conservare, ma deve orientare linee progettuali in grado di indirizzare lo sviluppo futuro.

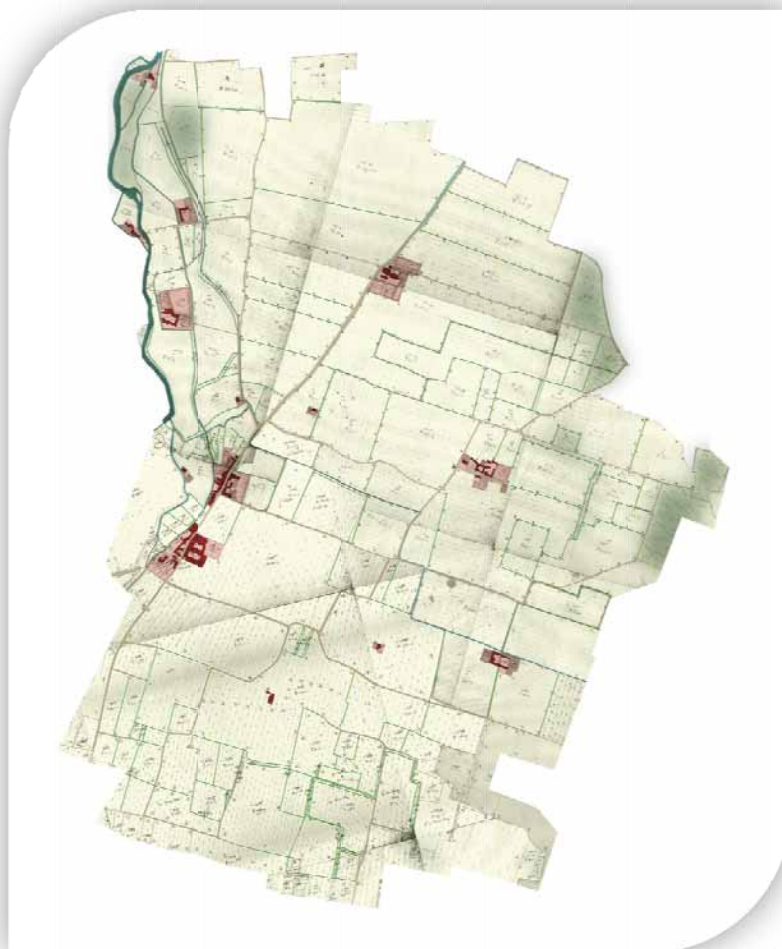
I REGESTI STORICI: LE MAPPE

L'attenzione alle cartografie storiche, costituisce una procedura irrinunciabile (oltre che per i ricordati precetti normativi) per la possibilità di evidenziare le permanenze e i cambiamenti, per la possibilità di decodificazione delle peculiarità del territorio, per la possibilità di correlare la storia con i valori territoriali e con le implicazioni in ordine agli usi del suolo.

I principali materiali in ordine ai quali sono state esperite le indagini sono i catasti storici e la carta topografica d'Italia.

Per quanto riguarda i primi sono state riprodotte:

- i fogli di mappa del Catasto Teresiano riferibili alla soglia del 1721

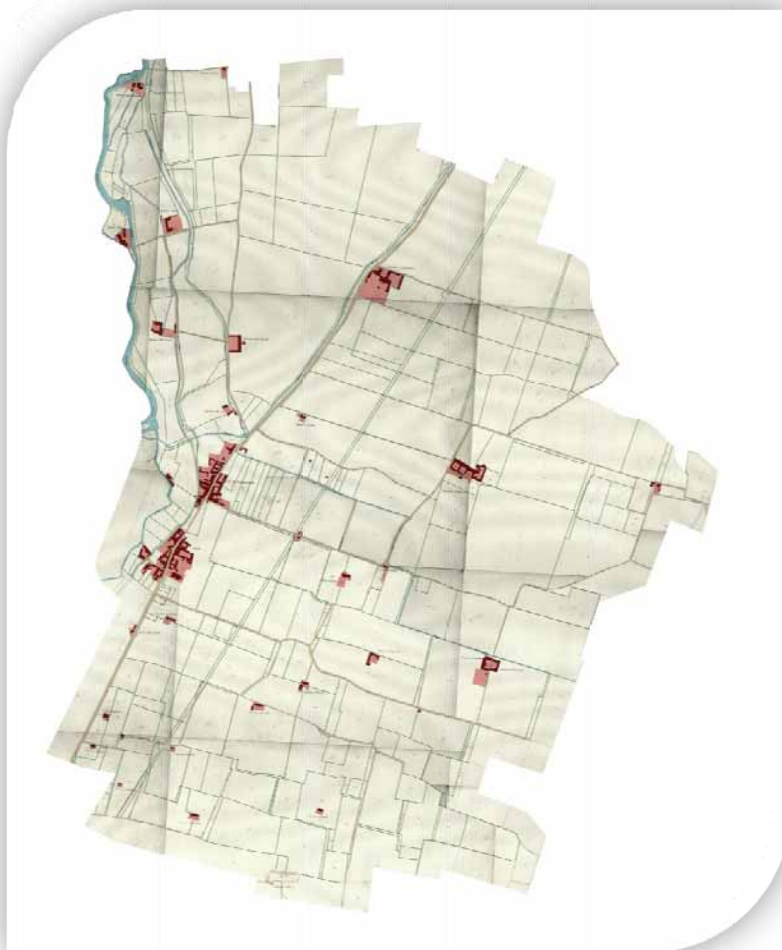




- i fogli di mappa del Catasto Lombardo-Veneto riferibili alle soglie del 1855 e del 1894

Dopo l'annessione al regno d'Italia dei dipartimenti veneti, con decreto 12 genn. 1807 fu decisa la formazione di un nuovo catasto, fondato sugli stessi principi di quello teresiano, in tutti i dipartimenti che ne fossero sprovvisti, compresi quindi anche alcuni territori oggi lombardi. I lavori di misura, iniziati nei dipartimenti veneti e proseguiti in quelli ex-pontifici, erano compiuti nel 1816 in tutte le province del nuovo regno lombardo-veneto prive di vecchio censo milanese e mantovano. In base alla sovrana patente 23 dic. 1817, che fissava le norme per la formazione di un catasto stabile in tutte le province dell'impero austriaco che ne fossero sprovviste, la sovrana patente 31 dic. 1818 sottrasse il proseguimento dei lavori per il nuovo catasto all'amministrazione del censo (succeduta alla direzione napoleonica), per affidarli alla giunta del censimento, in diretta corrispondenza con la commissione aulica regolatrice del censo in Vienna. Esauriti i reclami contro la misura, solo nel 1826 la giunta passò alle operazioni di stima; nel 1838 furono pubblicate le tariffe d'estimo e iniziò la stima dei fabbricati. Alle sue dipendenze fu riattivato il collegio dei periti, che, istituito dalla prima giunta del censimento (con editto 18° giu. 1723) aveva operato fino al 1733. Il collegio dei periti perdurò fino all'unità d'Italia. Attivato il nuovo catasto in tutte le province venete, con decreto 4 apr. 1852 la giunta - passata sotto la presidenza del governatore di Lombardia - venne riorganizzata diminuendone il personale stabile, nel 1852-1853 nelle province e distretti lombardi privi di censo teresiano (Valtellina, Cremasco e alcuni comuni bresciani e mantovani). L'opposizione contro il nuovo catasto, accusato non senza ragione di colpire la rendita fondiaria assai più del censo teresiano, consigliò nel 1853 la nomina di una commissione tecnica, detta commissione lombardo-veneta, i cui esperimenti di stima in un campione di comuni lombardi di vecchio censo confermò l'esistenza di una notevole sperequazione, non eliminabile con puri calcoli di conguaglio, a favore delle province a catasto teresiano, in particolare nei terreni non irrigui e di montagna.

Di conseguenza, la sovrana patente 18 ag. 1854 ordinò l'inizio dei lavori di ricensimento dei terreni e dei fabbricati in duecentonove comuni (la cosiddetta "parte alta") della provincia di Milano e in quella di Como, oltre a trenta comuni bergamaschi e mantovani⁴.

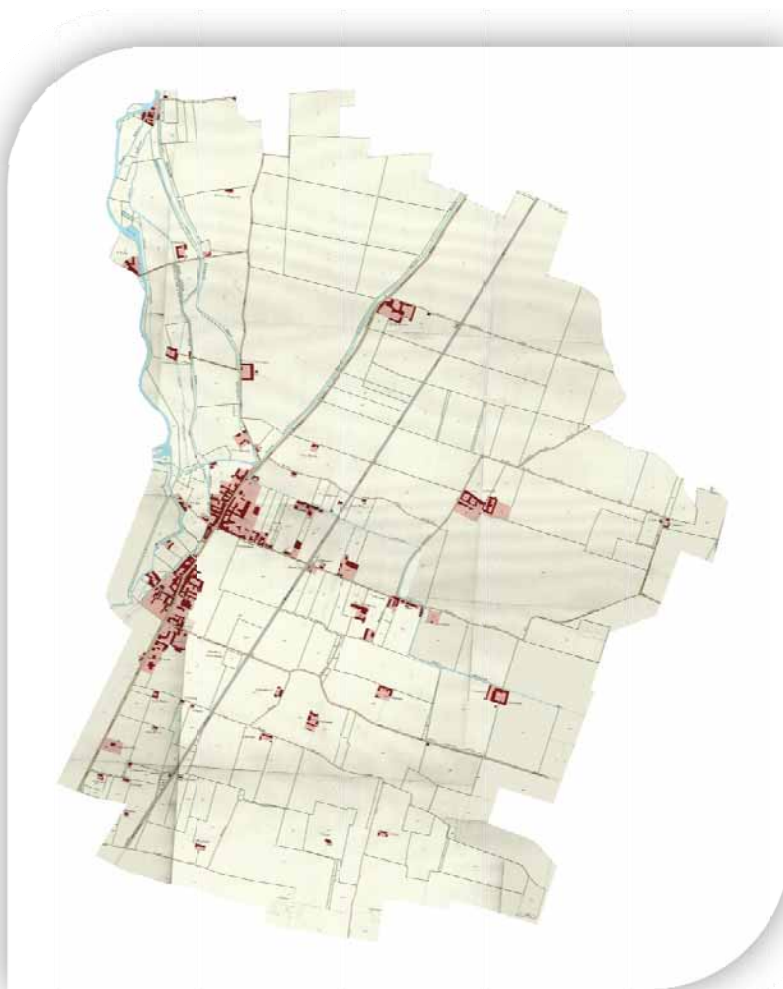


⁴ Guida generale degli Archivi di Stato: l'Archivio di Stato di Milano.



- i fogli in mappa del Nuovo Catasto Terreni riferibili alle soglie del 1897 e del 1902

Con l'inizio del processo di unificazione italiana, a livello catastale, ogni volta che il territorio di uno Stato preunitario entra a far parte del nuovo Stato unitario italiano porta con sé il suo particolare catasto. Alla fine del processo di unificazione, pertanto, in Italia sono in vigore tutti i catasti precedentemente presenti nei territori acquisiti; per quanto qui d'interesse il catasto -Lombardo-Veneto, comprendente il compartimento della Lombardia (Lomellina e Oltrepò Pavese esclusi), del Veneto e del Friuli (senza la Venezia-Giulia). Con la legge 3682/1886 detta Legge Messedaglia o Legge della perequazione fondiaria, nasce il catasto unico italiano, il Nuovo Catasto Geometrico Particellare, e in particolare viene istituito il Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.), che sostituisce i vecchi catasti preunitari.





- la carta topografica d'Italia redatta dall'Istituto Geografico Italiano, elementi alla scala 1/25000 –denominati tavolette- di prima levatura (1888).

Il governo del Regno, considerando inadeguati i disomogenei lavori preunitari affidò nel 1872 all'Istituto Topografico Militare (il quale assunse l'attuale denominazione nel 1882) l'esecuzione del progetto di rilevamento generale del territorio dello Stato e della formazione della nuova Carta Topografica d'Italia. I rilevamenti topografici per la realizzazione della "Carta d'Italia" iniziarono nel 1878: i rilevamenti furono eseguiti alla scala 1:50000 per circa $\frac{3}{4}$ del territorio nazionale ed alla scala 1:25000 per le zone più densamente urbanizzate e militarmente più importanti. Il metodo misto grafico-numerico, con l'uso della tavoletta pretoriana, costituì la base uniforme del lavoro che condusse al rilevamento generale del territorio dello Stato unitario e alla formazione della Carta Topografica d'Italia⁵.

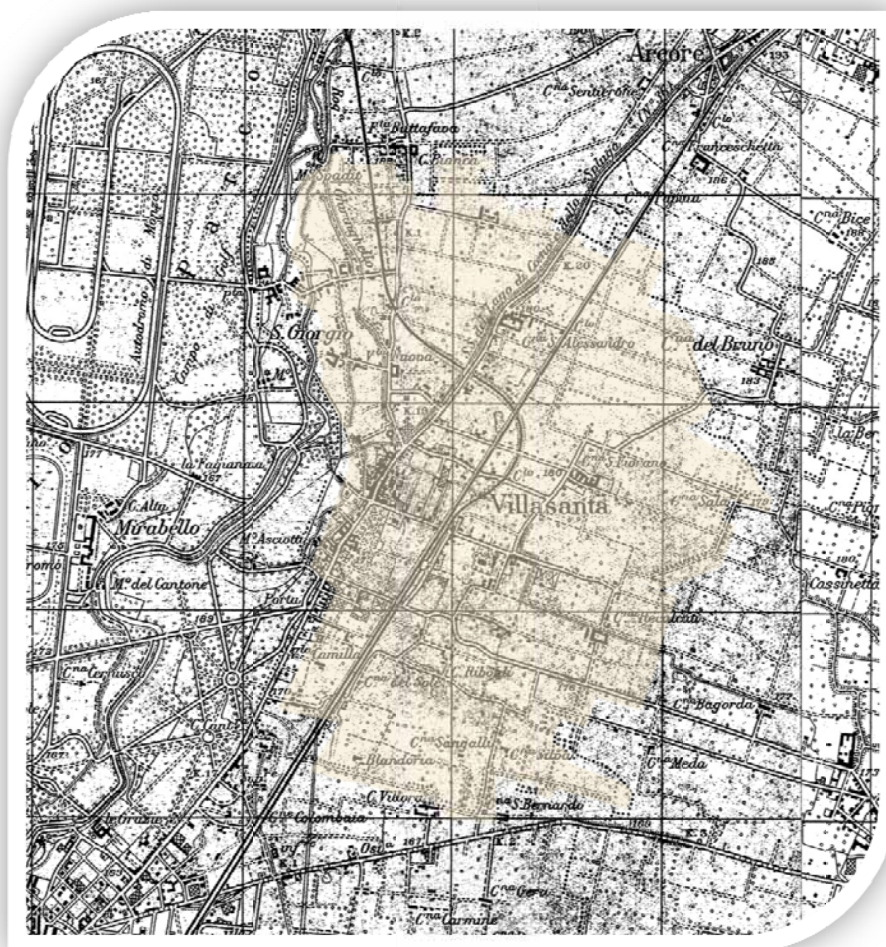


⁵ L'Istituto Geografico Militare:dalla Tavoletta Pretoriana alla Cartografia digitale



- la carta topografica d'Italia redatta dall'Istituto Geografico Italiano, elementi alla scala 1/25000 –denominati tavolette- aggiornamento 1935

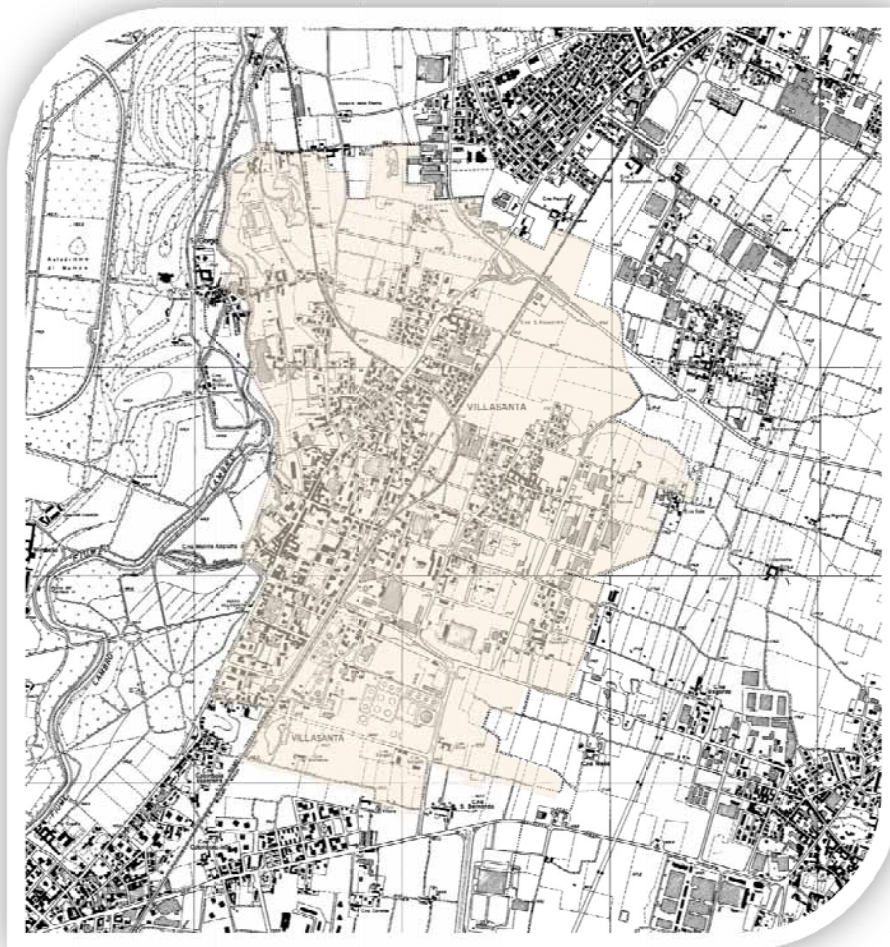
Agli inizi degli anni '20, si ebbe un decisivo impulso e si concretizzarono significativi sviluppi per il metodo fotogrammetrico: infatti, le più larghe condizioni di presa offerte dalla fotografia aerea, evidenziate dagli eventi bellici della 1^a guerra mondiale, portarono a concretizzare, procedimenti atti a rendere tecnicamente possibile ed economicamente conveniente l'esecuzione di carte topografiche da fotogrammi presi dall'aereo. In questa prospettiva va quindi visto il contributo via via crescente offerto dall'evoluzione del metodo per i lavori di nuovo rilevamento alla scala 1:25000 volti alla graduale sostituzione della originarie levate. Esaurita la copertura cartografica delle nuove regioni, l'Istituto riprese, nel 1927, la graduale sostituzione delle prime "levate" alla scala 1:50000 con i nuovi rilevamenti di maggior dettaglio alla scala 1:25000. Dopo alcuni anni di sperimentazione, nel 1929 iniziò l'applicazione produttiva, su ampie zone di territorio, del metodo fotogrammetrico che dette un contributo crescente fino alla completa sostituzione della prassi grafico-numerica con la procedura aerofotogrammetrica⁶.



⁶ L'Istituto Geografico Militare:dalla Tavoletta Pretoriana alla Cartografia digitale



- la Carta Tecnica Regionale, levata 1980-1983, elementi alla scala 1/10000





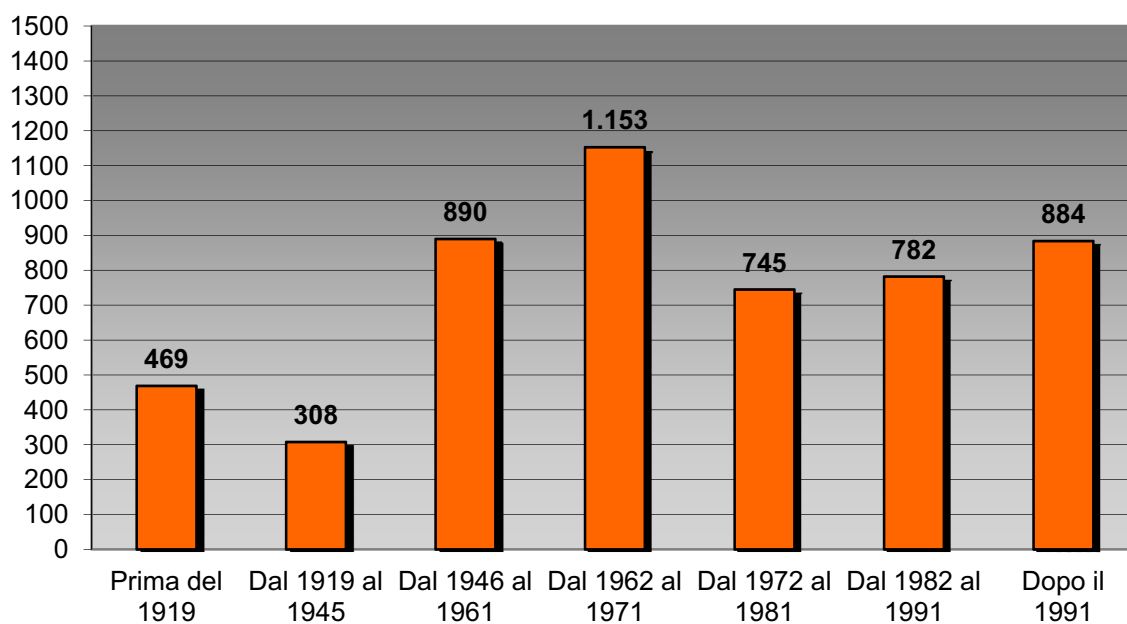
La lettura delle soglie storiche conduce analiticamente alla redazione di una carta di sintesi sull'evoluzione storica dell'edificato, dove si evidenziano le principali tappe evolutive della forma urbana attuale del comune.

In particolare evidenziando con scale di colore differenti le evoluzioni urbane ante e post 1900, emerge come l'espansione edilizia del comune, si generi dapprima sulle principali vie di comunicazione tra i diversi nuclei urbani e rurali e successivamente in modo puntiforme e diffuso su tutto il territorio comunale. La maggiore espansione edilizia è avvenuta nella seconda metà del secolo scorso in particolare nel decennio compreso tra il 1960 e il 1970, provocando una saldatura tra le diverse frazioni del comuni e la progressiva occupazione degli spazi agricoli. La forte urbanizzazione del territorio realizzata tramite addizioni urbanistiche anche importanti e interventi edilizi singoli ha progressivamente cancellato molti degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario della prima metà del secolo scorso, elementi che si possono ancora riconoscere solo attraverso una lettura attenta delle carte e dei documenti storici, come i vecchi tracciati dei corsi d'acqua una volta elementi costitutivi del paesaggio di Villasanta.

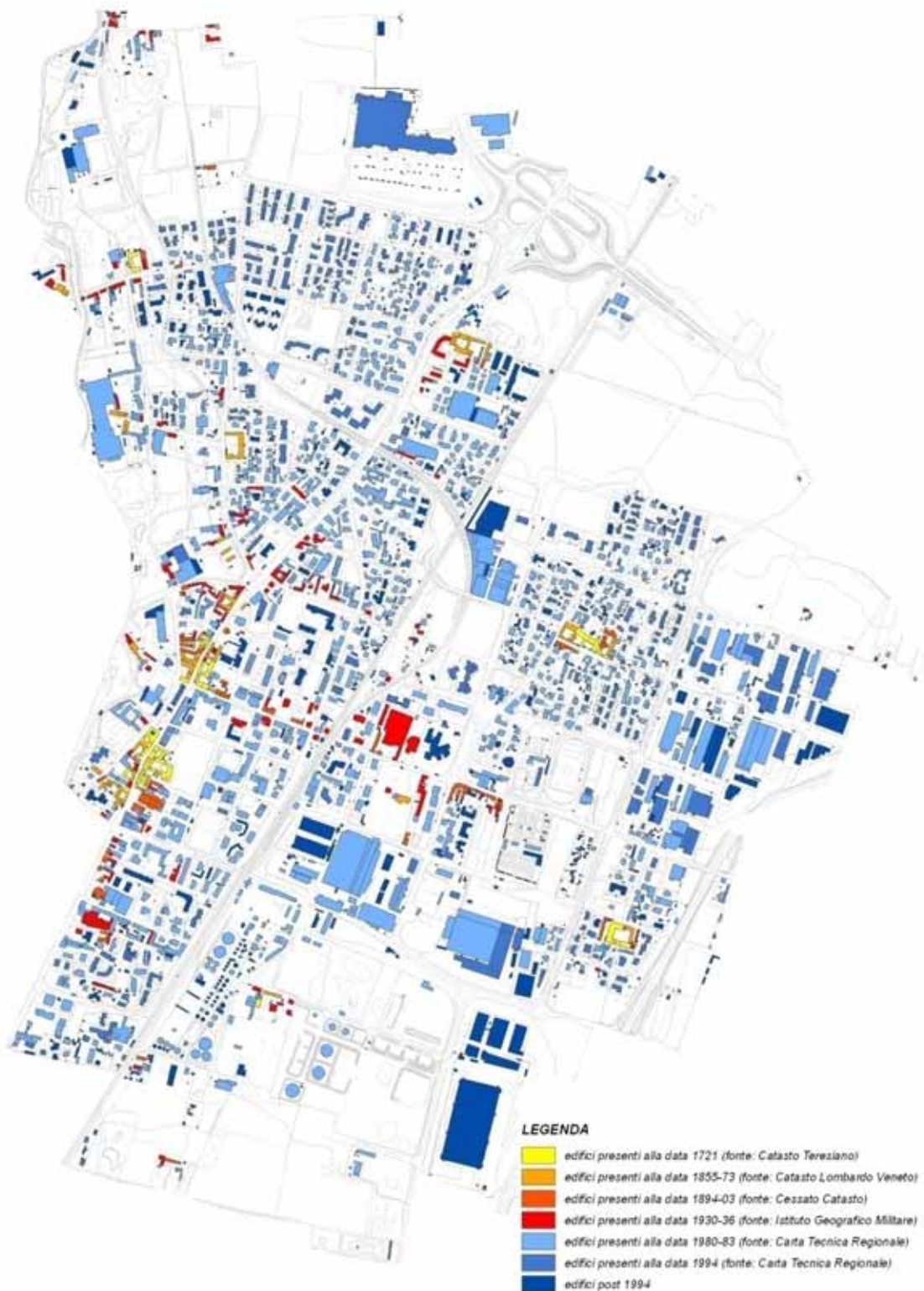
Il paesaggio urbano è caratterizzato da una grande varietà di tipologie edilizie e funzionali che solo per trame e parti di città mantengono un determinato carattere di uniformità, dettato dai principi di zonizzazione funzionale del territorio. Ne sono un esempio l'area, ora dismessa, della Lombarda Petroli, l'espansione residenziale attorno al nucleo dell'antica cascina di San Fiorano, la zona artigianale-produttiva ad est lungo il lato orientale di viale Risorgimento, la strada dei boschi, via San Fiorano e via Mameli, l'espansione residenziale attorno alla Cascina Recalcati.

Caratteristica comune dei tessuti urbani recenti è la modalità di occupazione del suolo maggiormente utilizzata, caratterizzata dalla disposizione del corpo di fabbrica al centro del lotto, separati dalle strade e dai lotti contigui da uno spazio aperto a verde più o meno consistente che, nella percezione unitaria del paesaggio creano un effetto generale che compensa l'elevato rapporto di copertura del suolo.

Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione



Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione, estratto QC 09.01 (Indagine statistica)



Evoluzione dell'edificato per soglie storiche



L'esito del complesso d'indagini documentali, a cui si aggiunge "il rilievo sul campo", è tradotto in schede di catalogazione analitica sperimentate a partire dalla matrice codificata dal Ministero per i Beni Culturali e Demaniali – Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione. Le schede sono composte da codici univoci di informazione, raggruppati in paragrafi secondo una strutturazione gerarchica, che restituiscono una serie di informazioni che vanno dai riferimenti topografici, alla individuazione toponomastica, ai dati morfologici, alle fonti e alla documentazione di riferimento che, restituiscono in modo approfondito le caratteristiche specifiche e peculiari del contesto urbano esaminato (QC 03.09). La compilazione dei campi e dei sottocampi consente una descrizione ulteriormente dettagliata che, in una continua "discesa" di scala, approfondisce i singoli oggetti, intesi come manufatti edilizi e relative pertinenze, giungendo alla descrizione dei tipi edilizi, dello stato di conservazione, ecc... Le schede sono inoltre corredate da mappe sintetiche che consentono la corretta individuazione dell'ambito spaziale di riferimento e dei manufatti indagati.



2.3. Sistema insediativo e qualificazione del patrimonio edilizio esistente

Il presente paragrafo descrive gli esiti delle attività di sopralluogo e di rilievo diretto condotte sulla totalità del territorio nella prima fase di ricognizione per la costruzione del quadro conoscitivo del territorio per la redazione del PGT.

Le operazioni di rilievo si sono svolte prevalentemente nel periodo settembre-dicembre 2008 ma hanno richiesto, in periodi successivi, campagne aggiuntive utili all'aggiornamento dello stato dei luoghi e del patrimonio edilizio. Le operazioni svolte sono consistite in un censimento totale del patrimonio edilizio di Villasanta con lo scopo non solo di aumentare l'eshaustività del quadro conoscitivo ma soprattutto di individuare elementi e condizioni utili alla fase propositiva e progettuale del piano.

Il sopralluogo ha permesso di elaborare un articolato rilievo fotografico che restituisce lo stato di fatto del territorio: il forte contenuto comunicativo e "realistico" della rappresentazione fotografica, infatti, facilmente riconducibile a un'esperienza visiva diretta, permette di avvicinare gli sguardi anche non esperti, consentendo una lettura del territorio e una "riconoscibilità" dello stesso, divenendo una chiave interpretativa importante per la correlazione tra le cartografie tematiche e la realtà fisica esperita quotidianamente. Nei fatti, il rilievo fotografico assume le sembianze di un archivio documentario che si è, in particolare, concentrato sulla morfologia urbana comunale, con un'ulteriore approfondimento per gli ambiti dei centri storici che sono stati analizzati con uno sguardo di particolare attenzione alla dimensione architettonica in tutte le sue declinazioni, dal contesto degli spazi pubblici di relazione alle strutture proprie della matrice urbana, dai corpi di fabbrica agli spazi inedificati, dagli elementi costitutivi agli elementi distintivi del "linguaggio" architettonico e storico. Tale operazione ha avviato una vera e propria informatizzazione di immagini del territorio. L'utilità del repertorio fotografico nel processo di pianificazione risiede proprio nella capacità di essere uno strumento di sintesi conoscitiva estremamente efficace e, di più, di essere testimonianza, memoria, interpretazione ed esemplificazione immediata dell'oggetto da trasformare o conservare, di costituire un confronto dimostrativo tra le basi dei dati cartografici e dei dati numerici e, appunto, l'immagine del territorio. Nel repertorio fotografico si fondano i temi del sopralluogo, inteso come prima forma di conoscenza che testimonia l'oggetto e permette di intuire alcuni aspetti su cui ragionare in fase progettuale e una analisi più "mirata" legata agli aspetti più propriamente operativi per predisporre la pianificazione degli interventi, per controllare dimensioni e consistenze, per evidenziare stati di manutenzione e di conservazione.

Le immagini selezionate nel repertorio diventano, quindi, comprensione dei valori e delle criticità, assumendo una forte connotazione documentaria di supporto per la conoscenza del territorio e, in una prospettiva di medio - lungo termine, un efficace strumento di monitoraggio delle trasformazioni, in una sorta di continuo aggiornamento del catalogo di indagine.

Il rilievo restituisce, oltre al repertorio fotografico (QC 06.01), una serie d'informazioni conoscitive proprie del patrimonio edilizio esistente che congiunte al nuovo Database Topografico hanno permesso la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale (SIT) che potesse supportare le indagini conoscitive del PGT.

Di seguito si riporteranno alcuni dati conoscitivi in forma aggregata derivanti dall'incrocio informativo del DB Topografico e del rilievo urbanistico.

2.3.1. Piani fuori terra degli edifici

In questo elaborato (QC 04.01) si restituisce una mappatura del patrimonio edilizio esistente articolata per numero di piani. Questa lettura risulta molto utile non solo a fini strettamente urbanistici, ad esempio per il calcolo della Superficie lorda di pavimento (Slp), ma anche a fini paesaggistici per individuare comparti e tessuti urbani morfologicamente omogenei.



Questo studio considera solo le tipologie edilizie principali escludendo quindi gli edifici minori (tettoie, portici, baracche, box, edifici accessori) per le quali questa modalità di lettura risulterebbe poco indicativa o addirittura fuorviante.

L'analisi proposta è stata differenziata, a seconda della tipologia edilizia, per numero di piani fuori terra (ft) o altezza espressa in metri. Questa doppia lettura è utile a una migliore descrizione del tessuto edilizio, in quanto il numero di piani è un parametro descrittivo che ben si addice agli edifici civili ma risulta poco indicata a descrivere i manufatti religiosi ed industriali, per i quali è stata invece proposta una lettura per intervalli dell'altezza effettiva del corpo edilizio espressa in metri, articolata come di seguito:

- per gli edifici industriali: fino a 11 metri⁷ e oltre gli 11 metri;
- per gli edifici religiosi: fino a 8 metri, da 8,1 a 25 metri e oltre i 25 metri.

Attraverso l'interrogazione del SIT realizzato a seguito del rilievo urbanistico, è possibile fornire alcuni indicatori statistici sintetici utili a descrivere il tessuto edilizio di Villasanta.

Il tessuto edilizio di Villasanta è composto da 5.075 manufatti o corpi edilizi a differente caratteristica volumetrica o tipologica, ripartiti in:

- 2.143 edifici civili (circa il 42% del totale), per una superficie coperta di 356.888 mq pari a una Superficie Lorda di Pavimento (Slp) stimata di circa 1.759.100.000 mq;
- 343 edifici industriali (circa il 7% del totale), per una superficie coperta di 296.225 mq;
- 44 edifici religiosi per (circa l'1% del totale) una superficie coperta di 4.728 mq;
- 2.523 edifici minori tra tettoie, portici, baracche, box ed edifici accessori (circa il 50% del totale) per una superficie coperta di 93.453 mq.

Gli edifici civili hanno in media oltre 2 piani fuori terra, con un valore massimo rilevato di 8 piani e la seguente ripartizione percentuale.

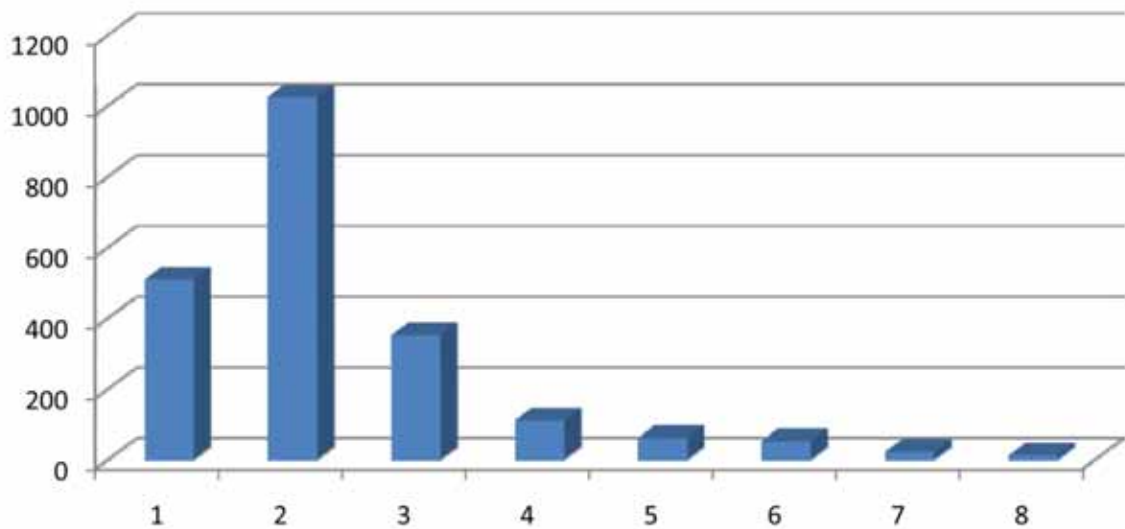
- 508 edifici a 1 piano ft (24%)
- 1025 edifici a 2 piani ft (48%)
- 351 edifici a 3 piani ft (16%)
- 110 edifici a 4 piani ft (5%)
- 62 edifici a 5 piani ft (3%)
- 53 edifici a 6 piani ft (2%)
- 22 edifici a 7 piani ft (1%)
- 12 edifici a 8 piani ft (1%)

La distribuzione dei valori permette di identificare come valore più ricorrente (moda) due piani fuori terra, indicatore di un tessuto urbano prevalentemente caratterizzato da edifici a media o bassa densità.

⁷ Si propone come soglia analitica quella degli 11 metri poiché rappresenta l'altezza massima prevista per le zone produttive dalla NTA del PRG vigente.



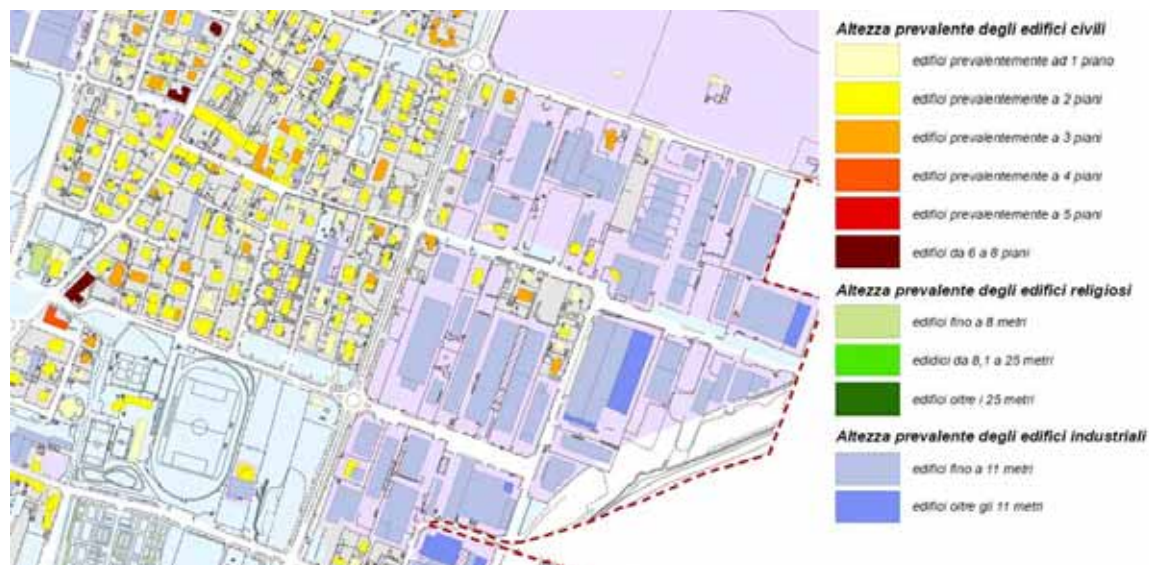
Piani fuori terra degli edifici, tessuto prevalentemente residenziale a nord del centro storico de La Santa: estratto tavola QC 04.01



Istogramma della distribuzione del numero di piani fuori terra degli edifici civili



Tra gli edifici di matrice industriale, si ha una nettissima prevalenza di edifici con altezza inferiore agli 11 metri in quanto il valore più ricorrente (moda) è 5 metri, mentre la media aritmetica è circa 6 metri.



Piani fuori terra degli edifici, tessuto residenziale e industriale della frazione San Fiorano: estratto tavola QC 04.01

Una lettura organica dei comparti territoriali evidenzia una generale omogeneità delle altezze dei corpi di fabbrica, episodicamente interrotta da singoli edifici o addizioni urbane con altezze anche significative. Si riscontra una concentrazione di edifici con più di 3 piani nella parte centrale del territorio di Villasanta, nell'ambito compreso tra il centro de La Santa e la frazione di San Fiorano.

2.3.2. Destinazioni d'uso degli edifici

Lo studio delle destinazioni d'uso degli edifici permette di analizzare la distribuzione geografica delle funzioni che articolano il tessuto socio-economico del comune di Villasanta. Le destinazioni d'uso sono suddivise in categorie specifiche così da apprezzarne la varietà, le sinergie e le incongruenze funzionali.

La lettura proposta si articola in due elaborati distinti che permettono di analizzare la distribuzione delle destinazioni d'uso per prevalenza d'uso rispetto all'intero corpo edilizio o per prevalenza d'uso ma riferito al solo piano terra degli edifici.

Il primo elaborato (QC 04.02) che mostra la destinazione d'uso prevalente degli edifici, permette di cogliere la maggior o minor omogeneità dei tessuti urbani, evidenziando la presenza di edifici con funzioni dissonanti con il contesto, come per la permanenza di funzioni produttive nei tessuti prevalentemente residenziali.

Nel secondo elaborato (QC 04.03) la lettura per destinazioni d'uso al piano terra permette di apprezzare la diffusione della attività commerciali, artigianali e di servizio all'interno dei vari tessuti urbani, facendo emergere come per i tessuti storici esista una grande articolazione di attività e funzioni contrariamente all'uniformità riscontrabile per i quartieri di recente realizzazione.

In entrambi gli elaborati emerge chiaramente il tema della dismissione; abbastanza contenuto nel territorio comunale ma con alcune realtà significative concentrate nella zona nord-ovest, tra il centro di San Giorgio e La Santa, tra le quali il caso più evidente è il comparto produttivo della HORSE s.r.l., inserita nel perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro, la cui presenza si pone tra l'altro in contraddizione con gli obiettivi di



tutela ambientale e naturalistica perseguiti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Valle Lambro.

In questo caso la dismissione dell'attività può essere un punto di partenza per perseguire una politica di delocalizzazione di tali impianti all'esterno del perimetro dello stesso.



Destinazioni prevalenti ai piani terra degli edifici: tessuto prevalentemente residenziale a nord del centro storico de La Santa: estratto tavola QC 04.03



Destinazioni prevalenti ai piani terra degli edifici: ambito urbano circostante il centro storico de La Santa: estratto tavola QC 04.03

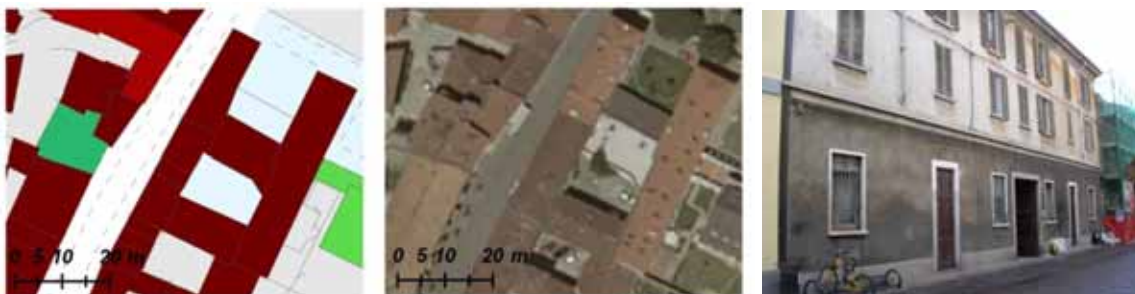


2.3.3. Tipologie edilizie

La lettura dell'elaborato che descrive le tipologie edilizie che caratterizzano il tessuto urbanizzato del comune di Villasanta (QC 04.04) mostra una forte eterogeneità dei tipi edilizi presenti, correlata alle diverse modalità di sfruttamento e uso del territorio che si sono susseguite nell'arco degli anni.

Le parti di territorio tipologicamente omogenee sono circoscritte ai nuclei storici, caratterizzati da edifici a corte e a ballatoio, e alle espansioni urbane recenti caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie a bassa-media densità (edifici mono-bifamiliari isolati su lotto o case a schiera). La varietà e l'articolazione dei tipi edilizi rende opportuno accostare alla cartografia un abaco delle tipologie edilizie che possa agevolare la comprensione e l'utilizzo dell'elaborato.

Tipo a corte. Caratterizza l'11% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 32.600 mq. Presenta un corpo edilizio normalmente sviluppato su 2 piani fuori terra e connota prevalentemente gli ambiti di matrice storica.



Tipo a ballatoio. Caratterizza il 2% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 7.400 mq. Rappresenta una particolare conformazione architettonica del tipo a corte, normalmente sviluppato su 2 piani fuori terra e prevalentemente riscontrabile per gli ambiti di matrice storica.

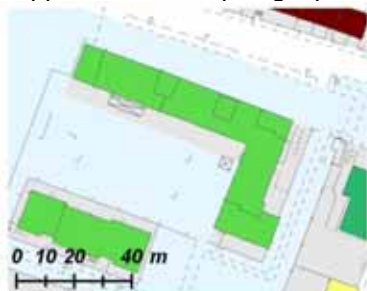


Tipo a torre. Caratterizza l'1% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 6.700 mq. Presenta un corpo edilizio normalmente sviluppato su 5-6 piani fuori terra, articolato attorno a un corpo scala centrale. Rappresentano emergenze edilizie isolate riscontrabili prevalentemente negli ambiti urbani di recente formazione.

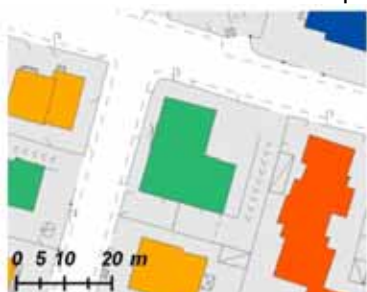




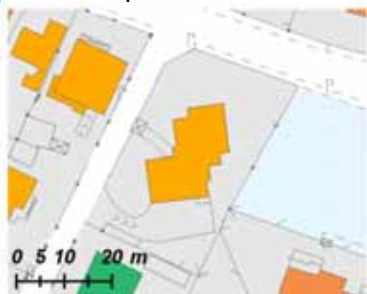
Edificio in linea. Caratterizza il 6% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 49.500 mq. Presenta un corpo edilizio normalmente sviluppato su 3-5 piani fuori terra, articolato su più corpi scala. Rappresenta una tipologia prevalentemente riscontrabile negli ambiti urbani recenti.



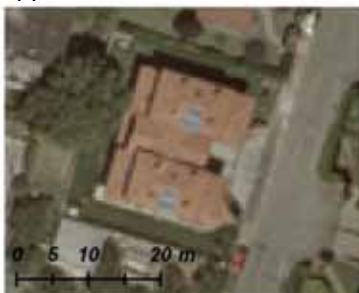
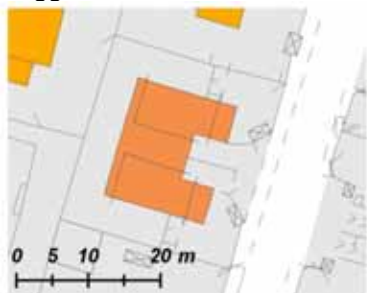
Palazzina. Caratterizza il 17% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 79.870 mq. Presenta un corpo edilizio prevalentemente sviluppato su 2-3 piani fuori terra, articolato su di un unico corpo scala. Rappresenta una tipologia molto diffusa nel contesto urbano sia per quanto riguarda gli ambiti di matrice storica che quelli di recente formazione.



Villa. Caratterizza il 18% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 53.970 mq. Rappresenta la tipologia edilizia a bassa densità maggiormente impiegata nelle espansioni di tipo estensivo caratterizzanti lo sviluppo urbano recente. Presenta un corpo edilizio prevalentemente sviluppato su 1-2 piani fuori terra, normalmente con giardino pertinenziale di media-grande dimensione, peculiarità particolarmente evidente e significativa per le ville di storica formazione.



Edificio bifamiliare isolato. Caratterizza il 13% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 36.900 mq. Prevalentemente sviluppata su 2 piani rappresenta con la villa la soluzione insediativa che maggiormente caratterizza lo sviluppo estensivo e a bassa densità del comune.





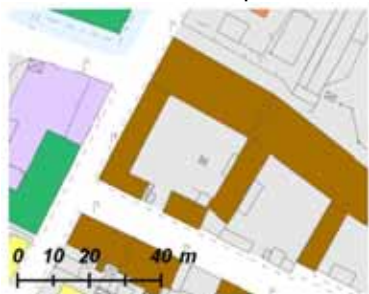
Case a schiera. Caratterizza il 5% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 30.000 mq. Presenta un corpo edilizio normalmente sviluppato su 2 piani fuori terra, rappresenta una modalità insediativa che, rispetto alla villa e all'edificio bifamiliare isolato, presenta caratteristiche architettoniche e funzionali simili ma con unità abitative di taglio minore.



Casa "negoziò" o casa "bottega". Caratterizza il 2% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 9.580 mq. Presenta un corpo edilizio prevalentemente sviluppato su 2 piani fuori terra, con il piano terra architettonicamente progettato per ospitare un'attività artigianale o commerciale, che rende identificabile il tipo edilizio anche in assenza della funzione extra-residenziale.



Casa rurale. Caratterizza il 6% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 17.970 mq. Tipologia edilizia di matrice storica e di valore testimoniale del passato rurale, che presenta un corpo edilizio prevalentemente sviluppato su 2 piani fuori terra articolato attorno ad una corte pertinenziale con manufatti accessori quali fienili, latrine, pozzi.

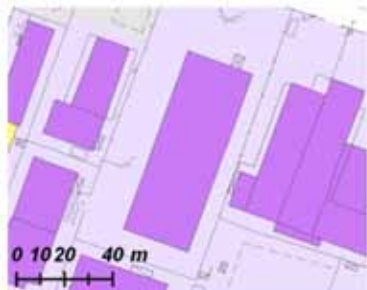


Fienile/stalla. Caratterizza l'1% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 1.520 mq. Prevalentemente sviluppata su 2 piani rappresenta il tipico accessorio delle case rurali a servizio dell'attività agricola. È individuabile anche come manufatto isolato.





Edificio a carattere industriale. Caratterizza il 12% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 278.680 mq. Concepito per ospitare funzioni produttive è composto da un corpo edilizio normalmente sviluppato su un unico livello, spesso con palazzine accessorie per le funzioni terziarie complementari alla produzione connesse al corpo di fabbrica principale.



Edificio specialistico. Caratterizza il 4% del patrimonio edilizio per una Sc di circa 53.270 mq. Comprende gli edifici pubblici e di uso pubblico, i contenitori commerciali che presentano una tipologia edilizia non ordinaria dal punto di vista architettonico e insediativo.





2.3.4. Qualificazione degli impianti e degli elementi urbanistico-insediativi

In questa dimensione conoscitiva e interpretativa del tessuto urbano consolidato, l'attenzione è stata posta non tanto sul singolo manufatto quanto sulla struttura degli ambiti urbani, cercando di evidenziare i caratteri di omogeneità morfologica che prevalgono sulle differenze comunque presenti nei tessuti. La restituzione della composizione del tessuto urbano, infatti, individua le diverse strutture e "regole" di formazione così come le "trasgressioni", le discontinuità ed i punti di rottura avvenuti nel tempo.

I tessuti sono articolati in base ad una prevalenza funzionale in parti residenziali, parti produttive, servizi e spazi aperti progettati; sulla base delle caratteristiche degli edifici (il numero di piani, le destinazioni d'uso, le tipologie edilizie, l'indice fondiario e il rapporto di copertura) e sulla base delle caratteristiche degli spazi verdi permeabili di pertinenza.

I tessuti così individuati superano sia la semplice zonizzazione funzionale, sia l'analisi di carattere tipologico legata al singolo edificio, esprimendo invece una tipologia urbanistica che da conto della struttura propria dello spazio urbano in termini di rapporti tra suolo: costruito e libero, pubblico e privato, collettivo ed individuale, relativamente agli insediamenti, oltre comunque a segnalare le differenze relative ai caratteri di formazione storica, ai sistemi insediativi ed alle funzioni prevalenti.

L'individuazione di queste parti di territorio è dunque finalizzata a descrivere lo stato dei luoghi in conformità alle specificità morfologiche e funzionali, a riconoscere similitudini e differenze nel tessuto urbano consolidato.

Questo tipo di lettura per parti della città ha una doppia valenza finalizzata al progetto:

1. La prima, finalizzata a riconoscere i caratteri morfologici, le "regole" e i principi insediativi attuali, che consentiranno di calibrare il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse ai quali riferire le regole di intervento (appunto nel Piano delle Regole), .. riferendoci in modo specifico alle aree di trasformazione proprie del Quadro Valutativo Propositivo;
2. la seconda, permette di capire se alcuni di essi possono essere "innalzati a modello" per lo sviluppo della città futura, o, al contrario, se i modelli insediativi presenti non siano considerati ottimali per l'uso sostenibile del territorio.



2.4. Qualificazione degli spazi aperti. Caratterizzazione degli elementi verdi

Una specifica dimensione conoscitiva si è concentrata sul sistema degli spazi aperti (QC 04.07), considerata non come negativo della città costruita ma come parte essenziale e qualificante della realtà urbana.

Un primo obiettivo, è quello di restituire una lettura del territorio in base alla caratterizzazione degli elementi verdi presenti, proponendo una classificazione tipologica degli spazi aperti in grado di qualificare la componente del sistema ecologico-ambientale e del verde urbano.

Sono stati individuati:

Sistema ambientale

- Fiumi e corsi d'acqua;
- Aree spondali;
- Aree boscate.

Sistema del territorio agricolo

- Aree di valore agronomico;
- Verde alberato;
- Verde a prato;
- Verde incolto;

Sistema del verde urbano e perirbano

- Parco urbano;
- Giardino privato;
- Orti.

Sistema delle aree degradate

- Aree degradate non vegetate.

Le prime due categorie consentono una prima definizione del sistema «rurale-paesistico-ambientale» quale territorio prevalentemente libero da insediamenti e non urbanizzato, naturale, naturalistico, o dedicato ad usi produttivi primari, con la ricognizione della presenza di elementi naturali e di valenza ambientale e le aree per l'attività agricola e per le sue funzioni plurime (economiche, produttive, ambientali...).

Se il sistema ambientale è pressoché circoscritto alle aree tutelate ricomprese nel Parco regionale della Valle del Lambro (corrisponde agli ambiti dove vige un regime di efficacia prescrittiva e prevalente, dettato da norme regionali, nazionali e comunitarie e ai beni paesaggistici tutelati dal codice dei beni culturali e del paesaggio), le aree destinate all'attività agricola risultano marginali e circoscritte al quadrante nord-est del territorio comunale (ricomprese nel PLIS della Cavallera) e al corridoio a sud, in corrispondenza del confine con il comune di Monza.

Con uno sguardo al progetto di territorio, l'individuazione del sistema «rurale-paesistico-ambientale» ha una duplice valenza:

1. Individuare le aree di valore agronomico; ossia aree rurali in cui si esercita ancora l'attività agricola che nel contempo costituiscono un'importante risorsa ambientale per la collettività. Si tratta di ambienti seminaturali unici i quali, secondo una precisa preoccupazione espressa in tutti gli ambienti internazionali e in particolare nelle sedi comunitarie, sono sottoposti a forti pressioni, con il rischio di un loro ridimensionamento o addirittura di una loro perdita definitiva. Da qui l'importanza di salvaguardare e valorizzare questo importante patrimonio territoriale.
2. Riconoscere quegli ambiti strutturanti una possibile rete ecologica comunale, quale sistema polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambienti agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche



ecosistemiche, in modo da partecipare alla “costruzione” delle reti ecologiche di interesse regionale e provinciale.

Integra l'indagine sul sistema «rurale-paesistico-ambientale» l'elaborazione della carta del Valore Agricolo dei suoli (QC 01.03) tratta della Carta della Land Capability Classification (LCC) redatta dalla Regione Lombardia. La predominanza delle aree è classificata come aree dal valore agricolo moderato (vi sono compresi suoli adatti all'agricoltura e destinati a seminativo o prati, ma con limitazioni colturali di varia entità. La classe comprende quindi i suoli a minore valore produttivo, sui quali peraltro l'attività agrosilvopastorale svolge spesso importanti funzioni di presidio ambientale e di valorizzazione del paesaggio.); costituiscono eccezione e sono qualificate come aree agricole dal valore alto (suoli caratterizzati da una buona capacità d'uso, adatti a tutte le colture o con moderate limitazioni agricole e/o dalla presenza di colture redditizie) limitate porzioni ricomprese nel Parco Regionale della Valle del Lambro e aree intercluse nel tessuto urbano consolidato che hanno comunque limitata estensione, che risultano circoscritte e confinate dal sistema insediativo e infrastrutturale e che, comunque, rivestono un ruolo complementare nel comparto produttivo primario.

Le aree del sistema del verde urbano e periurbano, costituiscono un significativo elemento di presenza ecologica, che contribuisce positivamente ai fini del miglioramento della qualità della vita nelle aree urbane. Il contributo conoscitivo è indirizzato alla valutazione di alcune caratteristiche (regime di proprietà, estensione e localizzazione), al fine di migliorare la sua funzione e di favorire le modalità della sua gestione, oltre che per consentire una razionale pianificazione degli interventi di estensione delle aree verdi.

Sotto tale profilo risulta particolarmente utile richiamare, sinteticamente, gli esiti di uno studio specifico commissionato dall'Amministrazione comunale per il verde urbano.

2.4.1. Presupposti, principi e obiettivi per una politica di valorizzazione del sistema del verde⁸

Lo studio si propone l'obiettivo di formulare un quadro indirizzi per la pianificazione, la progettazione, la gestione del sistema del verde di Villasanta allo scopo di valorizzarlo dal punto di vista paesistico, fruitivo e ambientale, tenendo conto delle diverse situazioni locali e rendendo il più possibile efficace e incisivo il suo rapporto con il sistema del verde territoriale che si sta configurando nel contesto allargato.

L'impostazione del lavoro trova riferimento in molte recenti esperienze innovative in materia di pianificazione applicate in particolare ad ambiti come quello lombardo, sottoposti ad una notevole pressione insediativa, che, pur nella diversità e nella originalità dei metodi, esaltano la funzione ecologica e paesistica del verde, trattandolo come componente fondamentale e determinante per la rigenerazione ambientale e paesistica della città e del territorio.

Tali esperienze mirano alla ricostruzione di un rapporto più equilibrato tra parti urbanizzate e territori aperti, operando un ribaltamento concettuale che necessariamente investe sia il campo delle pratiche analitiche che quelle progettuali, aprendo prospettive di sviluppo diverse: sono gli spazi aperti i nuovi soggetti del territorio da porre alla base di un nuovo modello insediativo, da mettere in valore, riscoprendone i caratteri sostantivi e identitari.

⁸ I contenuti del presente paragrafo sono estrapolati dallo *Strumento di indirizzo alla pianificazione, progettazione e gestione del sistema del verde urbano*, Marco Prusicki e Valentina Dotti, Comune di Villasanta, maggio 2006.



In questo processo di ridefinizione del concetto di “verde”, cui vengono necessariamente attribuite nuove qualità, sono compresenti due dimensioni:

- l’“approccio ecosistemico”, secondo il quale il verde è parte fondante e strumento per il riequilibrio dell’ecosistema, che può comportare anche un ripensamento radicale del modello insediativo e una concezione della città come ecosistema in possibile equilibrio con altri;
- l’“approccio locale”, secondo il quale il territorio e la città stessa sono caratterizzate da differenze fisiche, culturali, sociali, sono cioè costituite da luoghi dotati di una propria individualità complessa, che seppure sottoposti ad una forte tendenza omologante e negati dal processo in atto operato nella attuale fase di sviluppo, possono essere conservati o rifondati proprio a partire dall’attribuzione di valore e di senso agli spazi aperti e al verde, sia come spazio/struttura polivalente interna ai luoghi stessi, sia come spazio di relazione/rete tra luoghi diversi, segnandone limiti e confini.

Villasanta: una città giardino, cuore di parchi

La messa a punto del “quadro generale” costituisce il primo atto fondativo di una politica locale di valorizzazione degli spazi aperti e delle aree verdi.

L’impianto del “quadro generale” muove dalla consapevolezza che lo spazio aperto e in particolare il verde costituiscono una parte essenziale del patrimonio territoriale storicamente costruito, da considerare come risorsa fondamentale ai fini della sostenibilità dello sviluppo e il cui valore deve essere incrementato contrastando il processo di un loro progressivo impoverimento quantitativo e qualitativo che è possibile registrare anche negli ambiti già tutelati dalla normativa vigente, ancora caratterizzati da elevata qualità ambientale.

Per incrementare il valore dello spazio aperto e del verde è necessario saper cogliere e interpretare positivamente le potenzialità che, a vari livelli e gradi diversi, i singoli elementi di quel patrimonio già contengono, esaltarne le caratteristiche di specificità piuttosto che omologarle in un procedimento di standardizzazione, trasformare le condizioni di criticità e di rischio in potenziali risorse, guidarne il reinserimento contestuale rispettandone le differenze ed esprimendone i caratteri di identità anche quando le condizioni per il recupero delle loro qualità ambientali e spaziali intrinseche appaiono definitivamente compromesse.

E’ necessario essere consapevoli che pianificare il sistema del verde e definire i suoi elementi equivale oggi non solo a trasformare una significativa porzione di paesaggio ma a rimetterne in gioco l’intera struttura: qualsiasi intervento, anche il più minuto e apparentemente insignificante, non si misurerà semplicemente con esso, ma ne diverrà parte integrante, contribuendo a trasformarlo.

Per impostare una politica locale di valorizzazione degli spazi aperti e del verde coerente con gli obiettivi generali delineati occorre innanzitutto condividere tre obiettivi:

- correlare strettamente la pianificazione e la progettazione del verde locale alle politiche virtuose delineate alle scale superiori (regionale, provinciale), fondate sulla ricostituzione di una rete ecologica capillare connessa al sistema del verde territoriale esteso e sulla tutela/valorizzazione della struttura storica del territorio;
- potenziare al massimo i rapporti possibili tra ‘sistema del verde’ e ‘sistema delle acque’, riconoscendone il ruolo fondamentale nella strutturazione del territorio e nel sostenerne i processi vitali;
- sperimentare modalità e strumenti operativi (di accompagnamento al processo pianificatorio e attuativo) che siano idonei a sviluppare nelle diverse situazioni specifiche, modelli insediativi autosostenibili.

Il processo di valorizzazione degli spazi aperti e del verde si costruisce quindi a partire soprattutto dal recupero ‘critico’ dell’esistente, ponendo particolare attenzione da un lato



ai capisaldi della struttura ambientale e paesistica consolidata, agli elementi di lunga durata del territorio considerato, dall'altro a tutti gli elementi di criticità che possono essere virtuosamente trasformati.

L'attività che ne consegue deve quindi tenere conto della complessità dei problemi di conservazione e di rigenerazione del territorio nel suo insieme, tenendo conto dei caratteri paesistici, naturali e culturali, dei luoghi, correlando strettamente la pianificazione e la progettazione degli spazi aperti e delle aree verdi al progetto di paesaggio, collocando ogni intervento anche puntuale in un quadro complessivo che ne sappia definire il ruolo.

Atlante degli spazi aperti e delle aree verdi

Il patrimonio territoriale posto alla base del processo di valorizzazione di un dato contesto locale si configura come un "giacimento di lunga durata" che precisa la propria identità e i propri caratteri nel modo in cui si miscelano i diversi elementi costitutivi (gli elementi naturali e antropici come i monumenti e i nuclei storici, le invarianti strutturali, in particolare le infrastrutture, le trame agrarie, le tipologie edilizie, urbane e paesistiche, le regole costruttive e di trasformazione). Si tratta in sostanza di definire un quadro specifico delle risorse fondato sulla conoscenza della struttura ambientale e territoriale di riferimento da porre alla base della definizione delle proposte progettuali.

L'Atlante descrive dunque e rappresenta gli elementi del patrimonio territoriale (sistemi vegetazionali, trame agrarie, infrastrutture storiche, nuclei storici, urbani e rurali, edifici di pregio, caratteri paesistici e ambientali, ma anche 'aree critiche' come aree dismesse, spazi aperti residui, ecc.) da mettere in valore, attraverso opportuni progetti in campo ambientale e territoriale, per restituire "figure territoriali" in grado di riqualificare complessivamente il territorio mantenendo un elevato grado di coerenze reciproche.

Si è trattato, dunque, pur nei limiti dati dalle risorse, di:

- cogliere la realtà specifica dell'area oggetto di studio nelle sue relazioni con l'ambito territoriale più allargato, identificando e descrivendo i singoli elementi della sua struttura fisica, morfologica e funzionale, in rapporto alle diverse logiche di organizzazione spaziale che si sono accumulate nel corso del tempo;
- definire gli "elementi di lunga durata" attraverso la ricostruzione e lettura storica dell'insieme dei progetti, che sono stati alla base della struttura di ogni specifico contesto;
- verificare la consistenza, le caratteristiche, i ruoli di ogni singolo elemento morfologico dell'ambito considerato in rapporto alla diverse strutture spaziali cui si riferisce e che sono compresenti e spesso sovrapposte (contesti naturali, struttura agricola storicamente formatasi, struttura urbana) e il loro grado di persistenza.

Il quadro di insieme restituisce sinteticamente i risultati dell'operazione di riclassificazione delle aree verdi svolta, mettendo in evidenza alcune caratteristiche qualitative e quantitative generali del sistema del verde attuale. La dimensione "ecosistemica" e la dimensione "locale" poste alla base dell'approccio proposto impongono infatti una revisione dei criteri di classificazione degli spazi aperti e delle aree verdi comunemente adottati, che porti al superamento dei limiti delle categorie canoniche legate all'approccio funzionalista, basate sulle destinazioni d'uso e/o su semplici parametri dimensionali.

La classificazione degli "spazi verdi" che viene qui proposta è finalizzata a riconoscerne e descriverne le diverse caratteristiche come unità spaziali, in cui la presenza di elementi vegetali, artefatti e ricostruiti o conservati da un precedente stato, la loro organizzazione, la loro forma, persino le loro dimensioni, vengono messe in stretta relazione con le diverse concezioni che sono state alla base della loro attuale consistenza morfologica e funzionale.

Vengono così distinte le seguenti categorie:



Grandi spazi verdi aventi una struttura formale e funzionale autonoma come unità spaziali e funzionali di scala territoriale.

Si tratta delle aree verdi il cui assetto fisico e funzionale sia di fatto riconducibile all'appartenenza ai grandi spazi verdi pensati soprattutto con scopi di tutela ambientale, di "laboratorio" didattico, culturale, scientifico e talvolta anche produttivo, di ricreazione turistica e del tempo libero. Il Parco di Monza, anche se esterno al territorio comunale, costituisce indubbiamente il protagonista assoluto ed eccezionale del sistema del verde del territorio considerato.

Spazi verdi aventi una struttura formale e funzionale autonoma come unità spaziali e funzionali di scala urbana.

Si tratta degli 'spazi verdi' indipendenti, appositamente pensati come unità autonome per la vita collettiva urbana, che trovano le loro ragioni direttamente in rapporto alla struttura urbana; essi comprendono:

- i luoghi dello stare: parchi e i giardini urbani, piazze-giardino, orti urbani, impianti sportivi, parcheggi;
- i luoghi del percorrere: viali e strade alberate, piste ciclo-pedonali in sede propria.

Spazi verdi aventi una struttura formale e funzionale integrata o connessa alle diverse tipologie dei tessuti urbani e edilizi, di cui costituiscono unità spaziali di pertinenza, pensate come parti essenziali, accessorie o semplicemente giustapposte alle parti costruite.

E' possibile distinguere all'interno di questa categoria:

- i parchi e i giardini di edifici e complessi edilizi destinati a servizi sociali e attrezzature di interesse collettivo (per lo spettacolo e la cultura, per lo sport agonistico, scuole e università, ospedali, attività direzionali, amministrative e commerciali, fiere, etc.)
- gli spazi a verde dei cimiteri e le relative fasce di pertinenza;
- i parchi e i giardini legati alle diverse forme di organizzazione spaziale della residenza: i parchi e i giardini delle ville, i giardini e gli orti di villini e case unifamiliari, i giardini interni agli isolati, ai condominii di abitazione, ai quartieri residenziali di edilizia pubblica, ai complessi di residenza speciale etc;
- gli spazi a verde interni alle aree destinate a impianti produttivi o di stoccaggio e tecnologici.

Spazi verdi aventi una struttura formale e funzionale integrata e dipendente dalle strutture e infrastrutture lineari per la mobilità, che in queste trovano la loro primaria ragione d'essere; in particolare:

- le fasce di rispetto legate ai vari livelli della viabilità, delle reti ferroviarie, gli svincoli;
- le fasce di rispetto lungo le infrastrutture aeree;

Spazi verdi aventi una struttura formale e funzionale connessa alle diverse tipologie di attività agricola; appartengono a questa categoria:

- i boschi (d'alto fusto e cedui);
- le colture arboree da legno e da frutto;
- le fasce alberate e i filari lungo i corsi d'acqua;
- i prati;
- i campi coltivati a colture erbacee e orticole;
- i vivai e le colture protette;

Spazi verdi aventi una struttura formale e funzionale legata a luoghi e elementi naturali o seminaturali; si tratta delle unità spaziali riconoscibili negli ambiti connessi ai corsi e specchi d'acqua, aree umide.



Una seconda operazione di tipo prettamente interpretativo è stata quella di riconoscere e distinguere diversi ambiti urbani cercando di cogliere le particolarità del rapporto che si venuto definendo nel corso del tempo tra spazi aperti e tessuto costruito e il loro ruolo attuale e potenziale nella struttura complessiva del territorio, e di metterli a confronto con i principali sistemi di paesaggio storicamente definitisi come modificazione continua delle condizioni naturali originarie: il sistema del Lambro con i terrazzi, i tracciati di terra che lo accompagnano, le rogge derivate e di mulini, l'antico tracciato della strada dello Spluga con i nuclei insediativi principali, il parcellario agricolo legato alla centuriazione ed alle caratteristiche della pianura asciutta, le cascine, il Parco della villa Reale di Monza che costituisce indubbiamente una risorsa eccezionale di altissimo valore ambientale, paesistico e fruitivo, che assolve in modo straordinario a tutte le funzioni tipiche del verde urbano e territoriale anche per Villasanta. Ed è stato possibile dunque rilevare come il patrimonio comunale di aree verdi di Villasanta configuri di fatto un mosaico molto frammentato e discontinuo che tuttavia evidenzia alcune sensibili differenze tra le diverse parti del territorio.

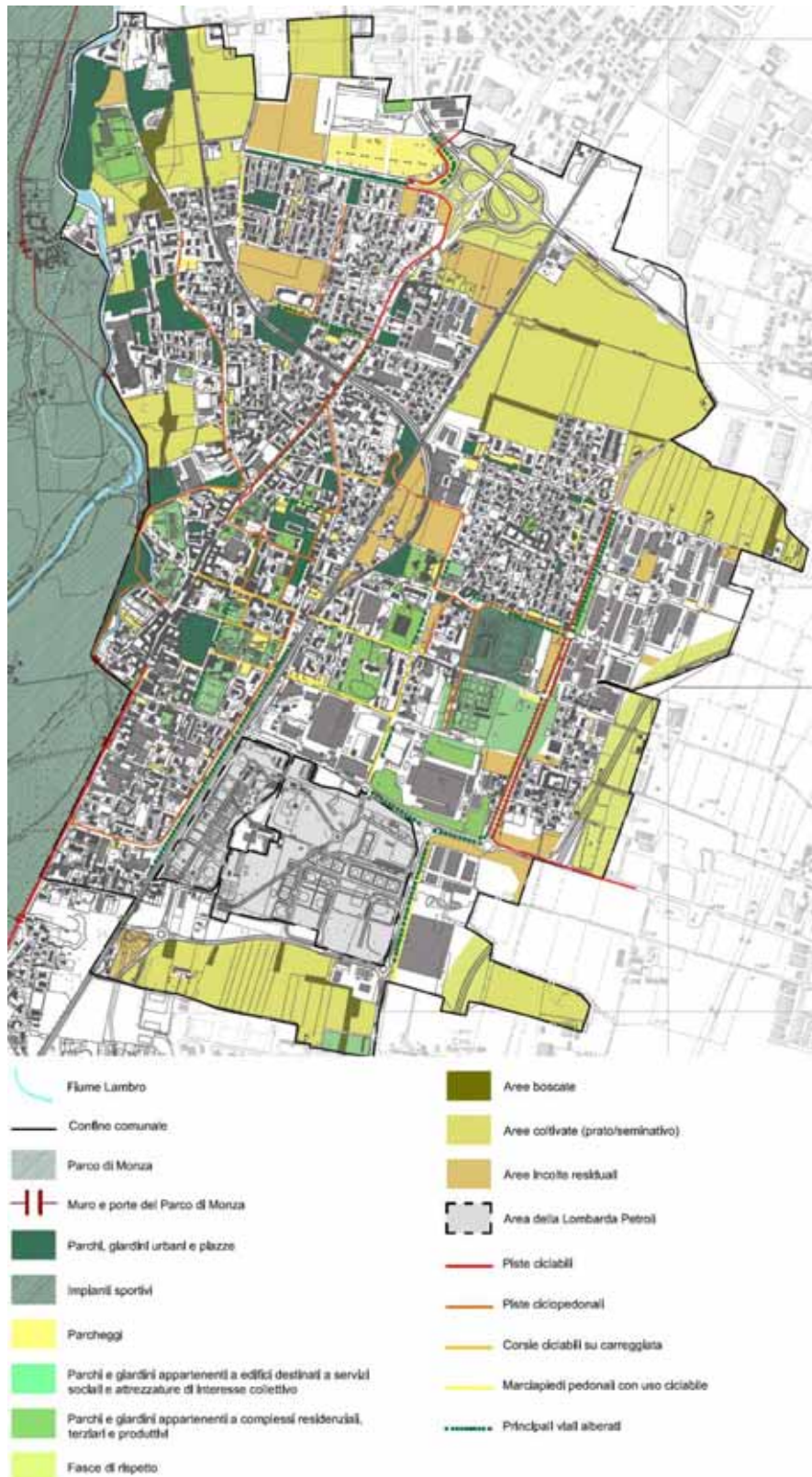


Tavola 7 Classificazione delle aree verdi. Quadro d'insieme, Quadro conoscitivo Parte I, Atlante degli spazi aperti e delle aree verdi, *Strumento di indirizzo alla pianificazione, progettazione e gestione del sistema del verde urbano*, Marco Prusicki e Valentina Dotti, Comune di Villasanta, maggio 2006.



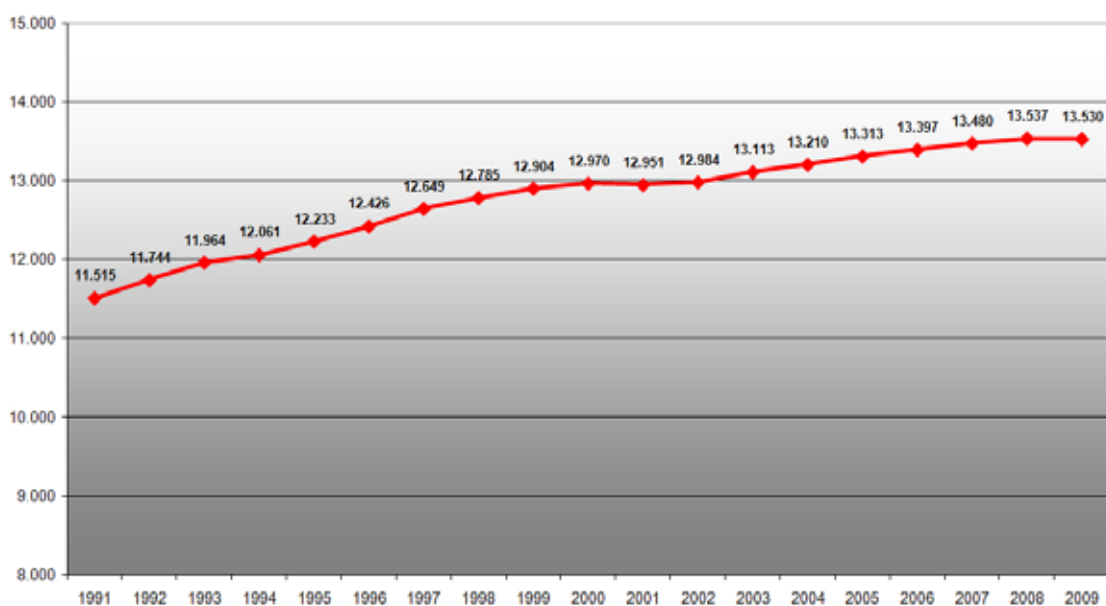
2.5. Elementi di indagine statistica

La presente trattazione, scevra da approfondimenti scientifici e da elaborazioni statistiche complesse, non vuole certo assumere il significato di ricerca specialistica sul tema ma, molto più semplicemente, vuole porre l'accento sulle connotazioni di alcuni indicatori (saldo e indice naturale della popolazione, tassi di natalità e di mortalità, saldo e indice migratorio, analisi storica della crescita demografica, dimensione media e tipologica dei nuclei familiari, abitazioni occupate per modalità di godimento) ritenuti utili per comprendere le trasformazioni intervenute, le potenziali prospettive demografiche e, in ultima analisi, per "guidare" alcune scelte che necessariamente si devono confrontare con situazioni attuali e scenari futuri. Le riflessioni del presente paragrafo si avvalgono del supporto dell'indagine conoscitiva contenuta nell'elaborato QC 09.01.

Lo studio dei dati statistici permettere di descrivere il contesto socio-economico del comune di Villasanta attraverso dati sintetici che, accompagnando la lettura descrittiva effettuata negli elaborati cartografici prodotti per la redazione del quadro conoscitivo, aiutano a completare l'apparato analitico ricostruito nel Documento di Piano. Permette oltretutto un rapido confronto con i comuni contermini e della provincia, così da individuare eventuali tendenze e dinamiche socio-economiche simili.

I dati provengono dall'ISTAT (Istituto nazionale di statistica) sono aggiornati alla soglia più recente messa a disposizione dell'Annuario Statistico della Lombardia e dall'ISTAT. Per alcuni indicatori i dati sono aggiornati al 2009 mentre altri indicatori statistici sono riferiti all'ultimo censimento ISTAT del 2001.

Il trend della popolazione del periodo 1991-2009 registra una crescita marcata con un aumento complessivo di 2000 abitanti. Tale crescita nell'arco del ventennio analizzato non è mai costante ma presente picchi di crescita intervallati da momenti di assestamento e addirittura a momenti di regressione demografica. La perdita di popolazione più evidente (-19 abitanti) la si registra tra il 2000 e il 2001, come fine di un ciclo di crescita costante che dal 1992 ha portato ad un aumento medio di 160 abitanti l'anno. La crescita demografica che riprende già con l'anno successivo, determina l'inizio di un nuovo ciclo di crescita che porta per il periodo 2002-2008, ad aumenti di popolazione meno marcati con una media di 84 abitanti l'anno. Il ciclo si interrompe con l'ultima rilevazione del 31/12/2009 (-9 unità) correlata anche alla crisi del settore edilizio.



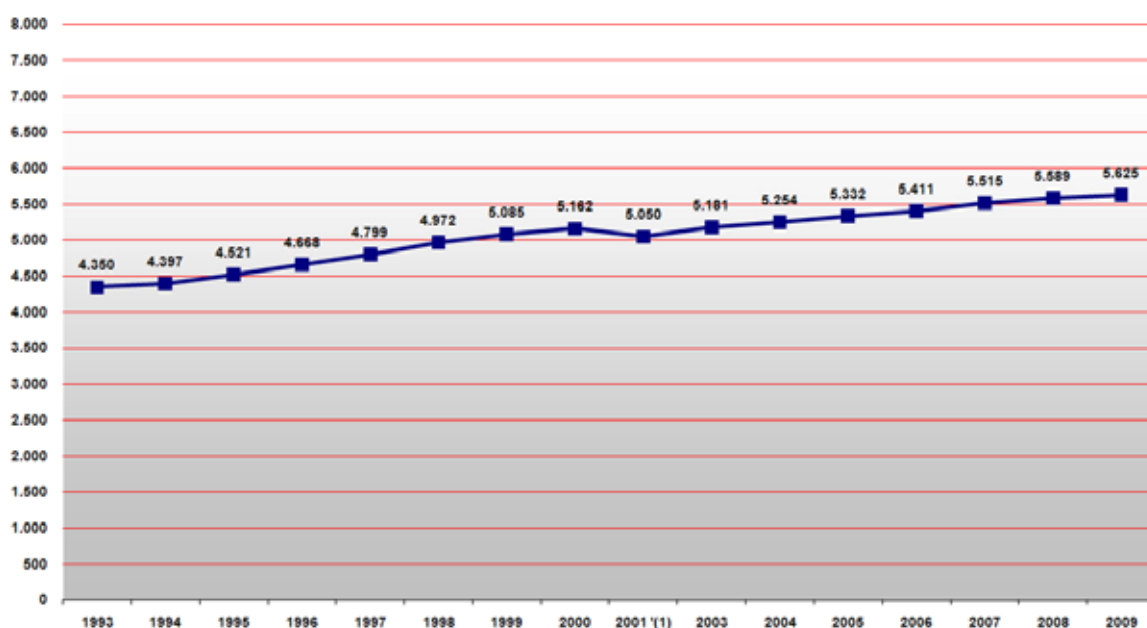
Andamento della popolazione residente dal 31.12.1991 al 31.12.2009



La stratificazione della popolazione per fasce d'età mostrano una predominanza di popolazione compresa nella fascia d'età 30-60 anni (44,4%) seguita dalla fascia di età degli over 60 (28%) e dalla fascia d'età 0-29 anni (27,6%). Questo dato mostra una predominanza di popolazione in età matura giovane o comunque ancora socialmente attiva, ma l'indice di vecchiaia leggermente superiore a 1⁹, segnala una tendenza seppur contenuta di un progressivo invecchiamento della popolazione residente.

Il dato sul numero di famiglie presenti mostra una crescita molto marcata di nuclei famigliari (+1275) nel periodo 1993-2009, correlata alla massiccia espansione edilizia degli anni '90. La dotazione di servizi comunali ha dovuto di conseguenza adeguarsi, come testimonia il recente ampliamento della scuola dell'infanzia.

Il numero medio di componenti per nucleo familiare si attesta sulle 3 unità, un dato in linea con il nuovo assetto delle famiglie italiane, composte prevalentemente da coppie con un unico figlio.



Andamento delle famiglie resident1 dal 31.12.1993 al 31.12.2009, estratto QC 09.01

La popolazione straniera residente, al 2009, è il 5,52% del totale, inferiore al dato provinciale (6,86%) e molto inferiore al dato regionale (10,00%).

La percentuale di occupati tra la forza lavoro (abitanti con età superiore a 15 anni) supera nel 2001 il 95% (5.684 unità), per lo più impiegati nel settore secondario (45,63% nel manifatturiero) e terziario commerciale (19,22%). Residuali gli addetti della agricoltura (0,9%). Il numero di imprese attive nel comune di Villasanta è 866, per lo più del settore terziario (145 in consulenza, intermediazione, noleggio e ricerca; 278 del commercio) e secondario (120 delle costruzioni e 132 manifatturieri).

Spostando l'attenzione sulle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente, si nota come il numero di stanze per residente sia in linea con il dato provinciale e regionale (3,88 contro i 3,84 provinciali e i 3,92 regionali), mentre il dato sulla dotazione di mq di abitazione per residenti, pari a 36,84 mq, è leggermente superiore al dato provinciale (35,76 mq) ed inferiore al dato regionale (38,12).

La percentuale di abitazioni per titolo di godimento mostra invece una prevalenza di abitazioni di proprietà: il 79,2% contro il 15,7% delle abitazioni in affitto.

⁹ L'indice di vecchiaia è calcolato come rapporto tra la popolazione over 65 e la popolazione 0-14 anni. Valori superiori a 1 registrano una predominanza di popolazione anziana.



2.6. Contenuti del PGT in materia di commercio¹⁰

La modernizzazione avvenuta nell'ultimo decennio nel settore commerciale ha portato a un forte sviluppo delle grandi superfici commerciali sollecitando gli operatori a introdurre molte innovazioni nella progettazione dei formati delle grandi strutture extraurbane. Sono così sorti nel panorama lombardo parchi commerciali, factory outlet centre, entertainment centre e centri commerciali di nuova generazione. Questa evoluzione non è stata solo quantitativa ovvero non ha proposto semplicemente strutture commerciali "più grandi" ma ha portato a sperimentare formati che accostano alla funzione commerciale quella culturale, di intrattenimento (cinema in primis) e sportiva. Recentemente il commercio si è collocato nei nodi della grande accessibilità come aeroporti e stazioni, dove è possibile intercettare un grande e costante flusso di persone. Nei centri urbani questa innovazione è stata molto più lenta e, soprattutto nei centri medi e medio-piccoli, si è assistito ad una diminuzione quantitativa dei punti vendita associata a un fenomeno di graduale obsolescenza di molti esercizi di vicinato. Al contrario hanno resistito quegli esercizi inseriti in contesti urbani dove i negozi hanno potuto addensarsi in ambiti specifici integrati ad altre attività come gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività come ad esempio quelle artigiane. In questi centri si assiste anche a un ritorno degli operatori, dinamica molto interessante anche alla luce delle potenziali positive ricadute che potrebbero avere sul rilancio dei sistemi di offerta locali, rendendoli maggiormente competitivi ed in grado di concorrere o convivere con le nuove polarità commerciali extraurbane.

L'evoluzione normativa regionale in materia di commercio, prima, e urbanistica, solo recentemente, ha introdotto la necessità per i comuni di integrare gli studi conoscitivi alla base della redazione del PGT comunale con un'indagine specifica sulle tematiche commerciali. Nel Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) 2006-2008, la Regione Lombardia non fornisce più obiettivi di sviluppo quantitativi (contingenti), ma prestazionali basati cioè su macro-obiettivi generali declinati per i vari Ambiti territoriali individuati sul territorio regionale. La nuova programmazione triennale ha nello specifico l'obiettivo di una "crescita ad impatto zero in termini di superfici e di esternalità negative", obiettivo che si articola e struttura nei seguenti punti, che dovrebbero fungere da linee guida per lo sviluppo commerciale locale:

- favorire la compatibilità e sostenibilità del commercio rispetto al territorio abbattendo al massimo l'impatto delle Grandi Strutture di Vendita non solo da un punto di vista ambientale ma anche sociale, viabilistico, paesaggistico e naturalmente commerciale;
- ridurre il consumo di suolo favorendo la riconversione delle aree dismesse disincentivando l'apertura di strutture commerciali su territori liberi;
- favorire l'ampliamento o la ristrutturazione delle strutture esistenti rispetto alla previsione di nuove strutture di vendita;

La Regione per controllare il perseguimento di queste finalità ha costruito un articolato e complesso sistema di valutazione delle domande per l'autorizzazione di GSV, teso a disincentivare fortemente le nuove aperture.

¹⁰ I contenuti del presente paragrafo sono estrapolati dal contratto di ricerca *Indagini conoscitive e definizione dei Criteri urbanistici in materia commerciale nell'ambito del Piano di governo del territorio (PGT)* realizzato dal Laboratorio URB&COM del Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano nel maggio 2009.



Gli Ambiti territoriali individuati dal PTSSC 2006-2008

Fonte Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008

Lo studio effettuato per la componente specialistica al PGT del comune di Villasanta si fonda su un approccio territoriale alle tematiche del commercio. Per questo motivo ogni riflessione o interpretazioni delle dinamiche commerciali in atto nel comune discendono dalla correlazione esistente con gli elementi territoriali caratterizzanti lo spazio fisico dei luoghi.

La valenza di uno studio specialistico sulle tematiche commerciali si fonda sull'importanza che queste attività rivestono nel complesso panorama urbanistico, sociale ed economico di un comune, dove le attività commerciali assumono in molti casi un ruolo che trascende la semplice attività produttiva, diventando per la popolazione insediata servizi, spazi di interazione ed intrattenimento.

METODOLOGIA UTILIZZATA PER LE INDAGINI COMMERCIALI

Lo studio e la classificazione delle attività commerciali si fonda sulle novità introdotte dal Decreto legislativo 114/98¹¹ (comunemente denominato Decreto Bersani) e sulle successive normative regionali in materia di attività commerciali.

¹¹ Il D.lgs Bersani 114/98, ha introdotto la seguente classificazione degli esercizi commerciali:

Esercizi di vicinato (EdV) - esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 250 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 150 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Medie Strutture di Vendita (MSV) - esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 2500 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 1500 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Grandi Strutture di Vendita (GSV) - esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai 2500 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita superiore ai 1500 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Lo stesso decreto definisce la *Superficie di Vendita (SdV)* come “[...] l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili [...]” escludendo “quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi”.



La profondità, la completezza e l'articolazione dello studio variano a seconda della scala territoriale di riferimento. Negli elaborati sovracomunali si è analizzato con un dettaglio via via crescente, le attività che possono costituire un'alternativa commerciale alle attività presenti sul territorio di Villasanta.

La realizzazione delle analisi e degli elaborati cartografici allegati al presente documento si basa sull'utilizzo delle tecniche e degli strumenti più adeguati per queste specifiche indagini, in linea con i principi e le modalità operative dettate dalla Regione Lombardia nell'articolo 3 della legge 12/2005, in merito agli Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni.

In linea a questi principi, la costruzione dell'indagine territoriale sovralocale è stata effettuata analizzando e georeferenziando¹² i dati messi a disposizione dall'Osservatorio Regionale del Commercio della Regione Lombardia (<http://www.osscom.regione.lombardia.it>) sulle Medie e Grandi Superfici di Vendita riferiti al 30 giugno 2007. I dati a disposizione sono stati successivamente aggiornati e verificati al marzo 2009 attraverso sopralluoghi e rilievi mirati o incrociando il database con altre fonti ufficiali disponibili. La georeferenziazione del database è avvenuta in un contesto GIS¹³, sovrapponendo i dati a disposizione alla Carta Tecnica Regionale (CTR) alla scala 1:10.000¹⁴, fornita dal SIT¹⁵ della Regione Lombardia.

Nell'indagine comunale la costruzione della geografia del commercio al dettaglio e delle altre attività commerciali e non presenti al piano terra, prende avvio da un rilievo puntuale effettuato a novembre 2008 contestualmente alle operazioni di rilievo urbanistico previste per la redazione del PGT comunale.

2.6.1. Inquadramento commerciale sovracomunale

L'indagine commerciale sovracomunale costituisce, nella componente commerciale di un PGT, lo studio delle polarità commerciali esistenti ed in progetto in un ambito territoriale ben definito.

L'approccio utilizzato unisce ed implementa tecniche territoriali ed economiche (*geomarketing*) normalmente utilizzate dagli operatori commerciali ed immobiliari per identificare ed analizzare aree di mercato oggetto di possibili future operazioni di sviluppo. L'obiettivo è quello di ricostruire la geografia dei principali attrattori commerciali esistenti in contesti territoriali esterni al comune di Villasanta ma in grado comunque di attrarne utenza e consumi. Lo studio si fonda sul concetto di accessibilità effettiva al servizio commerciale e diviene uno strumento di analisi fondamentale qualora l'amministrazione comunale intenda prevedere nel proprio strumento urbanistico nuove strutture commerciali di rilievo sovralocale, per le quali la normativa regionale chiede un

¹² Per georeferenziazione si intende la localizzazione spaziale ovvero l'assegnazione di coordinate geografiche x e y di un determinato sistema geografico di riferimento a record contenuti in semplici database tabellari.

¹³ I GIS, acronimo di Geographic Information System, sono software che permettono la gestione e l'elaborazione di informazioni di varia natura associate al territorio.

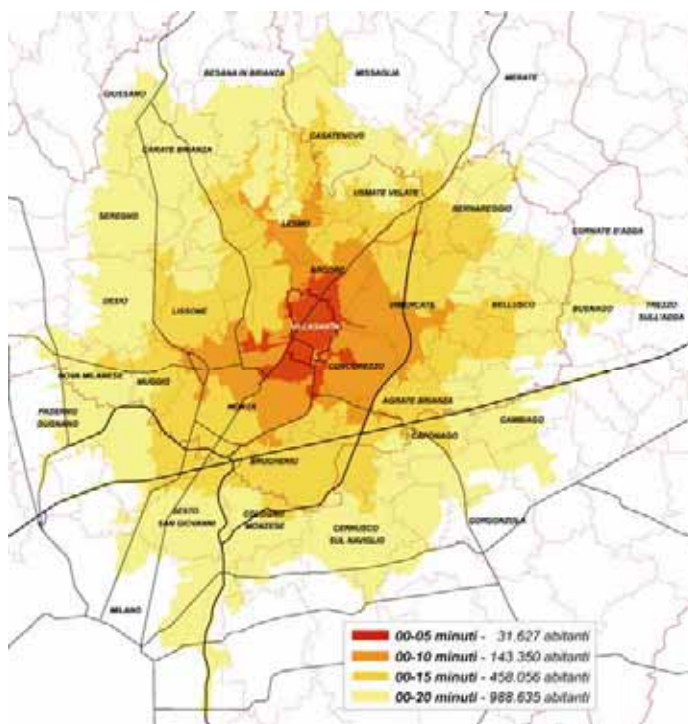
¹⁴ Il SIT della Regione Lombardia definisce la CTR come la carta topografica di maggior dettaglio che rappresenta l'intero territorio regionale, acquisita in formato digitale tramite scansione, mosaicata e georeferenziata (sistema di riferimento Gauss-Boaga Fuso Ovest, per permetterne l'uso nell'ambito di sistemi informativi geografici).

¹⁵ Il SIT, Sistema Informativo Territoriale, permette di acquisire, aggiornare, elaborare, rappresentare e diffondere dati ed informazioni spazialmente riferiti alla superficie terrestre (fonte: Regione Lombardia, Direzione Territorio e Urbanistica – Struttura Sistema Informativo Territoriale).



presupposto di consapevolezza della rilevanza sovracomunale delle stesse per valutarne preventivamente l'eventuale ammissibilità nel contesto territoriale di riferimento. [...]

Per procedere a questo tipo di indagine è necessario definire un ambito territoriale che possa rappresentare un effettivo contesto sovracomunale di riferimento per il comune di Villasanta, nel tentativo di fornire una simulazione verosimile delle realtà e delle dinamiche commerciali analizzate. La tecnica utilizzata per la definizione dell'ambito territoriale di riferimento è quello dell'isocrona, ovvero la definizione di un'area descrivente una porzione di territorio a uguale accessibilità ovvero raggiungibile con il mezzo privato in un determinato intervallo di tempo¹⁶. Tale tecnica ci fornisce una simulazione della reale morfologia geografica delle interazioni spaziali a diversi intervalli che il comune di Villasanta determina con il proprio intorno territoriale. Per queste quattro specifici intervalli territoriali sono stati effettuati differenti livelli di analisi della rete commerciale esistente ed in progetto incrociandoli con le caratteristiche quali-quantitative della popolazione gravitante¹⁷. [...]



Le isocrone calcolate per il comune di Villasanta: stima della popolazione gravitante

¹⁶ La generazione delle isocrone è generata da un software GIS specifico, al quale viene indicato un punto di origine, in questo caso l'area oggetto di intervento e ipotizzando un livello di servizio infrastrutturale medio (cioè con carico di traffico normale), genera automaticamente la geometria dell'area. Il lavoro successivo consta nell'aumentare la precisione dell'area inserendo manualmente nuovi punti di controllo affinché l'isocrona consideri tutte le infrastrutture e gli ambiti urbanizzati dell'intorno territoriale considerato. Il risultato è un'isocrona modellata territorialmente, utilizzabile anche per analisi di accessibilità di grande dettaglio.

¹⁷ Per un approfondimento specifico sulla geografia delle polarità sovracomunali si rimanda al report consegnato dove sono riportati i dati aggregati e disaggregati riguardanti la rete commerciale intercettata dalle isocrone.



2.6.2. Indagine commerciale comunale

Prima di procedere all'interpretazione della rete delle attività commerciali presente nel comune di Villasanta, è opportuno ricostruirne in modo dettagliato e completo la geografia. L'indagine effettuata considera l'insieme delle attività presenti ai piani terra degli edifici, così da ottenere il quadro completo delle tipologie e delle caratteristiche insediative. L'importanza di questa modalità di indagine si evidenzia nel momento di indagare le forme e gli effetti generati dall'interazione spaziale delle attività commerciali con gli elementi territoriali e le altre attività economiche. Fenomeni di sinergia e asinergia che determinano la formazione o meno di sistemi aggregativi spontanei o di contro ne ostacolano la formazione o ne indeboliscono la struttura.

Come precedentemente accennato, la costruzione della mappatura delle attività commerciali si fonda sul rilievo diretto delle attività presenti nel comune. La successiva restituzione, avvenuta in ambiente GIS, è effettuata utilizzando come supporto cartografico di base la bozza di Database Topografico (restituito nel sistema di riferimento geografico europeo UTM, WGS 84, fuso 32) fornitoci dagli uffici tecnici comunali. Successivamente si è effettuato un complesso lavoro di confronto e validazione del rilievo con i database comunali forniti dal SUAP, che ha permesso di completare con le informazioni quantitative delle autorizzazioni commerciali la geografia delle attività.

La consistenza delle attività al piano terra rilevate nel comune di Villasanta

Tipologia attività al piano terra	Attività (n°)	Sup. Attività (mq SdV/SdS)
COMMERCIO AL DETTAGLIO - ESERCIZI DI VICINATO	93	5026
COMMERCIO AL DETTAGLIO - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	2	660
COMMERCIO AL DETTAGLIO - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	1	13340
PUNTO VENDITA ESCLUSIVO DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA	5	65
COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PUBBLICA (<i>numero di aree</i>)	2	
COMMERCIO ALL'INGROSSO	1	
ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	42	3840
DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	5	
ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI AL CONSUMATORE FINALE	12	
ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA	30	
ARTIGIANATO DI SERVIZIO AI BENI DI CONSUMO	29	
NOLEGGIO DI BENI DI CONSUMO	1	
DIREZIONALE COMMERCIALE	39	
ALTRE ATTIVITA' ARTIGIANALI	1	
RICETTIVO ALBERGHIERO	1	
IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI	4	
SERVIZI	18	
DISMISSIONE/SFITTO	41	
TOTALE ATTIVITA' AL PIANO TERRA RILEVATE (escluse le aree sede dei mercati scoperti)	325	

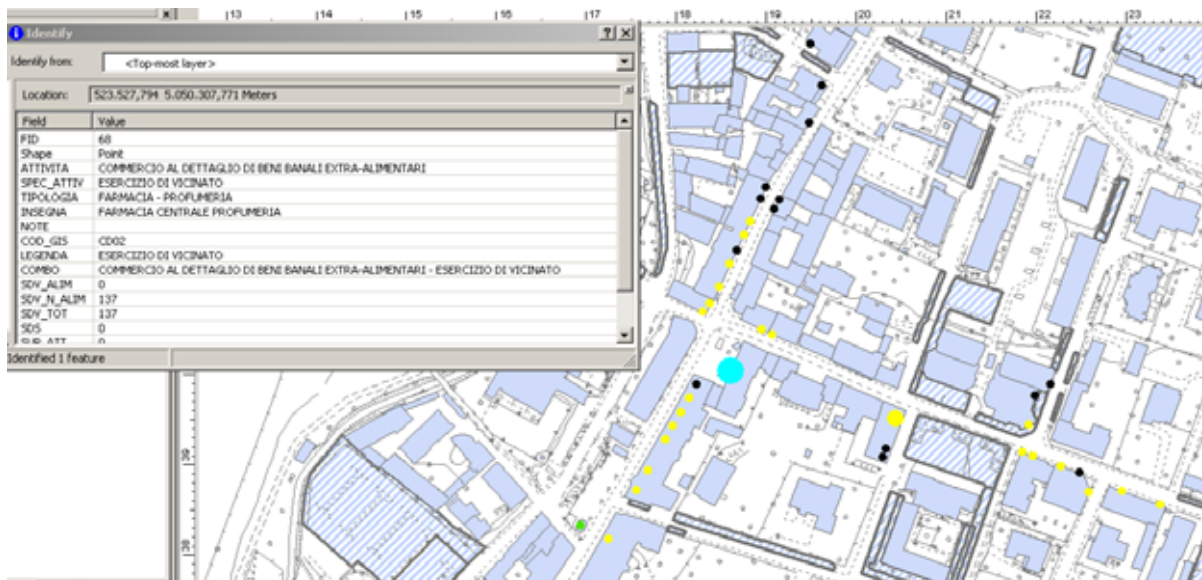


I database messi a disposizione dagli uffici comunali non riguardano la totalità delle tipologie economiche rilevate presenti nella tabella e presenti nel comune in quanto non tutte le attività rilevate prevedono una gestione autorizzativa diretta da parte dell'ente comunale. Le categorie commerciali per i quali è stato possibile un confronto e un controllo diretto con i dati comunali sono state:

- commercio al dettaglio;
- punti vendita esclusivi della stampa quotidiana e periodica;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- artigianato di servizio alla persona (solo per quanto concerne parrucchieri ed estetisti);

Il risultato di questo processo è la creazione di una serie di strati informativi georeferenziati descrittivi delle attività economiche e commerciali del comune di Villasanta. Questi strati sono potenzialmente implementabili all'interno del SIT comunale, nell'ottica di fornire all'amministrazione la possibilità di rapportare le caratteristiche dell'offerta commerciale con quelle del territorio, permettendo così una lettura critica e un'interpretazione dei fenomeni rappresentati, nonché la gestione e l'aggiornamento dei dati nel tempo.

Entrando nel merito della geometria e della modalità rappresentativa, è stato scelto di raffigurare le attività commerciali attraverso l'elemento puntuale, localizzato in corrispondenza dell'ingresso principale dell'attività commerciale ed in modo da interagire spazialmente con il perimetro dell'edificio. Tra le caratteristiche principali che fanno privilegiare questa scelta geometrica vi è, tra l'altro, la possibilità di rappresentare il dato alle diverse scale (multiscalarità), semplicemente ridimensionando l'elemento grafico associato alla posizione del punto vendita a seconda delle esigenze di scala.



Esempio di interrogazione semplice allo strato informativo "Attività commerciali" effettuabile in ambiente GIS



2.6.3. I servizi commerciali comunali: tipologie funzionali e insediative

[...] Per le principali tipologie commerciali rilevate verranno descritte compiutamente le caratteristiche insediative e qualitative mentre per le altre attività rilevate si fornisce nel successivo elenco una sommaria descrizione:

Punto vendita esclusivo della stampa quotidiana e periodica: sono le edicole organizzate in chioschi o locali esclusivamente adibiti a questa attività, altrimenti configurata come attività complementare alla somministrazione di alimenti e bevande o la commercio al dettaglio;

Commercio all'ingrosso: attività di rivendita a commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali di beni alimentari e non alimentari;

Distributori di carburante: attività che effettuano la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica, organizzati come complessi commerciali unitari costituiti da una o più colonnine di erogazione di carburante, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative;

Noleggio di beni di consumo: attività esclusivamente dedite al noleggio di beni di consumo come nel caso più classico di materiale audiovisivo o di trasporto (automobili e biciclette);

Direzionale commerciale: Sono le attività del terziario direzionale come le agenzie di istituti bancari, agenzie postali con sportelli per operazioni con il pubblico, agenzie di compagnie di assicurazione, agenzie di pratiche varie, agenzie immobiliari, autoscuole, agenzie di servizi telefonici, agenzie ippiche, agenzie di scommesse sportive, agenzie per il gioco del lotto o di altri giochi a pronostici (solo se esercitano esclusivamente tale attività, altrimenti rientrano tra le attività che integrano altri esercizi, come tabaccherie e rivendite di altri generi di monopolio o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande).

Altre attività artigianali: in questa categoria sono raggruppate le attività artigianali non appartenenti alle precedenti categorie di scarso interesse per quanto riguarda la presente indagine;



Noleggio di beni di consumo (a sinistra) e direzionale commerciale (agenzia di istituto bancario) entrambe localizzate su via Giuseppe Mazzini



Ricettivo alberghiero: Alberghi, motel, pensioni, con ristorante solo per ospiti e residence, si differiscono dai non alberghieri rappresentati dalle seguenti categorie: ostelli della gioventù; campeggi ed aree attrezzate per roulotte; villaggi turistici; colonie, case di riposo; affittacamere per brevi soggiorni; aziende agrituristiche con solo pernottamento;

Impianti sportivi privati: le palestre e le piscine di proprietà e gestione privata ad uso pubblico;

Servizi: servizi pubblici e privati di varia natura (sanitari, assistenziali, di sicurezza, etc...) localizzati ai piani terra degli edifici;

Dismissione/sfitto: rappresentano le attività al piano terra che al momento del rilievo effettuato presentavano una chiusura per dismissione più o meno recente di un'attività.



Esempio di servizio posto al piano terra di un edificio (sede polizia locale) ed esercizio dismesso/sfitto



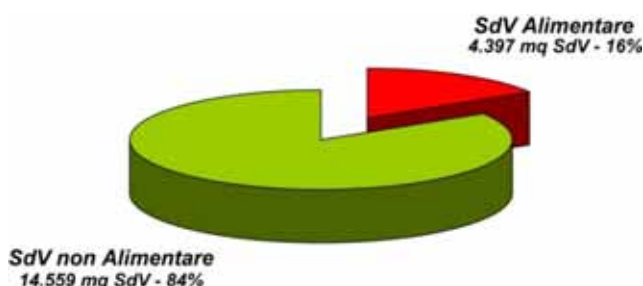
Commercio al dettaglio

Il D.lgs 114/98 definisce il commercio al dettaglio come “[...] attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale”.

Il comune ha competenza esclusiva per il rilascio delle autorizzazioni per Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita. L’apertura di Grandi Superfici di Vendita è subordinata all’autorizzazione della Regione Lombardia, che programma e indirizza lo sviluppo del settore commerciale attraverso appositi programmi triennali.

Le attività del commercio al dettaglio rilevate come funzione prevalente sono in totale 96, suddivise in Esercizi di Vicinato (93), Medie Strutture di Vendita (2) e Grandi Strutture di Vendita (1). Il commercio al dettaglio si caratterizza per una prevalenza degli esercizi non alimentari (77 esercizi), mentre per il settore alimentare e misto si registrano complessivamente 19 esercizi.

Gli esercizi commerciali al dettaglio costituiscono per un centro urbano gli elementi in grado di generare qualità dell’abitare. Infatti costituiscono un innegabile servizio di prossimità alle persone insediate, soprattutto per quelle fasce di popolazione con difficoltà di spostamento o che non possono utilizzare il mezzo privato per effettuare acquisti banali di beni alimentari e non alimentari. Oltretutto la presenza o meno di attività commerciali in una determinata via incide sulla sicurezza e sulla salubrità della stessa.



Superficie di vendita per tipologia distributiva

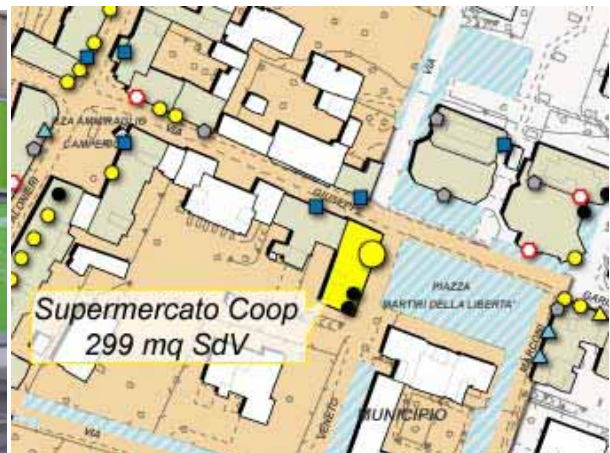
	SdV Alimentare	SdV non Alimentare	SdV Totale
EdV	662	4364	5026
MSV	235	425	660
GSV	3500	9840	13340
Totale	4397	14629	19026

Le MSV presenti nel comune di Villasanta, dopo una verifica delle autorizzazioni ai sensi del D.g.r. del 7 luglio 2007, n.8/5054 "Modalità applicative del PTSSC 2006-2008"¹⁸, sono due: una despecializzata (supermercato Coop) e una non alimentare (Bironflor, rivendita fiori). La media alimentare è localizzata nelle immediate vicinanze del centro costituendo

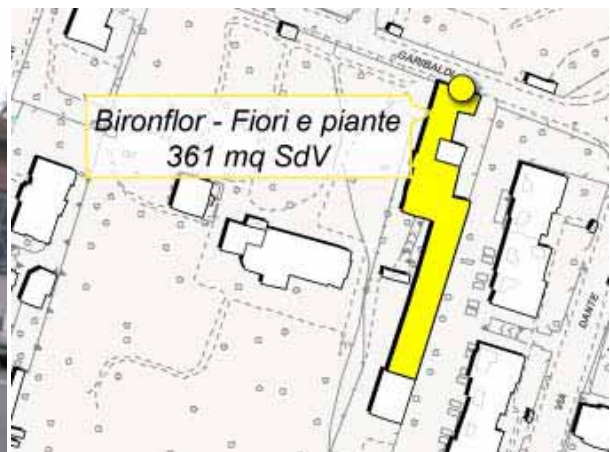
¹⁸ Ai sensi dell’articolo 2 del presente documento la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione.



con esso un sistema unitario, la presenza di questa attività costituisce per le attività commerciali del centro storico un elemento di traino, in quanto importante elemento attrattore di utenza. Il supermercato Coop rappresenta chiaramente l'esempio di come le medie strutture di vendita, se adeguatamente localizzate, dimensionate e progettate, possano risultare per i sistemi commerciali tradizionali locali una risorsa/opportunità piuttosto che un elemento di disturbo o di indebolimento, in quanto potenzialmente sinergici agli esercizi di prossimità presenti che ne sfruttano la loro maggiore capacità di catalizzare utenza. La media specializzata risulta invece geograficamente isolata limitata in un ambito urbano di "filtro" tra il tessuto residenziale e quello produttivo. Presenta una dimensione commerciale molto importante e per la posizione/specializzazione merceologica offerta non ha generato nel tempo alcuno sviluppo commerciale dell'intorno urbano.



MSV despecializzata (supermercato Coop): immagine e inquadramento territoriale



MSV non alimentare (Bironflor) immagine e inquadramento territoriale

La Grande Struttura di Vendita presente si costituisce come centro commerciale come da definizione del D.lgs 114/98: *“una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente [...]”* e *“[...] per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti [...]”*.

La Regione Lombardia nel vigente Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) 2006-08 fa rientrare i centri commerciali in una tipologia



maggiormente inclusiva di quella proposta dal decreto Bersani: le Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria, definite come “[...] una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all’accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.”

Il centro commerciale Villasanta si presenta nella formula classica del centro commerciale tradizionale, definito dalla presenza di un ipermercato e più punti di vendita singoli, il cui numero e la dimensione variano in relazione alle dimensioni del centro. L’anchor – il principale attrattore del centro – è rappresentato, nella quasi totalità dei casi, da una grande superficie grocery despecializzata¹⁹ e la galleria commerciale è considerata, spesso, una semplice integrazione dell’offerta di beni, più che di servizi. Il centro commerciale Villasanta, aperto nel giugno 1994 e promosso dall’impresa distributiva Il Gigante spa con la presenza della società Rialto srl come proprietaria dell’ipermercato e della galleria. È caratterizzato da una superficie di vendita coperta di 17.925 mq. di GLA (Gross leasable area: superficie commerciale affittabile) e una slp totale di circa 25.000 mq, classificato come grande centro commerciale presenta un bacino d’attrazione di scala sovracomunale. Presenta un’area parcheggio a raso, scoperti, con circa 2.000 posti auto. Presenta in prossimità dell’ingresso agli spazi di sosta una stazione di servizio con distributori di benzina self service.

Consistenza delle attività presenti nella galleria del centro commerciale Villasanta

Tipologie commerciali	n.
Artigianato di servizio ai beni di consumo	2
Artigianato di servizio alla persona	2
Attività artigianale manifatturiera con vendita diretta di beni al consumatore finale - beni alimentari	3
Commercio al dettaglio - Esercizio di vicinato	38
Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	2
Servizi	1



Il centro commerciale Villasanta: immagine e inquadramento territoriale

¹⁹ Superficie dedicata a beni che non necessitano di assistenza durante il processo di acquisto: dall’indagine annuale sulla grande distribuzione, condotta dal Ministero dell’Industria, emerge che l’80% degli ipermercati operanti a livello nazionale è localizzato all’interno di un centro commerciale.



Nell'elaborato 5 allegato al report, riferendosi specificatamente al commercio al dettaglio, si propone una rappresentazione della geografia utilizzando una classificazione delle attività commerciali che ne evidenzia la specificità merceologica, utile a comprendere ed individuare specifiche correlazioni tra localizzazione e specificità dell'offerta commerciale. Le categorie utilizzate sono le seguenti:

Commercio al dettaglio di beni "banali" alimentari: Vendite e rivendite di pane, pasticcerie e dolci, rosticcerie, gastronomie, macellerie, pescherie, drogherie, salumerie, pizzerie e simili, frutta e verdura, bevande, latticini e vendita di latte e di prodotti lattiero-caseari; superette, discount e supermercati.



Esercizio al dettaglio di beni banali alimentari: immagine e inquadramento territoriale

Commercio al dettaglio di beni "banali" extra-alimentari: Vendita di detersivi e prodotti per l'igiene della persona e della casa; farmacie; tabaccherie e altri generi di monopolio, rivendite di giornali e riviste non in chioschi fissi.

Commercio al dettaglio di beni "problematici" extra-alimentari: Tutti gli esercizi commerciali non alimentari, diversi da quelli compresi nel "Commercio al dettaglio di beni banali extra-alimentari", come ad esempio: vendite di articoli medicali, cosmetici; profumerie; erboristerie; abbigliamento, calzature, elettrodomestici, cartolerie; vendita/noleggio di videocassette; vendita di autoveicoli, cicli, moto e natanti; vendita di materiali di costruzione, vivai.



Esercizio al dettaglio di beni problematici non alimentari: immagine e inquadramento territoriale



Commercio al dettaglio su area pubblica: Mercati comunali scoperti

La legge regionale 8 del 2008, riformulando la definizione proposta dal D.lgs 114/98, definisce come commercio su aree pubbliche “[...] l’attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche, comprese quelle del demanio lacuale, o sulle aree private delle quali il comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, coperte o scoperte”, specificando che per aree pubbliche si intendono “[...] le strade, le piazze, comprese quelle di proprietà privata, gravate da servitù di passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico”.

Il commercio su aree pubbliche ha a Villasanta una funzione distributiva rilevante. Sul territorio esistono due aree attrezzate per lo svolgimento del mercato settimanale:

- piazza Europa, che si svolge il venerdì con 81 posteggi;
- via Sciesa, che si svolge il martedì con 8 posteggi.

Entrambe le aree sono dotate di servizi igienici e di allacciamenti per la fornitura di acqua ed energia elettrica. La dimensione dei banchi di vendita è compresa fra 8,50 m di lunghezza e 4,50 m di larghezza.



L'area del mercato settimanale di piazza Europa: immagine e inquadramento territoriale



L'area del mercato settimanale di via Sciesa: immagine e inquadramento territoriale



Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

La L.R. 30/2003 intende per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande la “[...] la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell’esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati.”

Similmente a quanto precedentemente evidenziato, in seguito all’ultimo decreto Bersani convertito in legge con la n. 48 del 4 agosto 2006, “ai sensi delle disposizioni dell’ordinamento comunitario in materia di tutela della concorrenza e libera circolazione delle merci e dei servizi ed al fine di garantire la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità ed il corretto ed uniforme funzionamento del mercato, nonché di assicurare ai consumatori finali un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità all’acquisto di prodotti e servizi sul territorio nazionale [...]” per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande non si possono più applicare:

- a) l’iscrizione a registri abilitanti ovvero possesso di requisiti professionali soggettivi per l’esercizio di attività commerciali, fatti salvi quelli riguardanti il settore alimentare e della somministrazione degli alimenti e delle bevande;
- b) il rispetto di distanze minime obbligatorie tra attività commerciali appartenenti alla medesima tipologia di esercizio;
- c) le limitazioni quantitative all’assortimento merceologico offerto negli esercizi commerciali, fatta salva la distinzione tra settore alimentare e non alimentare;
- d) il rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale;
- e) la fissazione di divieti ad effettuare vendite promozionali, a meno che non siano prescritti dal diritto comunitario;
- f) l’ottenimento di autorizzazioni preventive e le limitazioni di ordine temporale o quantitativo allo svolgimento di vendite promozionali di prodotti, effettuate all’interno degli esercizi commerciali, tranne che nei periodi immediatamente precedenti i saldi di fine stagione per i medesimi prodotti;
- f-bis) il divieto o l’ottenimento di autorizzazioni preventive per il consumo immediato dei prodotti di gastronomia presso l’esercizio di vicinato, utilizzando i locali e gli arredi dell’azienda con l’esclusione del servizio assistito di somministrazione e con l’osservanza delle prescrizioni igienico-sanitarie.

Come per il commercio al dettaglio, il comune non può pianificare la localizzazione degli esercizi di somministrazione attraverso limiti imposti da piani di settore. Tali disposizioni, già recepite dalla Regione Lombardia con il D.G.R. 23 gennaio 2008, n. 8/6495, possono però prevedere “[...] limiti di distanza per esercizi di somministrazione solo a fronte di motivata esigenza volta ad assicurare la sicurezza stradale e ad evitare addensamenti di traffico, di disturbo alla quiete o alla sicurezza pubblica o simili e comunque non allo scopo di limitare la concorrenza”, e comunque facoltà del comune valutare “[...] l’idoneità dell’ubicazione o a richiedere particolari misure di mitigazione, in relazione al rispetto della quiete e della sicurezza pubblica, prevedendo fasce o misure di rispetto tra i pubblici esercizi, i luoghi di cura e riposo e i luoghi destinati al culto.”

Nel comune di Villasanta si registrano 42 esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, con una superficie di somministrazione totale (SdS) pari 3840 mq. Queste attività sono considerate fondamentali come servizi di prossimità alla popolazione insediata, in quanto si configurano nella maggior parte dei casi come luoghi di aggregazione e svago, divenendo in alcuni contesti urbani dei veri e propri punti di riferimento. Assieme alle attività del commercio al dettaglio rappresentano gli elementi

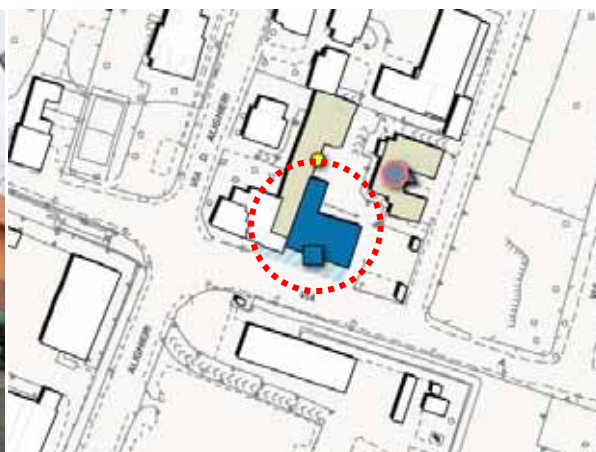


generatori dei sistemi commerciali locali, intesi come aggregazioni spontanee di esercizi in grado di generare l'effetto shopping tipico delle principali vie storiche dei centri urbani, copiato e ricreato unitariamente nei centri commerciali pianificati.

Per questa specifica tipologia commerciale, è stata inserita una ulteriore categoria discendente da una classificazione dimensionale dei punti vendita. Si è verificato empiricamente come al di sopra di una certa dimensione, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande generino impatti sull'intorno urbano derivanti dalla loro maggiore capacità accoglitiva. Questi impatti prevalentemente di natura acustica, logistica e viabilistica hanno a volte pesanti ripercussioni sulla qualità dell'abitare di un determinato ambito urbano. La classificazione proposta prevede dunque l'introduzione per quegli esercizi con SdS maggiore di 250 mq di una nuova categoria dimensionale chiamata "di rilevante dimensione". Per questa categoria in sede di redazione degli indirizzi strategico-regolativi del Pgt potranno essere proposte specifiche disposizioni urbanistiche atte a limitare o compensare gli impatti generati sull'intorno urbanizzato.



Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato: immagine e inquadramento territoriale



Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di rilevante dimensione: immagine e inquadramento territoriale



Attività artigianali

La legge quadro sull'artigianato, legge 8 agosto 1985 n. 443, definisce come attività artigianale quella “[...] esercitata dall'imprenditore artigiano [...]”, nei limiti dimensionali imposti dalla legge (numero massimo di dipendenti e modalità di lavoro) che “[...] abbia per scopo prevalente lo svolgimento di un'attività di produzione di beni, anche semilavorati, di prestazioni di servizi, escluse le attività agricole e le attività di prestazione di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliarie di queste ultime, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, salvo il caso che siano solamente strumentali e accessorie all'esercizio dell'impresa.”

Le attività artigianali presenti nel comune sono riconducibili a tre principali categorie:

- Artigianato manifatturiero con vendita diretta di beni al consumatore finale;
- Artigianato di servizio alla persona;
- Artigianato di servizio ai beni di consumo;

Artigianato manifatturiero con vendita diretta di beni al consumatore finale

Fanno parte di questa categoria tutte quelle attività che vendono direttamente al consumatore un prodotto finale realizzato artigianalmente. Si distinguono due categorie: non alimentari e alimentari. Gli esercizi non alimentari, molto limitati nel caso specifico di Villasanta, rappresentano quelle attività artigianali espressione di una certa artisticità, che in alcuni contesti territoriali sono legate a specifiche tradizioni locali in grado in alcuni casi di generare un'importante utenza turistica. Nel caso specifico di Villasanta si rilevano solo due attività, che presentano diverse modalità di relazionarsi con lo spazio urbano e le altre attività commerciali presenti. Infatti si riconosce un artigiano specializzato nella produzione e nella vendita di gioielli che si presenta nella localizzazione e nelle modalità di proposta del prodotto con modalità del tutto simili agli esercizi al dettaglio ed un calzificio che lega fortemente la sua componente commerciale a quella produttiva dello stabilimento manifatturiero, sia nella proposta architettonica ed organizzativa del punto vendita che nella localizzazione dello stesso.

Gli esercizi alimentari, 10 per quanto riguarda il comune di Villasanta, comprendono le pizzerie d'asporto e la attività dedite alla vendita di prodotti gastronomici, le pasticcerie, le gelaterie e i panifici purché vendano esclusivamente prodotti di produzione propria (altrimenti si configurerebbero come punti vendita al dettaglio). Queste attività non possono fare servizio di somministrazione assistita altrimenti non si configurerebbero più come semplice attività artigianale ma come pubblici esercizi ovvero esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. In molti casi è frequente che negli spazi pubblici prospicienti a queste attività si generino fenomeni aggregativi connessi al consumo del prodotto acquistato, in quanto l'esercizio non dispone degli spazi interni o delle attrezzature (come i servizi igienici) necessari all'utenza. Proprio per queste ragioni queste attività sono attualmente al centro di un dibattito politico sulla possibilità di una loro eventuale regolamentazione, innescato dalla proposta di legge regionale “La somministrazione non assistita delle imprese artigiane” (pdl n. 369 del 29 gennaio 2009), che propone il divieto agli utenti di consumare il prodotto acquistato su attrezzature (come panchine o sedie) disposte sul suolo pubblico prospiciente al punto vendita.

Queste attività, considerate nella loro interazione con le altre attività commerciali, si dimostrano fortemente sinergici alla costituzione di fronte commerciale unitario ed



attraente, come si evince analizzando la loro distribuzione spaziale nel complesso delle attività commerciali di Villasanta.



Artigianato manifatturiero con vendita diretta di beni alimentari al consumatore finale: immagine e inquadramento territoriale

Artigianato di servizio alla persona

Fanno parte di questa categoria la attività artigiane che erogano servizi direttamente alla persona come i barbieri, i parrucchieri, gli estetisti, i centri estetici e le lavanderie non industriali. Rispetto alle attività artigianali di servizio ai beni di consumo presentano una buona propensione a costituire sistemi commerciali unitari, legandosi sinergicamente molto bene al mix commerciale presente. Si configurano anch'essi come servizio commerciale necessario ad una buona qualità della vita. Nel comune di Villasanta sono presenti ben 30 attività artigiane di servizio alla persona, così ripartite:

- 4 lavanderie;
- 10 trattamenti estetici e per la cura del corpo (solarium, estetisti, centri benessere);
- 16 parrucchieri e barbieri.



Artigianato di servizio alla persona: immagine e inquadramento territoriale



Artigianato di servizio ai beni di consumo

Appartengono a questa categoria calzolai, meccanici, carrozzieri, elettrauto ed installatori dei servizi interni agli edifici. A Villasanta si registrano 29 attività di questo tipo caratterizzate prevalentemente da esercizi di riparazione e manutenzione di autoveicoli e motocicli (22) articolate in: 13 autofficine meccaniche, 3 gommisti, 2 elettrauto e 4 carrozzerie. Si segnala la presenza di 4 installatori localizzati prevalentemente in aree periferiche, unica eccezione un'attività presente in pieno centro storico (automazione ingressi), elemento asinergico, detrattore per la costituzione di sistemi commerciali locali forti. In ultimo la presenza di due attività di riparazione di beni di consumo quali scarpe e apparecchi elettrici, attività fortemente in crisi nell'ultima decade ma attualmente in netta ripresa anche a causa della congiuntura economica sfavorevole.



Artigianato di servizio ai beni di consumo: immagine e inquadramento territoriale

Dopo aver esaminato nello specifico le categorie dei servizi commerciali presenti a Villasanta e analizzandone la distribuzione spaziale, il sistema commerciale locale appare caratterizzato da una situazione bipolare, accanto alla presenza di un grande Centro Commerciale di livello interprovinciale esiste una rete di piccolo commercio al dettaglio composta da numerose attività di modeste dimensioni.

Il tessuto distributivo locale è caratterizzato da piccole attività commerciali con superficie di vendita da 0 a 100 mq, quasi interamente costituito da esercizi al dettaglio di beni non alimentari (problematici), la maggioranza di essi costituita da negozi di abbigliamento localizzati prevalentemente sugli assi commerciali del centro storico de La Santa. Molto inferiore è il numero dei punti vendita del comparto alimentare anche se, congiuntamente alle attività artigianali alimentari, costituiscono un numero apparentemente sufficiente a garantire alla popolazione insediata una discreta dotazione di punti vendita di prossimità per l'acquisto di beni di prima necessità (banali). Carente la presenza di attività commerciali "necessarie" nei centri minori ed in generale nelle aree dell'espansione urbana recente, in molti casi per la mancata previsione urbanistica di spazi pensati per accogliere funzioni commerciali, in altri casi per l'oggettiva difficoltà a sostenere l'apertura di punti vendita alimentari e non alimentari in contesti periferici a scarso passaggio di persone e mezzi.

Per quanto riguarda i format presenti si nota come i punti vendita della Grande Distribuzione Organizzata (GDO) sono limitati alla GSV e a una delle due MSV presenti, costituiti dall'ipermercato del centro commerciale Il Gigante e dal supermercato Coop di piazza Martiri della Libertà, in pieno centro storico. È completamente assente la categoria



dei discount o hard discount o di medie e grandi strutture specializzate (elettronica, abbigliamento, bricolage, arredamenti, etc...).

Analizzando le dinamiche evolutive si nota per gli Esercizi di Vicinato un sostanziale tenuta nel numero di esercizi attivi sul territorio con leggere oscillazioni negative nell'ultimo anno (probabilmente riconducibili a una differente metodologia di computo delle attività commerciali, vedi note a piè tabella 17) ma che sostanzialmente indicano una buona stabilità della rete di vicinato, soprattutto se rapportata al periodo 2003-2009.

Dinamica degli Esercizi di Vicinato dal 1991 al 2009

Anno	EdV alim (n.)	EdV non alim (n.)	EdV misti (n.)	SdV alim (mq)	SdV non alim (mq)	SdV misti (mq)	N° totale	SdV totale (mq)
1991*	30	72					102	
2001*	20	88					108	
2003**	17	76	4	593	4.387	294	97	5.274
2004**	17	74	4	588	4.191	303	95	5.082
2005**	19	74	4	641	4.561	303	97	5.505
2006**	19	74	4	641	4.561	303	97	5.505
2007**	19	72	4	641	4.408	303	95	5.352
2008**	19	75	6	671	4.575	330	100	5.546
2009***	15	76	2	602	4.289	135	93	5.026

* fonte Indagine conoscitiva di carattere urbanistico-territoriale e commerciale della rete distributiva del Comune di Villasanta (MI), Laboratorio URB&COM, 2001;

** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilevazioni dati commercio al dettaglio al 30 giugno;

*** fonte SUAP Comune di Villasanta, marzo 2009. N.B. dal conteggio totale degli EdV sono state escluse le autorizzazioni per i punti vendita esclusivi della stampa quotidiana e periodica (5)

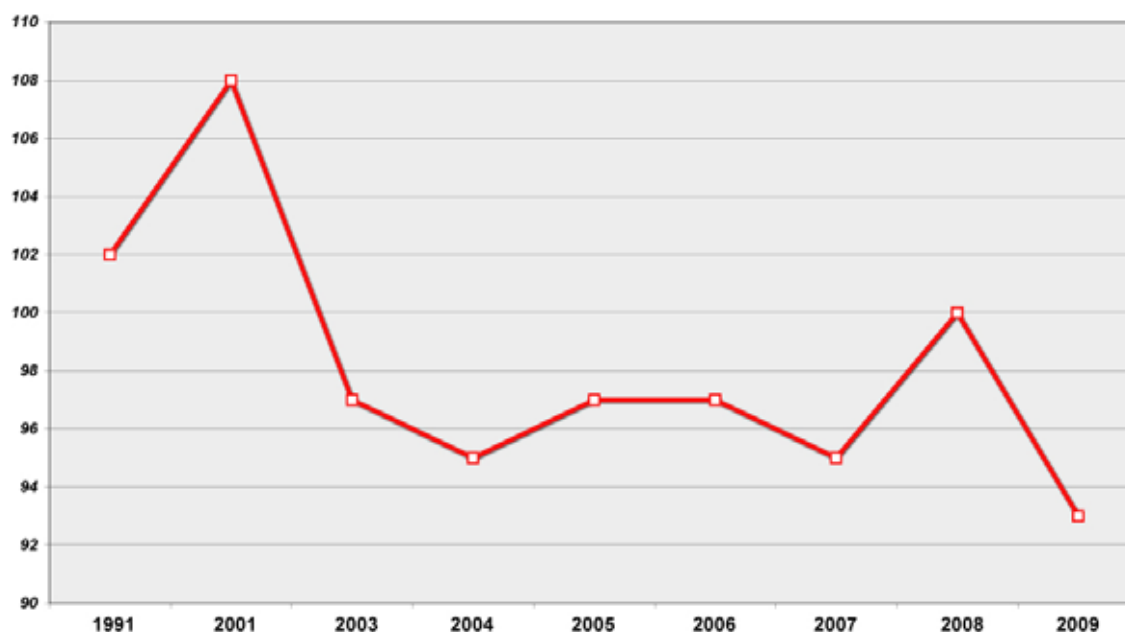


Grafico dell'andamento numerico degli Esercizi di Vicinato presenti nel comune di Villasanta nel periodo 1991-2009



Anagrafica delle MSV presenti nel comune di Villasanta dal 2003 al 2009

Anno	Titolare	Indirizzo	SdV alim (mq)	SdV non alim (mq)	SdV totale (mq)	SdV totale MSV (mq)
2003	SOCIETA' COOPERATIVA CONSUMATORI COOP. LOMBARDIA A R.L.	piazza martiri della liberta' 12	200	99	299	1929
	AUTOGRECO	via edison, 34	0	355	355	
	AUTOVILL	via farina, 11	0	380	380	
	BIRONFLOR SRL	via garibaldi, 42	0	361	361	
	ALCA SAS	via lamarmora, 1		107	533	
2004	N° 4 MSV (anagrafica non disponibile)		200	1195	1395	1395
2005	AUTOVILL	Via Farina, 11	0	380	380	1040
	BIRONFLOR SRL	Via Garibaldi, 42	0	361	361	
	SOCIETA' COOPERATIVA CONSUMATORI COOP. LOMBARDIA A R.L.	Piazza Martiri Della Libertà' 12	200	99	299	
2006	SOCIETA' COOPERATIVA CONSUMATORI COOP. LOMBARDIA A R.L.	Piazza Martiri Della Libertà' 12	200	99	299	1040
	BIRONFLOR SRL	Via Garibaldi, 42		361	361	
	AUTOVILL	Via Farina, 11		380	380	
2007	SOCIETA' COOPERATIVA CONSUMATORI COOP. LOMBARDIA A R.L.	Piazza Martiri Della Libertà' 12	200	99	299	1040
	BIRONFLOR SRL	Via Garibaldi, 42	0	361	361	
	AUTOVILL	Via Farina, 11	0	380	380	
2008	AUTOVILL	Via Farina, 11	0	380	380	1340
	BIRONFLOR SRL	Via Garibaldi, 74	0	361	361	
	DE RITO GIUSEPPE	Via Segantini, 23	0	300	300	
	SOCIETA' COOPERATIVA CONSUMATORI COOP. LOMBARDIA A R.L.	Piazza Martiri Della Libertà' 12	200	99	299	
2009*	BIRONFLOR SRL	Via Garibaldi, 74	0	361	361	660
	SOCIETA' COOPERATIVA CONSUMATORI COOP. LOMBARDIA A R.L.	Piazza Martiri Della Libertà' 12	200	99	299	

fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilevazioni dati commercio al dettaglio al 30 giugno;

* N.B. dal conteggio delle MSV sono state esclusi i punti vendita di merci non facilmente amovibili per i quali è stato applicato il computo della $SdV=1/8 SIp$, come previsto dal D.g.r. del 7 luglio 2007, n.8/5054 "Modalità applicative del PTSSC 2006-2008"



Considerevole, per la dimensione del comune di Villasanta, è il numero di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, 42 unità, di essi, il maggior numero è costituito da bar che si localizzano in particolar modo nel centro storico. Analizzandone, similmente al commercio al dettaglio, la dinamica del periodo 1991-2009, si assiste, nella decade '91-'01, ad un incremento seppur minimo di attività e ad una successiva attestazione attorno alle 42 unità²⁰.

Dinamica degli Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande dal 1991 al 2009

Anno	N°	SdS (mq)
1991*	39	
2001*	42	
2004**	48	5.142
2009***	42	3.840

* fonte Indagine conoscitiva di carattere urbanistico-territoriale e commerciale della rete distributiva del Comune di Villasanta (MI), Laboratorio URB&COM, 2001

** fonte Criteri per il rilascio delle autorizzazioni degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, Laboratorio URB&COM, 2005

*** fonte SUAP Comune di Villasanta, marzo 2009.

Elevata e ben distribuita nel territorio comunale la presenza di attività dell'artigianato di servizio alla persona, prevalentemente caratterizzata da parrucchieri 16 su 30 attività totali.

Per quanto riguarda i servizi e riparazione dei beni di consumo, predominante è il numero di autofficine e carrozzerie (22 su 29), localizzate a pioggia nel territorio di Villasanta senza mai interessare il centro storico.

²⁰ Il dato al 2004 presente in tabella è fuorviante in quanto considera nelle attività di somministrazione anche le attività artigianali manifatturiere con vendita diretta di beni che effettuano anche servizio di somministrazione non assistita.



2.6.4. I sistemi commerciali comunali

Come già anticipato nel precedente paragrafo, i principali sistemi aggregativi presenti nel comune di Villasanta sono costituiti dal centro storico del Comune, in cui si concentra più del 50% del piccolo dettaglio, e dal centro commerciale Villasanta a insegna Il Gigante. Il resto del territorio comunale è caratterizzato da fenomeni di insediamenti commerciali aggregati a bassa densità oppure puntuali, mentre il resto delle attività commerciali si polverizza in modo disomogeneo. Queste aggregazioni minori, limitate nella dimensione, nel numero di punti vendita e nel mix di servizi commerciali offerti, nel contesto della costruzione del piano di governo del territorio, divengono elementi strategici per il sostegno e lo sviluppo della rete commerciale locale.

Gli aggregati commerciali locali si configurano dall'insieme di almeno tre attività commerciali. Questi addensamenti "naturali" di punti vendita ovvero sorti spontaneamente sul territorio sono principalmente formati da esercizi del commercio al dettaglio (alimentari, non alimentari e despecializzati) e degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, ma possono racchiudere al loro interno anche esercizi complementari come gli artigiani i servizi pubblici e le attività ricreative. Vengono classificati secondo due principali categorie insediative: lineari e areali.

Similmente a quanto già precedentemente detto per le polarità sovracomunali, questa classificazione discende dalla loro modalità di organizzazione spaziale. Nelle aggregazioni locali lineari le attività commerciali si localizzano su assi stradali principali formando fronti commerciali più o meno estesi. Nelle aggregazioni areali le attività si localizzano attorno a uno spazio urbano condiviso come una piazza o un'area a parcheggio pubblica o a uso pubblico.

In riferimento all'elaborato 7 allegato al report, le aggregazioni commerciali locali individuate sono riferibili a questi ambiti:

- Centro storico de La Santa
- La Santa - via Da Vinci
- La Santa - via Farina
- Via Volta
- Centro storico san Fiorano
- Centro storico Sant'Alessandro
- La Santa - via Bestetti (espansione urbana recente)
- La Santa - via Manzoni (espansione urbana recente)
- San Fiorano - via Cavour (espansione urbana recente)
- San Fiorano -via Sciesa (espansione urbana recente)
- Sant'Alessandro - via Vecellio (espansione urbana recente)
- Via Da Vinci
- Zona industriale di San Fiorano

Per gli aggregati sopraelencati sono stati calcolati il numero di esercizi presenti, la SdV e la SdS totale e la quantità di parcheggi pubblici accessibili entro un raggio di accessibilità di 50 metri. Nell'elaborato 8 allegato al report, alla geografia degli aggregati commerciali, con il raggio di accessibilità, è stata sovrapposta la rete della mobilità comprensiva della rete del trasporto pubblico e delle piste ciclabili.



Tab. 19 Aggregazioni commerciali locali: caratteristiche dell'offerta commerciale e dei servizi presenti

ID	NOME	LIVELLO DI ATTRAZI COMM.	ATT (n.)	SDV ALIM (mq)	SDV NON ALIM (mq)	SDV TOT (mq)	SDS (mq)	PARC 50 m (mq)	PARC 50 m (posti auto)	Posti auto/S dV	Posti auto /SdS	Posti auto /ATT.	ACC. CICL.	ACC. BUS
1	CENTRO STORICO LA SANTA	FORTE	152	583	2380	3520	1319	14877	1190	0,34	0,90	7,83	si	si
2	LA SANTA - VIA DA VINCI	DEBOLE	6	0	92	92	56	724	58	0,63	1,03	9,65	si	si
3	LA SANTA - VIA FARINA	DEBOLE	8	0	139	213	107	1095	88	0,41	0,82	10,95	si	si
4	VIA VOLTA	DEBOLE	5	80	45	125	0	3297	264	2,11	0,00	52,75	si	si
5	CENTRO STORICO SAN FIORANO	DEBOLE	6	35	59	206	223	543	43	0,21	0,19	7,24	NO	si
6	CENTRO STORICO SANT'ALESSANDRO	DEBOLE	5	101	100	201	120	346	28	0,14	0,23	5,54	si	NO
7	LA SANTA - VIA BESTETTI (ESPANSIONE URBANA RECENTE)	DEBOLE	6	0	174	174	0	1224	98	0,56	0,00	16,32	NO	si
8	LA SANTA - VIA MANZONI (ESPANSIONE URBANA RECENTE)	DEBOLE	7	0	0	26	147	6481	518	19,89	3,52	74,07	si	si
9	SAN FIORANO - VIA CAVOUR (ESPANSIONE URBANA RECENTE)	DEBOLE	7	0	68	95	80	3788	303	3,19	3,79	43,29	si	si
10	SAN FIORANO - VIA SCIESA (ESPANSIONE URBANA RECENTE)	DEBOLE	3	0	20	20	78	1301	104	5,20	1,33	34,69	si	si
11	SANT'ALESSANDRO - VIA VECELLIO (ESPANSIONE URBANA RECENTE)	DEBOLE	4	0	42	42	43	1062	85	2,02	1,98	21,24	NO	NO
12	VIA DA VINCI	DEBOLE	3	0	0	0	524	3569	286	0,00	0,54	95,17	si	NO
13	VIA DA VINCI	DEBOLE	4	0	0	36	30	338	27	0,76	0,90	6,76	si	si
14	ZONA INDUSTRIALE DI SAN FIORANO	DEBOLE	3	0	0	0	0	262	21	0,00	0,00	6,99	NO	NO

Con questi dati è possibile per l'amministrazione comunale valutare compiutamente le priorità d'intervento anche alla luce di una dotazione esistente di attrezzature pubbliche a servizio della rete commerciale presente.

Di seguito verranno descritti i principali aggregati commerciali individuati.

Aggregato commerciale lineare 1: centro storico de la Santa

Rappresenta l'aggregato commerciale principale del comune. Presenta un elevato numero di attività, ben 152, e si struttura sull'asse di attraversamento del territorio comunale in direzione nord-sud, costituito dalle vie Mazzini, Confalonieri e Farina, e sull'asse di via Garibaldi in direzione est-ovest, formando geograficamente un figura a T ruotata. Un tempo queste vie erano l'asse di attraversamento del paese, oggi il traffico di passaggio è stato spostato sulla circonvallazione di via Edison e Volta. La *mixité* dell'offerta nel centro storico appare soddisfacente, accanto al commercio in senso proprio, vi sono servizi: banche, ufficio postale, scuole, il Municipio, ambulatori medici, un numero consistente di esercizi pubblici e di artigianato di servizio alla persona: beauty centre e parrucchieri, sedi di associazioni, che a volte occupano uno spazio commerciale ed hanno quindi una vetrina.

Rispetto al polo di attrazione costituito da Il Gigante, il centro storico è ancora abbastanza forte perché offre un sistema diversificato, con una concentrazione di presenze commerciali in spazi ristretti con offerte di buone dimensioni, a cui associa l'integrazione con servizi di svago e intrattenimento, gode della vicinanza dei consumatori e quindi continua a rappresentare un sistema integrato che regge la concorrenza.



Aggregati commerciali lineari 2 e 3: La Santa – via Da Vinci, La Santa – via Farina

Questi due aggregati sono molto simili per le loro caratteristiche insediative: entrambi sono fortemente connessi commercialmente all'aggregato 1 (centro storico La Santa) dal quale perimetro sono stati esclusi in quanto non rientranti nelle opere di pedonalizzazione degli assi stradali del centro. Tale esclusione ha modificato conseguentemente le modalità di accesso e fruizione ai servizi commerciali presenti.



Aggregato commerciale del centro storico de La Santa e aggregati 2 e 3: inquadramento territoriale

Aggregato commerciale lineare 5: centro storico di San Fiorano

Il quartiere di San Fiorano costituisce una realtà urbana molto distaccata rispetto al resto del comune. La struttura distributiva del quartiere è caratterizzata da piccole imprese commerciali presenti in numero ridotto ma con un'offerta merceologica diversificata, sia alimentare che non food, orientata in particolare sui beni di prima necessità.

Il sistema locale presenta da anni un lento processo di indebolimento che ha mutato considerevolmente la struttura distributiva. Infatti, mentre dieci anni fa il commercio al dettaglio si concentrava sui due assi centrali di via Cavour e via San Fiorano, l'attuale assetto della distribuzione vede una maggiore concentrazione in Piazza Paolo VI e via Sciesia presso i tessuti residenziali di formazione più recente.



Aggregato commerciale del centro storico di San Fiorano: immagine della via Cavour e inquadramento territoriale



A conclusione di questa fase conoscitiva sulla rete commerciale comunale si possono argomentare alcune conclusioni che fungono da indirizzo per la fase propositiva seguente. Riprendendo il tema della bipolarità del sistema distributivo villasantese, come visto caratterizzato dalla presenza di una buona e solida rete di commercio tradizionale e da una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, si può affermare come non esista un dualismo esasperato tra queste due forme di organizzazione del servizio distributivo. Tuttavia le principali problematiche si concentrano sul restante territorio comunale, dove in alcuni casi si registrano cessazioni di attività eventualmente bilanciate da nuove aperture ma in contesti e luoghi differenti.



Centri storici a confronto: asse centrale del centro storico de La Santa (a sinistra) e via San Fiorano

La rete commerciale tradizionale ha generalmente dimostrato di aver saputo adeguarsi ai nuovi scenari competitivi, migliorando in molti casi i propri assetti organizzativi. L'impatto dell'apertura del centro commerciale ha generato una situazione critica che ha portato inevitabilmente alcune imprese o a rinnovarsi o a chiudere. Proprio dalle trasformazioni di tipo qualitativo che si riscontrano nell'universo dei consumi discende infatti l'importanza strategica delle imprese di minori dimensioni le cui connotazioni risultano più facilmente flessibili ai nuovi orientamenti espressi dai consumatori. Caratteristiche quali la prossimità del servizio, l'assistenza al cliente, il servizio a domicilio sono peculiarità delle imprese di piccole dimensioni e rappresentano tuttora fattori di successo il cui rafforzamento è imposto non solo dalla necessità di reggere la concorrenza della grande distribuzione, ma anche dall'affermazione di quel nuovo fenomeno sociale che è il progressivo invecchiamento della popolazione.



Esercizi di vicinato alimentare presenti nel centro storico de La Santa



Per garantire la sopravvivenza e la competitività degli esercizi di vicinato è necessario promuovere iniziative tese a valorizzare l'armatura di quelli che abbiamo definito come "Aggregati commerciali locali", ad esempio sfruttando bandi regionali nati appunto con lo scopo di sostenere e sviluppare i sistemi commerciali locali (vedi Distretti del commercio promossi da Regione Lombardia).

La rete distributiva esistente nel Comune non esercita un'attrazione dei consumi dai Comuni limitrofi, si tratta infatti di una rete di vicinato discretamente articolata ma che non presenta caratteristiche o peculiarità tali da superare la dimensione locale. Il tessuto commerciale del centro cittadino richiama i flussi di consumo della popolazione locale, soprattutto per quanto riguarda la spesa non alimentare, un caso emblematico è rappresentato dai negozi di abbigliamento. Il valore aggiunto della rete distributiva locale del centro storico è rappresentato da una dotazione di servizi di natura istituzionale, culturale, sportiva, ricreativa, luoghi di aggregazione religiosa.

Ciononostante, questo presidio commerciale naturale mantiene una consistente vivacità e consente un'offerta merceologica differenziata e di medio-alta qualità che, se adeguatamente supportata da idonee politiche di utilizzo degli spazi urbani, della viabilità e delle relazioni sociali, consentirebbe a questa porzione del comune di raggiungere una maggiore capacità competitiva.



Esercizi di vicinato non alimentare presenti nel centro storico de La Santa



2.7. Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente

Il Comune di Villasanta è dotato di PRG approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. 48761 del 29 febbraio 2000.

Il prospetto seguente rende conto dei dati quantitativi della disciplina prevista dal PRG vigente²¹:

AZZONAMENTO PRG VIGENTE	SUPERFICIE (mq)
Zone A di carattere storico/artistico - centri storici urbani	125602
B1: Edifici di valore storico, architettonico o ambientale	78380
B2a: Aree edificate di completamento residenziale	65799
B2b: Aree edificate di completamento residenziale	887465
B3a: Aggregati urbani di riqualificazione edilizia e urbanistica	73684
B3b: Aggregati urbani di riqualificazione edilizia e urbanistica	8922
C1: Aree di espansione residenziale integrata	34567
D1: Insediamenti industriali e artigianali consolidati	485982
D2: Insediamenti industriali e artigianali di espansione	99147
D3: Insediamenti produttivi in tessuti edilizi misti	92493
D4: Insediamenti commerciali e direzionali	72512
D5: Insediamenti ricreativi	33466
D7: Ambiti produttivi incompatibili	24222
E1: Aree agricole a trasformazione condizionata	97186
E2: Parco agricolo, aree di conservazione attiva	998550
F1: Servizi e infrastrutture di interesse comunale	496744
F1: Area oggetto di cessione in attuazione di P. A.	26862
F2: Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi	45594
Torrenti e corsi d'acqua	12204
Aree della ferrovia	83892
Aree per la viabilità	601314
ZSLP: zona speciale di recupero integrato dell'area industriale dismessa "Lombarda Petroli"	305418
ZSR: Zone speciali a carattere prevalentemente residenziale	10134
ZST: Zone speciali a carattere prevalentemente terziarie	30828

L'attuazione del PRG vigente come preconditione all'ammissibilità di incrementi delle superficie urbanizzata, ai sensi del comma 2 dell'art. 84 delle NdA del PTCP della Provincia di Milano²², si attesta al 97,51% (361.302 mq di Slp).

Il complesso delle trasformazioni previste dal PRG risulta per la quasi totalità attuato o perlomeno approvato come risulta nello specifico alla tabella seguente.

²¹ La superficie territoriale è riferita all'azzoneamento del PRG vigente riappoggiato alle linee di suolo riportate nel nuovo DB Topografico e considerando le modifiche ai confini amministrativi apportate a seguito delle verifiche intercorse con i comuni confinanti.

²² L'art.84, comma 2, delle NdA del PTCP della Provincia di Milano stabilisce come preconditione l'utilizzo di almeno il 75% delle previsioni di espansione dello strumento urbanistico vigente: [...] *i Comuni dimostrano l'avvenuta attuazione o la programmazione in atto, attraverso piani attuativi già adottati, di una quota pari ad almeno il 75% della slp residenziale ed extraresidenziale – con esclusione della superficie destinata ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comunale e sovracomunale - delle previsioni di espansione già contenute nello strumento urbanistico vigente.* [...]



Piano attuativo	Stato	Superficie territoriale (mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)
P.L.B.1	approvato	3162	1530
P.L.B.2+3	approvato	4197	2234
P.L.B4	approvato	1558	754
P.L.B5	approvato	1325	641
P.L.B6	approvato	4034	1952
P.L.B7	non approvato	2231	1080
P.L.B8	approvato	3237	1567
P.L.B9	approvato	11586	5608
P.L.B10	approvato	4617	2235
P.L.B11	approvato	3703	1792
P.L.B12	approvato	4032	1951
P.L.B13	approvato	2774	1343
P.L.B14	non approvato	4912	2377
P.L.B15	approvato	1870	2045
P.L.B16	approvato	3014	1460
P.L.B17	approvato	1060	513
P.L.B18	approvato	11188	6832
P.L.B19	approvato	2277	1102
P.L.C1	approvato	16360	5268
P.L.C2	approvato	8143	2622
P.L.C3	approvato	6754	2175
P.L.D1	non approvato	4183	4183
P.L.D3	approvato	11198	11198
P.L.D4	approvato	88235	88235
P.L.D5	approvato	3699	1725
P.L.Z.S.R1	approvato	4072	1311
P.L.Z.S.R2	approvato	4218	1358
P.L.Z.S.T1	approvato	30095	15048
P.P.L.P	approvato	305418	175125
P.R.A1	approvato	530	505
P.R.A2	approvato	8229	4743
P.R.A3	approvato	2499	997
P.R.A4	approvato	294	672
P.R.A5	approvato	4511	2183
P.R.A6	approvato	1501	1100
P.R.A7	approvato	3392	1642
P.R.B1	approvato	4084	1977
P.R.B2	approvato	4762	3071
P.R.B3	non approvato	1235	598
P.R.B4	non approvato	2022	979
P.R.B5	approvato	14025	6788
TOTALE		600236	370519
Residuo		14538	9217



3. IL COINVOLGIMENTO E LA PARTECIPAZIONE

3.1. Una questione di metodo

Nel processo di formazione del presente Piano di Governo del Territorio ha assunto un ruolo particolare il percorso di partecipazione degli abitanti, inteso quale importante dimensione cognitiva e propositiva per conferire efficacia e legittimazione alla predisposizione dello strumento di pianificazione.

Il coinvolgimento e la partecipazione sono essenziali, in forme diverse, in tutte le fasi del processo di pianificazione. Punto di partenza dell'approccio di coinvolgimento degli abitanti è la convinzione che i meccanismi di partecipazione non siano attribuzione esclusiva dei cittadini interessati a svolgere un ruolo attivo nel processo di

Governante: le organizzazioni associative, la ricerca scientifica, il mondo imprenditoriale, il mondo del volontariato e i cittadini "non organizzati" sono infatti sempre più interessati ad acquisire i benefici derivanti da un processo partecipativo e sono potenzialmente capaci di contribuire in modo significativo. Si sottolinea quindi l'importanza centrale del coinvolgimento il più allargato possibile allo scopo di integrare risultati provenienti da strategie differenti, diverse prospettive e adottare metodi diversi. Piuttosto che seguire il modello "prima costruisci e poi difendi dalle critiche", è stato considerato fondamentale per il successo del processo di pianificazione, coinvolgere la collettività nella iniziale definizione delle scelte strategiche, in modo da aumentare la possibilità che gli obiettivi e le azioni prioritarie vengano raggiunti e di garantire una maggiore continuità al processo nel lungo periodo. Per innescare tali processi, occorrono idonei strumenti comunicativi e di partecipazione attiva che stimolino la società civile.

A tale fine, il comune di Villasanta contestualmente all'avvio del procedimento per la redazione del PGT ha avviato un percorso partecipativo²³ indirizzato verso due obiettivi; da un lato garantire ai cittadini l'accesso alle informazioni e dall'altro favorire la partecipazione dei cittadini alle attività decisionali. L'ipotesi di partenza è stata di orientare la partecipazione senza individuare come particolari referenti determinati gruppi organizzati, ma considerando tutta la cittadinanza, cercando di condurre l'indagine-ascolto sul territorio nel modo più capillare ed estesa possibile.

3.2. Gli strumenti della partecipazione

Il processo di partecipazione si è esplicitato attraverso molteplici canali di comunicazione:

- Contatti diretti con il Comune (Ufficio Urbanistica);
- Pagine web dedicate all'interno del sito internet del Comune di Villasanta²⁴
(<http://www.comune.villasanta.mb.it/servizi/pgt/index.html>);
- Questionario "Dicci la tua";
- Consultazioni con il Pubblico (incontri tramite assemblee pubbliche);
- Conferenze di valutazione con gli Enti istituzionali;
- Incontro con i Soggetti tecnici o con funzioni di gestione dei servizi.

Una modalità molto interessante, sia nelle modalità che negli esiti, del percorso di partecipazione ha riguardato, all'inizio dell'iter di formazione del PGT, la distribuzione a tutte le famiglie residenti di un questionario relativo a temi generali di orientamento territoriale (il territorio e i parchi, parchi urbani e verde pubblico, servizi pubblici, mobilità,

²³ Il percorso di partecipazione è stato curato dalla società Ambiente Italia srl. I contenuti del presente paragrafo sono estrapolati o fanno riferimento ai materiali prodotti e pubblicati dalla società durante i vari incontri e consultazioni pubbliche.

²⁴ I contenuti e i gli esiti del percorso partecipato sono disponibili all'indirizzo <http://www.comune.villasanta.mb.it/servizi/pgt/index.html>

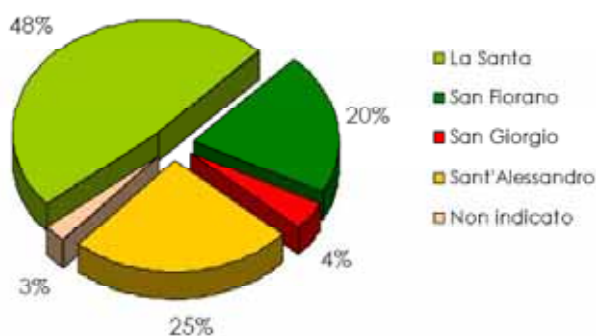


qualità dell'abitare, le aree produttive, la qualità del costruire) distribuito a tutte le famiglie residenti nel comune.



Immagine delle pagine esterne del questionario distribuito

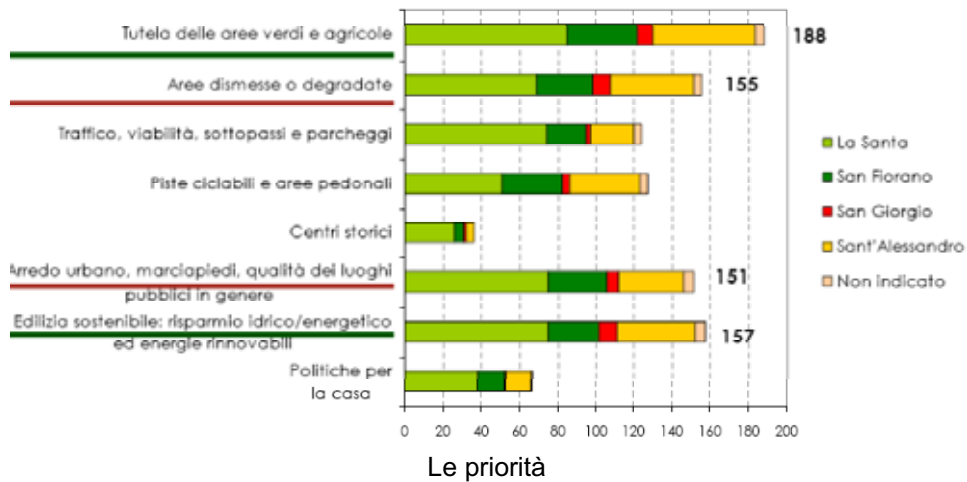
La scelta a favore del questionario auto-compilato è stata determinata principalmente dai bassi costi di realizzazione e dalla necessità di un'organizzazione minore; mitigare gli svantaggi tipici di tale strumento che ha indubbiamente, rispetto ad altre tecniche, una minore capacità di ottenere la partecipazione all'indagine e per favorire le modalità di contatto con i residenti interessati, al questionario sono state affiancate altri strumenti e momenti della partecipazione, in particolare le assemblee pubbliche. La percentuale di ritorno dei questionari pari al 5,55% (310 questionari) rappresenta un risultato abbastanza soddisfacente. I risultati dei questionari sono stati esposti in un'assemblea pubblica che si riportano di seguito.



Il campione analizzato

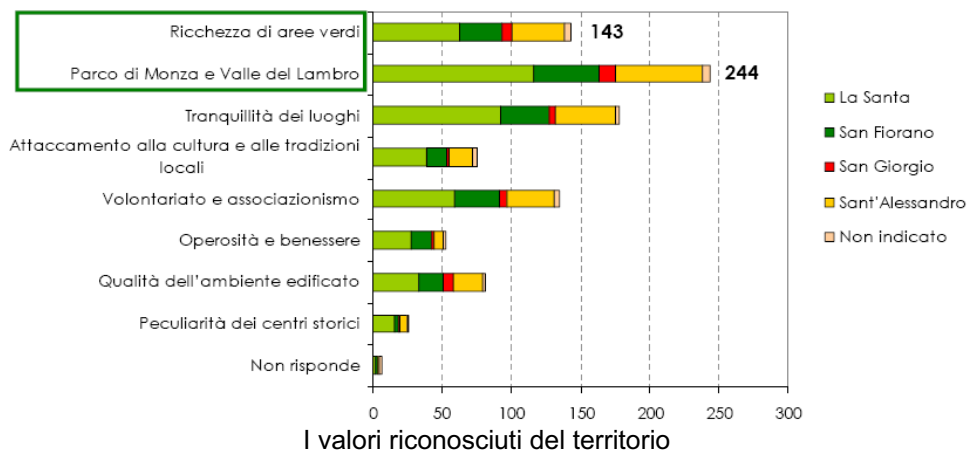


Quali tra questi temi vuoi che abbiano la priorità d'intervento nel PGT?



Le priorità

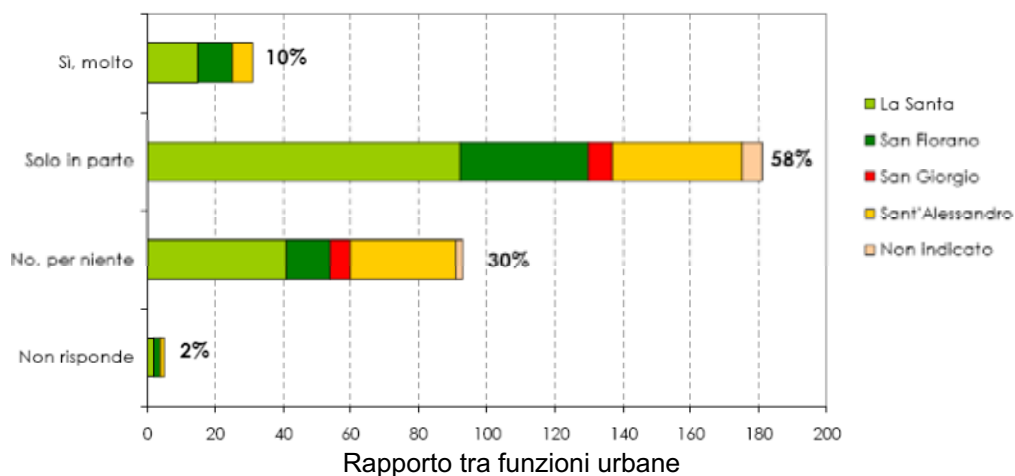
Quali sono i pregi distintivi di Villasanta e dei suoi abitanti, da tutelare e valorizzare?



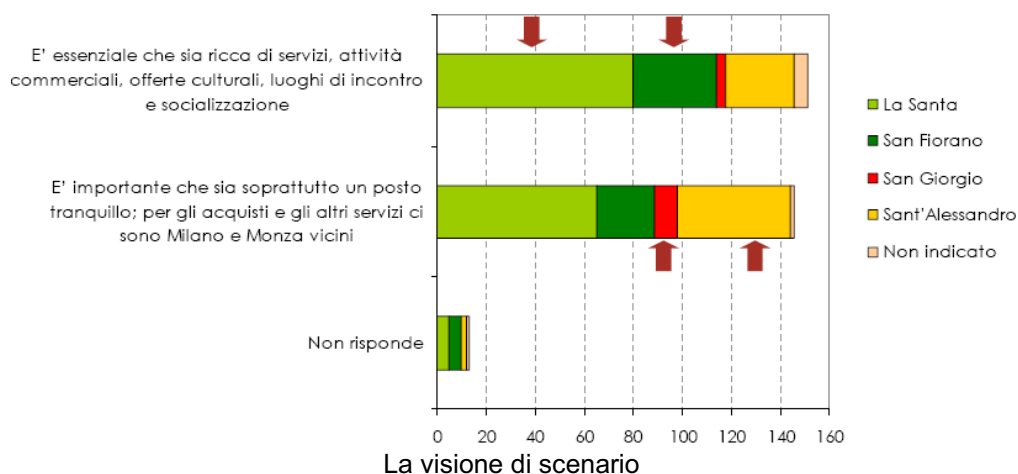
I valori riconosciuti del territorio



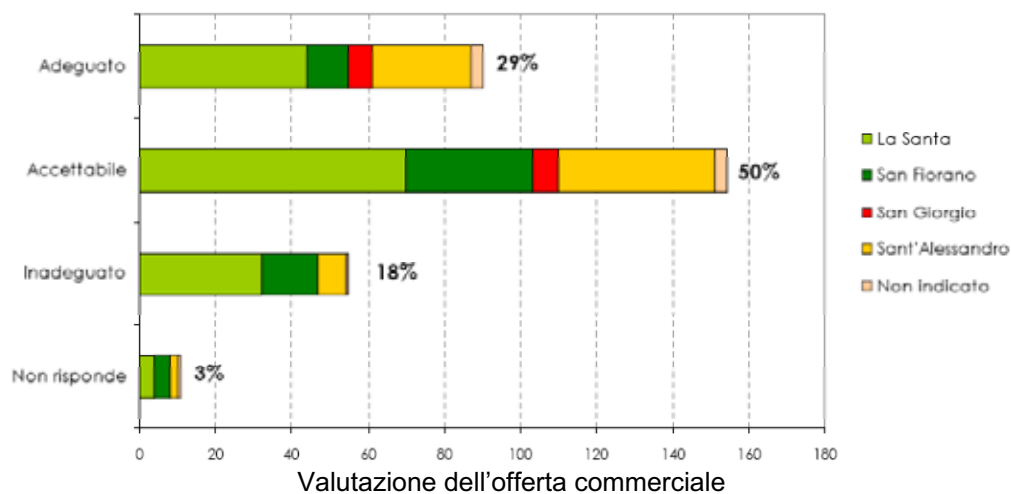
Ritieni che a Villasanta esistano problemi di convivenza tra gli insediamenti industriali e quelli residenziali?



Come vuoi che sia Villasanta: con quale di queste due affermazioni sei più d'accordo?

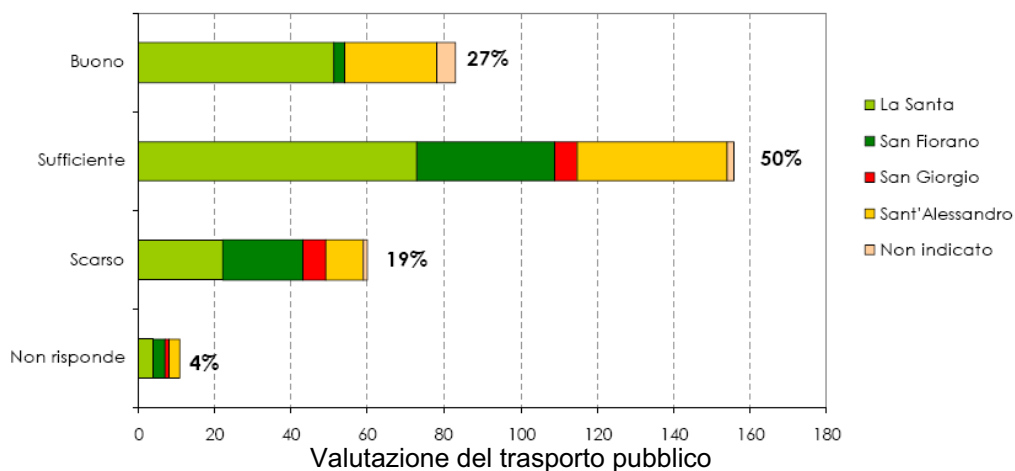


Come ritieni che sia il livello dell'offerta commerciale complessivo di Villasanta?

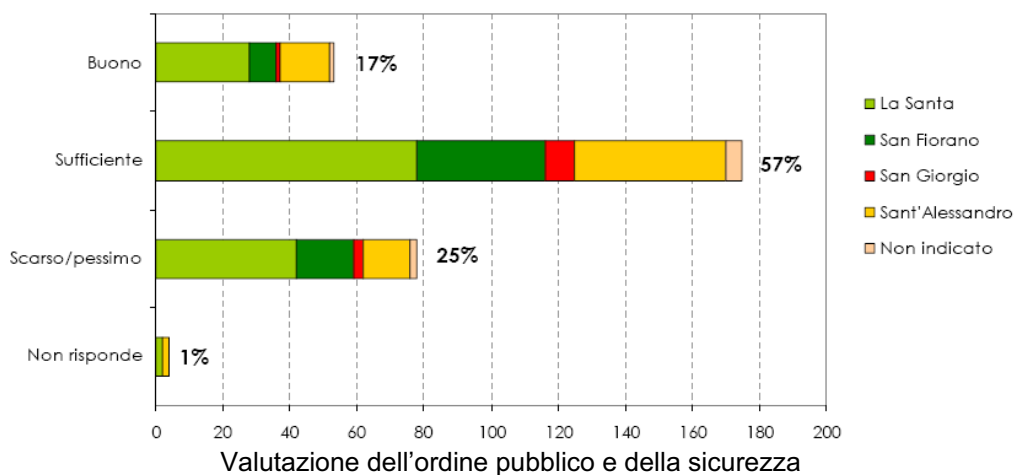




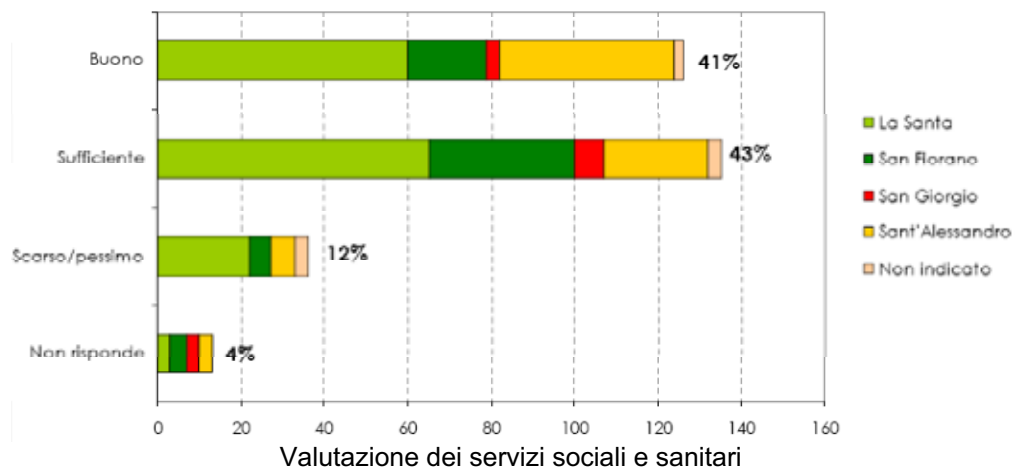
Come giudichi il livello dei seguenti servizi a Villasanta?
Trasporto pubblico e collegamenti



Come giudichi il livello dei seguenti servizi a Villasanta?
Ordine pubblico e sicurezza

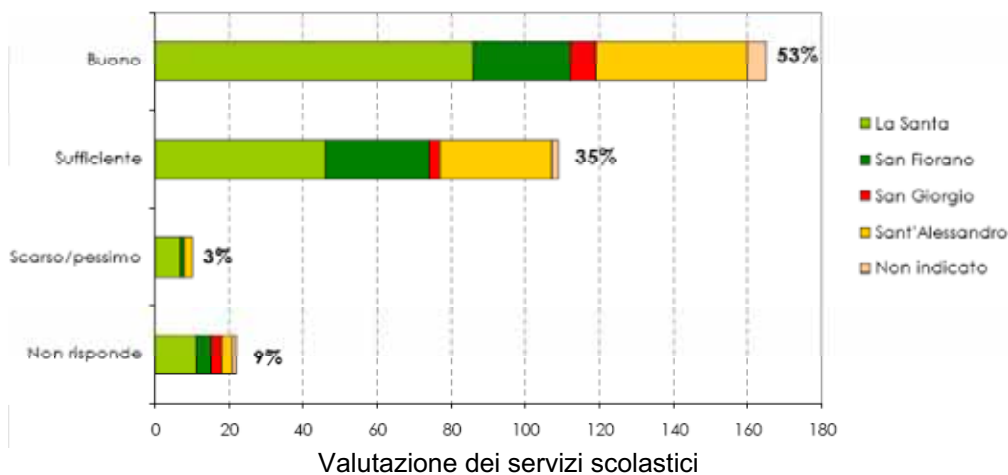


Come giudichi il livello dei seguenti servizi a Villasanta?
Servizi sociali e sanitari

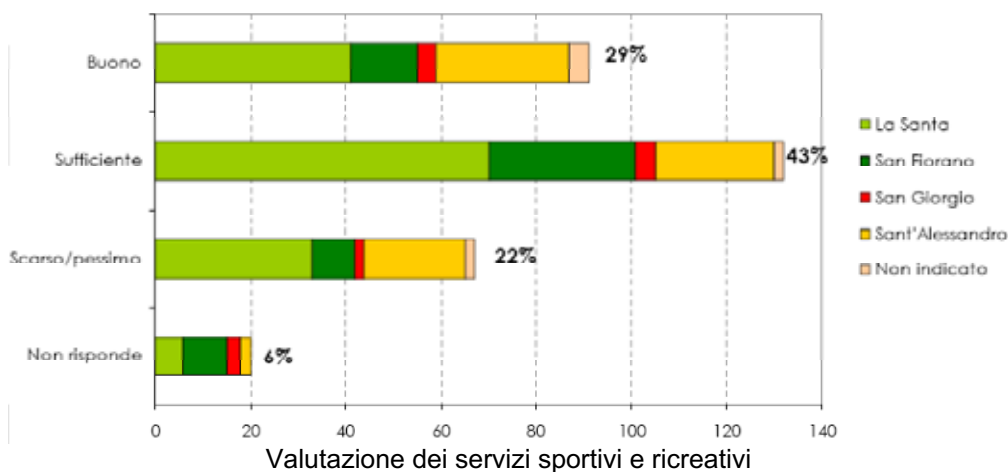




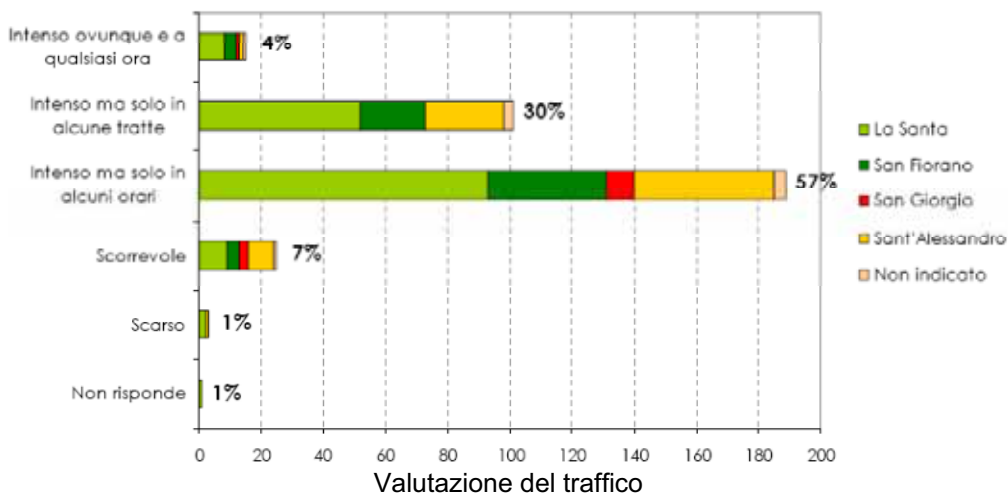
Come giudichi il livello dei seguenti servizi a Villasanta?
Scuole



Come giudichi il livello dei seguenti servizi a Villasanta?
Attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero

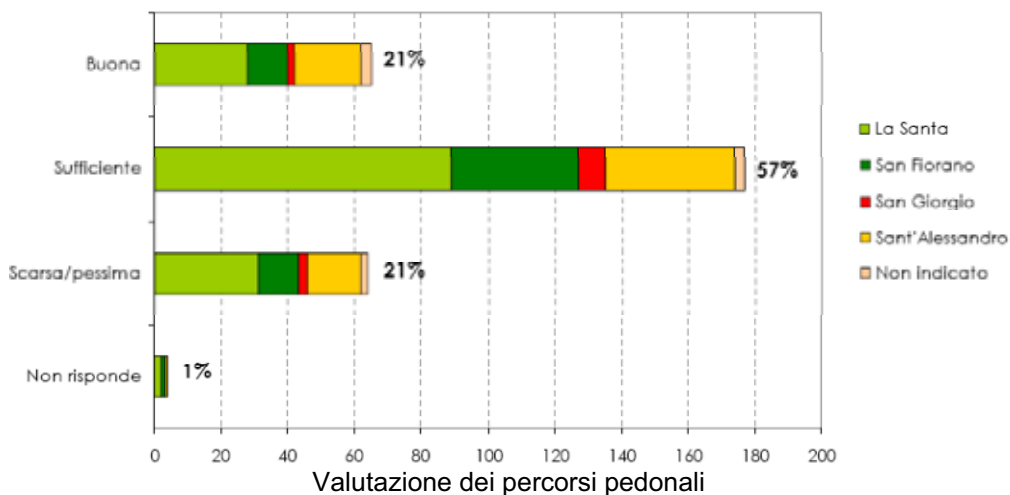


A tuo parere, il traffico automobilistico in Villasanta è:

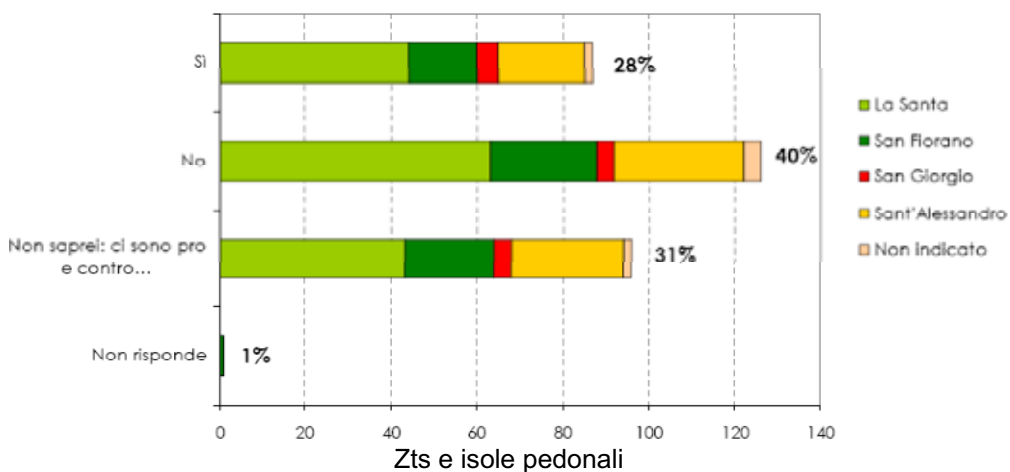




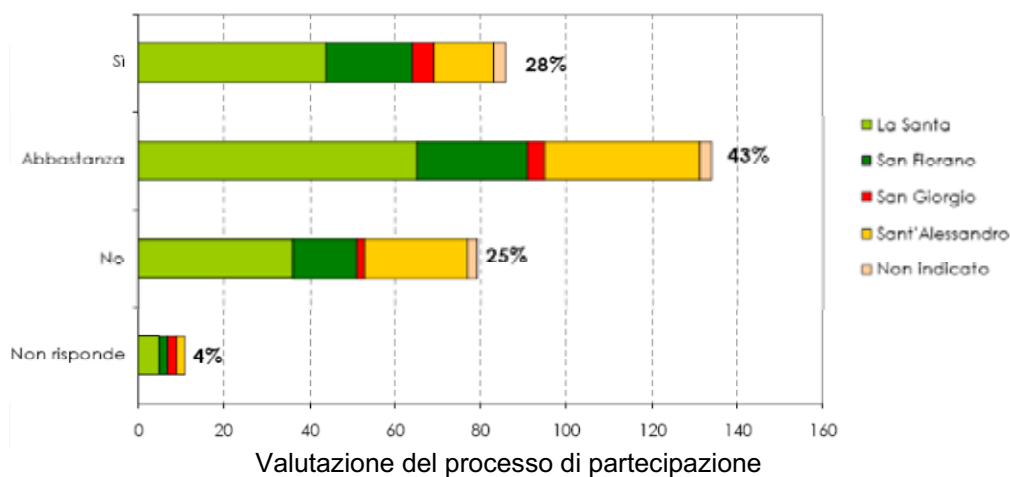
Come giudichi la disponibilità dei percorsi ciclabili e pedonali?



Vorresti che le zone a traffico limitato già esistenti fossero ampliate e che alcune fossero trasformate in isole pedonali?



Sei soddisfatto delle opportunità di partecipazione ai processi decisionali del tuo Comune?





In sintesi, dai risultati emersi dai questionari, emergono come prioritarie le questioni legate alle tematiche ambientali e alla qualità dell'abitare declinabili in temi specifici quali sicurezza, aree verdi e spazi per la socialità. Emerge generalmente un giudizio positivo sull'articolazione delle attrezzature pubbliche comunali, in particolar modo sulle scuole.

Tra le altre tematiche segnalate si segnala anche la necessità di migliorare la qualità del centro storico, delle infrastrutture della viabilità e del servizio ferroviario.

3.3. Il contributo progettuale della partecipazione

I temi e le questioni emersi dagli incontri di consultazione pubblica, hanno portato alla redazione di un **metapiano** articolato in tre tavole tematiche che sintetizzano la volontà e le aspettative dei cittadini: ambiente urbano, mobilità e servizi e sistema del verde.

Nello specifico per quanto riguarda l'*ambiente urbano* emerge come per la cittadinanza sia prioritaria la salvaguardia e la valorizzazione delle peculiarità storico-ambientali del comune e il miglioramento delle qualità dell'abitare. Priorità che si esplicita attraverso suggerimenti di intervento mirati che riguardano la riqualificazione della rete di cascine sottoutilizzate o dismesse presenti sul territorio, la riqualificazione urbanistica di aree dismesse inserite nel tessuto residenziale, la creazione di nuove aree verdi e di nuove aree boscate, il potenziamento della rete di percorsi ciclopeditoni ed interventi mirati all'abbattimento degli impatti energetici e acustici degli insediamenti, delle infrastrutture e delle attività.

Per la *mobilità e i servizi* emerge la necessità di aumentare la capillarità e la frequenza del trasporto pubblico locale e di potenziare la rete delle piste ciclabili per aumentare la connessione interna tra le diverse frazioni, migliorando nel contempo l'attraversabilità delle barriere generate dalla ferrovia. Per aumentare la fruibilità delle risorse ambientali presenti nel territorio si chiede un rafforzamento della connessione tra il Parco di Monza e il PLIS della Cavallera.

Infine per quanto riguarda gli interventi per il *sistema del verde* si chiede di ridurre il consumo di suolo creando nuovi corridoi ecologici e salvaguardando quelli esistenti, in particolare in prossimità o a connessione con il PLIS della Cavallera. Molti degli interventi richiesti mirano al potenziamento del PLIS stesso, visto come importante risorsa per il territorio, anche attraverso interventi di mitigazione delle aree contigue al parco e azioni di riqualificazione che possano renderlo effettivamente fruibile. Riguardo alla previsione di nuove aree verdi si propone la creazione del Parco dei Gelsi nord e l'individuazione di un parco nell'area dell'ex Lombarda Petroli.



METAPIANO DEI CITTADINI DI VILLASANTA: L'AMBIENTE URBANO



Protezione e valorizzazione dei percorsi fluviali

Riqualificazione dell'area Ex Perego in senso residenziale e di fornitura di servizi a verde e di interesse generale

Ciclopedonale tra Via della Resega e Parco di Monza per connettere S. Giorgio/Parco/La Santa

Riqualificazione della cascina tra le vie Deledda e Battisti posta all'ingresso pedonale del parco

Ristrutturazione della Cascina San Fiorano

Centro storico (La Santa) ciclabile e chiuso al traffico veicolare

Area ove collocare servizi di pubblica utilità ed attività altrove indesiderate (locali notturni)

Riqualificazione della Cascina Recalcati

Realizzare accorgimenti (barriere verdi) per la riduzione dell'inquinamento acustico causato dalla Ferrovia

Viabilità alternativa di connessione inter e intra comunale, sfruttando e recuperando anche i percorsi interpoderali e le zone agricole

Riqualificazione in senso ambientale (pannelli fotovoltaici sui tetti) delle strutture della Lombarda Petroli

LEGENDA

--- Percorsi ciclabili urbani

--- Percorribilità esclusivamente ciclabile

--- Percorsi ciclabili con recupero delle aree fluviali

◆◆◆ Interventi di riqualificazione del tratto ferroviario urbano per ridurre l'inquinamento acustico

●●●●● Rimboscimenti e filari per la riqualificazione dei tratti stradali

■ Riqualificazione dei nuclei storici

★ Interventi di recupero e riqualificazione delle casine

★ Interventi di recupero e riqualificazione dell'ambiente urbano (piazze e aree dismesse)

■ Aree urbane da riqualificare, anche collocando servizi e funzioni altrove indesiderate

■ Riqualificazione in senso ambientale delle aree ex-Lombarda Petroli

■ Aree industriali

■ Parchi

■ Verde urbano



Metapiano: ambiente urbano



METAPIANO DEI CITTADINI DI VILLASANTA: MOBILITA' E SERVIZI



Protezione e valorizzazione dei percorsi fluviali

Ciclopedonale tra Via della Resega e Parco di Monza per connettere S. Giorgio/Parco di Monza/ La Santa

Creazione di una connessione (ciclabile, con sottopasso alla ferrovia) tra parco di Monza e Parco della Cavallera

Istituzione di collegamenti bus nord-sud e passanti per le diverse frazioni cittadine

Limitazione dell'uso dei sottopassi per moderare il traffico urbano

Ricollocare attività altrove indesiderate (locali notturni) in area industriale, assieme a servizi di pubblica utilità

Centro storico (La Santa) ciclabile e chiuso al traffico veicolare

Previsione di metodi di superamento della barriera costituita dalla ferrovia

Realizzare accorgimenti (barriere verdi) per la riduzione dell'inquinamento acustico causato dalla Ferrovia

Riqualificazione della linea ferroviaria e rilettura in chiave di metropolitana intercomunale

Viabilità alternativa di connessione inter e intra comunale, sfruttando e recuperando anche i percorsi interpoderali e le zone agricole

LEGENDA

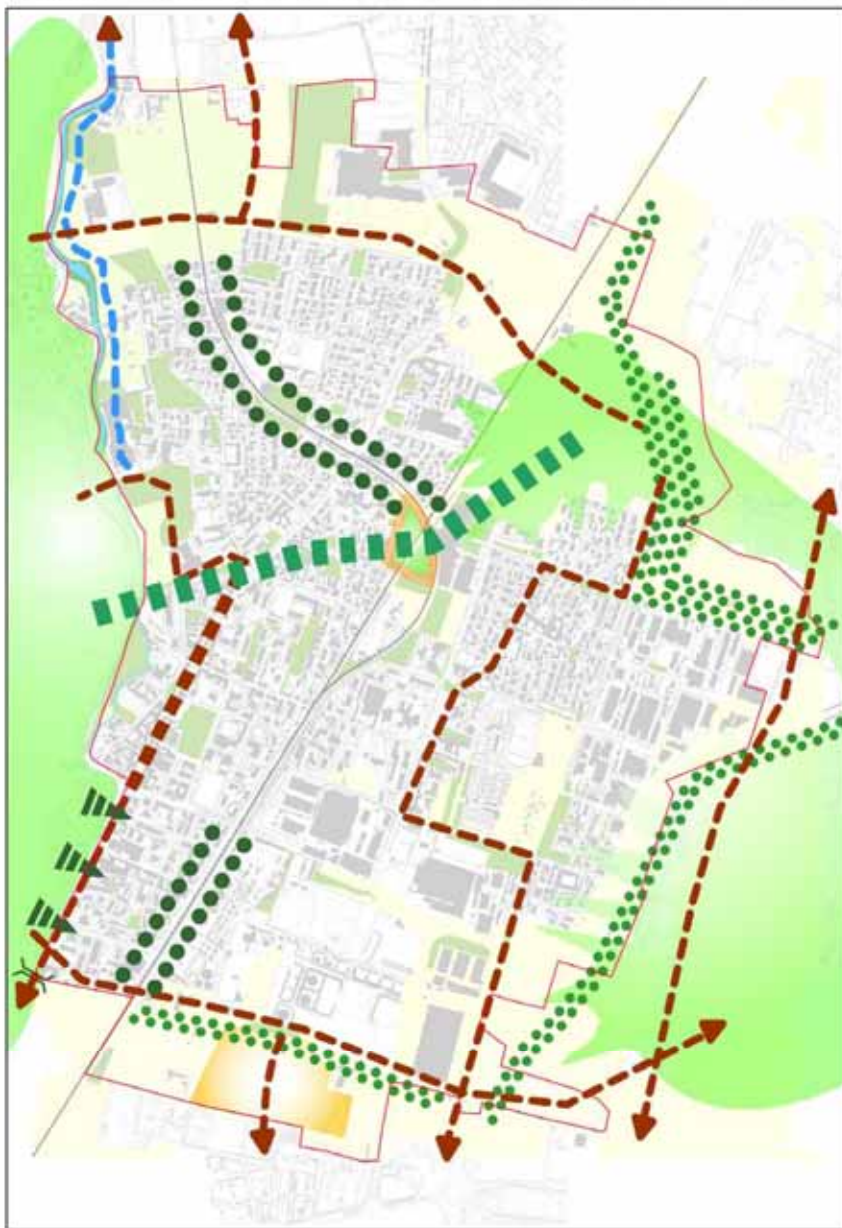
	Percorsi ciclabili urbani		Interventi di riqualificazione del tratto ferroviario urbano per ridurre l'inquinamento acustico		Area urbane da riqualificare, anche collocando servizi e funzioni altrove indesiderate
	Percorribilità esclusivamente ciclabile		Collegamenti inter/intra comunali attraverso la ferrovia		Parchi
	Percorsi ciclabili con recupero delle aree fluviali		Mitigazione dell'impatto acustico (sallentamento) della viabilità ferroviaria		Nucleo storico
	Connessione ideale (ciclabile) tra il Parco di Monza e il Parco della Cavallera		Attraversamento (sovrappassi o sottopassi) della viabilità stradale e ferroviaria		
	Collegamenti del trasporto pubblico				
	Limitazioni all'ingresso del traffico extraurbano				



Metapiano: mobilità e servizi



METAPIANO DEI CITTADINI DI VILLASANTA: IL SISTEMA DEL VERDE



Contenimento del consumo di suolo attraverso la tutela delle aree agricole

Valorizzare e potenziare le aree verdi

Ciclopedonale tra Via della Resega e Parco di Monza per connettere S. Giorgio/Parco/La Santa

Preservare un corridoio ecologico verso il Parco della Cavallera vicino alla nuova area industriale (contigua a quella di Arcore)

Proposta di creazione del "parco dei Gelsi Nord"

Connessione (ciclabile, con sottopasso alla ferrovia) tra parco di Monza e Parco della Cavallera

Centro (La Santa) ciclabile e chiuso al traffico veicolare

Completare il Parco della Cavallera, riqualificarlo, renderlo fruibile

Rinaturalizzazione dell'area contigua al parco della Cavallera lungo la strada Provinciale

Realizzare accorgimenti (barriere verdi) per la riduzione dell'inquinamento acustico causato dalla ferrovia

Muro del parco di Monza filtrante su Via Farina

Corridoio ecologico (via Gioia-Via Lecco)

Viabilità alternativa di connessione inter e intra comunale, sfruttando e recuperando i percorsi interpoderali, le zone agricole e i percorsi fluviali

Rimboscimento area a sud dell'ex Lombarda Petroli con tutela della sottostante area agricola

LEGENDA

	Percorsi ciclabili urbani		Barriere verdi per attutire l'inquinamento acustico della ferrovia		Parchi
	Percorribilità esclusivamente ciclabile		Rendere "filtrante" il muro del Parco di Monza		Verde urbano
	Percorsi ciclabili con recupero delle aree fluviali		Corridoio ecologico		Aree agricole periurbane
	Connessione ideale (ciclabile) tra il Parco di Monza e il Parco della Cavallera		Aree agricole da preservare		Altre aree libere
	Rimboscimenti e filari per la riqualificazione dei tratti stradali		Proposta di "istituzione" del Parco dei Gelsi Nord		



Metapiano: sistema del verde



3.4. La dimensione istituzionale della partecipazione: suggerimenti e proposte

Un'altra dimensione della partecipazione al processo di pianificazione in atto, risponde alle prescrizioni di cui all'articolo 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12:

<<Prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, il comune pubblica avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte.>>

Nel periodo di formazione del piano, sono pervenuti 55 suggerimenti e proposte che rappresentano propensioni insediative o modifiche dell'attuale regime giuridico dei suoli e che sono sintetizzati nel prospetto seguente.

COD	Data	Proponenti	Proposta	Superficie (mq) interessata dall'istanza
1	30/05/2007	FILETTI GRAZIELLA	da F1 a verde privato	50
2	01/06/2007	MEGGIOLARO VENUTO, MEGAFIN S.R.L.	da E2 a zona residenziale	20686
3	12/06/2007	COLOMBO BIAGIO	da E2 a zona residenziale	8812
4	14/06/2007	GROSSI CLAUDIO, SEICOS S.R.L.	da D3 a zona residenziale con mantenimento capacità edificatorie attuali	14121
5	15/06/2007	PANIZZA GIANCARLO, RIALTO S.R.L.	da E2 a zona produttiva con intervento a PII	63291
6	15/06/2007	PANIZZA GIANCARLO, TIZIANO IMM. S.R.L. E RIALTO S.R.L.	ampliamento commerciale	61206
7	13/07/2007	CAZZANIGA GIUSEPPE, MARSANICH CLAUDIO	da D4 a zona residenziale	155
8	30/08/2007	GIOBBI ULISSE, IMMOBILIARE G.M. S.R.L.	da F1 a zona residenziale	7524
9	23/01/2008	DELL'ORTO DANIELE S.R.L.	eliminazione fascia di rispetto stradale e riclassificazione in zona D1	14087
10	13/02/2008	MALEGORI ANTONIA	da F1, E1, B2B a zona residenziale con PA	6815
11	13/02/2008	PENNATI LUDOVICO, PENNATI MASSIMO, VETRERIA PENNATI	da D3 a zona residenziale con mantenimento slp esistente (predisposizione di S.I.P)	1421
12	13/02/2008	CAZZANIGA DARIO, CAZZANIGA DANIELE	da F1 a zona residenziale	495
13	15/02/2008	MAGNI FRANCESCO, MAGNI GIOVANNI, MAGNI GIULIO	da D3 a zona residenziale	1367
14	26/02/2008	GALBIATI ROBERTO	inserimento perimetro PPLP o aree di perequazione	14991
15	27/02/2008	DE RITO GIUSEPPE	da F1 a residenziale/artigianale (meccanico)	2665
16	29/02/2008	LOCATI ATTILIO, IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.	da D3 a zona residenziale	4719



COD	Data	Proponenti	Proposta	Superficie (mq) interessata dall'istanza
17	17/04/2008	RADELLI MARCO, RADAELLI ALESSANDRO	da D3 a zona residenziale B3	4927
18	21/04/2008	CURRERI CALOGERA, IMMOBILIARE SILA S.R.L.	modifica destinazione urbanistica	1021
19	24/04/2008	TAGLIABUE GIUSEPPE , LOMBARDA PETROLI S.P.A.	modifica tracciato viabilistico confine sud	13933
20	08/05/2008	RADAELLI AMBROGIO, RADAELLI MARIA CATERINA, RADAELLI	da D3 a zona residenziale	2929
21	12/05/2008	SOLARI GIACOMOFILIPPO, HORSE S.R.L.	modifica destinazione urbanistica	25681
22	31/07/2008	ROSSI ANGELO	da E2 a zona residenziale di riqualificazione urbanistica	1146
23	05/09/2008	CAMBIAGHI ENRICO	possibilità di accorpate slp dei due manufatti esistenti in un nuovo manufatto	3463
24	23/09/2008	VIGANO' ANGELO	da D3 a zona residenziale B2b	1883
25	09/10/2008	VIGANO' ANGELO	da D3 a zona residenziale B2b, rettifica	1340
26	14/10/2008	TERUZZI FELICE, TERUZZI ANGELA,TERUZZI	da E2 a zona produttiva/artigianale	6233
27	23/10/2008	PALEARI RITA, PALEARI PIERBATTISTA, PALEARI PIERA	da E2 ad altra zona	14060
28	03/11/2008	GUANELLA EMILIO, GUANELLA DIEGO	possibilità di ampliamento in linea con il PRG (mantenimento della destinazione o contenute modifiche nelle aree limitrofe)	1054
29	05/11/2008	LUPPINO FRANCESCO	da D1 a zona residenziale	7909
30	06/11/2008	SPADA DON EMANUELE	riconfermare destinazione urbanistica F2	6348
31	07/11/2008	BRIVIO PIERLUIGI	rettifica perimetro CEC	2283
32	10/11/2008	RAGO DOMENICA, RADAELLI GIUSEPPE, RADAELLI GIUSEPPINA	modifica destinazione urbanistica	2073
33	16/11/2008	SALA GIUSEPPE, SALA CARLO, SALA SANDRA	da F2/E1 a zona residenziali	23135
34	19/12/2008	FONTANA MONICA	possibilità edificatoria	761
35	24/12/2008	ROSSI MARIA ADELE, ROSSI ROBERTO	da E2 a zona residenziale e rettifica della zona B1 ai soli edifici	2977
36	27/01/2009	CAZZANIGA RITA	da B1 a zona edificabile con indice minore	2185
37	05/02/2009	GARIBALDI STEFANO, COLLECCHIA GIAMPAOLO	modifica indici	54778
38	13/02/2009	ROSSI FELICE, ROSSI ADELIO	rettifica perimetro PRB4	302



COD	Data	Proponenti	Proposta	Superficie (mq) interessata dall'istanza
39	09/04/2009	LIMONTA ROVAGNATI CLAUDIA, ROVAGNATI S.P.A.	realizzazione di un punto vendita e spazio di ristoro	21968
40	07/07/2009	TOIA GIUSEPPE, FORM S.P.A.	individuazione PII e possibile ricollocazione attività aziendale	24579
41	13/07/2009	FONTANA PIERO MARIO	da E2 a zona residenziale	4450
42	23/09/2009	CAMBIAGHI ENRICO	da D3 a zona residenziale, compresa la mobilità interna privata e singola perimetrazione di trasformazione	2929
43	12/11/2009	BALCONI MASSIMO, IMMOBILIARE MARIA S.S.	area di trasformazione; Villaggio Solare	26555
44	16/12/2009	PANIZZA GIANCARLO, TIZIANO IMM. S.R.L. E RIALTO S.R.L.	stralcio parco del Lambro	34489
45	17/12/2009	MARIANI FEDERICO, VILMAR S.R.L.	inserimento aree obiettivo (stipula di un accordo di comodato d'uso)	880
46	08/01/2010	CAPPELOTTO GUIDO	demolizione e ricostruzione non su sedime	713
47	28/01/2010	FAGNANI MARIO, FAGNANI GIORGIO	da E2 a zona residenziale, mapp. 145 e cessione mapp. 136	8798
48	28/01/2010	RIVA ESTER	da D3 a zona residenziale	3184
49	09/03/2010	VACCARELLA SALVATORE	da E2 a D1 con riduzione fascia di rispetto SP 60	3134
50	11/03/2010	ROSSI EMILIO	da E2 a D3 per ampliamento e modifica perimetro parco naturale	2274
51	17/03/2010	BALDISSERA CESARINA	da D4 a B3	2404
52	18/03/2010	MENDYS GATTI JANINA, GOMMA GOMMA INDUSTRIES S.R.L.	da E2 a D1 con riduzione fascia di rispetto SP 60	1137
53	18/03/2010	PIROVANO MIRCO, GIULIA S.R.L.	da F1 e sede stradale a D1	3303
54	15/06/2010	PALEOLOGU ALEXANDRA, IRIS SRL	da D3 a zona residenziale	6536
55	28/06/2010	FREGORESE DAVIDE	possibilità di accorpate slp dei 2 manufatti esistenti in 1 nuovo	3463
56	30/06/2010	BIANCO LORENZO, COLOMBO AGOSTINO S.P.A.	da D3 a zona residenziale	809
57	22/09/2010	PEREGO ALESSANDRO	possibilità edificatoria	9817
58	28/09/2010	DE MELGAZZI CESARE, COSTRUZIONI GIOVI S.A.S.	trasferimento di volumetria	963
59	19/10/2010	BELLINI ANTONIO, FAGLIA MICHELE, HORSE S.R.L.	rettifica	1053
60	27/10/2010	AMORETTI FABRIZIO, B&G S.R.L.	da D4 a zona residenziale	2404



4. CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT

La “carta condivisa del paesaggio” nell’ambito della redazione del PGT comunale, in linea con i contenuti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42), introduce nelle logiche argomentative intercettate dal processo di piano, una metodologia di analisi e valutazione delle componenti paesaggistiche che caratterizzano il comune di Villasanta. L’importanza di riconoscere e definire le componenti caratterizzanti il paesaggio o i paesaggi del comune, risiede nella possibilità di fornire supporto tecnico-cognitivo per cogliere la possibile immagine di città di un abitante, ovvero di chi quello spazio effettivamente lo vive, o da chi semplicemente attraversa quotidianamente o occasionalmente quello spazio.

Prima di addentrarci nella descrizione degli elaborati realizzati per il comune di Villasanta, si vuole proporre una riflessione sul concetto di paesaggio e territorio, citando e interpretando i pensieri di un grande geografo italiano, purtroppo scomparso nel 2005, Eugenio Turri. Il paesaggio è da considerarsi come il volto visibile del territorio, che mostra i segni del tempo che passa in quanto vive e invecchia con gli uomini. È distinto dal concetto di territorio che esprime lo spazio concreto, oggettivo nel quale si svolge l’opera dell’uomo e dove ha creato case, campi coltivati, luoghi di culto, etc.... Il Paesaggio è invece “[...] la proiezione visiva di quel territorio, riconoscibile attraverso la percezione delle sue forme fisiche [...] e anche, se non soprattutto, attraverso le opere che l’individuo o la società di cui è parte hanno inserito in quello spazio fisico che costituisce come lo scenario, il teatro del loro vivere.”²⁵

La Regione Lombardia riconosce un’importanza strategica alla questione paesaggistica, la legge urbanistica 12/2005 si riferisce esplicitamente al paesaggio come elemento conoscitivo e valutativo fondamentale per le scelte di piano.

ATTO DEL PGT	RICHIAMI AL PAESAGGIO	OGGETTO
Documento di Piano – art. 8	Comma 1, b) – quadro conoscitivo	<ul style="list-style-type: none"> - Grandi sistemi territoriali - Beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto - Struttura del paesaggio agrario assetto tipologico del tessuto urbano - Ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.
	Comma 2, e) – ambiti di trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - Criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.
Piano dei servizi – art. 9	Non presente	<ul style="list-style-type: none"> - Sebbene il tema del paesaggio non sia esplicitamente richiamato nell’art. 9 della legge, e’ tuttavia evidente che alcuni contenuti del PS hanno una valenza paesaggistica rilevante per quanto riguarda il disegno della città pubblica e del verde.
Piano delle regole – art. 10	Comma 1 – in generale (intero territorio)	<ul style="list-style-type: none"> - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; - e), 2- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
	Comma 2 – entro gli ambiti del tessuto ur-bano consolidato	<ul style="list-style-type: none"> - Individua i nuclei di antica formazione - Identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Codice -per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo;
	Comma 3 – entro gli ambiti del tessuto ur-bano consolidato	<ul style="list-style-type: none"> - Identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione: g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico d.lgs. 42/2004; h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

²⁵ E. Turri (2002), *La conoscenza del territorio. Metodologia per un’analisi storico-geografica*, Venezia.



ATTO DEL PGT	RICHIAMI AL PAESAGGIO	OGGETTO
	Comma 4, b) – per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	- detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

La componente paesaggistica del Piano Territoriale Regionale (PTR), approvata con DCR n.951 del 19/01/2010, ha l'obiettivo di evidenziare e tutelare gli elementi fondamentali e significativi del paesaggio lombardo. Le province e successivamente i comuni a loro volta accolgono ed integrano le indicazioni paesaggistiche regionali in fase di elaborazione di piani e progetti. Tutelare, nel senso di preservare i connotati del paesaggio tipico di un luogo, non è l'unico scopo della progettazione paesaggistica. Il concetto di tutela ha, secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e della Convenzione Europea del Paesaggio, tre diverse accezioni:

1. tutela in quanto conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti;
2. tutela in quanto attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di trasformazione;
3. tutela in quanto recupero delle situazioni di degrado.

Non si tratta dunque, solo di "congelare" e conservare un'immagine, una rappresentazione consolidata di un determinato luogo, ma anche di agire sulle sue componenti ambientali ed urbane nel tentativo di migliorarne l'armonia paesaggistica, accentuare peculiarità e pregi e minimizzare eventuali elementi avulsi e stridenti con il contesto.

I criteri applicativi dell'art. 7 della legge regionale 12/2005 "Modalità applicative per la pianificazione comunale", approvato con D.G.R. VIII/1681 del 29 dicembre 2005, dedica ampio spazio alla componente paesaggistica del PGT, identificata come fase conclusiva del processo di tutela sorgente dal Codice ministeriale e definito dalla Regione Lombardia con il Piano Paesaggistico Regionale.

Secondo quanto indicato dalla Regione sulle modalità di redazione della Carta del paesaggio, nella formazione del PGT di Villasanta, sia per la fase ricognitiva che valutativa, si sono realizzati due elaborati che di seguito verranno descritti nelle loro componenti rappresentative e redazionali.



4.1. Fase ricognitiva: Carta del Paesaggio

La carta condivisa del paesaggio è composta da un elaborato a scala locale che si pone come ideale approfondimento degli studi paesaggistici del PTR e del PTCP della Provincia di Milano. Partendo dall'inquadramento regionale e provinciale dei principali macrosistemi territoriali che interessano il comune, si scende di scala focalizzando i principali elementi, urbani e dello spazio aperto, caratterizzanti il paesaggio locale, identificando i punti di vista e i percorsi privilegiati per la percezione dello stesso. L'elaborato combina una rappresentazione cartografica zenitale adatta ad identificare chiaramente i singoli elementi territoriali che compongono il paesaggio ed immagini fotografiche che rappresentano la percezione soggettiva del paesaggio che si può avere attraversando concretamente il territorio. Tali differenti modalità di rappresentazione delineano momenti e modalità di analisi del territorio differenti. Emergono nell'elaborato i principali elementi

Attraverso la cartografia si evidenziano gli elementi caratterizzanti, positivamente e negativamente, il paesaggio locale suddivisi in spazi urbani e spazi aperti.

Tra gli elementi dello spazio urbano si sono distinti:

- le persistenze urbane e rurali, ovvero gli edifici originali esistenti rilevati nelle soglie storiche precedenti la levata IGM del 1936;
- gli edifici che pur essendo sorti a sostituzione di edifici preesistenti abbiano mantenuto gli allineamenti urbani originari;
- i percorsi storici ancora esistenti e quelli scomparsi, segnalandone la denominazione originaria ricavata dai catasti storici;
- gli elementi puntuali di valore storico-testimoniale rilevati durante il rilievo urbanistico. Questi micro elementi urbani, soprattutto per quanto riguarda gli elementi di natura religiosa, sono importanti testimonianze della tradizione e dei costumi locali;
- gli elementi urbani della memoria storica esistenti, rintracciabili nei nomi dei luoghi che ancora oggi è possibile ritrovare, e di quelli scomparsi legati prevalentemente a insediamenti rurali nel tempo sostituiti da comparti di matrice urbana;
- gli elementi urbani sorti in periodo recente che sono divenuti elementi connotativi del paesaggio contemporaneo. Sono gli elementi urbani indicatori dei nuovi modi di abitare lo spazio urbano, dal lavoro al tempo libero;
- gli elementi territoriali che hanno l'effetto di dissociare il paesaggio locale in quanto hanno provocato fratture nella libera fruizione degli spazi, condizionandone anche l'organizzazione spaziale degli insediamenti;
- gli edifici paesaggisticamente incongrui, ovvero quegli edifici che presentano architetture e dimensioni e, soprattutto, localizzazioni inidonee al contesto paesaggistico nel quale sono inseriti. Per questa identificazione ci si è avvalsi anche degli elaborati del PTC del Parco della Valle del Lambro.

Per gli elementi dello spazio aperto si distinguono:

- le aree verdi;
- gli ambiti agricoli;
- i corsi d'acqua;
- i corsi d'acqua scomparsi in quanto tombinati nell'arco degli anni. Questa segnalazione risulta particolarmente interessante per l'ambito di Villasanta in quanto il territorio è sempre stato caratterizzato dalla presenza di numerose rogge derivate dal fiume Lambro. Questi percorsi d'acqua ebbero per molto tempo un ruolo fondamentale per l'economia locale, infatti oltre all'uso agricolo i corsi d'acqua alimentavano mulini, piccole officine e lavanderie. La loro presenza ha caratterizzato per anni il paesaggio locale ma nel tempo la fine della loro funzione economica ed il loro progressivo



inquinamento ne determinarono la scomparsa, venendo sostituite da strade e fognature;

- gli elementi naturali scomparsi o esistenti, ovvero l'identificazione dei nomi dei diversi rami che caratterizzavano o che ancora oggi caratterizzano il territorio locale. In alcuni casi si può notare come la particolare forma di un isolato derivi dalla presenza non più visibile di una roggia, risulta perciò particolarmente utile e interessante la sovrapposizione della rete delle acque scomparse alla morfologia attuale di Villasanta.

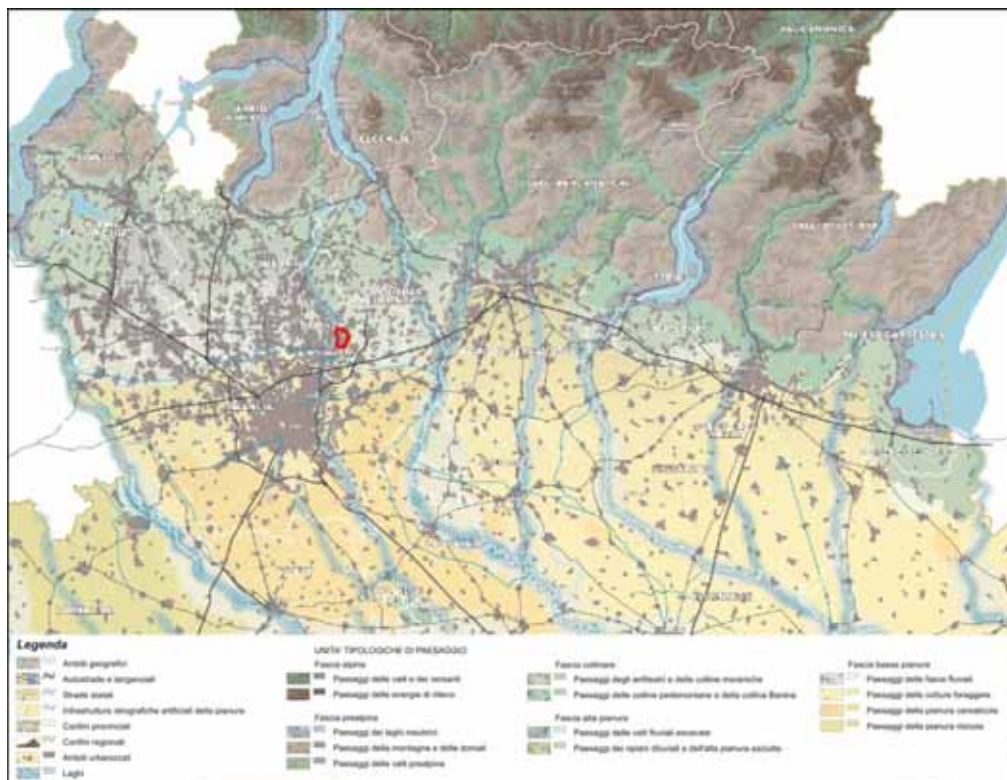
Lo studio delle percezioni del paesaggio mostrano nel dettaglio le visuali identificate come sensibili, perché in grado di descrivere compiutamente il paesaggio di Villasanta. Lo studio di questi punti di vista "notevoli" del comune ha lo scopo di evidenziare gli elementi che lo caratterizzano e identificano, rilevando le componenti che agevolano o ostacolano una visione unitaria del paesaggio.

Il tema della percezione è un aspetto fondamentale della carta del paesaggio che diviene elemento cruciale per la determinazione della sensibilità dei luoghi.

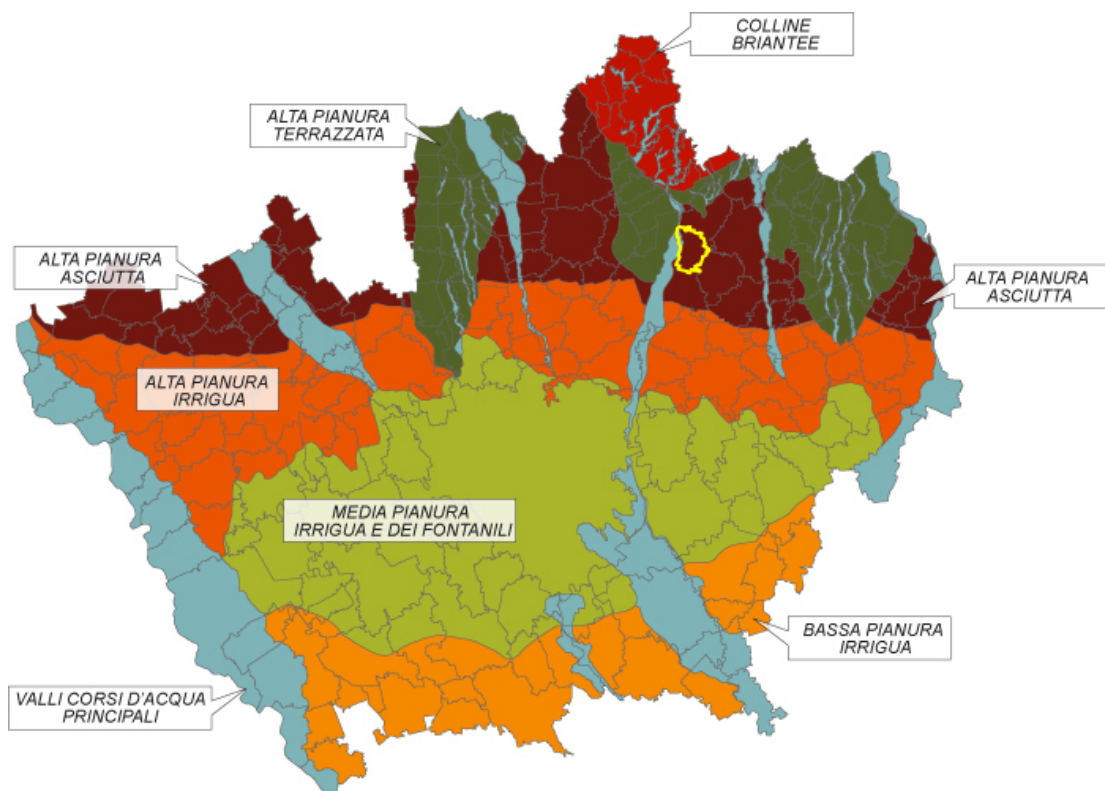
Nella parte inferiore della tavola si sono riportate le unità di paesaggio locale individuate. Questa suddivisione è frutto di un'articolazione ulteriore delle macrosuddivisioni paesaggistiche effettuate preventivamente dalla Regione Lombardia nel PTR (Allegato A del PPR) e dal PTCP vigente della Provincia di Milano (Tavola 6).

Per una migliore descrizione delle unità di paesaggio si è affiancato a una visione tridimensionale del territorio alcuni punti di vista notevoli particolarmente utili per descrivere le peculiarità e le caratteristiche delle varie unità di paesaggio.

Da questa tavola emerge come il paesaggio contemporaneo di Villasanta e i singoli luoghi che lo caratterizzano, siano composti da elementi ed oggetti che nel tempo si sono accostati, sostituiti, occultati e valorizzati tra di loro. Lo scopo di questo elaborato è stato appunto quello di identificarli, per capire quali possano essere gli elementi che più di altri riescono a qualificare o a caratterizzare e rendere riconoscibile il paesaggio locale.



Le Unità tipologiche di paesaggio individuate nell'allegato A dal PPR del PTR della Lombardia



Le Unità paesistico-territoriali individuate dalla tavola 6 del PTCP della Provincia di Milano



Le Unità di paesaggio locale



4.2. Fase valutativa: La carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

Come indicato dai criteri attuativi dell'art. 7 della legge regionale 12/2005 "Modalità per la pianificazione comunale" al termine del percorso ricognitivo è opportuno giungere a una fase valutativa che si traduce nell'identificazione di ambiti del territorio comunale a differente classe di sensibilità paesaggistica.

Nelle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (Dgr 8 novembre 2002, n. 7/11045) si evidenzia come i paesaggi contemporanei rispetto a quelli del passato, siano soggetti a una perdita di identità, intesa in duplice modo: come chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo, e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime.

Lo stesso documento citando sempre Turri sottolinea cosa si intenda per peculiarità del paesaggio: *"La peculiarità dei diversi paesaggi del passato esprimeva [...] originalità di adattamenti culturali e [...]. Essa si ritrovava concretamente, ad esempio, nella ripetitività degli elementi antropici, in senso stilistico e funzionale, fossero architetture, trame viarie, uso dello spazio coltivabile, utilizzazione della vegetazione ecc. Ripetitività od omogeneità a livello locale che erano il frutto, nell'ambito di economie e culture chiuse, di elaborazioni stilistiche particolari, di gusti ed esperienze tecniche proprie, di valorizzazioni degli spazi e delle risorse locali in forme adeguate alle condizioni economiche e ai rapporti di produzione consolidati, per cui solo quel tipo di casa, quel tipo di insediamento, quel tipo di intervento nelle campagne, quel dato rapporto tra insediamento e dintorno coltivato avevano funzionalità. Da ciò la peculiarità, la diversità, l'originalità di questi paesaggi..."*²⁶. Dunque il paesaggio è tanto più sensibile ai mutamenti quanto più conserva le tracce di quell'identità. Pertanto, sempre dalle indicazioni regionali, un forte indicatore di sensibilità è indubbiamente il grado di trasformazione recente o, inversamente, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto a un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica sopra accennate. Si dovrà quindi verificare l'appartenenza del sito a paesaggi riconoscibili e leggibili come sistemi strutturali (naturalistici e antropici) fortemente correlati, connotati anche da comuni caratteri linguistico-formali.

La lettura finale per ambiti costituisce solo la fase valutativa di sintesi, che accorpa sottosistemi di paesaggio di minor dimensione e di differente valore che discendono da un'indagine effettuata utilizzando unità d'indagine di dimensione minore.

La fase valutativa si articola in due fasi principali:

1. Analisi per ambiti (sistemi e singoli elementi) costituenti il paesaggio locale e portatori di valore o disvalore;
2. Identificazione dei valori di sensibilità per ambiti e unità di paesaggio.

Prima di descrivere i risultati della fase valutativa è necessario presentare compiutamente le fasi analitiche dello studio effettuato, per permettere di comprendere a fondo le logiche utilizzate per l'attribuzione dei valori di maggiore o minor sensibilità paesaggistica ai singoli elementi o alle singole unità di indagine territoriale.

La valutazione del valore paesaggistico dei luoghi si basa fondamentalmente sulle caratteristiche naturali e storiche degli elementi territoriali costitutivi il paesaggio ma, come chiaramente riportato nelle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (Dgr 8 novembre 2002, n. 7/11045), l'indagine può essere articolata considerando anche le condizioni di *"visibilità più o meno ampia, o meglio di co-visibilità tra il luogo considerato e l'intorno [...]* e *gli aspetti soggettivi ovvero il ruolo che la società attribuisce a quel luogo,*

²⁶ E. Turri (1979), *Semiologia del paesaggio italiano*, Milano.



in relazione a valori simbolici che ad esso associa. Tipico è il caso delle celebrazioni letterarie, pittoriche e storiche, ma anche delle leggende locali”.

La determinazione della classe di sensibilità del paesaggio si basa dunque su un'indagine che si articola inizialmente in una valutazione per porzioni unitarie di paesaggio (insiemi di elementi) per le seguenti componenti:

- Storico-testimoniale;
- Naturalistico-ambientale;
- Vedutistico;
- Di tutela

Giudizi di rilevanza e integrità delle unità e degli elementi costitutivi il paesaggio

Il territorio comunale è stato analizzato sia per porzioni unitarie, dimensionate in modo tale da poter descrivere un complesso interconnesso di elementi territoriali, sia per singoli elementi. In questo modo gli ambiti analizzati sono valutabili sia in base a valori e disvalori dei singoli elementi costitutivi l'ambito stesso, sia in base a valori e disvalori d'insieme.

Ogni unità di insieme o elemento singolo costituente il paesaggio è valutato, come previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in base a giudizi di rilevanza e integrità per le specifiche componenti sopradescritte. *La rilevanza intesa come importanza e anche, trattando di paesaggio, di bellezza (o del suo contrario) di significato, di identità. La rilevanza paesistica può essere intesa in senso positivo o anche negativo [...] l'integrità come una condizione del territorio riferibile alle permanenze. In termini più specifici, la si può definire come quella condizione nella quale tutti gli elementi che compongono un paesaggio ci appaiono legati gli uni agli altri da rapporti di affinità e di coesione, ovvero riconducibili a una medesima identità, intesa in duplice modo: come chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo, e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime* (Modalità per la pianificazione comunale L.R. 12/2005, Art.7).

La rilevanza considerata quindi il valore intrinseco dell'elemento o dell'insieme di elementi analizzati, mentre l'integrità ne valuta il grado di alterazione/conservazione dei caratteri originali.

Per alcune componenti non è stato possibile attribuire giudizi per entrambe le voci considerate.

Come coerenza con l'applicazione del PTPR e delle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (Dgr 8 novembre 2002, n. 7/11045) la classificazione di tutti gli elementi, singoli o di insieme, analizzati segue la seguente scala di valori:

SCALA VALORI	RILEVANZA / INTEGRITA'
1	MOLTO BASSA
2	BASSA
3	MEDIA
4	ELEVATA
5	MOLTO ELEVATA

Nello specifico il calcolo delle classi di valore ha assunto accezioni differenti a seconda delle caratteristiche valutate. Tali presupposti metodologici ed analitici verranno ora esplicitati per poter rintracciare e conoscere le modalità analitiche che hanno portato alla determinazione dei risultati riportati nell'elaborato, in questo modo sarà possibile ricostruire la procedura valutativa effettuata, dando la possibilità di riproporre la medesima introducendo nuovi elementi o parametri che concorrono a migliorare il risultato finale, nonché a perfezionare l'intero complesso valutativo effettuato.



COMPONENTE STORICO-TESTIMONIALE

RILEVANZA

La rilevanza storica viene valutata attraverso lo studio approfondito di testi e documenti storici e delle cartografie storiche ricavate dall'Archivio di Stato (Catasto Teresiano 1721, Catasto Lombardo Veneto 1855-73, Cessato Catasto 1902) e dall'Istituto Geografico Militare, nelle levate 1888, 1936, 1960-1970. Attraverso la ricostruzione delle soglie evolutive della forma urbis di Villasanta si identificano gli elementi storici e testimoniali che permangono nel paesaggio della città, come le antiche corti, le ville padronali, gli antichi insediamenti rurali, i tracciati e i viali storici, etc.... La presenza nel paesaggio contemporaneo di tracce ed elementi che conservino queste testimonianze storiche sono la base per identificare le classi di rilevanza. L'attribuzione di un valore diverso da 1 (nessuna rilevanza storica) è da assegnare a edifici, tracciati, viali, aree agricole, etc... che conservano, almeno nella forma o nella funzione le caratteristiche originali. Le cascine completamente abbattute, seppur in seguito ricostruite di cui si è persa completamente traccia della forma originale, non concorrono all'attribuzione di un valore di rilevanza, al contrario i tracciati storici o gli ambiti agricoli, seppur totalmente modificati, ottengono un seppur minimo valore.

I criteri di attribuzione dei valori variano a seconda che si analizzino ambiti urbani o spazi aperti.

Per gli ambiti urbani il criterio di attribuzione del giudizio di rilevanza si basa sul rapporto (in termini di superficie coperta) tra edifici originari e edifici moderni ovvero realizzati in tempi recenti su ambiti liberi o a sostituzione degli edifici originari²⁷ presenti nella medesima porzione urbana d'indagine. Nel calcolo sono compresi anche gli edifici minori, accessori, computati al 50% della loro superficie coperta. L'identificazione degli edifici originari è stata ottenuta incrociando le informazioni ricavabili dalle cartografie storiche (soglia limite 1956) e dal giudizio da esperto effettuato dai professionisti coinvolti nella stesura del piano, nella fase di restituzione del rilievo urbanistico. Il peso degli edifici riconducibili a soglie più antiche è stato maggiorando secondo la seguente pesatura:

- Edifici riconducibili all'intervallo storico 1930-1936: valore storico 1
- Edifici riconducibili all'intervallo storico 1858-1903: valore storico 1,5
- Edifici rintracciabili nel catasto teresiano (1721): valore storico 2

$$\text{Valore di rilevanza} = \frac{Sc \text{ edifici originari (maggiorata a seconda della soglia storica di appartenenza)}}{Sc \text{ edifici presenti nel medesimo ambito di indagine}}$$

Gli intervalli percentuali scelti per l'identificazione delle classi sono stati individuati con il metodo del Geometrical Interval²⁸ con lo scopo di individuare classi che abbiano circa lo stesso numero di elementi e salti di valore coerenti.

²⁷ Come unica eccezione è stato considerato alla stregua degli edifici originari il municipio costruito nel 1934 ma chiaramente di stampo moderno. Si è ritenuto di operare tale eccezione in considerazione dell'alto valore storico, testimoniale e simbolico dell'edificio realizzato in seguito all'istituzione del comune di Villasanta.

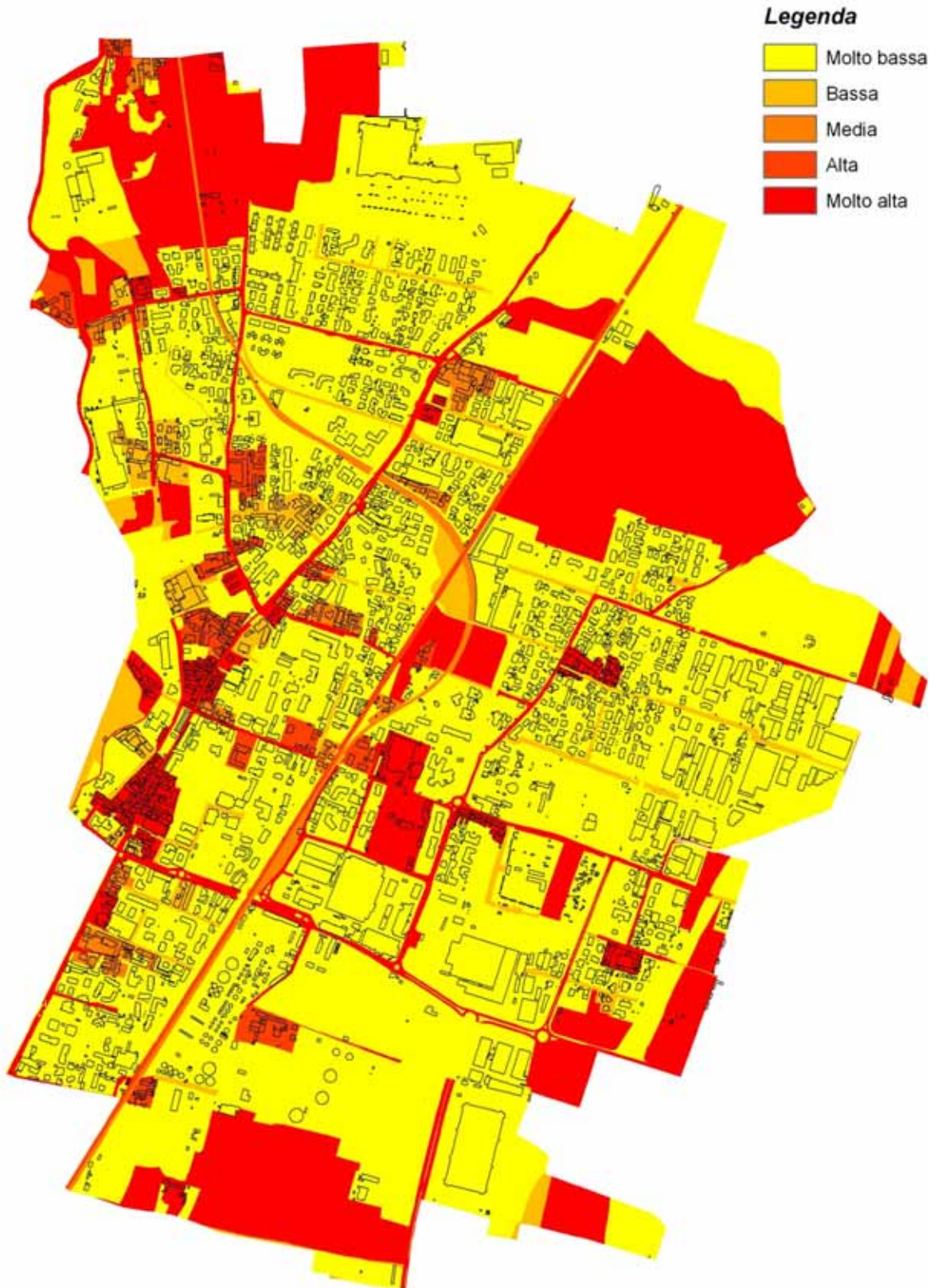
²⁸ Questo metodo di classificazione definisce gli intervalli di classe sulla base di un rapporto numerico costante. L'algoritmo crea questi intervalli in modo da minimizzare la somma dei quadrati degli elementi presenti in ogni classe. In questo modo si assicura che ogni intervallo abbia circa lo stesso numero di elementi e salti di valore coerenti.



SCALA VALORI AMBITI URBANI	RILEVANZA
1	NESSUNA TESTIMONIANZA STORICA (0)
2	BASSA (0,01-0,20)
3	MEDIA (0,21-0,40)
4	ALTA (0,41-0,70)
5	MOLTO ALTA (> 0,70)

Anche per gli spazi aperti il criterio di valutazione si basa sul confronto con le cartografie storiche, dove vengono valutati il mantenimento delle funzioni e del rango originari rintracciabili nelle diverse soglie. Ad esempio per le strade si attribuirà un valore elevato per quei percorsi presenti già alla prima soglia storica analizzata, per i campi coltivati si attribuirà il giudizio di rilevanza più elevato nel caso in cui l'uso agricolo e le parcellizzazioni catastali siano le stesse di quelle rilevate nel catasto teresiano, per le aree boscate il giudizio di rilevanza più elevato sarà attribuito a quei terreni che presentano le stesse essenze riscontrate al catasto teresiano, etc...

SCALA VALORI SPAZI APERTI	RILEVANZA (FORMA,FUNZIONE E RANGO)
1	NON RISCONTRATO IN SOGLIE PRECEDENTI IL 1936
2	RISCONTRABILE ALLA SOGLIA 1930-36
3	RISCONTRABILE ALLA SOGLIA 1903
4	RISCONTRABILE ALLA SOGLIA 1858
5	RISCONTRABILE ALLA SOGLIA 1721



Carta della rilevanza storica degli ambiti di paesaggio



INTEGRITA'

L'integrità valuta il grado di compromissione della componente storica delle singole unità d'indagine che nella precedente valutazione del grado di rilevanza hanno avuto l'attribuzione di un valore diverso da 1. Anche in questo caso i criteri di attribuzione dei valori variano a seconda che si analizzino ambiti urbani o spazi aperti.

Per gli ambiti urbani il criterio di attribuzione del valore di integrità si basa sulla valutazione di coerenza tipologica e morfologica degli edifici realizzata nel quadro conoscitivo alla quale si rimanda per la descrizione compiuta della metodologia.

L'indagine effettuata restituisce cinque distinti livelli di congruità paesaggistica sia per gli edifici originari sia per quelli moderni/recenti. La differenziazione dei valori si basa sul concetto che l'incongruità paesaggistica di un edificio rispetto al contesto ha livelli differenti; gli edifici infatti possono essere di recente realizzazione e completamente avulsi da un punto di vista tipo-morfologico (allineamento dei fronti, geometria, dimensione, materiali utilizzati, etc...) rispetto al contesto dell'unità d'indagine oppure di recente realizzazione ma solo parzialmente avulsi da un punto di vista tipo-morfologico (coerenza planimetrica con il sedime originario, prevalente rispetto dell'allineamento dei fronti ma difformità dimensionale e dei materiali utilizzati). Riconducendo questa valutazione alle unità d'indagine paesaggistica i valori di congruità assegnati a ogni edificio concorrono in modo diverso a determinare il valore di integrità di ogni singola unità d'indagine:

- Edificio originario inalterato: valore di integrità 2,5
- Edificio originario congruente: valore di integrità 1,5
- Edificio originario compatibile: valore di integrità 0,5
- Edificio originario diverso: valore di integrità -0,5
- Edificio originario incongruente: valore di integrità -1,5

- Edificio moderno inalterato: valore di integrità 2
- Edificio moderno congruente: valore di integrità 1
- Edificio moderno compatibile: valore di integrità 0
- Edificio moderno diverso: valore di integrità -1
- Edificio moderno incongruente: valore di integrità -2

Il valore di integrità dell'unità è determinato dalla somma dei valori di congruità dei singoli edifici (rapportati alla superficie coperta degli stessi). I valori ottenuti sono stati riclassificati sempre utilizzando il metodo del Geometrical Interval²⁹. La presenza di un elevato numero di valori molto negativi segnala la forte compromissione paesaggistica degli ambiti di interesse storico.

SCALA VALORI AMBITI URBANI	INTEGRITA'
1	MOLTO BASSA O NULLA (valori negativi o pari a 0)
2	BASSA (valori compresi tra 8,94 e 174,89)
3	MEDIA (valori compresi tra 174,90 – 917,98)
4	ALTA (valori compresi tra 917,99 e 4245,19)
5	MOLTO ALTA (valori compresi superiori a 4245,19)

²⁹ Per ottenere una classificazione efficace è opportuno eliminare dai valori da classificare quelli negativi. Tale accorgimento metodologico si rileva necessario vista la presenza di valori numerici molto negativi.



Il grado di integrità storica delle unità d'indagine identificate per gli spazi aperti è stato valutato sulla base dell'alterazione delle caratteristiche proprie degli elementi analizzati. Come per le aree urbane è molto complesso identificare un'unica modalità di attribuzione dei giudizi di integrità ma è necessario differenziare il metodo a seconda dell'elemento analizzato.

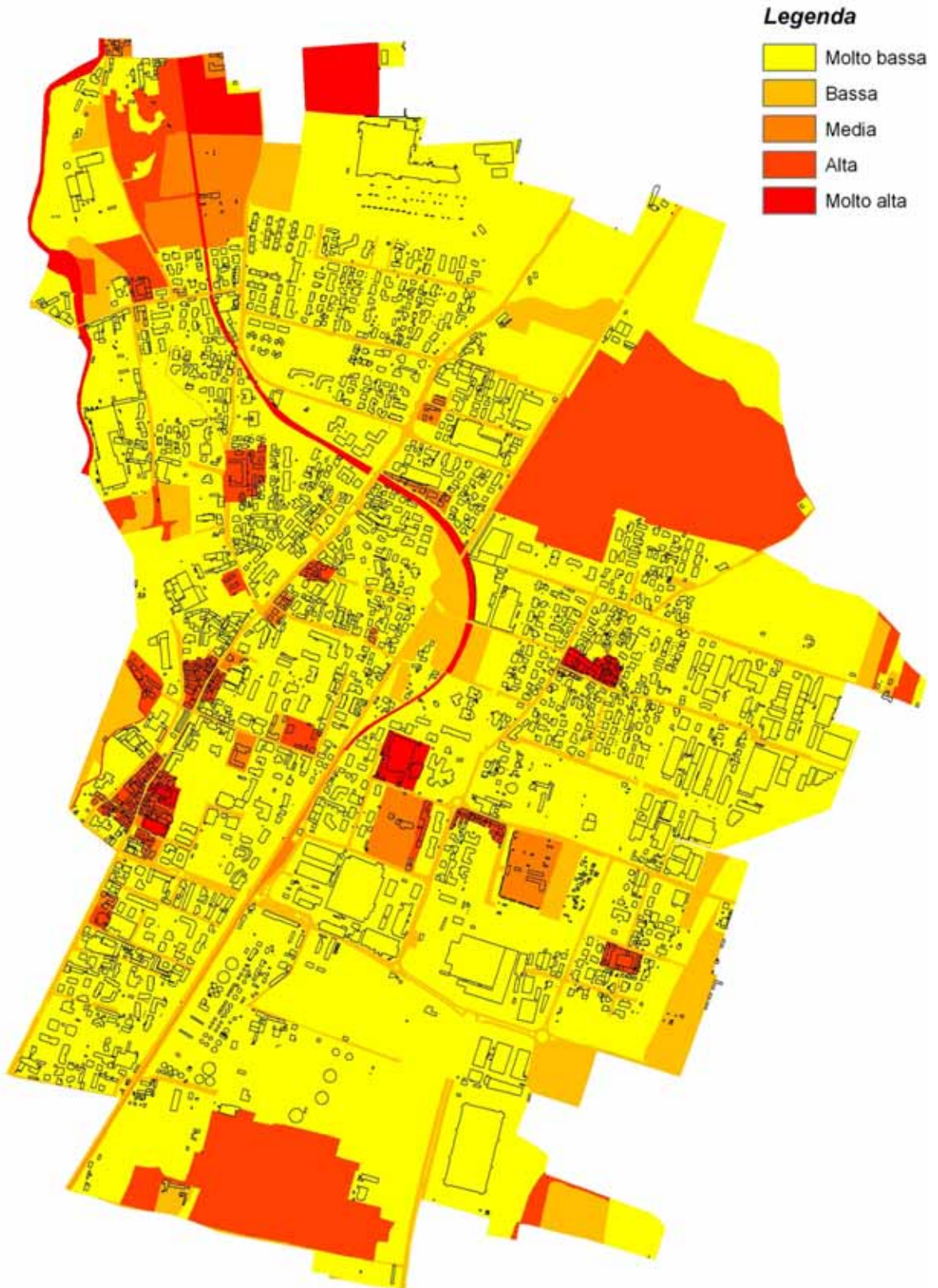
Ad esempio per gli ambiti agricoli, l'integrità viene valutata "[...] non tanto nel senso della scelta delle singole colture (che segue di per sé avvicendamenti imprevedibili e conseguenti a logiche interne al settore) quanto rispetto alle diverse forme di organizzazione e connotazione del territorio che tali usi implicano: rapporti con la rete idrografica superficiale, suddivisioni interpoderali, terrazzamenti, manufatti vari, alberature lineari, vegetazione diffusa" (Dgr 15 marzo 2006, n. 8/2121). Pertanto oltre al semplice mantenimento della funzione agricola, si è valutato il persistere della forma degli appezzamenti e delle orditure agricole rispetto alle geometrie desumibili dal catasto teresiano, individuando così differenti valori di integrità.

SCALA VALORI AMBITI AGRICOLI		INTEGRITA'
		NESSUNA
1	totale alterazione dell'elemento sia nelle sue componenti fisiche che funzionali	
		BASSA
2	totale alterazione dell'elemento ma mantenimento della generica funzione agricola	
		MEDIA
3	modifiche delle orditure e delle modalità di sfruttamento agricolo del suolo ma mantenimento delle geometrie dell'appezzamento (o viceversa)	
		ALTA
4	modifiche minori alle geometrie e alle orditure agricole riscontrabili nel catasto teresiano	
		MOLTO ALTA
5	nessuna modifica alle geometrie e alle orditure agricole riscontrabili nel catasto teresiano	

Per gli altri elementi territoriali caratterizzanti lo spazio aperto come le infrastrutture, le aree verdi (parchi e giardini), le aree boscate, i corsi d'acqua, i filari alberati, etc... è possibile ricondurre l'attribuzione del valore di integrità alla seguente scala di valori:



SCALA VALORI SPAZI APERTI	INTEGRITA'
1	NESSUNA totale alterazione dell'elemento sia nelle sue componenti fisiche che funzionali
2	BASSA modificato con alterazione della natura dell'elemento ma permane la riconoscibilità della componente funzionale storica
3	MEDIA modificato con alterazione evidente delle componenti fisiche e funzionali senza comprometterne la riconoscibilità storica dell'elemento
4	ALTA nessuna modifica di rilievo con mantenimento delle principali componenti fisiche ma modifica di quelle funzionali
5	MOLTO ALTA nessuna modifica di rilievo con mantenimento delle principali componenti fisiche e funzionali dell'elemento



Carta dell'integrità storica degli ambiti di paesaggio

COMPONENTE NATURALISTICO-AMBIENTALE
RILEVANZA/INTEGRITA'

Per la valutazione della componente ambientale si sono impiegati gli elementi e i valori che discendono dagli studi effettuati per la VAS. Le analisi effettuate hanno permesso di assegnare un unico giudizio sintetico di integrità desunte principalmente dalla cartografia DUSAF³⁰ secondo i valori di seguito descritto:

FONTE	STRATO INFORMATIVC	DESCRIZIONE	SENSIBILITA' [1-10]
Regione Lombardia	DUSAF2	133 - Cantieri <i>Sono comprese le aree soggette a trasformazione funzionale , cantieri , spazi in costruzioni di norma circoscritte da recinzioni.</i>	1
Regione Lombardia	DUSAF2	1112 - tessuto residenziale continuo mediamente denso <i>Si tratta di aree urbane occupate da edifici residenziali occupate da piccole unità edilizie comprese le rispettive aree di pertinenza.</i>	4
Regione Lombardia	DUSAF2	112 - Insediamento discontinuo <i>Si tratta di spazi caratterizzati dalla presenza significativa di edifici. Gli edifici, la viabilità e le superfici a copertura artificiale coesistono con superfici coperte da vegetazione e con suolo nudo, che occupano in maniera discontinua aree non trascurabili .Gli edifici, la viabilità e le superfici ricoperte artificialmente coprono dal 10% all'80%.</i> 1121 - Tessuto residenziale discontinuo <i>Gli edifici, la viabilità e le superfici ricoperte artificialmente coprono dal 50% all'80% della superficie totale.</i>	2
Regione Lombardia	DUSAF2	112 - Insediamento discontinuo <i>Si tratta di spazi caratterizzati dalla presenza significativa di edifici. Gli edifici, la viabilità e le superfici a copertura artificiale coesistono con superfici coperte da vegetazione e con suolo nudo, che occupano in maniera discontinua aree non trascurabili .Gli edifici, la viabilità e le superfici ricoperte artificialmente coprono dal 10% all'80%.</i> 1122 - Tessuto residenziale rado e nucleiforme <i>Superfici occupate da costruzioni residenziali distinte ma raggruppate in nuclei che formano zone insediative di tipo diffuso a carattere estensivo. Gli edifici, la viabilità e le superfici ricoperte artificialmente coprono dal 50% al 30% della superficie totale.</i>	4
Regione Lombardia	DUSAF2	112 - Insediamento discontinuo <i>Si tratta di spazi caratterizzati dalla presenza significativa di edifici. Gli edifici, la viabilità e le superfici a copertura artificiale coesistono con superfici coperte da vegetazione e con suolo nudo, che occupano in maniera discontinua aree non trascurabili .Gli edifici, la viabilità e le superfici ricoperte artificialmente coprono dal 10% all'80%.</i> 1123 - Tessuto residenziale sparso <i>Superfici occupate da costruzioni residenziali isolate che formano zone insediative disperse negli spazi seminaturali o agricoli .gli edifici, la viabilità e le superfici coperte artificialmente coprono meno del 30% a più del 10% della superficie totale dell'unità cartografata.</i>	3
Regione Lombardia	DUSAF2	112 - Insediamento discontinuo <i>Si tratta di spazi caratterizzati dalla presenza significativa di edifici. Gli edifici, la viabilità e le superfici a copertura artificiale coesistono con superfici coperte da vegetazione e con suolo nudo, che occupano in maniera discontinua aree non trascurabili .Gli edifici, la viabilità e le superfici ricoperte artificialmente coprono dal 10% all'80%.</i> 1123 - Tessuto residenziale sparso <i>Superfici occupate da costruzioni residenziali isolate che formano zone</i>	2

³⁰ Il DUSAF costituisce la base informativa sull'uso del suolo realizzata dalla Regione Lombardia. Tale base informativa è realizzata tramite foto interpretazione di immagini telerilevate ed integrata con l'uso integrato di diverse fonti informative sviluppate dal sistema regionale. La prima restituzione (DUSAF) utilizza come riferimento immagini rilevate alla soglia 2000-2001, l'ultima versione della base informativa (DUSAF 2.0) restituisce le informazioni ricavate da immagini rilevate alla soglia 2005-2007.



FONTE	STRATO INFORMATIVO	DESCRIZIONE	SENSIBILITA' [1-10]
		<i>insediative disperse negli spazi seminaturali o agricoli .gli edifici, la viabilità e le superfici coperte artificialmente coprono meno del 30% a più del 10% della superficie totale dell'unità cartografata.</i>	
		11231 – Cascine <i>Si tratta di superfici occupate da costruzioni isolate dal contesto urbano disperse negli spazi seminaturali e caratterizzate dalla compresenza di edifici adibiti a residenza con altri aventi funzionalità produttiva agricola. Se quest'ultimi occupano spazi considerevoli, concentrandosi in parti dedicate alla sola attività produttiva, sono distinti e classificati come 12112. Altrimenti l'agglomerato viene classificato interamente come cascina (11231).</i>	
Regione Lombardia	DUSAF2	141 - Aree verdi urbane 1411 - Parchi e giardini <i>Sono compresi in essa spazi ricoperti da vegetazione, presente nel tessuto urbano. Ne fanno parte parchi urbani di varia natura, ville comunali, giardini pubblici e privati.</i>	6
Regione Lombardia	DUSAF2	141 - Aree verdi urbane 1412 - Aree verdi incolte <i>Sono comprese quelle aree verdi interne all'urbanizzato, non coltivate, in abbandono, non classificabili come ambiti agricoli, né come aree in trasformazione. Sono comprese in questa categoria porzioni di territorio individuate e classificabili urbanisticamente come fasce di rispetto purché non ricomprese in altra classificazione.</i>	2
Regione Lombardia	DUSAF2	142 - Aree sportive e ricreative <i>Sono comprese infrastrutture per il tempo libero e lo sport riconoscibili dall'interpretazione delle foto aeree. Vi appartengono Parchi attrezzati, campeggi strutture sportive all'aperto, parchi divertimento, attrezzature balneari....</i> 1421 - Impianti sportivi <i>Sono comprese campi sportivi, capi da calcio, golf, piscine, ippodromi, ecc.. Sono esclusi campi da tennis, piscine, ecc.. appartenenti a giardini privati e classificati come aree di pertinenza agli insediamenti.</i>	1
Regione Lombardia	DUSAF2	211 - seminativi semplici 2111 – seminativi semplici <i>Terreni interessati da coltivazioni erbacee soggetti all'avvicendamento o alla monocoltura (ad esclusione dei prati permanenti e dei pascoli), nonché terreni a riposo. Non rientrano nella classe i terreni delle aziende orticole e floricole specializzate</i>	4
Regione Lombardia	DUSAF2	211 - seminativi semplici 2112 – seminativi arborati <i>Seminativo semplice intercalato a coltivazioni legnose agrarie, in cui la coltura arborea è secondaria rispetto a quella erbacea. Si escludono i filari di specie arboree a bordo dei campi a seminativo.</i>	5
Regione Lombardia	DUSAF2	211 - seminativi semplici 2115 - orti familiari <i>Denominati anche "Orti dei pensionati" non comprendo gli orti interni alle resedi private. Si trovano generalmente in insiemi compatti negli spazi della frangia urbana e nelle aree non utilizzate.</i>	2
Regione Lombardia	DUSAF2	231 – prati permanenti <i>Coltivazioni foraggere erbacee polifite fuori avvicendamento il cui prodotto viene di norma raccolto più volte nel corso</i> 2311 – prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	7
Regione Lombardia	DUSAF2	231 - prati permanenti <i>Coltivazioni foraggere erbacee polifite fuori avvicendamento il cui prodotto viene di norma raccolto più volte nel corso dell'annata agraria previa falciatura; possono essere incluse anche eventuali superfici coltivate o</i>	8



FONTE	STRATO INFORMATIVC	DESCRIZIONE	SENSIBILITA' [1-10]
		<i>pascolate se troppo piccole per essere cartografate e strettamente intercalate ai prati.</i>	
		2312 – prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse	
Regione Lombardia	DUSAF2	324 - Aree in evoluzione <i>Vegetazione arbustiva o erbacea con alberi sparsi. Formazioni che possono derivare dalla degradazione della foresta o da rinnovazione della stessa per ricolonizzazione di aree non forestali o in adiacenza ad aree forestali.</i> 3241 - cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree <i>Copertura di vegetazione arborea inferiore al 10% della superficie.</i>	8
Regione Lombardia	DUSAF2	324 - Aree in evoluzione <i>Vegetazione arbustiva o erbacea con alberi sparsi. Formazioni che possono derivare dalla degradazione della foresta o da rinnovazione della stessa per ricolonizzazione di aree non forestali o in adiacenza ad aree forestali.</i> 3242 - cespuglieti in aree di agricole abbandonate <i>vegetazione a diversa composizione floristica e strutturale di sostituzione dei coltivi, delle praterie abbandonate e di tutte le superfici soggette ad usi agricoli o pastorali non utilizzate da più anni. Include sia le associazioni erbacee che quelle arbustive ed arboree, ma quest'ultime non superano il 10% della superficie.</i>	8
Regione Lombardia	DUSAF2	12 - Insediamenti produttivo, grandi impianti e reti di comunicazione 121 - Zone produttive e insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati 1211 -insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati 12111 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali <i>Si tratta di superfici per impianti industriali e produttivi diversi, inclusi gli spazi annessi accessori e le superfici occupate dai binari per il trasporto merci all'interno delle aree industriali.</i>	1
Regione Lombardia	DUSAF2	12124 - Cimiteri	3
Regione Lombardia	DUSAF2	2114 – colture floro-vivaistiche 21141 – Colture floro-vivaistiche a pieno campo	1
Regione Lombardia	DUSAF2	31 – Aree boscate 311 – Boschi latifoglie <i>Boschi costituiti da piante di latifoglie, sia di norma provenienti da seme, destinate ad essere allevate ad alto fusto, sia sottoposte a tagli periodici più o meno frequenti (cedui semplici e cedui composti). Appartengono a questa sottoclasse anche i boschi di latifoglie diversamente governati, intesi come boschi costituiti da piante di latifoglie in cui non è riconoscibile una forma di governo (fustaia - ceduo) prevalente.</i> 3111 – boschi di latifoglie a densità media e alta <i>Aree in cui la copertura di vegetazione arborea è superiore al 20% della superficie.</i> 31111 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo	8
Regione Lombardia	DUSAF2	31 – Aree boscate 311 – Boschi latifoglie <i>Boschi costituiti da piante di latifoglie, sia di norma provenienti da seme, destinate ad essere allevate ad alto fusto, sia sottoposte a tagli periodici più o meno frequenti (cedui semplici e cedui composti). Appartengono a questa sottoclasse anche i boschi di latifoglie diversamente governati, intesi come boschi costituiti da piante di latifoglie in cui non è riconoscibile una forma di governo (fustaia - ceduo) prevalente.</i> 3111 – boschi di latifoglie a densità media e alta <i>Aree in cui la copertura di vegetazione arborea è superiore al 20% della</i>	7



FONTE	STRATO INFORMATIVO	DESCRIZIONE	SENSIBILITA' [1-10]
		<i>superficie.</i> 31121 - boschi di latifoglie a densità bassa governati a ceduo	
Regione Lombardia	DUSAF2	5122 - Bacini idrici artificiali <i>Comprende i laghi ed i bacini d'acqua di origine artificiale</i>	9

VALORI DI SENSIBILITA' SISTEMICA

(da aggiungere al valore intrinseco assegnato sulla base della metodologia sopra descritta)

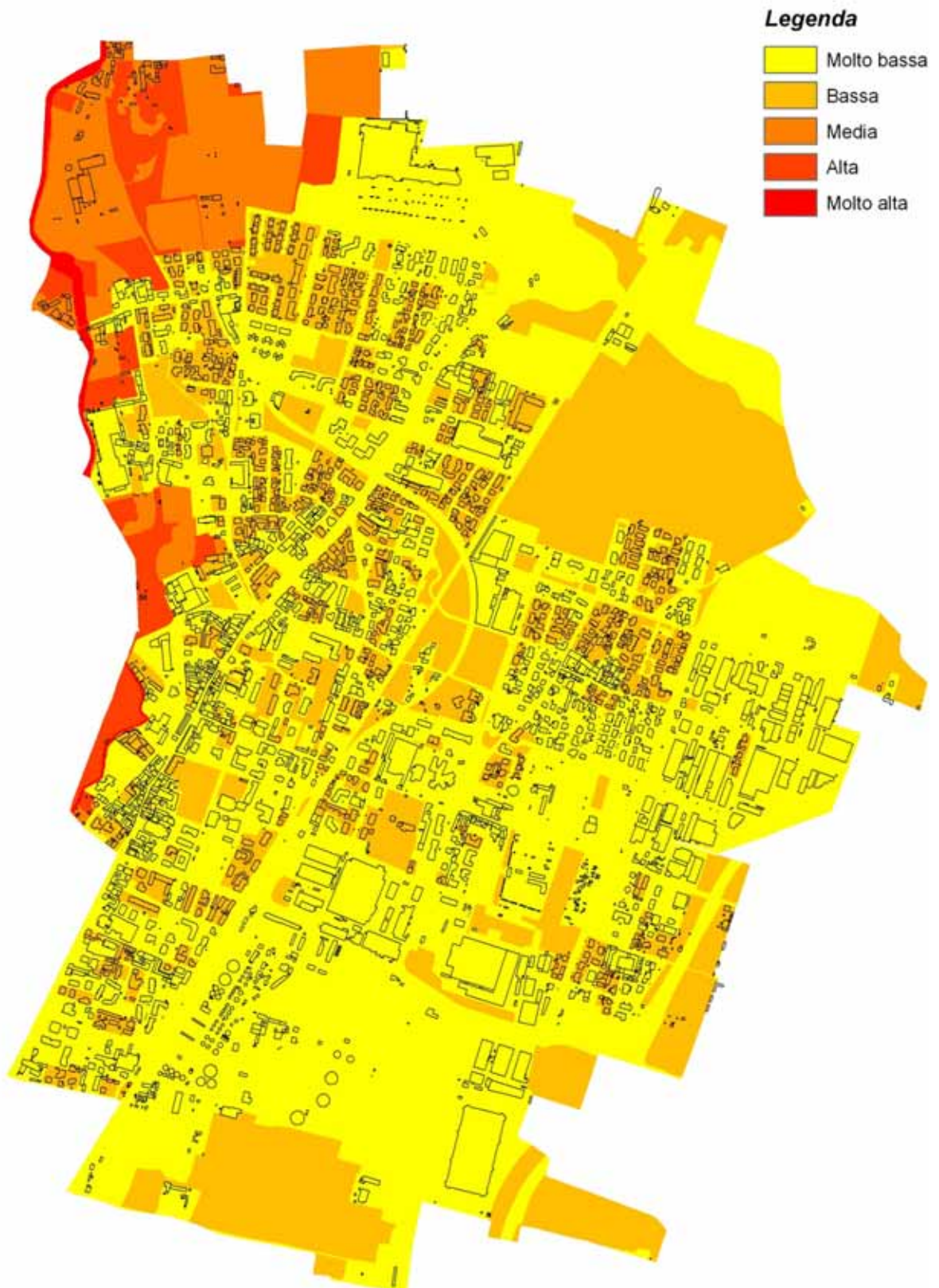
	CT10	RI – Reticolo idrografico principale E' stato considerato un buffer di ampiezza variabile attorno all'elemento lineare secondo la seguente tabella (il fiume Lambro è di ordine 2):	10																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ordine</th> <th>Buffer considerato [m]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Come poligono</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	ordine	Buffer considerato [m]	1	Come poligono	2	10	3	6	4	4	5	2	6	2	7	2	8	2	
ordine	Buffer considerato [m]																				
1	Come poligono																				
2	10																				
3	6																				
4	4																				
5	2																				
6	2																				
7	2																				
8	2																				
Regione Lombardia	CT10	RS – Reticolo secondario (buffer di 2 m)	10																		
Regione Lombardia	Rete ecologica regionale	Elementi di primo livello	10																		



I valori di sensibilità intrinseca addizionato ai valori di rilevanza sistemica sono stati riclassificati con lo scopo di ottenere 5 intervalli di valori significativi. Il metodo di classificazione utilizzato è quello del Natural Break (algoritmo di Jenks)³¹ che permette di individuare classi con la massima omogeneità interna, il significato delle diverse classi è di seguito esplicitato:

SCALA VALORI COMPONENTE AMBIENTALE	RILEVANZA/INTEGRITA'
1	MOLTO BASSA (valori compresi tra 1 e 3) Valore di sensibilità intrinseca trascurabile o molto basso con scarso contributo al valore naturalistico
2	BASSA (valori compresi tra 4 e 8) Valore di sensibilità intrinseca bassa con modesto contributo al valore naturalistico
3	MEDIA (valori compresi tra 9 e 14) Valore di sensibilità intrinseca media con contributo strutturante dell'ecosistema e medio valore naturalistico
4	ALTA (valori compresi tra 15 e 22) Valore di sensibilità intrinseca alta con contributo strutturante significativo dell'ecosistema e buon valore naturalistico
5	MOLTO ALTA (valori maggiori di 22) Valore di sensibilità intrinseca molto alta con contributo strutturante decisivo nell'ecomosaico locale e buon valore naturalistico

³¹ È una tecnica utilizzata per la classificazione di dati con distribuzioni non uniformi. Vengono individuati i punti di discontinuità nella distribuzione, in cui porre i limiti delle classi. Fissato il numero di classi si massimizza la differenza fra la somma degli scarti al quadrato in ogni classe e la somma degli scarti rispetto alla media globale.



Carta della rilevanza/integrità naturalistica degli ambiti di paesaggio



COMPONENTE DI TUTELA RILEVANZA/INTEGRITA'

La componente di tutela valuta i vincoli di tutela presenti sul territorio comunale. La rilevanza viene determinata classificando i vincoli in base al livello di istituzione (statale, regionale, sovracomunale e comunale), mentre l'integrità è valutata sulla base della propensione di tali vincoli a subire modificazioni nel tempo. Essendo l'integrità direttamente dipendente dalla rilevanza, si sono attribuiti valori identici per entrambi gli elementi d'indagine.

SCALA VALORI	TUTELA
1	NESSUNA
2	COMUNALE (PGT-PRG)
3	SOVRACOMUNALE (PTCP, PLIS, RER)
4	REGIONALE
5	STATALE

Le fonti degli ambiti di tutela sono:

CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.lgs 42/2004) per l'ambito di Villasanta si riscontrano beni identificati all'articolo 10 (beni di interesse culturale) per i quali è stato dichiarato l'interesse culturale (articoli 13 e 14) ed i beni identificati all'articolo 142 (beni paesaggistici), nello specifico:

- Lettera c). Corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- Lettera f). I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- Lettera g). Territori coperti da boschi, come individuati dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Milano.

Le leggi di istituzione dei PARCHI REGIONALI. Per l'ambito di Villasanta si segnalano i territorio compresi nel perimetro del Parco valle del Lambro (L.R. n. 82 del 16/09/1983) non ricompresi nella tutela statale;

Il piano territoriale paesaggistico regionale contenuto nel PTR (approvato con DCR 8/951 del 19 gennaio 2010) che individua gli elementi di rilevanza paesaggistica come i geositi, siti UNESCO, paesaggi agrari, la viabilità storica e di interesse paesaggistico, i belvedere, le visuali sensibili, i punti di osservazione del paesaggio lombardo, etc.... Per l'ambito di Villasanta non si segnalano specifici elementi individuati dal piano regionale.

La tutela sovracomunale è stata assegnata a quelle indicazioni di valore strategico contenute nel PTCP (geositi, corridoi ecologici, ambiti agricoli, nuclei rurali, etc...) non individuati dal PTR, i territorio tutelati dai comuni con i PLIS e gli ambiti territoriali compresi nella RER (Rete Ecologica Regionale). Nello specifico per il territorio di Villasanta si segnalano:

- Gli elementi della RER denominati di primo livello e corridoio primario fluviale antropizzato;

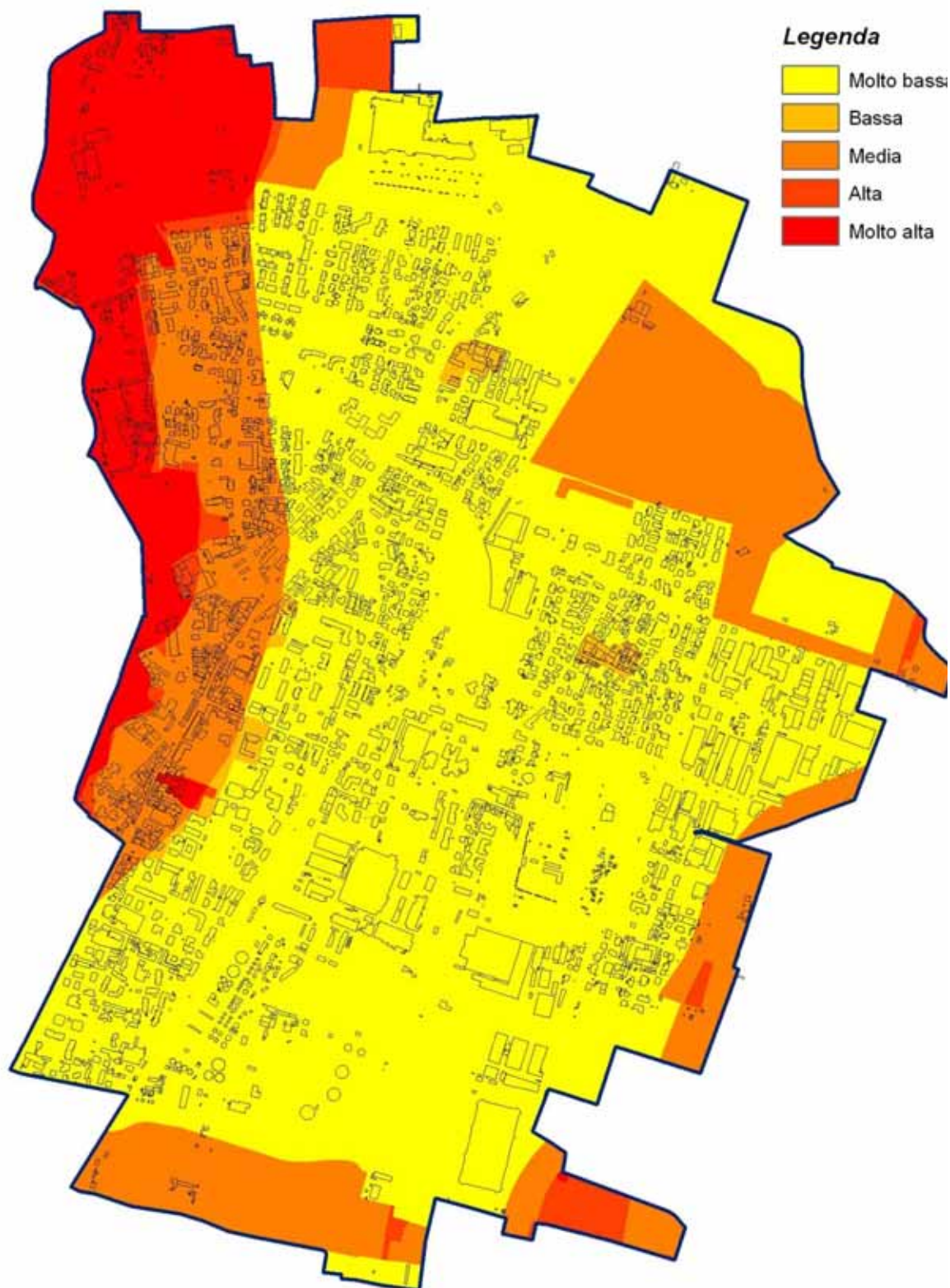


- Corridoio ecologico secondario e varco individuati a sud del comune nel PTCP della Provincia di Milano;
- Le aree interessate dal PLIS della Cavallera, istituito nel 2003 e interessanti i comuni di Villasanta, Arcore, Concorezzo, Monza e Vimercate.

PGT Le tutele di valore storico-testimoniale e naturalistico-ambientale proposte nel Piano di Governo del Territorio.

Gli ambiti e gli elementi territoriali soggetti a più di una tutela avranno un valore di rilevanza/integrità pari alla somma delle diverse salvaguardie. La riclassificazione dei valori aggregati, sempre operata utilizzando il metodo del Geometrical Interval, porta all'identificazione delle seguenti classi di rilevanza/integrità di tutela:

SCALA VALORI	INTEGRITA'/RILEVANZA
1	MOLTO BASSA (NESSUNA TUTELA) (valori pari a 0)
2	BASSA (valori compresi tra 1 e 2)
3	MEDIA (valori compresi tra 3 - 5)
4	ALTA (valori compresi tra 6 - 8)
5	MOLTO ALTA (valori superiori a 10)



Carta della rilevanza/integrità del valore di tutela degli ambiti di paesaggio



COMPONENTE VEDUTISTICA RILEVANZA

La rilevanza della componente vedutistica è articolata in modo da valutare quanto gli elementi costitutivi del paesaggio locale siano visibili da punti particolari del territorio (visuali privilegiate) o in generale dagli spazi pubblici come strade e piazze.

La valutazione di rilevanza avviene utilizzando procedure di analisi territoriale effettuata in ambiente GIS dove è stato quantificare il grado di visibilità delle diverse componenti del paesaggio.

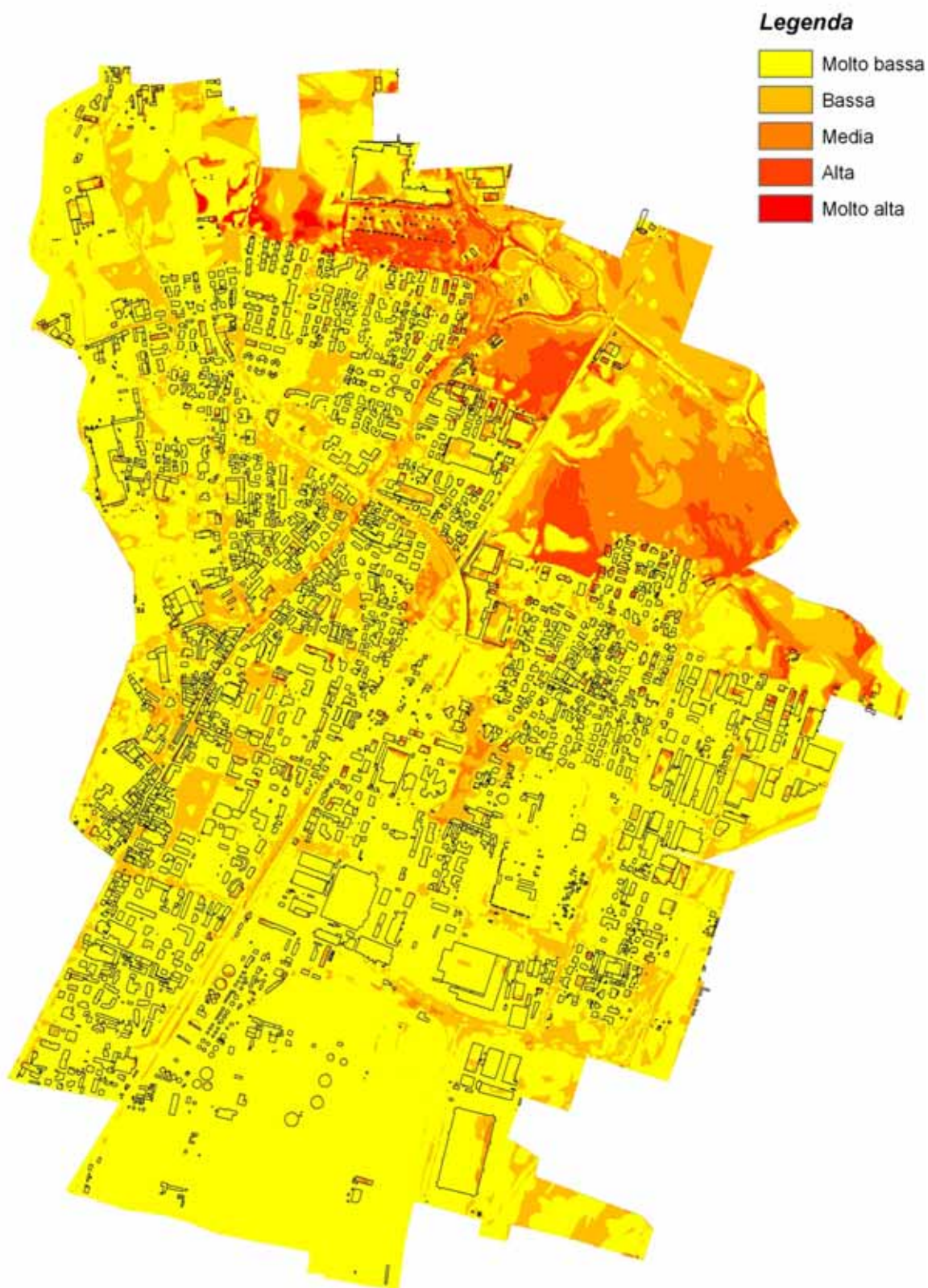
I risultati di questi differenti processi analitici, adeguatamente pesati portano all'identificazione di un valore di sintesi che permette di classificare il territorio comunale in comparti territoriali più o meno rilevanti rispetto alla loro effettiva visibilità.

Il valore ottenuto è stato successivamente riclassificato per ottenere 5 intervalli di valori con il metodo del Natural Break (algoritmo di Jenks)³² che permette di individuare classi con la massima omogeneità interna.

L'integrità di questa componente viene valutata indirettamente rispetto ai valori intrinseci positivi o negativi di ogni elemento appartenente ad ogni vista.

SCALA VALORI	RILEVANZA
1	Nessuna visibilità dai punti vista privilegiati
2	BASSA Visibile da 1 punto di vista
3	MEDIA Visibile da 2-3 punti di vista
4	ALTA Visibile da 4-5 punti di vista
5	MOLTO ALTA Visibile da 6 o più punti di vista

³² È una tecnica utilizzata per la classificazione di dati con distribuzioni non uniformi. Vengono individuati i punti di discontinuità nella distribuzione, in cui porre i limiti delle classi. Fissato il numero di classi si massimizza la differenza fra la somma degli scarti al quadrato in ogni classe e la somma degli scarti rispetto alla media globale.



Classi della rilevanza vedutistica degli ambiti di paesaggio (visibilità da strade e piazze pubbliche)



CARTA DI SINTESI E UNITA' DI PAESAGGIO LOCALE

Nella tavola QC 08.04 è riportata la carta di sintesi che identifica le 5 classi di sensibilità paesaggistica (molto bassa, bassa, media, alta e molto alta) del comune di Villasanta, dove è possibile individuare gli ambiti territoriali di maggiore o minore pregio paesaggistico. A questa carta è affiancata, come indicato nelle Modalità attuative della legge 12/2005, una cartografia che associa le 5 classi di sensibilità paesaggistica alle unità di paesaggio locale già identificate nella Carta del Paesaggio (QC 08.01).

Queste carte di sintesi, ai sensi degli articoli 35 e seguenti della Normativa del Piano Paesaggistico del PTR della regione Lombardia, divengono la base per effettuare la valutazione di impatto paesistico dei progetti sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, oltre a divenire un valido strumento valutativo della congruità e dell'impatto paesaggistico delle scelte di piano e per comprendere il valore degli ambiti territoriali interessati da particolari interventi. L'unità di paesaggio rappresenta dunque il contesto di riferimento per la valutazione dell'impatto paesaggistico di piani e progetti ed è importante sottolineare come il valore di sintesi attribuito nella tavola rappresenti esclusivamente l'indicazione del valore medio di sensibilità e non sostituisce in alcun modo il valore di dettaglio attribuito per ogni singolo ambito di paesaggio, valore di partenza per l'esame paesaggistico dei progetti.

5. STRATEGIE E AZIONI DI PIANO, SCENARIO PROGETTUALE E INDIRIZZI PRIORITARI DI INTERVENTO

5.1. Il punto di partenza: l'analisi SWOT

L'analisi SWOT è un'analisi di supporto alle scelte che risponde ad un'esigenza di razionalizzazione dei processi decisionali. E' una tecnica sviluppata inizialmente come supporto alla definizione di strategie aziendali e più recentemente estesa alle diagnosi territoriali ed alla valutazione di piani e programmi (non da ultimo, è stata utilizzata dalla regione Lombardia nella redazione dei documenti di piano del PTR).

In funzione di uno stato finale o di un obiettivo, l'analisi SWOT mette in evidenza:

Strengths = Punti di forza: le condizioni interne che sono utili a raggiungere l'obiettivo.

Weaknesses = Punti di debolezza: le condizioni che sono dannose per raggiungere l'obiettivo.

Opportunities = Opportunità: condizioni esterne che sono utili a raggiungere l'obiettivo.

Threats = Rischi (minacce): condizioni esterne che potrebbero recare danni alla performance .



Schema analisi SWOT

Nella sua accezione connessa alla pianificazione territoriale, lo scopo dell'analisi SWOT è quello di definire le opportunità di sviluppo di un'area territoriale, che derivano da una valorizzazione dei punti di forza e da un contenimento dei punti di debolezza, alla luce del quadro di opportunità e rischi che deriva, di norma, dalla congiuntura esterna.

Evidenzia i principali fattori, interni ed esterni al contesto di analisi, in grado di influenzare il successo di un piano o programma e consente di analizzare e confrontare scenari alternativi di sviluppo.

A partire, proprio, dalla analisi SWOT contenuta nel PTR, sono state declinate con riguardo allo specifico contesto comunale di Villasanta, le considerazioni e le valutazioni compiute dalla regione Lombardia per il Sistema metropolitano cui il comune di Villasanta appartiene territorialmente. In altri termini, sono state "tradotte" sul comune di Villasanta le indicazioni regionali relative ai 4 temi individuati nell'analisi SWOT del PTR:

- Ambiente (Aria, cambiamenti climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore e radiazioni, ...)



- Assetto Territoriale (mobilità e infrastrutture, equilibrio territoriale, modalità di utilizzo del suolo, rifiuti, ...)
- Assetto economico/produttivo/sociale (industria, agricoltura, commercio, turismo, innovazione, energia, rischio industriale, popolazione e salute, qualità dell'abitare, patrimonio ERP, ...)
- Paesaggio e Patrimonio Culturale (paesaggio, patrimonio culturale e architettonico, ...)

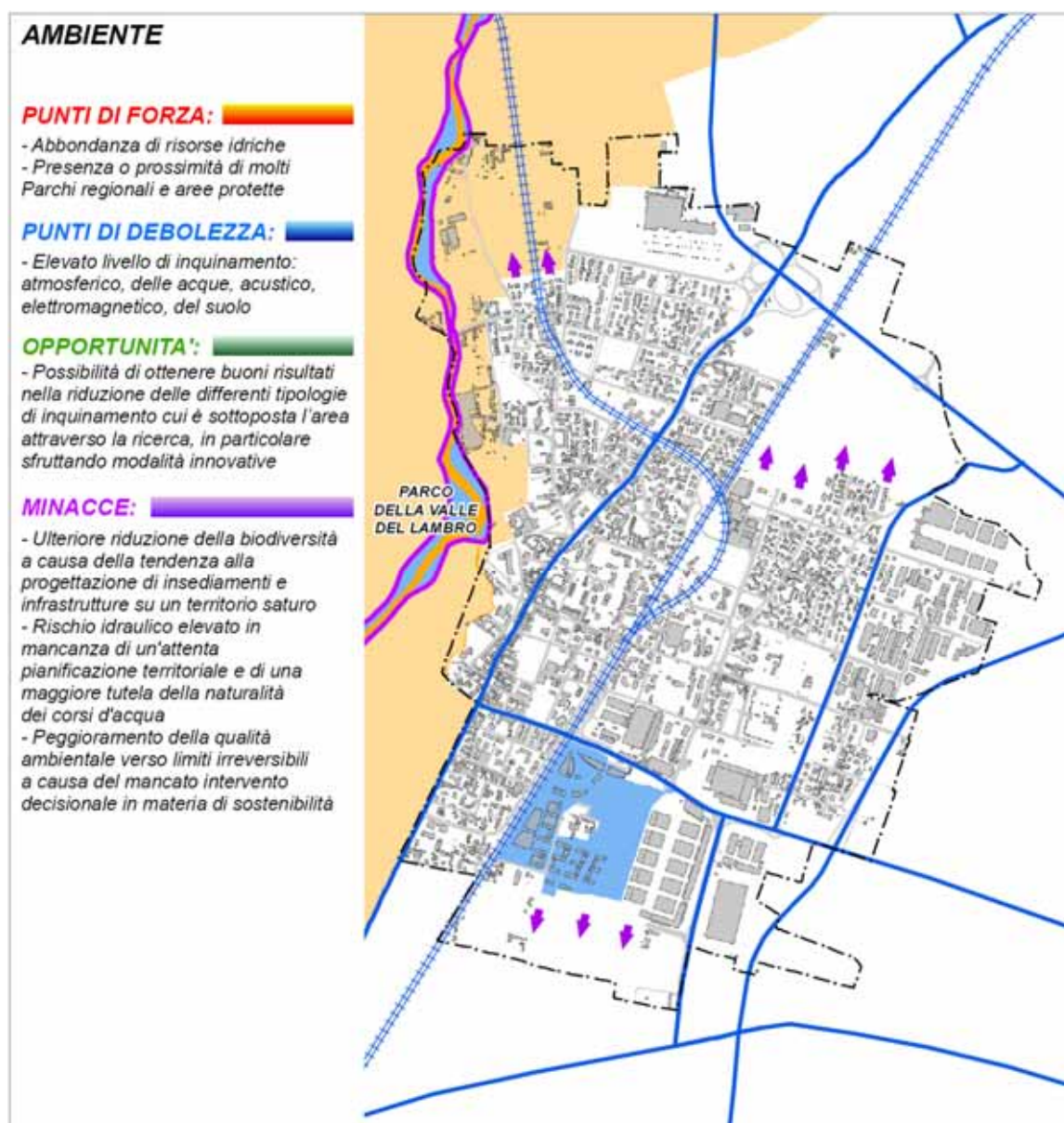
Nell'elaborato specifico QVP 01.02 sono riportati per ognuno di queste macro tematiche punti di forza, punti di debolezza, opportunità e minacce, associate agli elementi caratterizzanti il territorio di Villasanta, sperimentando la "territorializzazione" e l'individuazione specifica dei singoli elementi componenti l'analisi SWOT per meglio comprenderne la specificità e la strategicità per il contesto in esame.



AMBIENTE.

Per quanto riguarda l'ambiente, il PTR sottolinea come i fattori penalizzanti il sistema territoriale -su tutti l'inquinamento declinato nelle sue molteplici forme- siano dovuti direttamente o indirettamente dall'altissimo livello di antropizzazione del sistema metropolitano. Villasanta presenta una pressione ambientale dovuta alla notevole dispersione insediativa, alla presenza di importanti arterie di traffico e ad aree in via di dismissione ad elevato impatto sul territorio. Tra gli elementi più rappresentativi del livello di inquinamento, deve essere segnalato il Lambro, il cui livello di stato ecologico è pessimo.

Tra i punti di forza si segnala la presenza del parco regionale della Valle del Lambro, risorsa progettuale attorno alla quale comporre una linea strategica per la salvaguardia dell'ambiente anche attraverso l'attivazione di politiche di riconversione sostenibile degli insediamenti e la riduzione delle dinamiche di espansione insediativa.

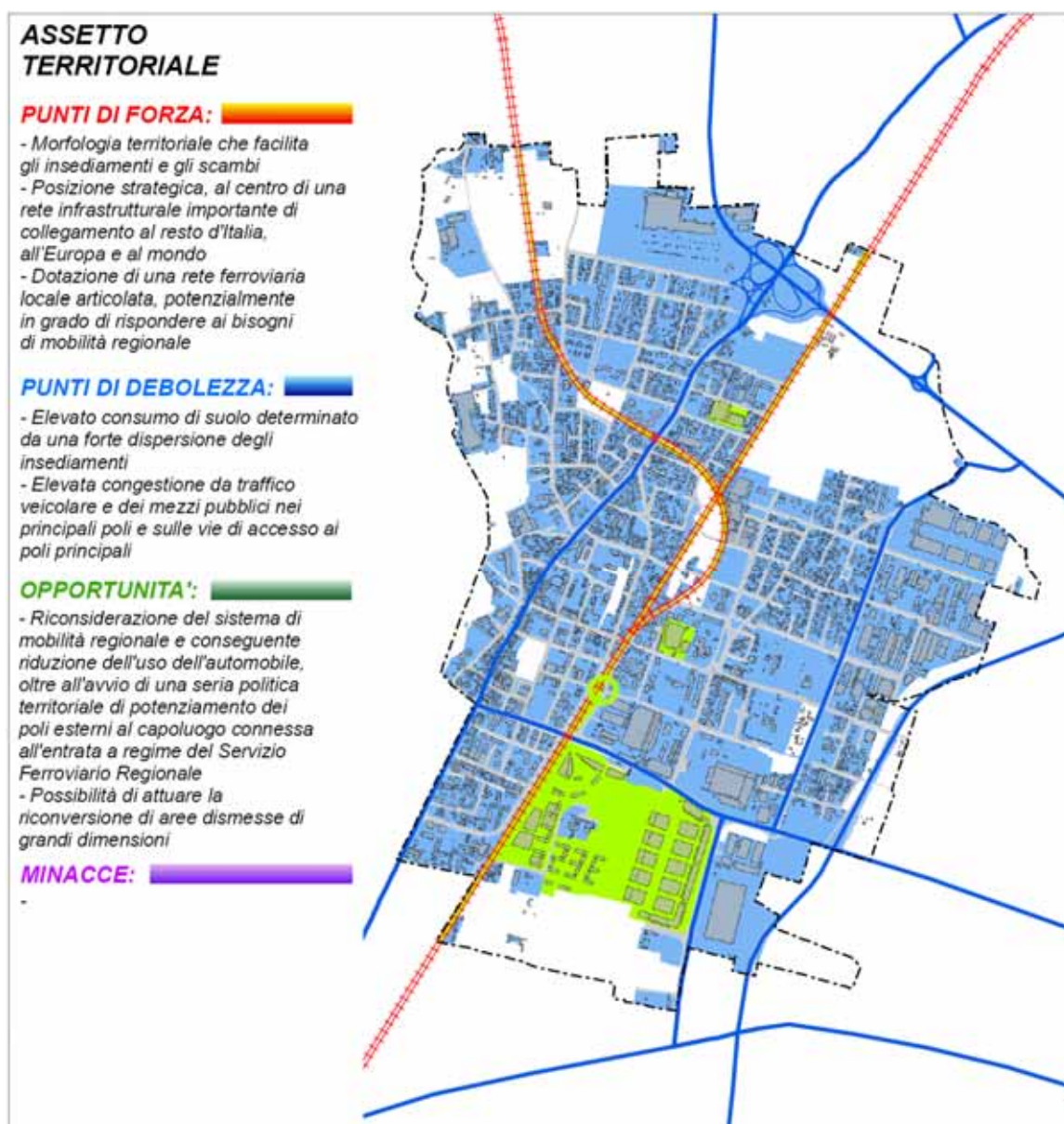


Declinazione dell'analisi SWOT del PTR relative all'Ambiente per il comune di Villasanta:



ASSETTO TERRITORIALE

Per l'assetto territoriale si segnala come principale elemento di criticità la forte dispersione urbana determinante una congestione generalizzata del traffico e un peggioramento della mobilità interna. Come temi per un nuovo progetto di territorio si sottolinea l'opportunità dettata dalla presenza della ferrovia (il cui potenziale per assicurare un efficace trasporto pubblico non risulta pienamente espresso principalmente a causa di carenze infrastrutturali e conseguenti problemi di organizzazione e gestione del trasporto pubblico locale) e dall'area dismessa della ex Lombarda Petroli (in fase di concretizzazione), elementi che possono risultare determinanti per modificare e migliorare le problematiche insediative del territorio.



Declinazione dell'analisi SWOT del PTR relative all'Assetto territoriale per il comune di Villasanta

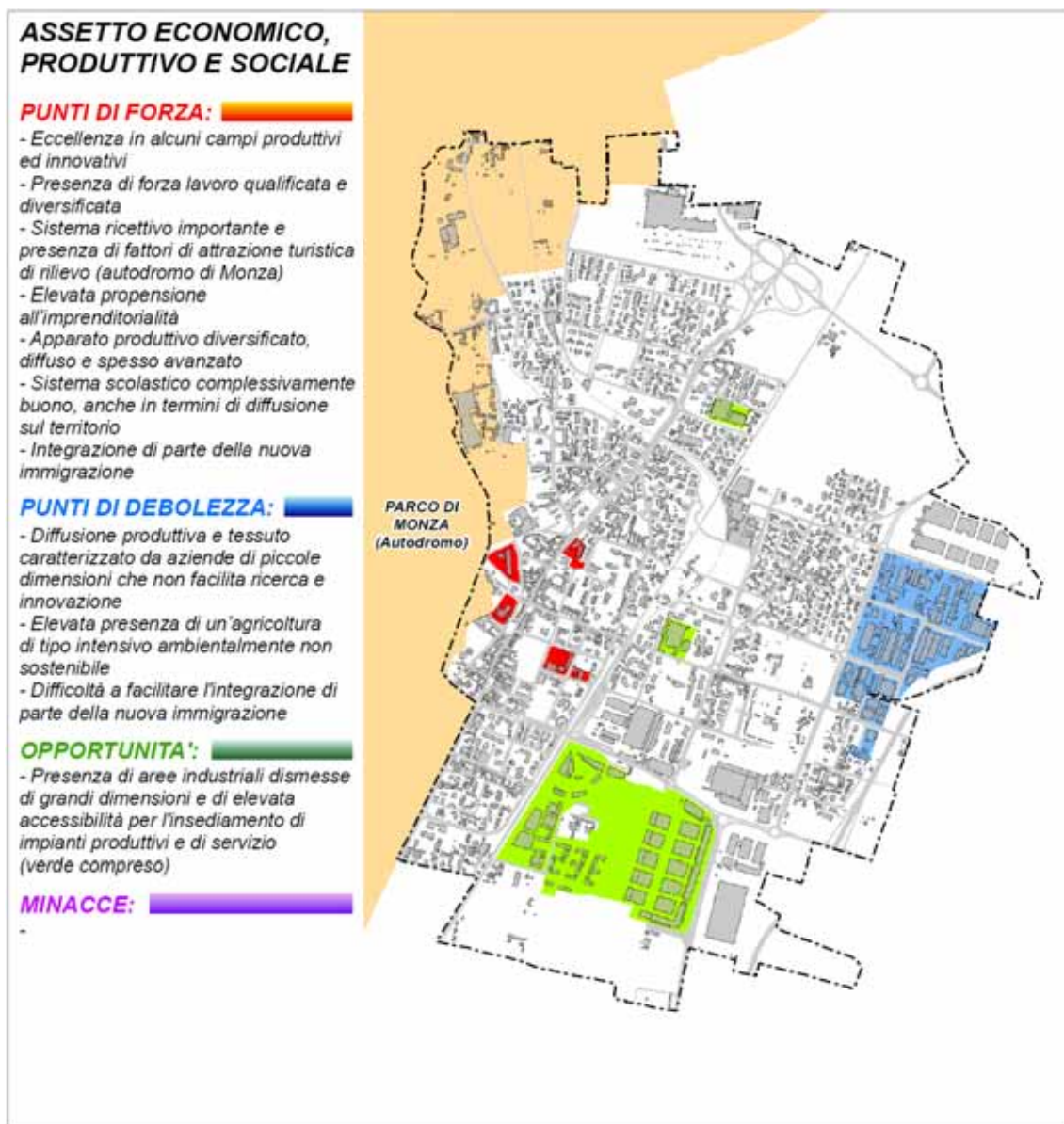


ASSETTO ECONOMICO PRODUTTIVO E SOCIALE

Tra gli aspetti riguardanti le tematiche economiche, produttive e sociali emerge come il comune di Villasanta appartenga ad un contesto economico di eccellenza caratterizzato da settori produttivi innovativi e con un tessuto sociale maturo e articolato caratterizzato da un'alta propensione all'imprenditorialità. Nello specifico però il contesto produttivo comunale è caratterizzato, salvo alcune eccezioni, da piccole e medie imprese molto eterogenee e dunque non in grado di configurarsi come un comparto produttivo specifico veramente innovativo.

La prossimità ad importanti attrezzature territoriali, quali il sistema del parco di Monza, permette di sfruttarne le ricadute positive in termini di ricettività e turismo, mentre la rete dei servizi comunali si dimostra capillare ed articolata.

Le opportunità per l'assetto territoriale individuate dal PTR sono concentrate nella possibilità di inserire nuove funzioni produttive e di servizio nelle principali aree dismesse individuate sul territorio comunale.



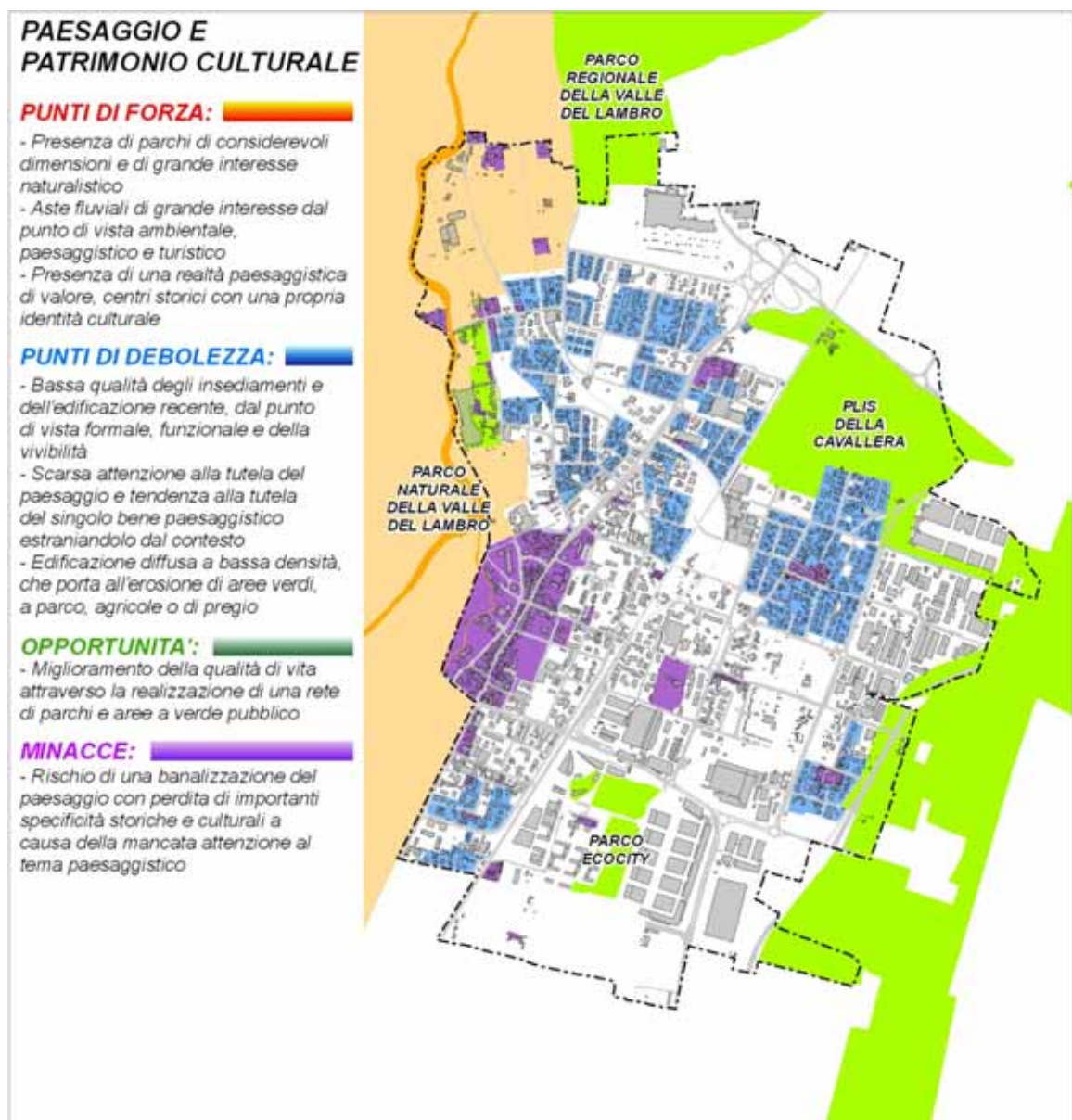
Declinazione dell'analisi swot del PTR relative all'Assetto economico, produttivo e sociale per il comune di Villasanta



PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE

Il quarto tema si dimostra molto interessante nella sua declinazione per il contesto di Villasanta perché evidenzia le caratteristiche del paesaggio contemporaneo, mettendo in luce le dinamiche che minacciano la costruzione o la salvaguardia dell'identità culturale del comune. Si possono infatti identificare come elementi caratterizzanti positivamente il paesaggio di Villasanta i territori appartenenti al PLIS della Cavallera, al Parco regionale della Valle del Lambro, i centri e le permanenze storiche.

Di segno contrapposto, gli elementi che hanno progressivamente "banalizzato" l'immagine di paesaggio; su tutte l'espansione estensiva ed architettonicamente uniforme che ha caratterizzato lo sviluppo urbano. Da questa identificazione scaturisce il rischio che la banalizzazione dei tipi edilizi possa intaccare le persistenze storiche non solo per quanto riguarda il singolo oggetto edilizio quanto per le modalità di rapportarsi con gli insediamenti di matrice storica sia nelle forme che negli allineamenti.



Declinazione dell'analisi swot del PTR relative al Paesaggio e patrimonio culturale per il comune di Villasanta: estratto tavola QVP 01.02



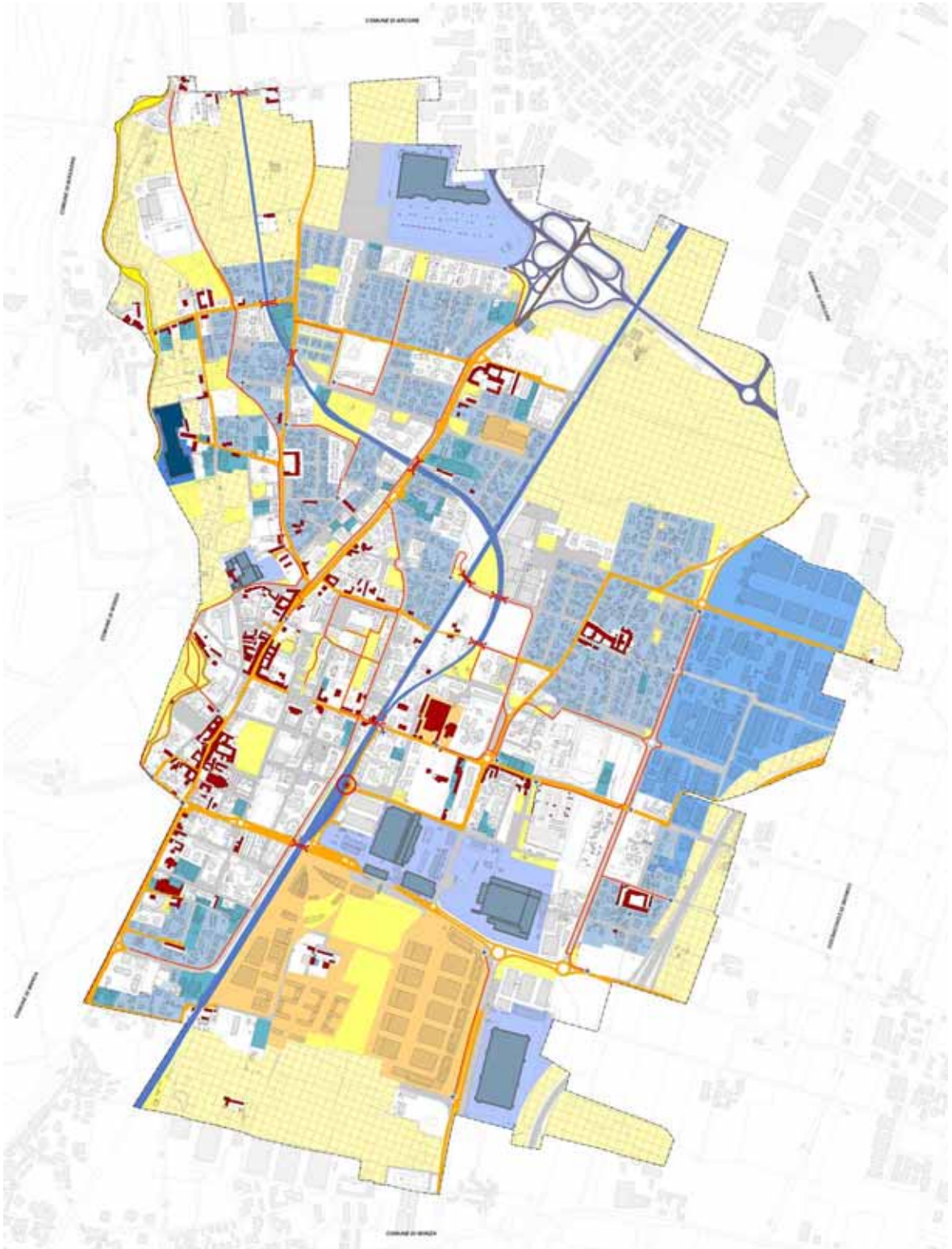
La lettura sintetica delle quattro tematiche analizzate attraverso l'analisi SWOT, permette secondo un approfondimento mirato alla realtà comunale, l'identificazione degli elementi strategici utili alla definizione delle linee progettuali del documento di piano.

Tra questi possiamo riconoscere come risorse:

- Le strutture edilizie di matrice storica;
- Il recupero e riutilizzo delle aree industriali dismesse;
- I percorsi storici;
- le reti e gli itinerari ciclopedonali;
- la stazione ferroviaria;
- gli elementi di connessione territoriale;
- l'ambiente fluviale del Lambro;
- gli ambiti del sistema rurale, paesistico e ambientale;
- le aree verdi urbane pubbliche.

Tra le criticità vengono individuate:

- l'edificazione diffusa a bassa densità;
- l'elevata compattezza del tessuto monofunzionale produttivo;
- la frammistione degli insediamenti produttivi;
- la presenza di manufatti e complessi edilizi dal forte impatto territoriale;
- gli ambiti produttivi incompatibili;
- gli elementi lineari di separazione territoriale (in particolare la linea ferroviaria);
- la presenza di tratti di strada a maggior carico veicolare;
- la discontinuità delle reti e degli itinerari ciclopedonali.



Risorse e criticità territoriali



5.2. Le strategie di piano

I processi in atto, se interpretati secondo una nuova concezione della pianificazione, determinano l'esigenza per il governo del territorio di misurarsi con una nuova dimensione del progetto, non incentrando l'attenzione solo sui diritti edificatori e sulla ricerca di efficienze funzionali (concetti tipicamente riconducibili allo zoning che ha contraddistinto la redazione dei PRG) ma esprimendo il disegno di territorio atteso, esplicitando e correlando gli aspetti strategici della pianificazione. Si tratta, essenzialmente, di evidenziare strategie, obiettivi e azioni, rapportando il quadro delle scelte con gli elementi strutturali del territorio di riferimento, mettendo in luce le prospettive di sviluppo – sostenibile- e le opzioni per garantire una buona qualità di vita agli abitanti, rafforzando il contributo ambientale allo sviluppo urbano sostenibile e tenendo conto nel contempo dei connessi aspetti economici e sociali.

Le strategie di piano sintetizzano gli obiettivi generali del PGT che, a partire dalle indicazioni programmatiche iniziali dell'Amministrazione comunale, sono declinati dall'obiettivo fondamentale di assicurare il costante miglioramento della qualità della vita dei cittadini nel territorio, secondo i principi dello sviluppo sostenibile, definendo un progetto condiviso per il territorio e il paesaggio e restituendo l'immagine di Villasanta di domani secondo i seguenti principi guida:

- 1 orientamento allo sviluppo sostenibile
- 2 miglioramento della qualità territoriale
- 3 protezione del patrimonio dell'identità locale

Un momento fondamentale nel processo di pianificazione, è la definizione e determinazione degli obiettivi, sia perché si esplicita il nuovo assetto che il Piano intende raggiungere sia perché si possono individuare chiaramente le priorità e i limiti delle scelte strategiche. Opzione non secondaria nella determinazione degli obiettivi, risulta essere la loro qualificazione come effettivamente raggiungibili e realistici, secondo un equilibrio tra visione strategica e fattibilità.

Nella scelta e nello sviluppo dell'insieme di obiettivi, ha assunto un ruolo significativo (come argomentato precedentemente) il percorso di partecipazione che ha presupposto un confronto e una interazione costruttiva in grado di conferire responsabilità, autorevolezza e legittimazione all'elemento chiave rappresentato dagli obiettivi di pianificazione.

Nell'ambito del presente processo di pianificazione, ovviamente, gli obiettivi sono specifici dell'oggetto qui d'interesse: sono incentrati sul territorio e il paesaggio, riguardano importanti fattori di performance territoriali del sistema rurale-ecologico-ambientale, del sistema insediativo e del sistema della mobilità. Si riferiscono esclusivamente a possibilità di competenza dell'amministrazione comunale, evitando espressioni che dipenderebbero dall'azione di altre sfere decisionali.

Ultima notazione riguarda il limite temporale di riferimento, determinato -per quanto riguarda il Documento di Piano- in cinque anni ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 12/2005.

- 1 tutelare gli elementi fondativi del paesaggio identitario
- 2 riqualificare gli ambiti degradati o compromessi
- 3 promuovere la ricomposizione paesaggistica e la "rinaturalizzazione" del territorio
- 4 tutelare e valorizzare l'attività agricola in funzione protettiva (presidio territoriale e del paesaggio agrario) e produttiva
- 5 potenziare la connettività ecologica
- 6 contenere il consumo di suolo



- 7 definire e compattare la forma urbana
- 8 rispondere alla domanda abitativa sociale
- 9 migliorare la fruibilità urbana
- 10 promuovere la qualità urbana e architettonica delle trasformazioni



5.3. Lo scenario progettuale

Lo scenario progettuale costituisce l'approfondimento del momento propositivo del processo di pianificazione ed è finalizzato ad esplicitare la logica e le azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione dell'assetto territoriale, definendone l'idea progettuale di fondo, i risultati attesi, le principali implicazioni delle iniziative, i requisiti specifici degli assetti territoriali proposti.

Se il PGT sottende un complesso di politiche urbane, lo scenario ne rappresenta l'esplicitazione in termini territoriali attraverso la proposizione di una strategia complessiva di riferimento per le riqualificazioni e trasformazioni urbanistiche.

Per tali motivi, lo scenario progettuale si inquadra nell'ambito di un progetto strategico, inteso quale strumento che dà conto delle prospettive di evoluzione e sviluppo prefigurate per il territorio comunale, restituendo un quadro localizzativo degli interventi proposti.

In tale senso l'interpretazione del territorio e la prefigurazione delle possibili evoluzioni, elaborate in base alle dinamiche in atto, contribuiscono a guidare la selezione delle opzioni, facilita la comprensione e la condivisione della soluzione proposta, rende esplicite le scelte.

Costituisce il riferimento per gli attori pubblici e privati e per l'attuazione del PGT: ciò si traduce, in altri termini, nella costruzione di un quadro di riferimento che permetta di "leggere" la coerenza e i fattori rilevanti delle proposte, in modo da fornire un contributo cognitivo utile anche per scegliere e guidare le future azioni di pianificazione attuativa.

Quest'ultimo aspetto assume particolare rilevanza nel quadro normativo delineato dalla legge regionale 12/2005, proprio in ragione del "rimando" operato dal legislatore alla pianificazione attuativa che diventa l'effettivo e definitivo strumento di attuazione delle scelte prefigurate nel documento di piano per quanto attiene agli ambiti di trasformazione.

Lo scenario costituisce, inoltre, anche riferimento e confronto per il connesso procedimento di VAS.

Il quadro delle azioni prospettate, di valore strategico per la politica territoriale e finalizzato al raggiungimento degli obiettivi prefissati, è di seguito declinato con riferimento ai sistemi territoriali; tale prospettazione ha evidentemente finalità di semplificazione illustrativa, nella consapevolezza che le azioni di piano (e gli esiti delle stesse) hanno riflessi e influenze sul complesso del territorio e del paesaggio.



il sistema rurale-paesaggisti co-ambientale: i paesaggi degli spazi aperti	acquisizione e valorizzazione degli ambiti di qualità urbana per l'incremento degli spazi verdi
	realizzazione della rete ecologica locale e connessione con le reti ecologiche di area vasta
	infrastrutturazione a verde dell'ambiente fluviale e perfluviale del Lambro
	salvaguardia delle aree agricole
	mitigazione e ricomposizione paesistica degli ambiti interessati da nuove infrastrutture della mobilità e da nuovi insediamenti
il sistema delle dotazioni territoriali: i paesaggi della città pubblica	qualificazione dei servizi esistenti e valorizzazione del sistema delle aree per attrezzature di interesse generale
	incremento dell'offerta dei servizi di interesse generale
	integrazione e riqualificazione della rete della mobilità ciclo-pedonale
	potenziamento e nuova realizzazione degli attraversamenti ciclopedonali della linea ferroviaria
	razionalizzazione e completamento della rete della viabilità
	potenziamento del sistema ambientale urbano mediante incremento dell'equipaggiamento verde e riqualificazione degli spazi verdi pubblici
il sistema insediativo: i paesaggi dell'abitare e della produzione	de-insediamento di impianti produttivi e recupero di spazi verdi
	contenimento della crescita insediativa
	impulso e sostegno all'ecocompatibilità urbana e all'ecosostenibilità edilizia
	salvaguardia e valorizzazione del sistema insediativo di matrice storica
	incentivazione al concorso dei privati al soddisfacimento della domanda abitativa sociale (e semplificazione delle procedure di assegnazione)
	proposizione di modelli insediativi a completamento del tessuto urbano esistente e a ri-definizione dei margini urbani
	interventi di riconversione funzionale come occasione privilegiata di scelte progettuali qualificanti
	potenziamento del sistema insediativo specializzato per la produzione mediante interventi orientati alla compatibilità territoriale ed ecologica
	riorganizzazione del sistema commerciale per la grande struttura di vendita e potenziamento dell'offerta locale esistente

5.3.1. Il sistema rurale, paesaggistico e ambientale

Il PGT individua la salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio ed il miglioramento dello stato dell'ambiente, come condizione per lo sviluppo dei sistemi insediativi e socio-economici. A tale scopo le previsioni del Piano relative agli usi ed alle trasformazioni del territorio, si informano ai criteri di sostenibilità ambientale e territoriale. Specifica attenzione è stata posta in ordine alle condizioni di sostenibilità degli insediamenti, evitando localizzazioni che potessero -anche potenzialmente- interferire negativamente con il complesso di tali risorse e, anzi, prevedendo specifici indirizzi e direttive per la realizzazione di dotazioni ecologiche ed ambientali, promuovendo la creazione e il potenziamento di "reti ecologiche" e di spazi di rigenerazione a vocazione specificatamente ambientale.

In tale accezione risultano centrali la conferma (non scontata in tutte le realtà amministrative) dei confini del Parco regionale della Valle del Lambro e del PLIS della Cavallera.



Particolarmente significativo in termini di proposta progettuale attiva, risulta l'azione di compensazione ambientale e mitigazione finalizzata a ripristinare e riqualificare le aree naturali protette attraverso la delocalizzazione di un elemento detrattore del paesaggio e ambientalmente incongruo, determinato dalla presenza di un complesso produttivo dismesso, la cui presenza si pone in contraddizione con gli obiettivi di tutela ambientale e naturalistica. La risoluzione di tale criticità permette, infatti, di rigenerare un luogo di grande valore ecologico e paesaggistico qual è l'ambito fluviale, e di restituire al territorio un rapporto attivo con il Lambro.

Ulteriormente rilevante risulta il complesso di azioni finalizzate alla concretizzazione delle aree di qualità territoriale: si tratta di un'operazione strategica di "riordino territoriale" mediante la realizzazione di un appropriato sistema di verde urbano, orientato alla salvaguardia ambientale e alla valorizzazione paesaggistica. In questo senso il verde urbano non è considerato esclusivamente come elemento estetico e ricreativo del territorio, ma come un vero ecosistema naturale, un capitale prezioso per contribuire a mitigare l'inquinamento delle varie matrici ambientali (aria, acqua, suolo), migliorare il microclima e mantenere la biodiversità.

Gli obiettivi per il territorio agricolo si caratterizzano per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. Il PGT persegue, per quanto coerente con il proprio campo d'azione, le seguenti linee guida:

- a) preservare i suoli a vocazione agricola;
- b) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- c) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti;
- d) promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione e strutturazione tradizionale.

Corollario necessario al successo del complesso di obiettivi e azioni promosse al fine della valorizzazione dell'agricoltura, è un complesso di politiche, iniziative e misure per il sostegno e la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale: tale ambito di azione, per lo più estraneo alle competenze dell'amministrazione comunale, costituisce, infatti, un fattore determinante per il successo di un riordino e riequilibrio territoriale.

Ulteriormente, per promuovere la tutela delle aree a vocazione agricola e per contribuire alla realizzazione delle reti ecologica provinciale, l'Amministrazione comunale avvierà, con il PLIS della Cavallera e la Provincia -e in conformità all'orientamento espresso dalle medesime autorità- le procedure per l'accertamento della sussistenza dell'interesse sovracomunale per la proposta di ampliamento al perimetro del PLIS già riconosciuto, includendo le aree a sud del territorio comunale e meglio identificate con tratteggio rosso nella planimetria di seguito rappresentata.





5.3.2. Il sistema delle dotazioni territoriali

Nell'ambito degli obiettivi strategici di assetto del territorio, è stato definito il sistema delle dotazioni territoriali inteso come il complesso di servizi di qualità urbana ed ecologico ambientale che si intendono perseguire. L'argomento trova precipua definizione nel piano dei servizi: appare, comunque utile in questa sede, richiamare i concetti e i principi sottesi al tema.

Per servizi di qualità urbana si intende il livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di quello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini, con particolare riguardo:

- a) alla tipologia e alla quantità di tali dotazioni;
- b) alle loro caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica.

Per servizi di qualità ecologico-ambientale si intende il grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sul sistema ambientale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, con particolare riguardo:

- a) alla disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo delle risorse non rinnovabili ed alla prevenzione integrata degli inquinamenti;
- b) alla realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti;
- c) al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ed ambientali.

Nel definire i servizi di qualità urbana ed ecologico ambientale da conseguire, il PGT ha inteso attivare sinergie con i privati mediante la promozione e attraverso strumenti diversificati, in grado di assicurare il concorso dei privati al fine di ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla collettività, ovvero ad elevare i livelli qualitativi dei servizi stessi. A tale opzione risponde, ad esempio, il quadro delle azioni finalizzate a rispondere all'esigenza di edilizia sociale a soddisfacimento della domanda di abitazioni a regime "protetto". Come argomentato a proposito dell'istituto della perequazione sociale, si tratta di incentivare il concorso dei privati per la realizzazione di edilizia sociale per la realizzazione di uno stock di alloggi per *l'housing sociale* in grado di rispondere al bisogno di edilizia "protetta". Anche se il comune di Villasanta, ai sensi delle disposizioni in materia dettate dalla regione Lombardia, non è qualificato tra i comuni ad alta tensione abitativa o tra i comuni obbligati all'individuazione di edilizia residenziale sociale (ERS), il modello di edilizia sociale proposto, costituisce una concreta misura di sostegno per affrontare l'insorgente e crescente bisogno di soddisfare il fabbisogno abitativo, mediante la messa a disposizione di unità abitative a prezzi calmierati e controllati. Di più, il modello proposto, prevedendo l'integrazione degli alloggi di edilizia sociale con gli insediamenti residenziali privati, non sostanzia la realizzazione di luoghi "chiusi" che, in alcune realtà, hanno spesso contraddistinto gli interventi dei programmi per l'emergenza abitativa.

Nell'ambito delle dotazioni territoriali, sono da ricomprendere le politiche per la mobilità.

Rimarcato che un ruolo determinante nella riorganizzazione complessiva del modello di mobilità, è rivestito dalla componente del trasporto pubblico (in primo luogo, per il comune di Villasanta, attraverso un potenziamento e una gestione integrata del servizio ferroviario) che vede nella competenza comunale un ambito di azione diretta marginale, il tema della mobilità, è affrontato nel PGT con specifico riguardo agli obiettivi generali di miglioramento dell'assetto viabilistico.

Le indagini effettuate ed il confronto sviluppato con l'amministrazione comunale e con gli organi tecnici del Comune, unitamente ai contributi, agli esiti del vigente Piano Urbano del Traffico e al suo aggiornamento (in fase di approvazione), hanno consentito di definire un quadro diagnostico che ha evidenziato alcune criticità dell'organizzazione della rete stradale locale. Occorre peraltro evidenziare che la programmazione a scala vasta del sistema viabilistico è in una fase particolarmente attiva sia sotto il profilo delle prossime



realizzazioni (ci si riferisce in particolare al sistema autostradale pedemontano in fase avanzata di progettazione) che per quanto attiene alla pianificazione generale (ci si riferisce all'avvio del procedimento di formazione del PTCP della provincia di Monza e della Brianza che dovrà definire i criteri per l'organizzazione, il dimensionamento, la realizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità), fattori che renderanno opportuno, in un prossimo futuro, focalizzare l'attenzione sul tema in ragione di studi specialistici di settore che consentiranno un monitoraggio dell'evoluzione delle condizioni esogene al sistema locale e un appropriato coordinamento con le previsioni di scala vasta.

Per quanto concerne le questioni oggi rinvenibili, l'attenzione del PGT si è rivolta essenzialmente, sulla base delle criticità identificate, ai seguenti temi:

- le problematiche di accessibilità ad alcuni settori del tessuto urbano consolidato, con limitate nuove previsioni atte al completamento di alcune tratte della rete stradale interna all'abitato;
- l'articolazione della rete ciclopedonale, soprattutto indirizzata all'integrazione della rete al fine di conseguire un'effettiva continuità dei percorsi e degli itinerari.

Su questi temi, le azioni delineate dal PGT riguardano:

- incremento della diffusione delle modalità di trasporto "verdi" e "amichevoli" mediante il potenziamento della rete delle piste ciclabili;
- organizzazione e razionalizzazione dell'assetto delle infrastrutture: calibratura delle nuove infrastrutture viarie in relazione alle esigenze dei traffici locali e della gerarchia della viabilità;
- conferma della previsione (presente nel PRG e prospettata ulteriormente negli studi correlati al vigente Piano Particolareggiato di riqualificazione della Lombarda Petroli) di una nuova strada di connessione est-ovest a sud del territorio comunale e il suo collegamento a viale Libertà in comune di Monza;
- la previsione della "strada del parco", che riprenda l'andamento delle antiche rogge e completi il tracciato della attuale via Resega; si tratta di una viabilità "quieta", cioè di una strada a traffico limitato e moderato, pensata per completare la rete di accessibilità e di fruizione pubblica del contesto del Parco, affiancata da una pista ciclabile e da spazi pubblici verdi, con elevate caratteristiche di ambientazione paesaggistica;
- La realizzazione di attraversamenti ciclabili e pedonali della infrastruttura ferroviaria, in modo da deframmentare la barriera che divide le porzioni est ed ovest del territorio comunale.

Per quanto concerne la previsione specifica in ordine alle dotazioni, si rimanda all'allegato piano dei servizi per la compiuta documentazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e per la precisazione delle scelte relative alle politiche dei servizi.

5.3.3. Il sistema insediativo

Il PGT nella definizione del sistema insediativo, si è posta l'obiettivo di definirne l'assetto fisico e funzionale, con riguardo alle diverse destinazioni in essere ed alle opportunità di sviluppo previste, con il preciso scopo di migliorarne la funzionalità complessiva, garantendo una razionale distribuzione del carico insediativo. La delimitazione degli ambiti del territorio comunale è caratterizzata da differenti politiche di intervento e valorizzazione e da diversi assetti funzionali ed urbanistici. Attenzione particolare è stata posta sulla qualità paesaggistica degli esiti fisici degli interventi prospettati, riappropriandosi della specificità della progettazione urbanistica connessa alla prefigurazione dell'aspetto spaziale e formale degli interventi, proponendo un continuo confronto tra l'eseguitività dell'intervento, la conformità della scelta di sviluppo rispetto alle invarianti ambientali e paesaggistiche, la condivisibilità della trasformazione proposta. L'esito progettuale di



assetto assume, per quanto concerne la dimensione del sistema insediativo di nuova previsione, il ruolo di un quadro di sistemi di coerenza in cui i progetti attuativi possano coerentemente implementarsi, garantendo la qualità degli esiti attraverso una serie di requisiti di ordine quantitativo ma anche e forse soprattutto, di ordine qualitativo.

In ogni caso non sono previsti nuovi rilevanti interventi di sviluppo; gli unici ambiti di trasformazione che determinano riduzione degli spazi aperti, di modesta entità, sono previsti a ridefinizione dei margini urbani (nella porzione sud del territorio comunale nelle aree interstiziali tra il vigente piano particolareggiato di recupero integrato della Lombarda Petroli e la nuova viabilità) e nell'area interclusa dalle infrastrutture ferroviarie. In ossequio al principio del contenimento del consumo di suolo, la quota più rilevante delle trasformazioni interessa interventi di recupero o di riconversione di aree industriali dismesse o in via di dismissione, di ri-qualificazione e di ri-significazione di ambiti paesaggisticamente incongrui.

Per la descrizione compiuta e articolata degli ambiti di trasformazione previsti, si rimanda al successivo punto 5.7 e alle Schede di Indirizzo Progettuale.

Tessuto urbano consolidato

Premesso che per tali ambiti, così come per il sistema insediativo storico, il documento di piano esprime orientamenti che dovranno trovare concretizzazione specifica nella disciplina del Piano delle Regole, cui è demandata dalla legge regionale 12/2005 la specifica competenza in materia, per ambiti del tessuto urbano consolidato si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che corrispondono all'insediamento esistente. Il PGT persegue, in tali ambiti, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Nell'ambito prettamente normativo del processo di pianificazione competenza del Piano delle Regole, (a cui è fatto esplicito richiamo sul tema) l'approccio fondante l'intera proposta del PGT, si traduce focalizzando l'attenzione sull'individuazione delle azioni, delle politiche, degli strumenti, delle procedure che consentano la concreta realizzazione della componente progettuale e propositiva del Piano, anche con l'individuazione di orientamenti progettuali di carattere "straordinario" che siano in grado di proporre un'opzione di riqualificazione e miglioramento delle performance degli insediamenti consolidati.

Il sistema insediativo storico

A premessa della linee strategiche, appare significativo anticipare che costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti, quindi, dall'insieme definito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati e dagli altri manufatti storici. Sono equiparati, per importanza e significato ai centri storici, gli edifici e i nuclei non urbani di rilevante interesse testimoniale, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.

I centri storici, rappresentano una parte essenziale del nostro patrimonio universale, e devono essere visti nell'insieme di strutture, spazi e attività umane, in continua evoluzione e cambiamento, che richiedono un processo di pianificazione integrata. La conservazione e valorizzazione del contesto urbano di matrice storica, ha per oggetto, infatti, insiemi di edifici e spazi aperti comprensivi dei valori di identità e di memoria testimoniale. In questo contesto, occorre riferirsi all'insieme morfologico, funzionale e strutturale: gli edifici dei centri storici possono anche non avere un elevato valore architettonico in sé stessi, ma



devono essere salvaguardati per la loro unità organica, per le loro connotazioni dimensionali, costruttive, spaziali, decorative e cromatiche che li caratterizzano come parti connettive, insostituibili del territorio.

Il progetto deve, quindi, prevedere la gestione delle trasformazioni e una verifica di sostenibilità delle scelte, in un complesso processo di valorizzazione non solo degli edifici tradizionali o degli edificati di maggior pregio storico, ma come progetto di contesto del complesso degli insediamenti storici.

Naturalmente questa attenzione presuppone una diversa gradualità e precisazione della scala di progetto, adeguata ad un approccio che consenta la lettura del fatto urbano-edilizio, non come individualità episodica (i monumenti) ma sempre in relazione dialettica tra identità del contesto urbano di origine storica e congruenza con lo scenario urbano complessivo.

Gli interventi di riqualificazione previsti si traducono, quindi, non solo in interventi sui manufatti edilizi, ma anche sullo spazio pubblico, sui servizi e sulle attività insediate e da insediare.

Nello scenario progettuale del centro storico, in specifico, sono esplicitati gli interventi finalizzati al miglioramento della vivibilità e qualità, alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio.

Nel piano delle regole, invece, devono essere determinate le azioni progettuali per la regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione, le specifiche tutele per gli elementi di rilevanza paesaggistica e specificate le categorie degli interventi di recupero ammissibili, e gli indirizzi tecnici per la promozione della qualità architettonica.

Nell'articolazione del presente PGT, è fortemente caratterizzante l'approccio alla pianificazione comunale come produzione di mappe che sono contemporaneamente mappe interpretative del territorio (quindi statuto, per molti versi, del patrimonio dei centri storici) e proposta delle matrici progettuali, in senso appunto di scenari.

Lo scenario identifica le linee guida del progetto nel suo complesso, mette in luce strutture e relazioni, valori e significati che si ricompongono in un quadro di senso "sistemico" individuando i criteri e le azioni della valorizzazione e riqualificazione.

Gli interventi individuati in sede di scenario progettuale sono concentrati prevalentemente sulla ri-definizione degli spazi aperti e pubblici, qui intesi come risorsa comune e necessaria per abitare il centro storico e per restituire una dimensione più compiuta e rappresentativa a luoghi ora indistinti

Di seguito sono esemplificati i principali indirizzi progettuali che, come sopra argomentato, dovranno trovare puntuale declinazione specificazione nel Piano delle Regole.

La Santa

Piazza Daelli

Costituisce l'accesso da nord al centro storico di Villasanta e su di essa convergono percorsi di connessione con i nuclei storici di carattere minore; attualmente non appare compiutamente disegnata, nonostante la progressiva chiusura al traffico veicolare della contigua via Mazzini. Di fatto si colloca all'intersezioni di due direttrici: la maggiore coincide con l'asse nord-sud Mazzini / Leonardo da Vinci e quella secondaria ma non meno importante corrisponde ai percorsi disassati che da ovest verso est mettono in relazione via Cascina della Resega a via Manzoni. La prevista cessione di aree ad uso pubblico all'interno del Piano di Recupero della Cascina Dossello configurano inoltre la possibilità di aumentare la dimensione dedicata alla Piazza e di spostare verso nord la viabilità di connessione est-ovest.

Lo scenario indica come soluzione possibile la definizione di uno spazio doppio e articolato che estenda l'ambito della piazza alle aree contigue e riqualifichi l'area di via Mazzini anche in funzione delle attrezzature per l'istruzione lì presenti. Le due aree, non più divise dal percorso dedicato anche al movimento locale di autoveicoli, sono



l'occasione per definire uno spazio unitario e caratterizzato in forme progettuali distinte, proponendo verso sud uno spazio più urbano in continuità con via Mazzini e a nord uno spazio meglio articolato e declinato secondo l'uso di elementi naturali (acqua, essenze arboree, ecc ...)

Spazio denominato "area delle feste"

In posizione intermedia tra il Parco di Monza e il tessuto urbano di carattere storico, l'area è connotata dalla presenza di parecchie essenze arboree di alto fusto con ampie superfici a prato ed è percorsa sia dalla roggia dei Molini Asciutti – traccia residua del ricco sistema idrografico originario derivante dalle acque del fiume Lambro – sia da una pista ciclabile che da via Don Galli a sud percorre l'area e prosegue lungo il tratto nord-occidentale del centro storico con la possibilità di giungere fino a piazza Daelli. A fronte di un approdo da sud in un tratto ben ombreggiato e di profondità ridotta che avviene lungo il percorso ciclo-pedonale, successivamente l'area si estende verso est in connessione con il tessuto urbano, a cui si accede dai tracciati viari (come via N. Sauro) o dalle attrezzature di uso pubblico (parcheggio di via A. Negri). Ad ovest un muro continuo separa l'ambito dal Parco di Monza, mentre nel tratto di massima profondità l'area è attrezzata per attività dedicate alla ricreazione. Su quest'ultima porzione è possibile intervenire con opere progettuali finalizzate alla riorganizzazione degli spazi per una riqualificazione specifica che amplifichi il valore sociale e le potenzialità ricettive del luogo, utilizzando in modo estensivo l'elemento arboreo.

Ambito di trasformazione del tessuto edilizio ed urbano a sud-ovest

L'area si colloca in prossimità dell'accesso al centro storico da sud ed è formato da due edifici con relativi manufatti di servizio che configurano un assetto planivolumetrico a C. Dei due edifici principali, entrambi di carattere residenziale, il primo è posto col fronte maggiore parallelo a via Confalonieri ma arretrato rispetto ad essa e la superficie intermedia è occupata da un giardino pertinenziale con essenze arboree di media dimensione; il secondo corpo edilizio è disposto in aderenza a via Don Galli perpendicolarmente al primo, mentre i manufatti di servizio sono disposti in linea, all'interno del lotto di pertinenza e aderenti al primo edificio. Sotto il profilo storico i due volumi edilizi non presentano caratteristiche specifiche tali da richiedere cautele opportune di salvaguardia sebbene il manufatto lungo via Don Galli sia presente nella cartografia storica dell' IGM del 1930.

Lo scenario risponde alla necessità di trasformare il tessuto edilizio anche in funzione di un migliore accesso alla via Don Galli, in modo tale da assicurare una mobilità veicolare adeguata ed un passaggio pedonale protetto, attualmente non garantito per la dimensione forzosamente ridotta della sezione stradale, compresa tra l'edificio interno all'ambito e il muro di cinta del Parco di Monza.

L'intervento progettuale dovrà in ogni caso rispondere a criteri di coerenza con gli edifici circostanti, con particolare attenzione all'orientamento e alla posizione arretrata dei nuovi manufatti edilizi rispetto ai percorsi stradali.

Unitamente a ciò lo scenario indica come parte del progetto la riqualificazione dei tracciati contigui od interni al centro storico, come via Battisti, che, in continuità con il tracciato già parzialmente pedonale di via Garibaldi, conduce alla struttura dell'asilo Arcobaleno e alla porta di accesso al Parco di Monza. Questi interventi di carattere minore sono ugualmente importanti perché determinanti ai fini di un assetto complessivo del centro storico in termini di cura, qualità ambientale e di vivibilità dei luoghi.

San Giorgio

La posizione a confine del centro storico con il comune di Biassono e la presenza del fiume Lambro segnalano l'ambito di San Giorgio provenendo da Villasanta, anche se



l'assetto urbano complessivo non appare particolarmente connotato, sia per la trasformazione dei volumi storici, sia per la dismissione di alcuni manufatti a cavallo tra i due comuni. In ogni caso l'opportunità di non perdere la memoria storica ed il significato territoriale del centro storico – originario presidio rurale sull'acqua – è tradotta nello scenario con indicazioni progettuali minute, focalizzate sulla riconoscibilità degli elementi edilizi di valore storico-testimoniale, sulla riqualificazione dei margini dell'ambito e, in particolare, sulla riqualificazione del tracciato viario che dal ponte sul fiume conduce a Biassono lungo il margine occidentale del centro storico, unitamente ad un consono trattamento materico/spaziale di tutte le aree pubbliche a disposizione.

Sant'Alessandro

Piazza Sant'Alessandro e parco

Il centro storico di Sant'Alessandro è stato oggetto in anni recenti di un notevole intervento di sostituzione edilizia che ha interessato gran parte dei manufatti di origine storica lungo il tratto che attualmente si affaccia lungo la via Leonardo da Vinci. Lo scenario indica come luoghi del progetto due aree che possono contribuire alla valorizzazione del comparto: la piazza Sant'Alessandro a nord-ovest del centro e l'area a parco posta a sud-ovest sempre lungo la via Leonardo da Vinci.

Nel primo caso si tratta di un'area indistinta e poco definita, collocata in posizione mediana tra il centro storico, via Leonardo da Vinci, l'accesso a via Fieramosca e uno spazio a parcheggio poco più a nord. Lo scenario pone maggiore attenzione alla porzione a ridosso del centro storico, ovvero in prossimità della cortina edilizia a nord che culmina con la storica chiesa di Sant'Alessandro. La realizzazione in corso di un comparto ricettivo-terziario in area prossima al centro prevede tra l'altro un nuovo assetto della viabilità su via Fieramosca che esclude l'attraversamento di piazza Sant'Alessandro e l'innesto diretto su via Leonardo da Vinci, manifestando l'opportunità di un progetto più ampio che coinvolga le aree contermini per un trattamento univoco in termini qualitativi, ambientali e materici. L'indicazione contenuta nello scenario propone sia un intervento di riqualificazione materica sia una nuova definizione dello spazio antistante al centro storico, da attuarsi mediante schermature realizzate con essenze arboree collocate a margine del percorso viario.

In ultimo è indicata come luogo del progetto l'area a parco lungo la via Leonardo da Vinci, ora poco utilizzata e sostanzialmente non definita, per la quale si può prevedere un intervento a tema. Come indicazione di qualificazione e valorizzazione dell'area si può ipotizzare la piantumazione di nuove essenze arboree a foglia caduca, con maggiore densità lungo via Leonardo da Vinci, come segno locale connotativo dell'ambito storico e per realizzare un percorso ombreggiato con aree di sosta.

Unitamente a ciò lo scenario indica come parte del progetto la riqualificazione dei tracciati contigui, come i due percorsi di accesso al centro storico che intersecano a sud via Colleoni; questi interventi di carattere minore sono ugualmente importanti perché determinanti ai fini di un assetto complessivo del centro storico in termini di cura, qualità ambientale e di vivibilità dei luoghi.

San Fiorano

Tracciato di via San Fiorano

In un'ottica di valorizzazione del patrimonio insediativo locale, questo intervento è indicato nella tavola di scenario come occasione per riqualificare e valorizzare i tracciati urbani di matrice storica, in questo caso attraverso un progetto di "viabilità amichevole" intesa come ri-definizione della sezione stradale in funzione di un uso pubblico non vincolato dal passaggio degli autoveicoli.

Con l'obiettivo non solo di restituire una qualità fisica allo spazio così individuato (nuovi materiali), quanto di considerare quella qualità fisica finalizzata al comfort ambientale e di



ritenere il tracciato (almeno nel tratto considerato dal centro storico) come luogo della sosta e dell'incontro possibile in situazioni controllate.

Unitamente a ciò lo scenario indica come parte del progetto anche la riqualificazione dei tracciati contigui od interni al centro storico, come via Cavour, il percorso a nord ed il tracciato "passante" che collega via San Fiorano a via Pisacane. Questi interventi di carattere minore sono ugualmente importanti perché determinanti ai fini di un assetto complessivo del centro storico in termini di cura, qualità ambientale e di vivibilità dei luoghi.



5.4. L'istituto della perequazione, dell'incentivazione e della compensazione

Congruentemente con gli obiettivi generali di solidarietà e coesione economico-sociale, la perequazione è stata intesa nel PGT come istituto per rendere "pubblica" una parte della rendita che, inevitabilmente, investe le aree soggette a trasformazione.

In altri termini è stata attribuita agli interventi di trasformazione una quota aggiuntiva - rispetto a quella ordinaria- di cessioni di aree che concorreranno alla realizzazione delle aree di qualità territoriale.

In questo modo si realizza un meccanismo in funzione del quale gli ambiti di trasformazione partecipano in modo sostantivo e decisivo all'incremento delle dotazioni di servizi di qualità urbana e di qualità ecologico-ambientale, a favore di tutta la collettività.

Nello specifico sono articolate quattro distinte modalità afferenti all'istituto della perequazione:

Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché, qualora previsto, per la perequazione territoriale, la perequazione sociale e l'incentivazione sociale.

Perequazione territoriale

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla azioni di perequazione territoriale, finalizzate a compensare gli impatti generati dalle trasformazioni e a consentire la concretizzazione degli ambiti di qualità territoriale, mediante interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi.

La perequazione territoriale regola la cessione di una dotazione aggiuntiva o, in alternativa qualora ritenuto opportuno dall'amministrazione Comunale, la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione, finalizzata alla realizzazione nel territorio comunale, direttamente dal Comune o di altro Ente territorialmente competente o di altro ente strumentale, di interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi.

Le aree oggetto della perequazione territoriale sono da individuare tra le aree di qualità territoriale (AQT), secondo le indicazioni di priorità dettate dall'Amministrazione Comunale in ragione della programmazione di settore.

I valori della perequazione territoriale sono individuati nelle Schede di Indirizzo Progettuale.

L'attivazione delle azioni di perequazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA e non concorre al soddisfacimento degli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di contributo di costruzione.



Perequazione sociale

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di un patrimonio di alloggi di edilizia sociale a servizio della collettività, il PGT disciplina azioni di perequazione sociale. L'istituto di perequazione sociale, basato di norma sulla possibilità di adesione volontaria e indirizzato agli ambiti di trasformazione individuati dal DP, prevede l'attribuzione di un indice di edificabilità differenziato, specificatamente dedicato per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale, nei modi e nei termini previsti dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. I valori della perequazione sociale sono individuati nelle Schede di Indirizzo Progettuale. Nel caso di attivazione dell'istituto di perequazione sociale, è prevista la disciplina di incentivazione sociale, ad eccezione dei casi specificatamente individuati dal DP per i quali è previsto l'obbligo di realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di edilizia sociale ovvero per i quali è espressamente prevista l'impossibilità di attivare tale incentivazione.

L'attivazione delle azioni di perequazione sociale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA.

E' prevista, inoltre, un'articolazione dell'istituto di compensazione ambientale, declinata per uno specifico ambito di trasformazione, finalizzata al perseguimento dell'obiettivo di ripristinare e riqualificazione le aree naturali protette attraverso la delocalizzazione degli elementi detrattori del paesaggio e ambientalmente incongrui. Un ambito di trasformazione (come specificatamente illustrato nelle schede di indirizzo progettuale) è, infatti, connesso alla rigenerazione delle aree ricomprese nel Parco regionale della Valle del Lambro da attuarsi mediante la demolizione dei manufatti, residuo di un'attività produttiva dismessa, insistenti nel sistema delle aree fluviali, la cui presenza si pone in contraddizione con gli obiettivi di tutela ambientale e naturalistica. In questo caso, il complesso delle azioni promosse dal PGT prevede, in sostanza, la riqualificazione delle aree di valore paesaggistico ed ecologiche, la loro cessione -a seguito degli interventi di bonifica necessari- all'Amministrazione comunale e l'utilizzazione dei diritti edificatori in un ambito di trasformazione appositamente individuato.

Per effetto dell'applicazione degli istituti perequativi, l'Amministrazione Comunale potrà addivenire all'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree di qualità territoriale (AQT)- di seguito rappresentate:

ambito	superficie
AQT 01	4.141
AQT 02	3.257
AQT 03	4.941
AQT 04	2.272
AQT 05	14.355
AQT 06	959
AQT 07	8.202
AQT 08	3.480
AQT 09	7.624
AQT 10	2.827
AQT 11	4.367
AQT 12	9.874
AQT 13	13.133
totale	79.432



5.5. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

I prospetti seguenti precisano gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Documento di Piano, tenuto conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto territoriale, paesaggistico viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Somma di superficie territoriale	destinazione prevalente		categoria trasformazione		residenza Totale	produzione beni e servizi		produzione beni e servizi Totale	Totale complessivo
	residenza	compensazione	riqualificazione	sviluppo		riqualificazione	sviluppo		
ambito		12.871			12.871				12.871
Cr 01*					3.184				3.184
Rr 01			3.184		4.463				4.463
Rr 02			4.463		9.097				9.097
Rr 03			9.097		4.869				4.869
Rr 04			4.869		3.527				3.527
Rr 05			3.527		2.188				2.188
Rr 06			2.188		4.943				4.943
Rr 07			4.943		10.095				10.095
Rr 08			10.095		4.296				4.296
Rr 09			4.296		18.746				18.746
Sr 01				18.746					
Sr 02				6.733					6.733
Rp 01					17.668			17.668	17.668
Sp 01							21.968	21.968	21.968
Sp 02							3.793	3.793	3.793
Totale complessivo	12.871	46.662	25.479		85.012	17.668	25.761	43.429	128.441



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ambito	superficie territoriale	indice edificabilità (mq/mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	abitanti teorici	dotazione servizi indotta intervento	dotazione qualità aggiuntiva per ambiti di qualità territoriale (1,5 mq ogni mq sip)	dotazione qualità aggiuntiva per abitante	perequazione sociale (15% edificabilità ordinaria)	incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale (10% edificabilità ordinaria)	abitanti teorici edilizia sociale	abitanti teorici per incentivazione	Superficie Lorda di Pavimento complessiva (mq)	indice edificabilità complessivo (mq/mq)	dotazione servizi indotta intervento complessiva	abitanti teorici complessivi	NOTE
Cr 01	18.872	0,400	7.549	156	7.701	12.422	73	1.242	0	26	0	9.523	0,740	8.857	197	area di compensazione - permuta
Cr 01*a	9.210	0,820	7.549	156												area di concentrazione di proprietà comunale
Cr 01*b	3.661	0,200	732	15												area di concentrazione non di proprietà comunale
Cr 01*	12.871	0,643	8.281	171	7.701	12.422	73	1.242	0	26	0	9.523	0,740	8.857	197	area di concentrazione dei diritti edificatori attribuiti all'ambito di trasformazione Cr1
Rr 01	3.184	0,400	1.274	26	1.184	1.910	73	191	127	4	3	1.592	0,500	1.481	33	
Rr 02	4.463	0,400	1.785	37	1.660	2.678	73	268	179	6	4	2.232	0,500	2.075	46	
Rr 03	9.097	0,400	3.639	75	3.384	5.458	73	546	364	11	8	4.549	0,500	4.230	94	
Rr 04	4.869	0,400	1.948	40	1.811	2.921	73	292	195	6	4	2.435	0,500	2.264	50	
Rr 05	3.527	0,400	1.411	29	1.312	2.116	73	212	141	4	3	1.764	0,500	1.640	36	
Rr 06	2.188	0,400	875	18	814	1.313	73	131	88	3	2	1.094	0,500	1.017	23	
Rr 07	4.943	0,400	1.977	41	1.839	2.966	73	297	198	6	4	2.472	0,500	2.298	51	
Rr 08	10.095	0,400	4.038	83	3.755	6.057	73	606	404	13	8	5.048	0,500	4.694	104	
Rr 09	4.296	0,400	1.718	36	1.598	2.578	73	258	172	5	4	2.148	0,500	1.998	44	
Sr 01	18.746	0,250	4.687	97	4.358	7.030	73	703	0	15	0	5.389	0,288	5.012	111	
Sr 02	6.733	0,250	1.683	35	1.565	2.525	73	252	168	5	3	2.104	0,313	1.957	43	
	85.012		33.316	689	30.983	49.973		4.997	2.035	103	42	40.348		37.523	834	



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALI

ambito	superficie territoriale	indice edificabilità (mq/mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	dotazione servizi indotta intervento	dotazione qualità aggiuntiva per ambiti di qualità territoriale (2,5 mq ogni mq slp)	note
Rp 01	17.668	0,500	8.834	17.668	22.085	ferme restando le dotazioni di servizi indotte dall'intervento e di qualità aggiuntiva, l'attuazione è subordinata al reperimento di una dotazione di servizi pari a quella esistente non confermata
TOTALE	17.668		8.834	17.668	22.085	



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

ambito	superficie territoriale	indice edificabilità (mq/mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	dotazione servizi indotta intervento	dotazione qualità aggiuntiva per ambiti di qualità territoriale (0,5 mq ogni mq slp)
Sp 01	21.968	1,00	21.968	4.394	10.984
Sp 02	3.793	0,15	569	114	284
TOTALE	25.761		22.537	4.507	11.268



5.6. Obiettivi strategici per il commercio ³³

La recente approvazione di provvedimenti legislativi a scala nazionale e regionale, sia in ambito della tutela della concorrenza nel settore della distribuzione commerciale e della programmazione commerciale a scala vasta, sia in ambito urbanistico regionale, ha definito un quadro di politiche e di strategie di intervento orientato a valutazioni di tipo qualitativo e di impatto, dove si prende atto sia della perdita di efficacia di una programmazione fondata sulla definizione di limiti quantitativi di sviluppo, sia che, spesso, i confini territoriali dei mercati commerciali non coincidono con i confini amministrativi di Comuni e Province ma sono determinati dalla concentrazione spaziale della domanda e dalla sua mobilità.

Per quanto riguarda le politiche del commercio, pur non esistendo all'interno della legge regionale lombarda per il governo del territorio (L.R. 12/2005) specifiche indicazioni sugli adeguamenti urbanistici (previsti dalla L.R. 14/1999 e dal *Programma Triennale regionale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008*), sono da segnalare due ruoli assegnati, in particolare, al *Documento di piano* e al *Piano dei servizi* che acquisiscono sia il carattere strategico degli insediamenti commerciali, sia la componente gravitazionale delle attività commerciali:

A) la formulazione da parte del *Documento di Piano*, in coerenza con gli obiettivi a valenza strategica prefissati e con le politiche della mobilità, di specifiche politiche di intervento e linee di azione per la residenza e per le attività produttive (primarie, secondarie e terziarie), con particolare attenzione alle politiche da attivare per il settore della distribuzione commerciale (art. 8, comma 2, lettera c).

B) l'indicazione da parte del *Piano dei servizi* della tipologia di servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di *strutture di distribuzione commerciale*, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti (art. 9, comma 7).

³³ I contenuti del presente paragrafo sono estrapolati dal contratto di ricerca *Indagini conoscitive e definizione dei Criteri urbanistici in materia commerciale nell'ambito del Piano di governo del territorio (PGT)* realizzato dal Laboratorio URB&COM del Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano nel maggio 2009.



Rapporto Pgt e commercio: criteri ed indirizzi

COMPONENTI PGT COMUNALI	CRITERI E INDIRIZZI IN MATERIA DI COMMERCIO
Documento di Piano	<ul style="list-style-type: none">la costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale (art. 8, comma 1, lett. b)), nell'ambito del quale deve essere evidenziata la strutturazione esistente del settore commerciale
	<ul style="list-style-type: none">la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lett. a) e b)), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale
	<ul style="list-style-type: none">la determinazione delle politiche di settore (art. 8, comma 2, lett. c)), dove particolare attenzione deve essere posta al comparto della distribuzione commerciale nelle sue varie componenti tipologiche
	<ul style="list-style-type: none">l'evidenziazione delle previsioni di carattere commerciale che presentano ricadute a scala sovracomunale (art. 8, comma 2, lett. c) ed e), da evidenziare specificamente
	<ul style="list-style-type: none">la valutazione ambientale e paesistica delle strategie e delle azioni di piano
Piano dei Servizi e Piano delle Regole	<ul style="list-style-type: none">la necessità di integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione localela necessità di coerenza le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici, con particolare attenzione alle azioni di recupero degli ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi
Strumenti attuativi di pianificazione comunale e atti di Programmazione Negoziata con valenza territoriale	<ul style="list-style-type: none">concreto inserimento territoriale, paesistico ed ambientale della progettazione dei nuovi insediamenti e l'eventuale valutazione di impatto ambientale

Nei successivi *Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale* regionali (redatti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge regionale 23 luglio 1999, n. 14, Deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007 – n.8/352) e nei *Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale* (D.G.R. n. 8/5913 del 21 novembre 2007, *BURL n. 49 del 3 dicembre 2007 S.O.*) vengono approfonditi ruoli e contenuti delle diverse componenti del PGT lombardo:



Componenti commerciali e relativi contenuti del Pgt comunale

COMPONENTI PGT COMUNALI	CONTENUTI IN MATERIA DI COMMERCIO
Documento di Piano Quadro conoscitivo	<ul style="list-style-type: none"> o <i>Indagini conoscitive di carattere urbanistico e commerciale sulla struttura commerciale articolate con riferimento al contesto urbano comunale e al contesto territoriale sovracomunale</i>
Documento di Piano Strategie	<ul style="list-style-type: none"> o <i>Integrazione con Piano Triennale delle Opere Pubbliche, Piano Urbano del Traffico, Piano dei Tempi e degli Orari</i> o <i>Criteri di localizzazione: valutazione della compatibilità tra le aree di possibile insediamento e le tipologie distributive, con riferimento agli specifici contesti urbanistici</i>
Piano delle Regole	<ul style="list-style-type: none"> o <i>NEGOZI STORICI: Individuazione e previsione di adeguata disciplina urbanistica dei negozi storici e delle aree di concentrazione di attività commerciali consolidate nel tempo finalizzata alla salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle strutture edilizie</i> o <i>COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE: Riconoscimento di misure inerenti la localizzazione dei mercati e delle aree per la sosta degli operatori commerciali ambulanti, ovvero all'adeguamento e modernizzazione delle sedi già deputate a tali attività</i>
Piano dei Servizi	<ul style="list-style-type: none"> o <i>Valutazione dell'opzione di prevedere realizzazione di parcheggi non più in aree fortemente centrali, bensì in zone esterne ai nuclei di antica formazione e agli ambiti centrali urbani consolidati</i>

5.6.1. Il ruolo delle medie strutture di vendita nelle politiche di rilancio dell'offerta locale di vicinato

Gli attuali quadri di governo del fenomeno commerciale e le correlate strategie delle imprese commerciali – orientate alla multicanalità dell'offerta e al presidio territoriale di insegna – hanno progressivamente definito una serie di opportunità insediative e di modelli distributivi locali focalizzati su:

- interventi puntuali di riqualificazione dei sistemi di offerta commerciali, legati ai Nuclei di antica formazione e all'insediamento della media dimensione negli *Ambiti centrali urbani e consolidati*, dove il mantenimento o l'inserimento delle strutture commerciali garantisce livelli di complessità, articolazione e vitalità di importanti brani della città, mentre il degrado delle reti commerciali locali può innescare o aggravare il decadimento di intere aree urbanizzate;
- l'ideazione di nuovi format di offerta capaci di soddisfare nuove fasce di utenti e differenti comportamenti d'acquisto orientati alla *shopping experience*, intesa come dimensione creativa dell'acquisto, consumo di tipo edonistico, influenza dell'ambiente sul sistema cognitivo e motivazionale degli individui³⁴.

Le dinamiche connesse alla crescita quantitativa del settore commerciale hanno generato una serie di esternalità di carattere urbano e territoriale su cui è possibile intervenire, in particolare, negli ambiti urbani e centrali attraverso una pluralità di interventi³⁵:

- 1) *la necessità di bilanciare lo sviluppo dei centri commerciali suburbani con azioni intese alla riqualificazione e al rilancio del commercio di centro città per affrontare i*

³⁴ Castaldo, S. (a cura di) (2001), *Retailing & innovazione. L'evoluzione del marketing nella distribuzione*, Milano, EGEA.

³⁵ Suggesti, anche, dal *Programma Triennale regionale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008*.



- rischi di un impoverimento del commercio urbano e i conseguenti rischi di svuotamento delle aree dove esso tradizionalmente si è insediato;
- 2) *l'esigenza di considerare con attenzione la presenza di un'adeguata offerta commerciale nei nuclei urbani e rurali di minore dimensione demografica, soprattutto in zone territoriali dove sussistono prioritari obiettivi socio-economici di particolare interesse generale;*
 - 3) *la configurazione di aree commerciali integrate intese come addensamenti spaziali di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, come, ad esempio, quelli riconducibili ai nuovi format urbani rappresentati dai centri commerciali di vicinato, dai complessi commerciali di vicinato e dalle aggregazioni di medie strutture di vendita;*
 - 4) *la necessità di qualificare e specializzare la rete delle medie strutture di vendita, oggetto di forti criticità e ostacoli di natura amministrativa e concorrenziale allo sviluppo della tipologia.*

5.6.2. La qualificazione della rete di vicinato e di media distribuzione: il ruolo regionale e comunale

Il Programma triennale regionale di sviluppo del settore commerciale 2006-2008, nell'ottica di riequilibrio delle diverse tipologie distributive, sollecita una particolare attenzione verso lo sviluppo della media distribuzione, "che deve trovare uno spazio di sviluppo adeguato nelle aree urbane lombarde, per fornire ai cittadini consumatori un'offerta, articolata nella gamma, contenuta nei prezzi e ampiamente distribuita nel territorio"³⁶.

A questo scopo, la Regione orienta i Comuni a "agevolare le procedure di apertura, ristrutturazione e ampliamento di questa tipologia di vendita, in coerenza con le caratteristiche dimensionali, demografiche, economiche e urbanistiche dei singoli Comuni".

Nell'analisi delle criticità e dei punti di forza del commercio lombardo, il Programma triennale individua la necessità di intervenire *con strumenti in grado di consentire ristrutturazioni e rilocalizzazioni dei punti vendita della fascia media delle imprese commerciali* penalizzata, in questa fase avanzata del processo di riforma regionale della disciplina delle attività commerciali, dall'inerzia progettuale e propositiva delle amministrazioni comunali³⁷. Infatti, la diffusa mancata adozione comunale dei "Criteri di rilascio delle autorizzazioni per l'insediamento e l'esercizio delle medie strutture di vendita al dettaglio", ha comportato, a scala regionale e provinciale, una forte riduzione del potenziale di sviluppo di questa particolare tipologia di offerta legata sia al servizio di prossimità alla popolazione residente (in particolare, nel caso delle superfici alimentari), sia ai processi di rilancio dell'offerta degli ambiti di offerta urbana.

Attraverso la definizione dei Criteri per le medie strutture di vendita, i Comuni, sono orientati, infatti, a coordinare puntualmente la programmazione commerciale con le scelte di pianificazione urbanistica, attraverso:

³⁶ Regione Lombardia, Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008, Cap. 4.5 Indirizzi ai Comuni per l'adozione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività delle medie strutture di vendita, BURL 20 ottobre 2006, n.42, 3° S.S.

³⁷ Si ricorda, infatti, che, dal punto di vista dell'iter autorizzativo, il Comune autorizza, in forma autonoma, l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie (fino ai limiti dimensionali massimi definiti dalla *disciplina delle destinazioni d'uso*) delle seguenti strutture commerciali connotate da un presidio e da un bacino gravitazionale a scala locale: gli Esercizi di vicinato (art. 7, d.lgs. 114/98), previa comunicazione al comune competente per territorio (e decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione); le Medie strutture di vendita (art. 8, d.lgs. 114/98) soggette ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio in seguito all'adozione dei "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni delle medie strutture di vendita" (art. 8, comma 3, d.lgs. 114/98).



- modalità di valutazione degli effetti generati a scala sovracomunale, in particolare negli ambiti montani e della pianura lombarda (ambiti territoriali presenti, in forma prioritaria, nel territorio provinciale bergamasco);
- le opportunità connesse con il recupero di aree urbane dismesse o sottoutilizzate attraverso l'inserimento urbanistico di questi format distributivi;
- la corretta applicazione delle norme in materia di autorizzazioni commerciali, non consentendo la realizzazione di punti vendita della grande distribuzione mediante il rilascio di diverse autorizzazioni a punti di vendita di media distribuzione, artificialmente distinti (processo autorizzativo che ha veicolato, a volte, la localizzazione di alcuni *Factory Outlet Center* sul territorio nazionale).

Il ruolo della media distribuzione cambia, evidentemente, rispetto al contesto urbano e territoriale di insediamento:

- nei centri storici e nelle aree urbane centrali, le politiche regionali del commercio sono orientate, infatti, sia allo sviluppo e qualificazione degli esercizi di vicinato, per migliorarne l'integrazione (anche favorendone la concentrazione in insediamenti commerciali urbani che si configurano, dal punto di vista gravitazionale, come medie strutture), sia alle misure atte a incentivare l'insediamento di medie strutture di vendita che, per caratteristiche qualitative, *siano idonee a conservare ed arricchire il ruolo trainante del centro urbano come luogo commerciale e di aggregazione sociale*;
- nelle aree di frangia dei centri urbani medio piccoli, invece, la Regione fornisce ai Comuni l'indicazione sia alla riqualificazione e concentrazione su assi commerciali degli esercizi di vendita e ai nuclei di servizio già esistenti, sia a privilegiare azioni di razionalizzazione e ammodernamento di strutture esistenti nel caso di nuovi insediamenti, mediante operazioni di *riqualificazione urbana o di riconversione e previsione di medie strutture di vendita* e centri commerciali con concentrazione di esercizi di vicinato;
- nelle aree periurbane e periferiche delle grandi aree metropolitane, nonché nelle aree territoriali extraurbane di interesse sovracomunale, l'indirizzo regionale è finalizzato sia a *razionalizzare le aree nelle quali si siano formate nel tempo aggregazioni di grandi o medie strutture* nelle quali ulteriori insediamenti possano consentire e assicurare il miglioramento del sistema degli accessi, dei parcheggi, dei servizi comunali e della qualità architettonica, sia a *collocare le aree già insediate nelle quali si verifichi la dismissione di precedenti funzioni*, che possono essere validamente destinate a funzioni anche commerciali, mediante strumenti di programmazione negoziata o altri piani attuativi urbanistici, che prevedano opere di integrazione ambientale e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.

5.6.3. Ambiti comunali, strategie di intervento, politiche attive

Da più parti e tra i molti nel Rapporto Commerce 2000 si sottolinea il ruolo delle attività di commercio e dei pubblici esercizi come presidio sociale, motivando con questo ruolo anche l'opportunità di politiche pubbliche di sostegno ad attività imprenditoriali private. Il commercio infatti è un'attività che può dare o togliere qualità alla città e al territorio, attribuire significato e peculiarità ai luoghi o banalizzarli in un paesaggio omologato e privo di carattere.

Il rapporto tra commercio e territorio, stabile per lunghi periodi, si è venuto velocemente modificando nei tempi più recenti. Il grande sviluppo della distribuzione organizzata nelle aree periurbane ed extraurbane ha cambiato radicalmente la geografia dell'offerta delle attività commerciali, nel settore alimentare e nelle merceologie specializzate. La modernizzazione del settore, sollecitata dalla riforma del commercio del marzo 1998, ha portato ad un forte sviluppo quantitativo delle grandi superfici commerciali e ha sollecitato gli operatori a promuovere forti innovazioni nei formati delle grandi strutture e delle



aggregazioni commerciali extraurbane, che hanno portato alla realizzazione di parchi commerciali, factory outlet centre, shopping malls di nuova generazione.

L'innovazione dell'offerta commerciale nei centri urbani è stata molto più lenta, soprattutto nelle parti intermedie e periferiche delle città, dove il commercio si è storicamente sviluppato secondo un modello insediativo di forte diffusione e integrazione nei tessuti residenziali o multifunzionali.

Nelle situazioni territoriali più dinamiche (come nel caso delle grandi aree metropolitane), tuttavia il processo di innovazione dell'offerta – un'offerta plurale, multicanale che si articola e si differenzia così come si articola sempre di più la domanda di servizi commerciali – si è fatto negli ultimi anni rilevante e molto interessante, oggetto di analisi di carattere sociologico e, recentemente, di riflessione sugli effetti di questa innovazione nella mutazione dei tessuti urbani.

Questo processo di innovazione nei formati si inserisce in una fase di rinnovato interesse da parte degli operatori e degli attori delle politiche pubbliche per il commercio urbano. Le ragioni sono molteplici e in buona parte già indagate, dal manifestarsi della crisi di modelli di consumo orientati quasi in esclusiva sull'offerta della grande distribuzione organizzata extraurbana, al tentativo di contrastare anche con politiche pubbliche di sostegno al commercio di vicinato gli effetti sociali della “desertificazione” commerciale, alla opportunità di trasformazione di aree dismesse con programmi di riqualificazione nei quali le attività legate al retail hanno rappresentato un importante fattore economico di fattibilità. Il problema di un rilancio che colga queste ed altre difficoltà strutturali del commercio urbano si pone quindi ancora in termini complessi, che richiedono soluzioni non scontate proprio per la rilevanza economica e sociale che una presenza forte e significativa di questa funzione ha storicamente avuto ed ha tuttora nello svolgimento della vita nelle città. Servizio non solo per i residenti ma anche per gli utilizzatori dei centri urbani, attratti da opportunità lavorative o occasioni di svago, cultura tempo libero.



Strategie e politiche attive per il commercio

AMBITI COMUNALI	STRATEGIA DI INTERVENTO	POLITICHE ATTIVE
<p>Aggregazione commerciale lineare</p> <p>Centro storico La Santa</p>	<ul style="list-style-type: none"> Potenziamento e consolidamento offerta esistente locale 	<ul style="list-style-type: none"> Attivazione Distretto Diffuso del Commercio (<i>Regione Lombardia, bando 2009</i>)
<p>Grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria</p> <p>Centro commerciale Villasanta</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rafforzamento attrazione sovralocale 	<ul style="list-style-type: none"> Ampliamento della polarità esistente rispetto alle dinamiche concorrenziali sovracomunali
<p>Programma Integrato di Intervento</p> <p>Ecocity (ex Lombarda - Petroli)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo nuovo servizio commerciale di prossimità 	<ul style="list-style-type: none"> Configurazione progettuale di un aggregato commerciale di vicinato e di medie strutture di vendita

5.6.4. Il distretto diffuso del commercio a Villasanta

Riconoscendo il ruolo del commercio come fattore strategico di sviluppo economico e crescita sociale del territorio, la Regione Lombardia, con decreto del Direttore Generale al Commercio, Fiere e Mercati n. 8951 del 7 agosto 2008, ha approvato il primo bando per promuovere i "Distretti del Commercio per la competitività e l'innovazione dei sistemi distributivi nelle aree urbane della Lombardia".

In relazione al 1° bando regionale "Promozione dei «distretti del commercio» per la competitività e l'innovazione del sistema distributivo nelle aree urbane della Lombardia" (*BURL n. 35 del 28 agosto 2008, 2° SS*), il Distretto del Commercio è riconducibile alle seguenti caratteristiche definitorie:

I Distretti del Commercio sono aree con caratteristiche omogenee per le quali soggetti pubblici e privati propongono interventi di gestione integrata nell'interesse comune dello sviluppo sociale, culturale ed economico e della valorizzazione ambientale del contesto urbano e territoriale di riferimento.

Attraverso i Distretti del Commercio, gli Enti locali, *in primis* il Comune e le associazioni maggiormente rappresentative

del settore, con il supporto di un partenariato pubblico-privato:

- *promuovono la valorizzazione integrata di uno spazio urbano con presenza di attività commerciali al dettaglio;*
- *promuovono la competitività e l'innovazione del sistema delle imprese del commercio e riconoscono alla funzione commerciale un ruolo strategico di supporto alla coesione sociale e territoriale;*
- *evidenziano il vantaggio che deriva dalla gestione in comune di determinati aspetti dell'attività commerciale rispetto a quella individuale;*
- *valorizzano e promuovono la cooperazione tra gli operatori;*



- *valorizzano lo sviluppo di un'occupazione qualificata. I Distretti sono aree con caratteristiche omogenee per le quali soggetti pubblici e soggetti privati propongono interventi di gestione integrata nell'interesse comune dello sviluppo economico, sociale, culturale e di valorizzazione ambientale del contesto urbano e territoriale di riferimento* (BURL 35 del 28 agosto 2008, 2° S.S.).

I Fattori strategici per l'attrattività e la vivibilità di un Distretto del Commercio sono riconducibili alla:

- presenza di *addensamenti di esercizi commerciali* anche integrati con altri settori economici (es.: artigiano, servizi, ricettività);
- *connessione con punti di rilevanza del territorio* (es.: riferimenti culturali o turistici, stazioni e altri snodi del sistema di trasporto pubblico) di rilievo alla scala comunale o sovracomunale;
- *buona accessibilità* e sviluppo di mobilità sostenibile (es.: trasporto pubblico, parcheggi per cicli e motocicli, infrastrutture per la mobilità dolce, isole pedonali);
- *qualità urbana* (es.: arredo urbano, aree verdi, segnaletica, pulizia, sicurezza);
- *offerta di servizi* (es.: animazione/eventi, attività culturali e di intrattenimento, presenza di bar e ristoranti, quantità e qualità del servizio commerciale).

In particolare, i Distretti Diffusi del Commercio, promossi dalla Regione Lombardia (Misura 2, bando 2008, DG Commercio, Fiere e Mercati), sono rivolti a tutti i Comuni non capoluogo di Provincia con attenzione specifica al tipo di attrattività che essi svolgono in base alla propria densità demografica.

La Regione prevede forme di aggregazione tra Comuni (in numero non inferiore a tre e obbligatoria per ambiti comunali con popolazione inferiore a 25.000 abitanti) che devono dimostrare di configurarsi come sistemi attrattivi intercomunali e quindi “di poter vantare effettive sinergie e azioni comuni per sostenere la propria competitività commerciale e territoriale.”



5.6.5. Il rafforzamento dell'attrazione sovralocale: l'ampliamento dell'offerta del centro commerciale Villasanta rispetto alle dinamiche concorrenziali sovracomunali

Il centro commerciale Villasanta si colloca in una geografia dell'offerta sovracomunale fortemente concorrenziale e caratterizzata dalla presenza di formati distributivi moderni di medio e grande dimensione. Il valore posizionale dell'attuale insediamento commerciale di Villasanta, la buona accessibilità, l'estensione del bacino di gravitazione di carattere sovracomunale suggeriscono un rafforzamento della polarità nei confronti dell'attrazione sovralocale e delle consistenti evasioni di spesa verso le vicine polarità commerciali extraurbane caratterizzate da profondità dell'assortimento e dalla presenza di medie e grandi superfici specializzate.

In questa fase di scenario evolutivo caratterizzato da avanzati processi di internazionalizzazione della distribuzione e dalla necessità di costruire solide economie di scala e ampie masse critiche per conservare una presenza competitiva sul mercato, l'insediamento commerciale di Villasanta non presenta, infatti, un adeguato presidio territoriale del bacino di attrazione osservato.

Gli indirizzi generali di carattere urbanistico-insediativo, per quanto riguarda l'ipotesi di ampliamento del centro commerciale Villasanta, focalizzano l'attenzione, da un parte, sugli aspetti di articolazione insediativa e di integrazione funzionale suggeriti dal contesto di localizzazione dei nuovi interventi e, dall'altra, sulla questione del governo delle esternalità negative, in particolare, riguardante gli effetti indotti da traffico generato e la connessione con la rete viabilistica dell'intorno urbano di Villasanta, necessariamente da calibrare sui nuovi attrattori commerciali.

Una delle azioni proposte riguarda la caratterizzazione merceologica dell'ipotesi di ampliamento della grande struttura di vendita: in relazione al rilievo delle attività commerciali, artigianali e dei pubblici esercizi di sommistrazione esistenti a scala comunale, viene suggerito l'inserimento integrato di medie e grandi superfici di vendita specializzate non alimentari nelle aree adiacenti al centro commerciale, orientate a una maggiore complementarietà delle differenti aggregazioni commerciali presenti sul territorio di Villasanta, con la consapevolezza di individuare alcune tipologie di offerta (in particolare, sportswear, hi-fi ed elettronica di consumo, intrattenimento) che difficilmente si localizzerebbero nelle aree centrali e storiche del comune di Villasanta, sia per ragioni di mercato, sia per questioni legate alla visibilità di insegna e all'articolata mobilità dell'utenza potenziale.



5.7. Obiettivi di assetto territoriale, opzioni morfologiche e requisiti di valorizzazione paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Ambito di trasformazione Cr 01*

Ubicazione: via M. Buonarroti – via M. Bianchi

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio comunale in prossimità della linea ferroviaria e in posizione intermedia tra i centri storici di San Giorgio e Sant'Alessandro, ed è inserito in un tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale già dotato delle infrastrutture primarie e di un'ottima accessibilità. Il lotto risulta libero da edificazioni con configurazione geometrica rettangolare definito dal reticolo viario esistente; la sua collocazione, contigua a lotti residenziali consolidati e di recente realizzazione, è prossima ad aree pubbliche prevalentemente a verde site lungo la vicina via Segantini.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

La razionalità dell'ambito di trasformazione trova origine e motivazione nel perseguimento dell'obiettivo di ripristinare e riqualificazione le aree naturali protette attraverso la delocalizzazione degli elementi detrattori del paesaggio e ambientalmente incongrui. L'ambito di trasformazione è, infatti, connesso alla rigenerazione delle aree ricomprese nel Parco regionale della Valle del Lambro da attuarsi mediante la demolizione dei manufatti ricompresi nell'ambito Cr1, residuo di un'attività produttiva dismessa, insistenti nel sistema delle aree fluviali, la cui presenza si pone in contraddizione con gli obiettivi di tutela ambientale e naturalistica.

Il complesso delle azioni promosse dal PGT prevede, in sostanza, la riqualificazione delle aree di valore paesaggistico ed ecologiche, la loro cessione -a seguito degli interventi di bonifica necessari- all'Amministrazione comunale e l'utilizzazione dei diritti edificatori nell'ambito di trasformazione in argomento.





Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto edilizio realizzando un insediamento a carattere prevalentemente residenziale coerentemente con il contesto urbano circostante, e proponendo un'adeguata flessibilità e integrazione funzionale degli insediamenti.

Quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano si dovranno prevedere le cautele più opportune affinché la soluzione proposta definisca in modo compiuto i margini del lotto con l'utilizzazione di appropriate fasce lineari verdi e determini le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria e agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso.

La realizzazione di nuove aree di carattere pubblico, in particolare, deve completare la dotazione collettiva del comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata e articolata.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rr 01

Ubicazione: linea ferroviaria per Molteno-Lecco – viale della Vittoria

Descrizione territoriale di contesto

Il lotto, sito a nord del territorio comunale, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale ed è contiguo, ad ovest, alla linea ferroviaria per Molteno-Lecco; la sua collocazione è prossima a lotti residenziali già esistenti e, verso sud, ad un sistema di aree pubbliche organizzate lungo via Segantini. L'area, di forma triangolare, è attualmente interessata da edifici di carattere prevalentemente produttivo e sottoutilizzati ed è già dotata sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e al completamento del tessuto edilizio coerentemente con il contesto urbano circostante, migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico e proponendo un'adeguata flessibilità degli insediamenti in modo da restituire un assetto unitario complessivo.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale in cui i manufatti di nuova previsione devono essere orientati coerentemente con gli edifici esistenti in aree limitrofe, adottando soluzioni di mitigazione arborea lungo il margine dell'ambito e a separazione dall'infrastruttura ferroviaria. La soluzione proposta dovrà determinare le condizioni per un'efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rr 02

Ubicazione: via della Resega – via Montello

Descrizione territoriale di contesto

Il lotto, collocato ad ovest del territorio comunale, si trova in prossimità del Fiume Lambro in posizione intermedia tra i centri storici di Villasanta e San Giorgio ed è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale, occupato da manufatti a destinazione residenziale e produttiva. La sua collocazione è, in particolare, contigua ad un'area molto ampia attualmente occupata da un edificio produttivo di prossima dismissione per la realizzazione di nuovi spazi pubblici a verde. L'area, già dotata delle infrastrutture primarie e di una buona accessibilità, ha una conformazione articolata, e costituisce una "quinta urbana" sul fondo di via Montello, all'altezza di via della Resega.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

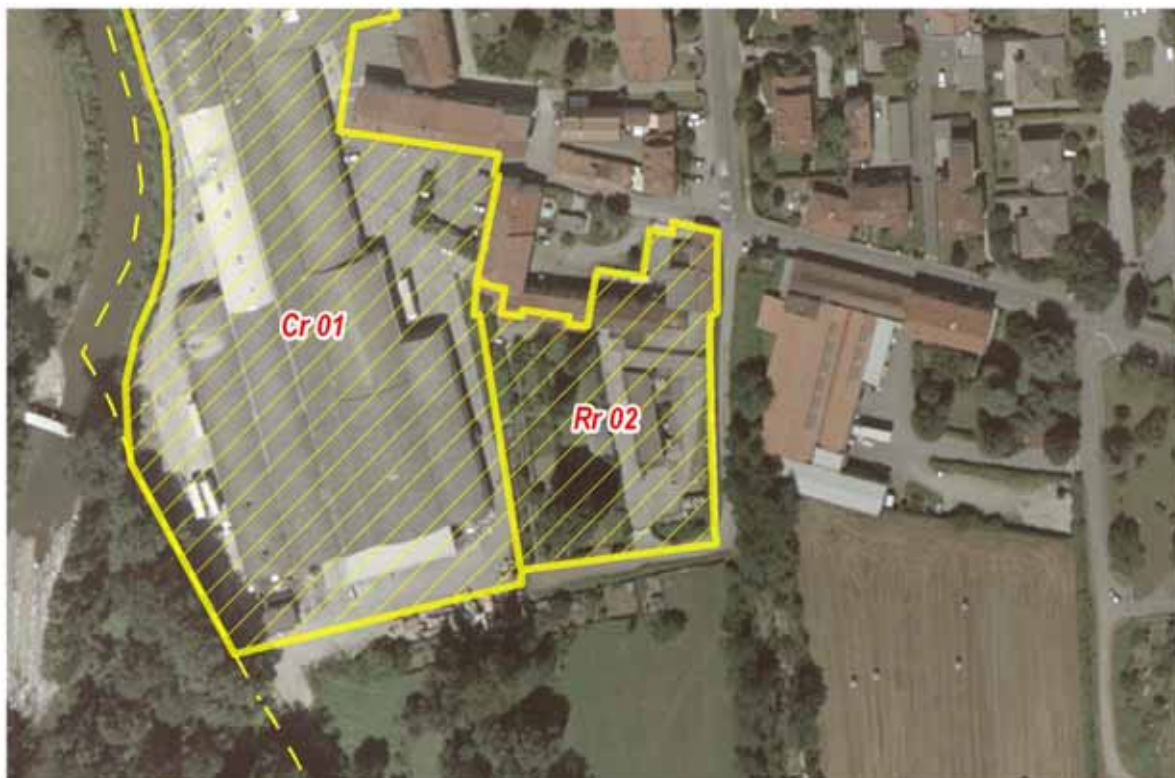
Le finalità del progetto sono orientate alla valorizzazione urbana di un'area strategicamente collocata, in quanto prossima al Fiume Lambro. Il lotto è infatti ben inserito in un territorio dalle alte potenzialità ambientali ed è parte complementare nella trasformazione di un comparto non edificato più vasto che comprende aree di prevista acquisizione pubblica (Ambiti di Qualità Territoriale) da riqualificare e rigenerare come spazi verdi in connessione diretta con il Parco Regionale della Valle del Lambro.

La posizione strategica che l'ambito assume tra il tessuto urbanizzato, gli spazi aperti e i nuovi ambiti di trasformazione richiede misure di coerenza progettuale orientata alla valorizzazione di un contesto sensibile e in grado di cogliere l'esigenza di una "connessione attiva" col territorio circostante.

L'intervento prevede la sostituzione edilizia di edifici preesistenti e di matrice eterogenea e la realizzazione di un insediamento a carattere residenziale che deve misurarsi col contesto urbano nel quale è inserito per restituire un assetto progettuale unitario.

La soluzione proposta deve pertanto adottare un disegno opportuno dei volumi di nuova previsione, in grado di migliorare la qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio ed essere coerente con la giacitura degli edifici preesistenti, preservando l'unitarietà e la coerenza con l'impianto edilizio adiacente lungo via Montello, di cui diviene nuovo margine e limite edificato verso il Fiume Lambro.

Al fine di restituire un assetto complessivo unitario, il progetto deve prevedere idonee soluzioni di mitigazione arborea dell'impatto del nuovo intervento e determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rr 03

Ubicazione: via Leonardo da Vinci - via Andrea Doria

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato in prossimità della linea ferroviaria a sud del centro storico di Sant'Alessandro ed è inserito in un tessuto urbano già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità. La sua posizione è contigua ad aree già edificate che compongono un comparto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. Il lotto ha uno sviluppo geometrico che configura una dimensione a "T" rovesciata e la sua estensione consente un doppio accesso sia da via Leonardo da Vinci che da via Andrea Doria. La dotazione esistente di servizi nelle immediate vicinanze coincide con un'area a verde e uno spazio a parcheggio a nord del lotto lungo via Doria.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento previsto è conseguente alla dismissione dell'attività esistente: le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione dell'ambito mediante una opportuna "ricucitura" e un idoneo completamento del tessuto edilizio coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, migliorando la qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio. L'intervento si configura in particolare come azione di sostituzione edilizia degli insediamenti preesistenti per la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale.

Il lotto è caratterizzato da una dimensione a "T" rovesciata e la sua estensione rende meno complesso l'assetto planivolumetrico di progetto; tuttavia la soluzione proposta dovrà determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria e agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso. La realizzazione di nuove aree di carattere pubblico, in particolare, può completare la dotazione collettiva del comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata e articolata.

Quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano si dovranno prevedere le cautele più opportune (dimensione dei manufatti, misure di mitigazione arborea ecc...) affinché i nuovi volumi edilizi siano dimensionati con attenzione agli edifici già esistenti e posti in ambiti contigui, siano previste idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una "connessione attiva" col territorio circostante e siano utilizzate essenze arboree per la mitigazione dell'impatto del nuovo intervento.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rr 04

Ubicazione: viale della Vittoria

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del centro storico di Villasanta, non lontano dal Fiume Lambro, in posizione contigua ad aree già edificate o in corso di trasformazione, che compongono un comparto individuato da un tessuto urbano ormai consolidato e caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente residenziale e, in parte residua, produttiva. L'area, che presenta una configurazione articolata e comprende un edificio produttivo sottoutilizzato, è in gran parte libera da manufatti ed è caratterizzata da una buona accessibilità.

Il valore del sito è espresso dalla vicinanza col centro storico e con alcuni servizi pubblici, nonché dalla prossimità con ambiti di prevista acquisizione (Ambiti di Qualità Territoriale 5, 6 e 7), che andranno a comporre, unitamente ad altre superfici, un nuovo sistema urbano di spazi prevalentemente a verde e di carattere collettivo.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento definito per quest'ambito prevede l'eliminazione delle strutture edilizie esistenti che in minima parte occupano il lotto e le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano, con la proposizione di un impianto a destinazione residenziale.

Il nuovo progetto è ritenuto strategico per la vicinanza col centro storico di Villasanta e per la posizione che assume nel contesto urbano: il lotto è infatti ben inserito in un territorio dalle alte potenzialità ambientali ed è parte complementare nella trasformazione di un comparto non edificato più vasto che comprende aree di prevista acquisizione pubblica (Ambiti di Qualità Territoriale) da riqualificare come superfici di compensazione ambientale in connessione diretta col Parco di Monza.

La connotazione dell'ambito e soprattutto la sua posizione devono prevedere una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, adottando un disegno opportuno dei volumi di nuova previsione in grado di migliorare la qualità architettonica e prestazionale complessiva del patrimonio edilizio. Quale misura di coerenza progettuale si dovranno prevedere idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una mitigazione dell'impatto dell'intervento verso il territorio circostante, la necessità di definizione compiuta del margine urbano verso il Parco regionale della Valle del Lambro. Il ridisegno urbano dell'insediamento deve perseguire una infrastrutturazione a verde in grado di relazionarsi con gli spazi aperti a ovest, la qualificazione del contesto mediante la previsione di spazi pubblici di alta qualità e una "connessione attiva" col tessuto edilizio già esistente e di nuova previsione in aree attigue.

La contiguità con l'ambito di trasformazione denominato "Rr 05" prevede in particolare la necessità di una soluzione integrata e coordinata per restituire un assetto urbano unitario e complessivo, con particolare attenzione alla dimensione dei nuovi volumi edilizi ed agli accessi dalla pubblica via.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rr 05

Ubicazione: viale della Vittoria

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del centro storico di Villasanta, non lontano dal Fiume Lambro, ed è inserito in un tessuto urbano già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità. La sua posizione è contigua ad aree già edificate o in corso di trasformazione, che compongono un comparto individuato da un tessuto urbano ormai consolidato e caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente residenziale e, in parte residua, produttiva. L'area, che presenta una configurazione articolata e comprende strutture di carattere produttivo sottoutilizzate, ed è caratterizzata da una discreta accessibilità. Il valore del sito è espresso dalla vicinanza col centro storico e con alcuni servizi pubblici presenti, nonché dalla prossimità con Ambiti di Qualità Territoriale (5, 6 e 7), che andranno a comporre, unitamente ad altre superfici, un nuovo sistema urbano di spazi prevalentemente a verde e di carattere collettivo.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento definito per quest'ambito prevede l'eliminazione delle strutture edilizie esistenti e le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano, con la proposizione di un impianto a destinazione residenziale. Il nuovo progetto è ritenuto strategico per la vicinanza col centro storico di Villasanta e per la posizione che assume nel contesto urbano: il lotto è infatti ben inserito in un territorio dalle alte potenzialità ambientali ed è parte complementare nella trasformazione di un comparto non edificato più vasto che comprende aree di prevista acquisizione pubblica (Ambiti di Qualità Territoriale) da riqualificare come superfici di compensazione ambientale in connessione diretta col Parco di Monza. La connotazione dell'ambito e soprattutto la sua posizione devono prevedere una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, adottando un disegno opportuno dei volumi di nuova previsione in grado di migliorare la qualità architettonica e prestazionale complessiva del patrimonio edilizio. Quale misura di coerenza progettuale si dovranno prevedere idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una mitigazione dell'impatto dell'intervento verso il territorio circostante, la necessità di definizione compiuta del margine urbano verso il Parco regionale della Valle del Lambro. Il ridisegno urbano dell'insediamento deve perseguire una infrastrutturazione a verde in grado di relazionarsi con gli spazi aperti a ovest, la qualificazione del contesto mediante la previsione di spazi pubblici di alta qualità e una "connessione attiva" col tessuto edilizio già esistente e di nuova previsione in aree attigue. La contiguità con l'ambito di trasformazione denominato "Rr 04" prevede in particolare la necessità di una soluzione integrata e coordinata per restituire un assetto urbano unitario e complessivo, con particolare attenzione alla dimensione dei nuovi volumi edilizi ed agli accessi dalla pubblica via.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rr 06

Ubicazione: via dei Mille – via Amatore Sciesa

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato ad est del territorio comunale, in prossimità dell'insediamento della Cascina Radaelli e a sud del centro storico di San Fiorano ed è inserito in un tessuto urbano già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità. Il complessivo comparto urbano è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale in cui emergono per dimensione e rilevanza sia l'area cimiteriale che l'edificio RSA di recente formazione.

L'ambito di trasformazione, di forma pressoché rettangolare, comprende strutture di carattere produttivo sottoutilizzate e contigue ai tracciati stradali ed è adiacente ad un sistema di aree a servizi di carattere sportivo organizzato lungo via dei Mille.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento definito per quest'ambito prevede la sostituzione edilizia dei manufatti preesistenti e la realizzazione di nuovo insediamento prevalente destinazione residenziale a completamento del tessuto urbano.

Le finalità dell'intervento sono orientate alla proposizione di un intervento di "rafforzamento" della struttura urbana in grado di cogliere la riqualificazione funzionale come occasione privilegiata di riqualificazione urbana e paesaggistica. La posizione d'angolo del lotto e la presenza sul lato opposto di via dei Mille dell'insediamento storico di matrice rurale di Cascina Radaelli suggerisce una progettualità degli edifici particolarmente attenta al contesto urbano, coerente col tessuto edilizio di matrice storica e con i tracciati viari esistenti. A tale fine, particolare attenzione andrà posta anche alla implementazione dell'apparato arboreo lungo i confini del lotto, come azione di riproposizione di un fronte alberato sulla pubblica via.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rr 07

Ubicazione: Strada Vicinale della Briosca – Strada Vicinale del Sole

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a sud del territorio comunale, quale parte di un'area interclusa nell'ampio comparto di riqualificazione della ex Lombarda – Petroli e adiacente all'edificio di matrice rurale denominato della Cascina del Sole.

L'area, di forma pressoché rettangolare, comprende strutture di carattere produttivo sottoutilizzate: l'attuale carenza di servizi di carattere pubblico e di infrastrutture per la mobilità sarà ovviata con l'attuazione dell'intervento di riconversione delle strutture della ex Lombarda-Petroli, che prevede il ridisegno e la riqualificazione complessiva del tessuto urbano, con la previsione della rete della mobilità veicolare e ciclopedonale e un'articolata presenza di spazi collettivi.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Il progetto ha come obiettivo strategico il completamento di un comparto urbano molto ampio e già oggetto di un progetto di riconversione edilizia, la cui trasformazione prefigura la formazione di un nuovo polo urbano. L'intervento è preordinato alla sostituzione degli edifici preesistenti di matrice prevalentemente produttiva e la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale.

A tal fine e per restituire un assetto unitario, il progetto dovrà misurarsi col contesto urbano in corso di trasformazione nel quale è inserito l'ambito e dovrà altresì adottare un disegno opportuno degli edifici di nuova previsione, confrontandosi e integrandosi con il progetto della città in divenire e con il preesistente insediamento di matrice storica della Cascina del Sole.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rr 08 (a + b)

Ubicazione: via Flavio Gioia ad est della linea ferroviaria - prolungamento di via Enrico Mattei

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a sud in prossimità del confine comunale, in posizione intermedia tra le strutture della ex Lombarda-Petroli e le aree di valore agronomico estese fino al territorio di Monza che costituiscono un corridoio ecologico di connessione ambientale tra il Parco di Monza e il Parco della Cavallera; ad ovest l'ambito si trova in prossimità della linea ferroviaria, separato da essa da un comparto residenziale, mentre ad est confina con un'area a destinazione produttiva e con un circoscritto insediamento residenziale.

L'ambito, che comprende un impianto produttivo in dismissione e le relative aree di pertinenza, è diviso in due aree, di dimensione differente e di forma articolata, da un tracciato viario di nuova previsione a raccordo tra il sistema della mobilità previsto da vigente Piano Particolareggiato di riqualificazione del complesso industriale dismesso e la viabilità di previsione a sud del territorio comunale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento qui definito, unitamente ad altri previsti in aree contermini, ha come obiettivo strategico il completamento delle superfici residuali che si determinano tra le aree di prossima riconversione della ex Lombarda-Petroli e la nuova strada di connessione est-ovest a prolungamento di via Enrico Mattei. Le finalità del progetto, che prevede la demolizione del manufatto esistente che in minima parte occupa il lotto, sono orientate alla formazione di un insediamento residenziale che colga l'esigenza di una "ri-definizione" del nuovo margine urbano.

Gli obiettivi del progetto sono indirizzati alla formazione di un insediamento residenziale che colga l'esigenza di una "ri-definizione" compiuta del margine urbano verso il corridoio ecologico a sud. Il ridisegno urbano dell'insediamento deve perseguire una infrastrutturazione a verde in grado di relazionarsi con gli spazi aperti a sud, la qualificazione del contesto mediante la previsione di spazi pubblici di alta qualità e una "connessione attiva" col tessuto edilizio già esistente e di nuova previsione in aree attigue. La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione devono orientare verso una progettualità particolarmente attenta al contesto agricolo posto più a sud, il cui valore paesistico e territoriale suggerisce le cautele più opportune con opere di mitigazione arborea lungo i confini del lotto.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rr 09

Ubicazione: via Angelo Farina – via Filippo Turati – via Amerigo Vespucci

Descrizione territoriale di contesto

Il sito, che comprende un impianto produttivo in dismissione e le relative aree di pertinenza, è collocato a sud del centro storico di La Santa, in prossimità del Parco di Monza. L'ambito è inserito in un tessuto urbano caratterizzato da una buona accessibilità e già sufficientemente dotato delle infrastrutture primarie. La sua posizione è contigua ad aree già edificate che compongono un comparto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. Il lotto ha uno sviluppo geometrico che configura una forma a "L" rovesciata e la sua estensione consente un triplo accesso, da via Angelo Farina a ovest, da via Amerigo Vespucci a nord e da via Filippo Turati a sud.

La dotazione esistente di servizi nelle immediate vicinanze coincide con un'area a verde a sud e uno spazio a parcheggio a nord del lotto lungo via Vespucci.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento previsto è correlato alla dismissione dell'attività produttiva esistente: la riqualificazione si configura in particolare come azione di sostituzione edilizia degli insediamenti preesistenti rimuovendo la situazione di degrado caratterizzata dalla presenza di funzioni disomogenee ed elementi edilizi disorganici con il contesto. Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione dell'ambito mediante la razionalizzazione del tessuto urbano esistente e la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale, coerentemente con l'impianto urbanistico circostante. Finalità correlate sono il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio e la riorganizzazione e riqualificazione dell'assetto viabilistico di via Filippo Turati.

La soluzione proposta dovrà organizzare gli accessi viabilistici e ciclo-pedonali con particolare attenzione alla sicurezza ed efficienza di distribuzione dalla viabilità primaria, e gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso. La realizzazione di nuove aree verdi di carattere pubblico, in corrispondenza della cascina San Pietro, completa la dotazione di interesse collettivo del comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata ed articolata e valorizzando il nucleo di matrice storica.

Quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano si dovranno prevedere le cautele più opportune (dimensione dei manufatti, misure di mitigazione arborea ecc...) affinché i nuovi elementi architettonici siano dimensionati con attenzione agli edifici già esistenti e posti in ambiti contigui, siano previste idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una "connessione attiva" col territorio circostante e in particolare con la presenza del parco di Monza.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Sr 01 (a + b)

Ubicazione: Ferrovia per Molteno/Lecco – via Alessandro Manzoni

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato al centro del territorio comunale ed è compreso tra i due rami della linea ferroviaria, oltre i quali, ad ovest si trova un comparto urbano ormai consolidato e caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale, mentre ad est è presente un tessuto edilizio misto in cui aree a verde si alternano a strutture di carattere produttivo e ad edifici residenziali. Direttamente contigui all'ambito di intervento sono presenti alcuni edifici residenziali e, sia a nord che a sud, due aree libere residuali che concorrono alla dotazione di nuove aree a verde previste dal PGT (AQT 08 e AQT 10).

L'ambito, suddiviso da via Manzoni in due lotti di dimensione differente e di forma articolata, è occupato da insediamenti residenziali di modeste dimensioni e costituisce una delle ultime aree libere di Villasanta. La sua collocazione rimane comunque interna ad un comparto più vasto già urbanizzato e già dotato delle infrastrutture primarie e in ragione di ciò rappresenta l'ampliamento organico del tessuto edilizio già esistente. L'area ha una buona accessibilità seppur controllata e vincolata al passaggio dei treni e la sua posizione centrale la rende non distante da spazi di carattere pubblico già esistenti.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di sviluppo per promuovere un potenziamento equilibrato dell'area urbana.

Il progetto ha come obiettivo strategico il completamento del tessuto edilizio coerentemente con l'impianto urbano circostante e l'integrazione e/o la sostituzione delle strutture esistenti, che già in minima parte occupano il lotto, per la realizzazione di un insediamento a carattere residenziale.

Le finalità del progetto sono orientate al coordinamento degli interventi nelle due aree così definite per ottenere una soluzione integrata e coordinata, che restituisca un assetto urbano equilibrato ed unitario. Al fine di ottenere una "relazione attiva" tra gli interventi previsti nelle due aree si dovrà adottare un disegno opportuno dei volumi di nuova previsione in grado di migliorare la qualità architettonica e prestazionale complessiva del patrimonio edilizio anche in modo coerente con la giacitura degli edifici esistenti ed esterni all'ambito. La connotazione dell'ambito e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta all'esigenza di una "trattamento" a verde dei margini in funzione del raggiungimento di adeguati requisiti di comfort acustico e di separazione dalla linea ferroviaria.

La prevista realizzazione di nuove aree di carattere pubblico in aree adiacenti completerà la dotazione collettiva del comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata e articolata.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Sr 02

Ubicazione: prolungamento di via Enrico Mattei

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a sud del territorio comunale, in posizione intermedia tra le strutture della ex Lombarda-Petroli e aree di valore agronomico estese fino al confine col comune di Monza che costituiscono un corridoio ecologico di connessione ambientale tra il Parco di Monza e il Parco della Cavallera; ad est e ad ovest il lotto si trova compreso tra l'Ambito di Qualità Territoriale 13 e l'Ambito di Trasformazione 08.

L'area, che presenta una conformazione ad "L", è completamente libera ed è insufficientemente dotata delle infrastrutture primarie e non dispone di una buona accessibilità: sia le infrastrutture che la viabilità di accesso miglioreranno in sede di attuazione delle previsioni di piano.

La dotazione di servizi in prossimità dell'area coincide con il Parco Urbano di futura realizzazione previsto all'interno dell'intervento di riconversione delle strutture della ex Lombarda-Petroli, nonché il già citato Ambito di Qualità Territoriale 13.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di sviluppo per promuovere un potenziamento equilibrato dell'area urbana.

L'intervento definito per quest'ambito, unitamente ad altri previsti in aree contermini, ha come obiettivo strategico il completamento delle aree libere o parzialmente occupate che si determinano tra le aree di prossima riconversione della ex Lombarda-Petroli e la nuova strada di connessione est-ovest a prolungamento di via Enrico Mattei.

Gli obiettivi del progetto sono indirizzati alla formazione di un insediamento residenziale che colga l'esigenza di una "ri-definizione" compiuta del margine urbano verso il corridoio ecologico a sud. Il ridisegno urbano dell'insediamento deve perseguire una infrastrutturazione a verde in grado di relazionarsi con gli spazi aperti a sud, la qualificazione del contesto mediante la previsione di spazi pubblici di alta qualità e una "connessione attiva" col tessuto edilizio già esistente e di nuova previsione in aree attigue. La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione devono orientare verso una progettualità coerente sia con il tracciato stradale di nuova formazione sia col contesto agricolo posto più a sud, il cui valore paesistico e territoriale suggerisce le cautele più opportune con opere di mitigazione arborea lungo i confini del lotto.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Rp 01

Ubicazione: via Tiziano Vecellio

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio comunale di Villasanta, in prossimità dello svincolo di intersezione tra la viabilità provinciale e di accesso al territorio comunale, e corrisponde ad una parte delle aree a parcheggio comprese nell'insediamento commerciale esistente. A sud, la via Tiziano Vecellio separa l'ambito da un vasto tessuto edilizio di carattere residenziale. L'ambito è inserito in un comparto urbano consolidato e lungo i confini dell'area sono presenti tutte le infrastrutture primarie, mentre il tracciato viario di via Vecellio garantisce una buona accessibilità al lotto.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riorganizzazione del sistema commerciale.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo di servizi e specificatamente di esercizio commerciale in grande struttura di vendita, anche organizzata nella forma del centro commerciale, su di un'area attualmente priva di manufatti edilizi e occupata da parte del parcheggio del Centro Commerciale Il Gigante, di cui l'intervento costituisce un "rafforzamento" ed un completamento organico e integrato.

Per restituire un assetto unitario complessivo e migliorare la qualità, il progetto dovrà prevedere una integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto degli assetti territoriali esistenti e del contesto sociale. La natura dell'intervento, la connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, infatti, orientano una progettualità che deve essere particolarmente attenta al contesto urbano di prossimità, cogliendo l'esigenza di una integrazione nel tessuto urbano e adottando le cautele più opportune per minimizzare gli impatti sul tessuto residenziale contermini, adoperando adeguate misure di mitigazione ambientale.

L'intervento deve garantire un rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento commerciale, in modo da evitare fenomeni negativi sulla rete viaria esistente, -la dimostrazione della quale costituisce condizione per l'attuazione dell'ambito stesso- favorendo soluzioni che risolvano anche situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli di accessibilità, con particolare attenzione alla mobilità ciclabile e pedonale.

Essenziale corollario all'intervento è costituito da un adeguato livello di rinnovamento, di riqualificazione e di integrazione funzionale di tutte le attività commerciali presenti, adottando le adeguate misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche esistenti e di progetto.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Sp 01

Ubicazione: via Raffaello Sanzio

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a sud-est di Villasanta a ridosso del confine comunale in prossimità della Strada Provinciale S.P. 60 ed è inserito in un contesto specializzato per attività produttive. L'area, per la quale è prevista la conferma della trasformazione già qualificata dallo strumento urbanistico comunale vigente, ha profilo articolato ma con forma sostanzialmente regolare, è attualmente priva di volumi edilizi e non è dotata delle infrastrutture primarie ma dispone di una ottima accessibilità.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo.

L'intervento definito per quest'area rappresenta fisicamente il margine urbano ad est del territorio comunale e per restituire un disegno integrato la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole appartenenti al Parco della Cavallera da cui risulta separato a est dalla viabilità provinciale, e comprese nel territorio del comune di Concorezzo.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di un nuovo comparto in connessione con gli edifici esistenti in ambiti attigui, con azioni di completamento e ridefinizione del margine del tessuto insediativo. E' prevista in particolare la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo, ad integrazione del tessuto esistente caratterizzato dalla concentrazione di attività economiche produttive.

Per restituire un assetto unitario complessivo, il progetto dovrà adottare un disegno opportuno degli edifici di nuova previsione in grado di realizzare le necessarie condizioni di compatibilità con gli insediamenti produttivi già esistenti e posti a margine, anche al fine di concorrere alla loro qualificazione e di sopperire alle eventuali carenze di impianti, di infrastrutture o servizi.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Ambito di trasformazione Sp 02

Ubicazione: prolungamento di via Enrico Mattei

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a sud del territorio comunale in un comparto più vasto oggetto di interventi di trasformazione urbana. A nord e ad est è contiguo alle strutture produttive in corso di realizzazione a parte del vigente Piano Particolareggiato, mentre a sud si appoggia ad un tracciato viario di nuova previsione che delimita aree di valore agronomico estese fino al confine col comune di Monza che costituiscono un corridoio ecologico di connessione ambientale tra il Parco di Monza e il Parco della Cavallera; lungo il lato ovest il lotto confina con l'Ambito di Qualità Territoriale 13 oggetto di previsione dedicato alla connessione ecologica tra le aree del sistema rurale e il parco urbano di previsione.

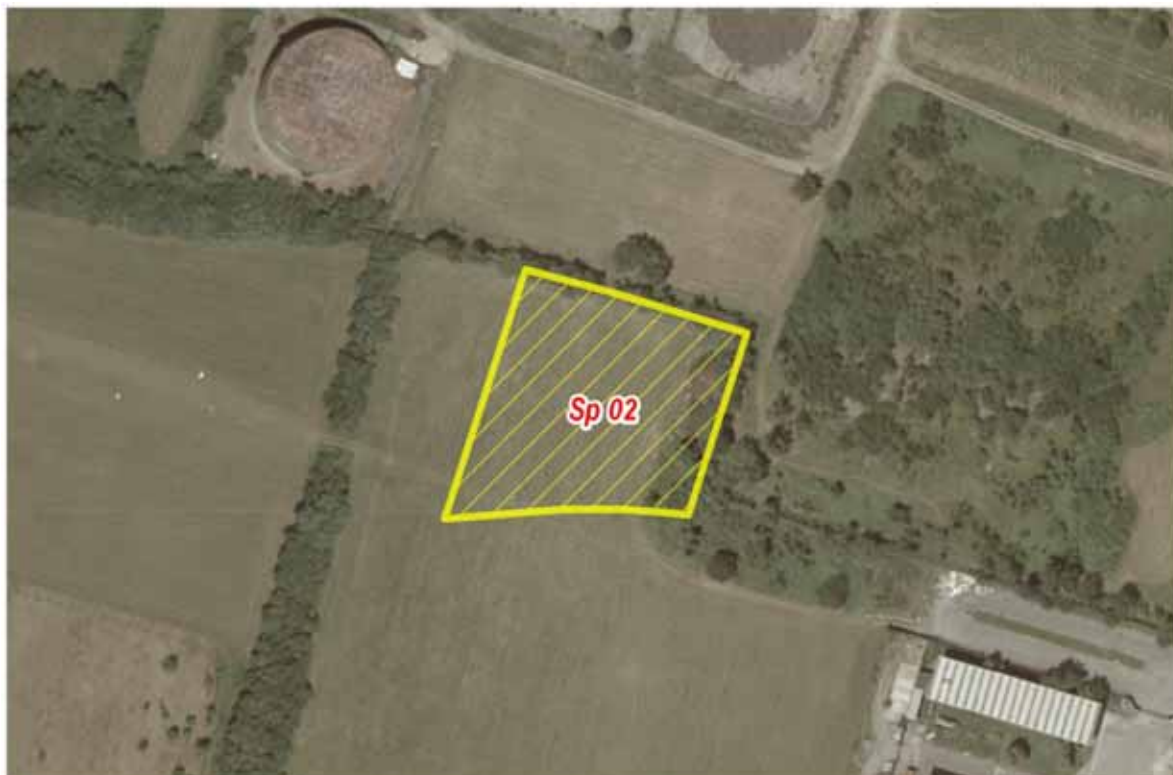
L'area, che presenta una conformazione trapezoidale, è attualmente libera da edificazioni.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo, anche in relazione alla delocalizzazione di imprese già insediate nel territorio comunale e attualmente localizzate in contesti non congrui.

L'intervento definito per quest'ambito, unitamente ad altri previsti in aree contermini, ha come obiettivo strategico il completamento di un'area libera residuale in posizione intermedia tra le aree di riconversione funzionale integrata di cui al vigente Piano Particolareggiato e la nuova strada di connessione est-ovest a prolungamento di via Enrico Mattei.

Gli obiettivi del progetto sono indirizzati alla formazione di un insediamento produttivo che colga l'esigenza di una "ri-definizione" del nuovo margine urbano; a tal fine e per restituire un assetto unitario complessivo, il progetto dovrà misurarsi col contesto nel quale è inserito e dovrà altresì adottare un disegno opportuno dei manufatti di nuova previsione, in modo da promuovere un insediamento coerente con il territorio in trasformazione a nord, sia come limite urbano verso il contesto agricolo posto più a sud, il cui valore paesistico e territoriale suggerisce le cautele più opportune con opere di mitigazione arborea lungo i confini del lotto.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



6. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI MILANO

La valutazione di compatibilità dello scenario di PGT si basa sulla verifica del rispetto degli indirizzi contenuti nel PTCP della Provincia di Milano (cfr. artt. 84 e 86 delle NdA) per quanto concerne il consumo di suolo di aree libere e il rispetto dei parametri di sostenibilità previsti dallo strumento provinciale.

6.1. Consumo di suolo (art.84 NdA)

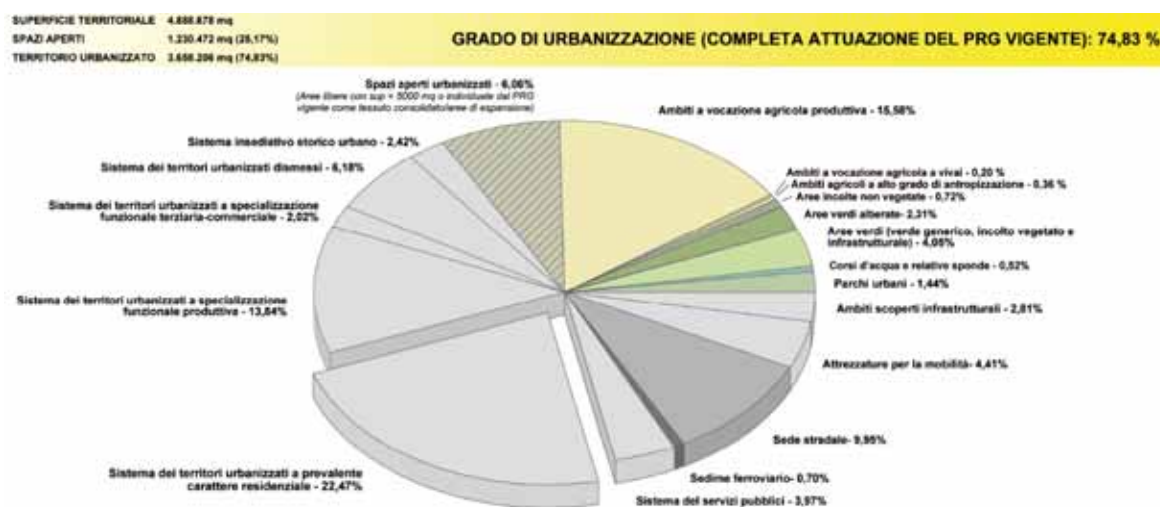
Ai sensi dell'art. 84 delle NdA questo elaborato è teso a verificare il consumo di suolo determinato dalle nuove scelte di sviluppo previste dal DdP verificata l'attuazione di almeno il 75% delle aree di espansione previste dal PRG vigente (cfr paragrafo 2.7).

La verifica del consumo di suolo segue le indicazioni contenute nell'allegato B della DGP n. 332 del 24 maggio 2006. L'elaborato redatto (QVP 03.01) consta in una cartografia alla scala comunale nella quale viene analizzato approfonditamente il territorio, nell'intento di verificare l'attuale indice di consumo di suolo e verificare la variazione percentuale dovuta all'attuazione del PGT.

Per realizzare l'elaborato grafico in oggetto si è partiti da una elaborazione e aggiornamento della base cartografica a disposizione, attraverso foto-interpretazione di immagini satellitari o rilievi diretti. Questo lavoro preliminare è stato utile per eliminare eventuali errori interpretativi, dovuti alla differenza temporale tra il database topografico a disposizione e lo stato di fatto territoriale.

L'analisi del territorio di Villasanta, propedeutica alla valutazione del consumo di suolo delle previsioni del PGT, ha permesso di tracciare un profilo delle caratteristiche territoriali del comune, individuando le caratteristiche principali del territorio urbanizzato e del suolo libero. Si evidenzia una prevalenza di territorio urbanizzato con un grado di urbanizzazione, a completa attuazione delle scelte del PRG vigente, che si attesta attorno al 75%.

Analizzando le diverse specificità del sistema insediativo emerge una netta prevalenza di ambiti urbanizzati a destinazione residenziale (22,47% dell'intero territorio comunale). Mentre per le aree libere si nota la prevalenza di suolo destinato all'attività agricola produttiva (15,58%), elemento ormai residuale nella caratterizzazione del paesaggio locale.



Grafo a torta sulle caratteristiche del sistema urbano comunale: estratto tavola QVP 03.01



La valutazione del consumo di suolo delle scelte di PGT si basa sulla ripartizione del territorio comunale in sistema insediativo (perimetro dell'urbanizzato³⁸) e sistema degli spazi aperti. Tale suddivisione è molto importante ai fini della valutazione di compatibilità con il PTCP in quanto tutto le aree di trasformazioni del PGT previste su ambiti compresi nel perimetro dell'urbanizzato **non comportano ulteriore consumo di suolo**.

Il sistema insediativo è così articolato:

- ambiti edificati del tessuto urbano consolidato, tutte le aree urbanizzate a funzione residenziale, industriale, terziaria e commerciale presenti sul territorio comunale, nonché gli spazi non costruiti e i parchi urbani di dimensione inferiore a 5000 mq;
- ambiti edificati del tessuto urbano consolidato di matrice storica (edifici storici alle soglie 1862-73 e 1936-37);
- sede stradale e ambiti viabilità, tutte le aree e gli spazi urbanizzati a servizio o strettamente correlati alla mobilità stradale;
- sedime ferroviario;
- spazi aperti urbanizzati ovvero le aree libere individuate dal PRG vigente come ambiti del tessuto consolidato o di espansione e le aree verdi, di qualsiasi natura, con superficie inferiore a 5000 mq.

Lo spazio aperto, anch'esso interpretato nelle modalità sopra descritte, è stato articolato in:

- ambiti agricoli, le aree del territorio comunale destinate all'agricoltura;
- ambiti agricoli a vivai, le aree destinate alla produzione e coltivazione di piante destinate al commercio;
- ambiti agricoli con alto indice di antropizzazione, si sono individuate e differenziate quelle aree agricole e agricole a vivaio che presentano un livello di urbanizzazione molto elevato con un alto indice di impermeabilizzazione del suolo. Queste condizioni si verificano ad esempio per la presenza di un'azienda agricola e delle proprie pertinenze e accessori o per la modalità di coltivazione effettuata in quello specifico ambito, ad esempio per la presenza massiccia di serre;
- aree verdi e aree verdi alberate;
- parchi urbani con superficie superiore a 5000 mq³⁹;
- corsi d'acqua e relative sponde;

Le aree di trasformazione previste negli ambiti compresi nello spazio aperto **comportano ulteriore consumo di suolo**.

A fronte di un indice di consumo di suolo (ICS) del 74,83% il PTCP della Provincia di Milano per i comuni appartenenti al tavolo interistituzionale della Brianza, individua un incremento percentuale della superficie urbanizzata dell'1%⁴⁰.

Per valutare la sostenibilità dello scenario di piano, sono state suddivise le previsioni del PGT a seconda che comportino o meno ulteriore consumo di suolo.

Le scelte del PGT portano ad un incremento percentuale del grado di urbanizzazione di 0,26% a saldo di un consumo di suolo previsto di 45.832 mq (+1,25%) e di un suolo recuperato⁴¹ previsto di 36.360 mq (-0,99%). A completa attuazione delle previsioni del

³⁸ Come definito nell'Allegato B delle NdA del PTCP vigente.

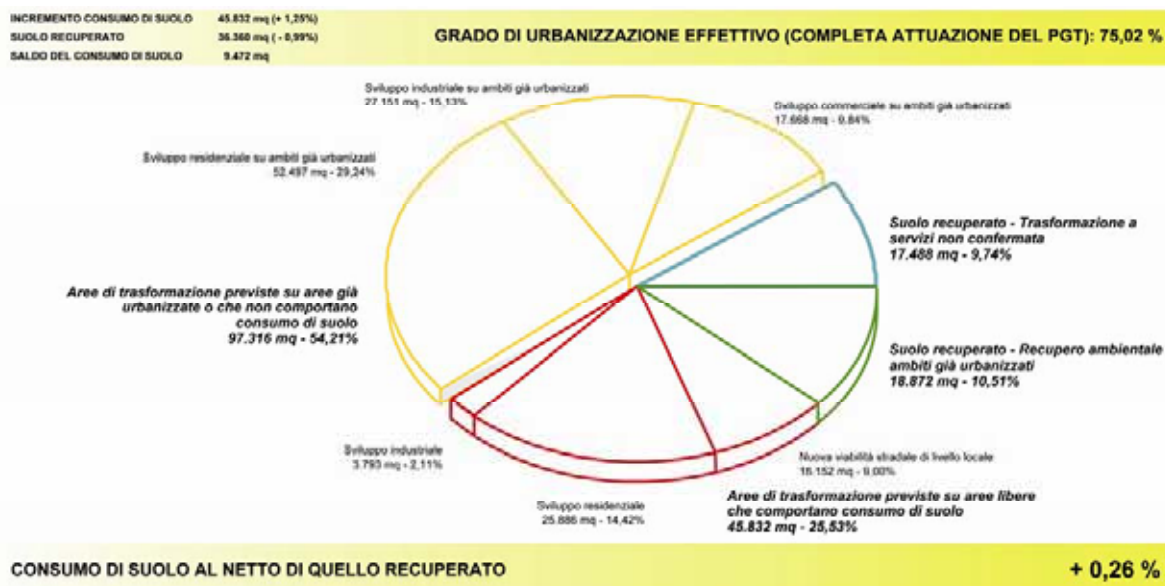
³⁹ Nello spazio aperto non è stato computato il nuovo parco urbano di oltre 56.000 mq previsto per l'ambito Ecocity.

⁴⁰ Come definito dalla Tabella 3 allegata alle NdA del PTCP vigente.

⁴¹ Per suolo recuperato si intende l'azione di compensazione ambientale determinata dalla rigenerazione di un ambito industriale dismesso localizzato in un contesto ad alto valore paesaggistico e ambientale inserito all'interno del perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro, di cui è prevista l'eliminazione, la bonifica e la cessione dell'area all'amministrazione comunale e il ripristino ambientale. Parimenti è stato considerato suolo "recuperato" la non conferma della trasformazione prevista per un'area e la sua qualificazione come area del sistema agricolo.



PTG il grado di urbanizzazione comunale si attesterebbe al 75,02%, a fronte del 75,58% ammissibile dal PTCP.



Grafo a torta sulle caratteristiche delle previsioni di piano: estratto tavola QVP 03.01

6.2. Indicatori di sostenibilità (art. 86 NdA)

L'art. 86 e nello specifico la tabella 4 dell'allegato alle NdA PTCP introduce gli indicatori come strumento di supporto alla definizione e alla verifica degli strumenti urbanistici. Questi indicatori valutano le scelte di piano da differenti punti di vista. Per questa verifica, anche seguendo le indicazioni contenute nell'allegato B, tabella C, della DGP n. 332 del 24 maggio 2006, è stato realizzato un elaborato cartografico specifico, QVP 03.02, che sintetizza per ogni indicatore le scelte di piano e gli obiettivi previsti dal PTCP. Di seguito verranno elencati singolarmente gli indicatori descrivendone specificatamente gli obiettivi e riportandoli alle quantità previste dal PGT.

Indicatore I1 - Riutilizzo del territorio urbanizzato

Definisce il rapporto percentuale tra la superficie territoriale delle zone di trasformazione soggette a piano attuativo⁴² e la superficie territoriale della totalità delle zone di espansione⁴³ previste dal PGT.

Il PGT, anche per il particolare grado di urbanizzazione comunale, prevede 9 ambiti di riqualificazione e un ambito di de-insediamento⁴⁴ per aree produttive dismesse o sottoutilizzate di 18.872 mq. Gli ambiti di riqualificazione previsti, per un totale di 64.375 mq, rappresentano oltre il 50% delle aree di trasformazione previste nel PGT. Tale percentuale soddisfa il valore raccomandato indicato dal PTCP e il secondo degli intervalli

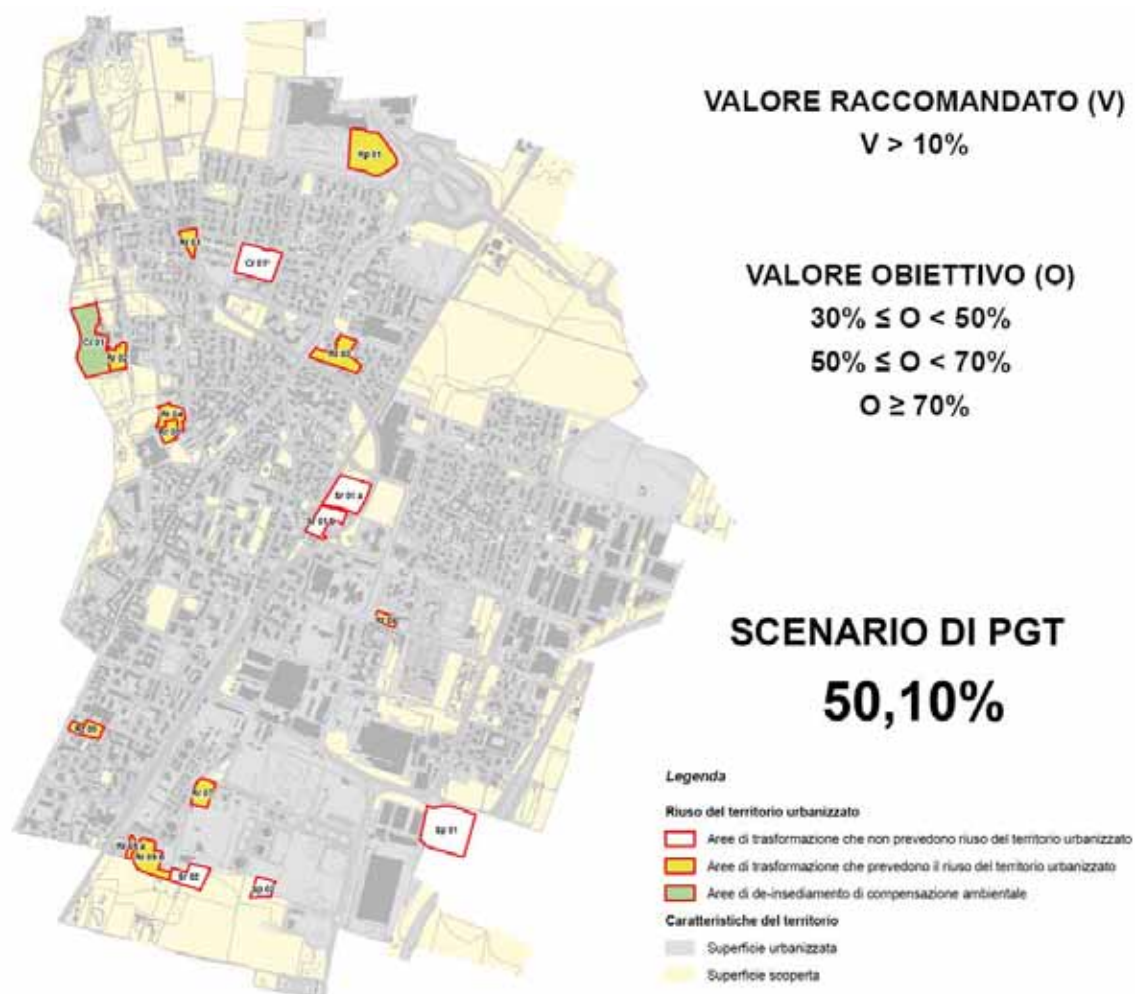
⁴² La tabella c dell'Allegato B alle NdA del PTCP definisce come zone di trasformazione soggette a piano attuativo, le aree "dismesse comprese all'interno dell'urbanizzato, per le quali lo strumento urbanistico comunale preveda una trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa".

⁴³ Vengono definite zone di espansione "le aree non urbanizzate e destinate a nuova urbanizzazione dello strumento adottato, ivi comprese quelle previste dallo strumento urbanistico vigente, ma non attuate e riconfermate, e comprese le aree per interventi di rilevanza sovra comunale".

⁴⁴ Per de-insediamento si intende lo spostamento volumetrico di un'area edificata esistente in un ambito di pregio ambientale con recupero e la destinazione a verde dello spazio recuperato.



previsti come valore obiettivo⁴⁵ per l'attribuzione del meccanismo premiale (punti premio attribuiti per questo indicatore: 2).



Rappresentazione dell'indicatore 1 del PTCP: estratto tavola QVP 03.02

⁴⁵ I valori obiettivo sono indicati nella tabella 6 dell'Allegato alle NdA per definire i punteggi premiali secondo il procedimento indicato agli artt. 93, 94 e 95.



Indicatore I2 – Permeabilità dei suoli urbani

Definisce il rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo⁴⁶ e la superficie fondiaria delle zone di espansione e di trasformazione. Per questo indicatore non è stato realizzato il corrispettivo schema grafico inserito nell'elaborato sugli indicatori.

Il valore previsto per le aree di espansione previste dal PGT è stato fissato per la residenza al 30% e per il produttivo/commerciale al 20%. Tale indicatore risulta in linea con quanto indicato nel PTCP solo per le aree di espansione in senso produttivo/commerciale (>15%) ma non soddisfa le indicazioni per quelle residenziali che prevedono una percentuale almeno maggiore del 40%. Per quest'ultime, tale indicazione appare, in concreto, difficilmente raggiungibile in funzione di un ottimale utilizzazione territoriale delle aree.

Anche per le aree di trasformazione la valutazione di compatibilità con l'indicatore del PTCP risulta soddisfatta solo per gli ambiti di riqualificazione in senso produttivo/commerciale. Il PTCP prevede infatti una percentuale di suolo permeabile superiore ad almeno il 10%, per le aree produttive/commerciali e superiore al 30% per gli ambiti residenziali, mentre il PGT conferma le percentuali di suolo permeabile proposte per gli ambiti di espansione (30% per la residenza e 20% per il produttivo/commerciale).

In questo caso quindi se per gli ambiti residenziali, di sviluppo o riqualificazione, non si soddisfa l'indicatore provinciale, per gli ambiti produttivi/commerciali l'indicatore non solo soddisfa il valore raccomandato ma in entrambi i casi raggiunge un valore obiettivo previsto per l'assegnazione del punteggio premiale: 0,5 per le aree di espansione (sviluppo) e 1 per le aree di trasformazione (riqualificazione).

⁴⁶ Per superficie permeabile il PTCP intende *“la superficie scoperta in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione”*.

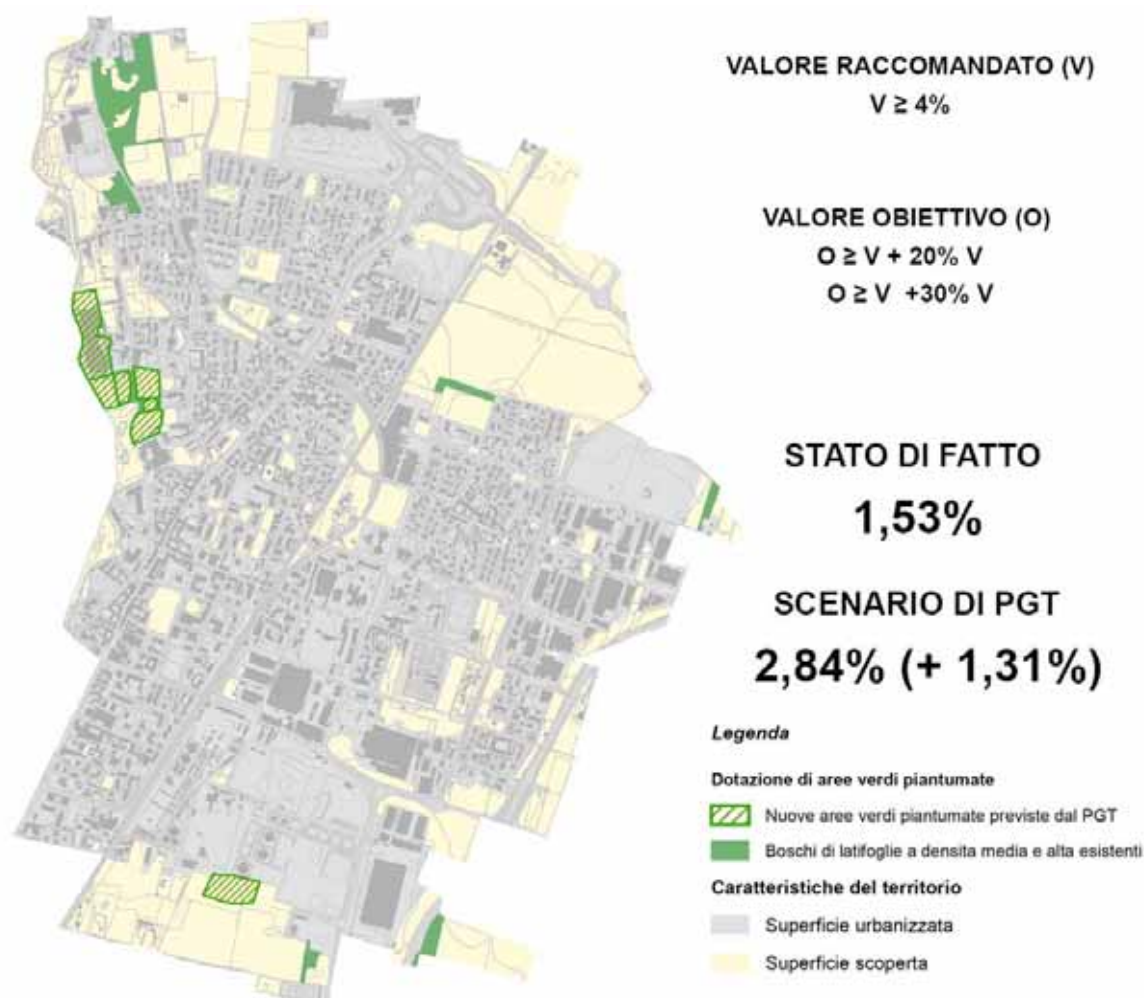


Indicatore I3 – Dotazione di aree verdi piantumate

È il rapporto percentuale tra la superficie arborea e arborea/arbustiva⁴⁷ e la superficie territoriale comunale. A seconda dell'ICS comunale (Indice del consumo di suolo), vengono fissati differenti valori di riferimento. A fronte di un ICS maggiore del 60 %, il PTCP individua come valore raccomandato una percentuale superiore o uguale al 4%.

Lo stato di fatto, calcolato sulle aree definite dalla classificazione DUSAF 2.1 come "Boschi di latifoglie a densità media e alta" e "Formazioni ripariali", determina un indice comunale del 1,53%, nettamente inferiore al valore raccomandato.

Lo scenario di PGT prevede 56.695 mq di nuove aree verdi piantumate ricavate tra le aree obiettivo e la piantumazione di 8.514 mq di aree pubbliche per un totale di 65.209 mq. Si prevede contestualmente una riduzione di 1.006 mq dovuta alla previsione di una nuova strada di collegamento nord-sud. A saldo di queste operazioni si prevede un aumento di 64.203 mq di aree verdi piantumate, corrispondente ad un incremento del 85%, che innalza il dato comunale al 2,84%. Il deficit iniziale è comunque tale che la positiva previsione non riesce comunque a soddisfare il valore raccomandato del 4% previsto dallo strumento provinciale.



Rappresentazione dell'indicatore 3 del PTCP: estratto tavola QVP 03.02

⁴⁷ La superficie arborea e arborea arbustiva è definita come "la superficie occupata da aree boscate e fasce arboree/arbustive comprese le aree destinate a colture legnose".



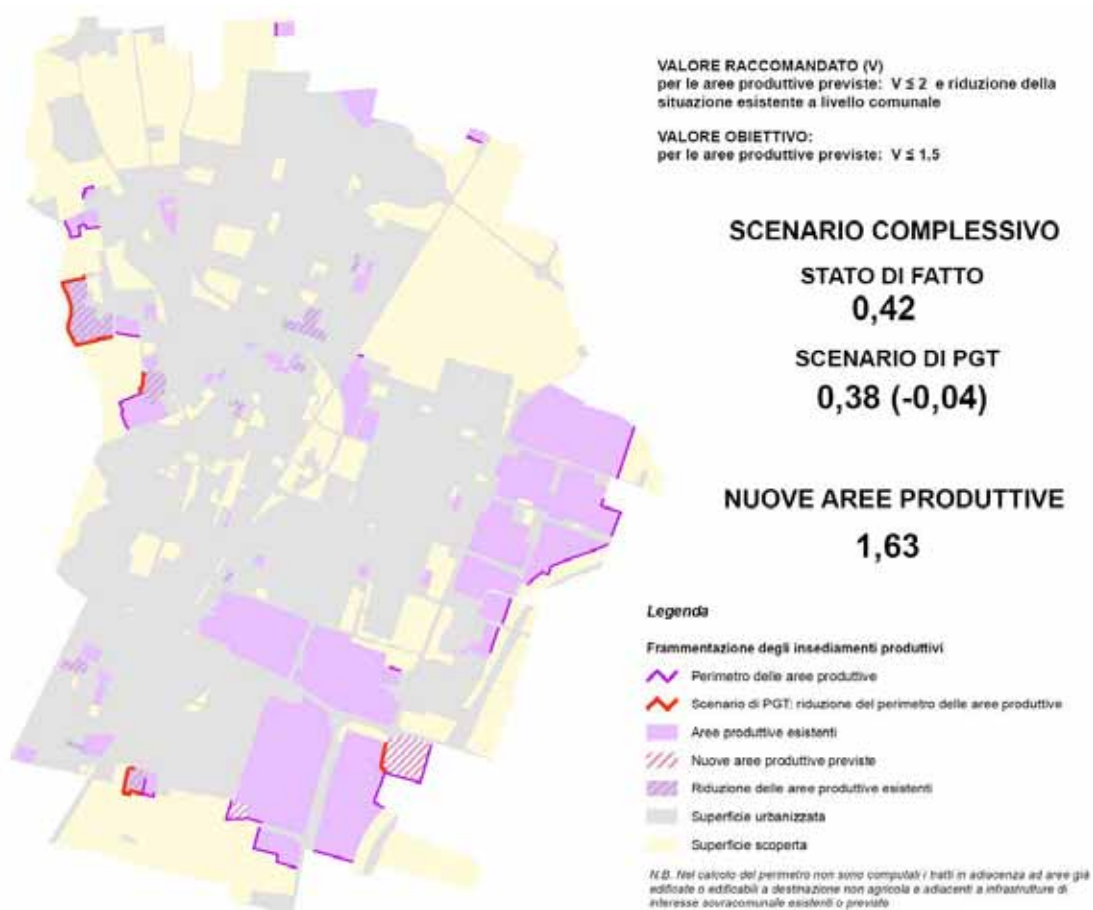
Indicatore I4 – Frammentazione degli insediamenti produttivi

Esprime il rapporto moltiplicato per cento, tra il “perimetro” e la superficie territoriale delle aree produttive. Il perimetro delle aree industriale è calcolato riducendolo a seconda che sia in adiacenza ad aree già edificate, edificabili, a destinazione non agricola, o a infrastrutture di interesse sovracomunale esistenti o previste. Questo perimetro è quindi un indicatore di dispersione delle zone industriali, che premia assetti urbanistici che accorpano gli insediamenti produttivi, avvicinandoli alle infrastrutture di interesse sovralocale.

Il PGT di Villasanta ha nelle sue previsioni un’importante riduzione delle aree industriali esistenti (-59.184 mq) in particolar modo di quelle inserite in contesti residenziali e di pregio ambientale, pur prevedendo due nuove aree di sviluppo produttivo (+25.761 mq).

In questo scenario si ridurrà la frammentazione degli insediamenti industriali dello 0,04 dei fronti industriali, così come raccomandato dal PTCP.

La valutazione dell’indicatore per le sole aree produttive previste dal PGT, individuate in continuità ai tessuti industriali esistenti, determina un valore di 1,63 inferiore al dato raccomandato e prossimo al valore obiettivo.



Rappresentazione dell’indicatore 4 del PTCP: estratto tavola QVP 03.02



Indicatore I5 – Accessibilità alle stazioni ferroviarie e/o metropolitane

Rappresenta il rapporto percentuale tra il numero di posti auto nei parcheggi d'interscambio e il numero degli spostamenti su ferro con origine nel comune dotato di stazione e quelli confinanti non dotati di stazione. Il calcolo di questo indicatore permette di stabilire, l'eventuale carenza di parcheggi di interscambio nelle comune in analisi.

Il comune di Villasanta è servito da una stazione ferroviaria della linea FS/RFI Milano-Lecco "via Molteno" ed è attraversato dalla linea ferroviaria FS/RFI Milano-Lecco "via Carnate" con stazioni nei comuni contermini di Arcore e Monza.

La linea che serve il comune, al contrario della "via Carnate", non è elettrificata e presenta un unico binario di percorrenza. La mancata innovazione della linea è principalmente da imputare alle caratteristiche ambientali del territorio che attraversa. La linea, infatti, attraversa a nord del comune di Villasanta, il Parco regionale della Valle del Lambro vocando la linea anche per finalità turistiche ma di fatto limitandone l'efficienza come infrastruttura per la mobilità.

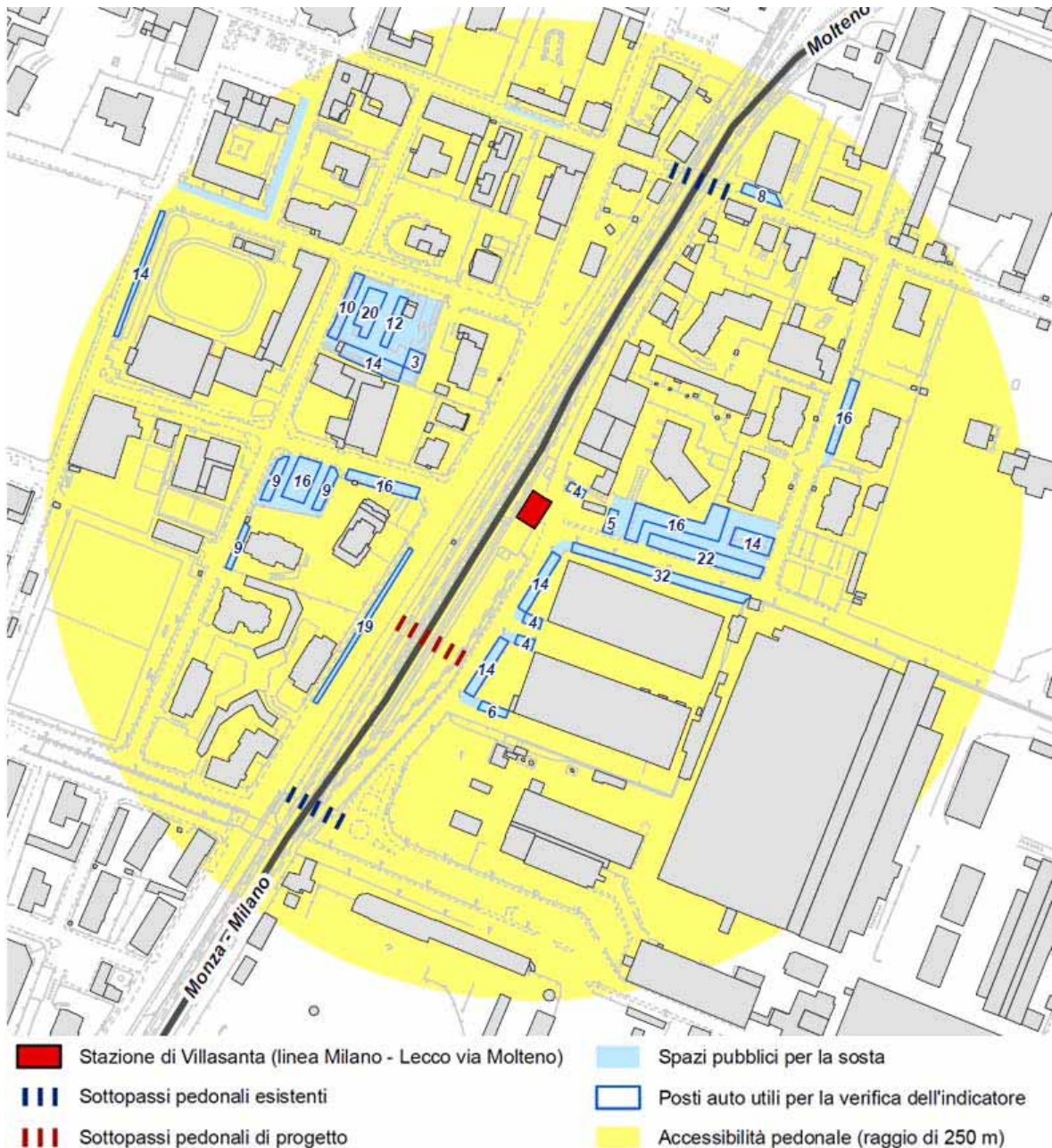
Secondo quanto indicato nella tabella C dell'allegato B della DGP n. 332 del 24 maggio 2006, si considerano come parcheggi di interscambio (posti auto utili), individuati entro un raggio di 250 metri, esclusivamente gli spazi pubblici destinati alla sosta dei veicoli non soggetti a limitazioni orarie e non pertinenti ad altre funzioni pubbliche. Secondo questa indicazione sono stati individuati 306 posti auto potenzialmente a servizio della stazione ferroviaria (vedi schema cartografico seguente).

Il numero di spostamenti su ferro con origine dal comune sono stati desunti dalla Matrice comunale sul pendolarismo fornita dall'Istat e riferita al 14° Censimento popolazione ed abitazioni (2001). Si sono considerati gli spostamenti in uscita dal comune di Villasanta e dal comune di Concorezzo, in quanto unico dei 4 comuni contermini a non essere servito da stazione ferroviaria.

Spostamenti su ferro in uscita	Da Villasanta	Da Concorezzo	Totale
Maschi	204	27	231
Femmine	252	24	276
Totale complessivo	456	51	507

Fonte: dati Istat 2001

Il numero di spostamenti totale utile per il calcolo dell'indicatore è 507, che rapportato al numero di posti auto disponibili, determina una percentuale del 60% nettamente superiore al valore raccomandato ($V \geq 10\%$) e al secondo valore obiettivo ($O \geq 20\%$).



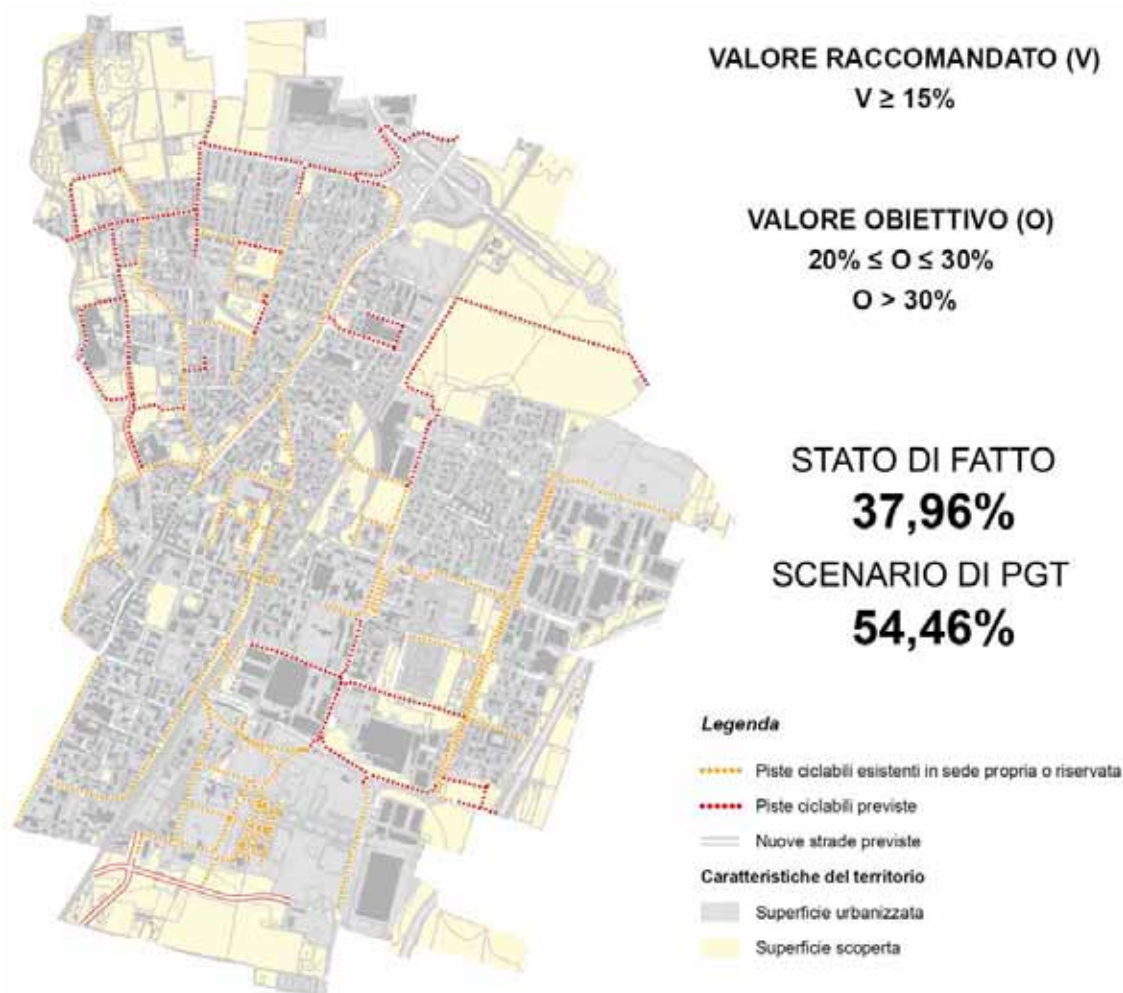
Elementi analizzati per il calcolo dell'indicatore 5 del PTCP: estratto tavola QVP 03.03



Indicatore I6 – Dotazione di piste ciclabili

Questo indicatore esprime il rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclo-pedonali, esistenti e previste in sede propria o riservata, e la lunghezza della rete stradale, esistente e prevista in ambito comunale. Il calcolo di questo indicatore mostra per lo stato di fatto (comprensivo dei progetti di piste ciclabili in fase di attuazione o previste da piani attuativi vigenti) una dotazione di piste ciclabili in sede propria decisamente importante e articolata, in grado di garantire una connessione ciclo-pedonale protetta tra le varie frazioni del comune. La percentuale attuale si attesta attorno al 38%, decisamente superiore al valore raccomandato ($V \geq 15\%$) e al valore obiettivo ($O \geq 30\%$) indicati dal PTCP della Provincia di Milano.

Lo scenario di piano prevede un importante potenziamento della situazione attuale, rafforzando la rete a nord del comune, con la previsione di una connessione con il sistema di piste ciclabili del comune di Arcore, e le connessioni est-ovest, in particolare con il sistema delle aree verdi esistenti e di progetto articolate attorno al corso del fiume Lambro. Tale potenziamento porta il valore dell'indicatore oltre il 54%.



Rappresentazione dell'indicatore 6 del PTCP: estratto tavola QVP 03.02

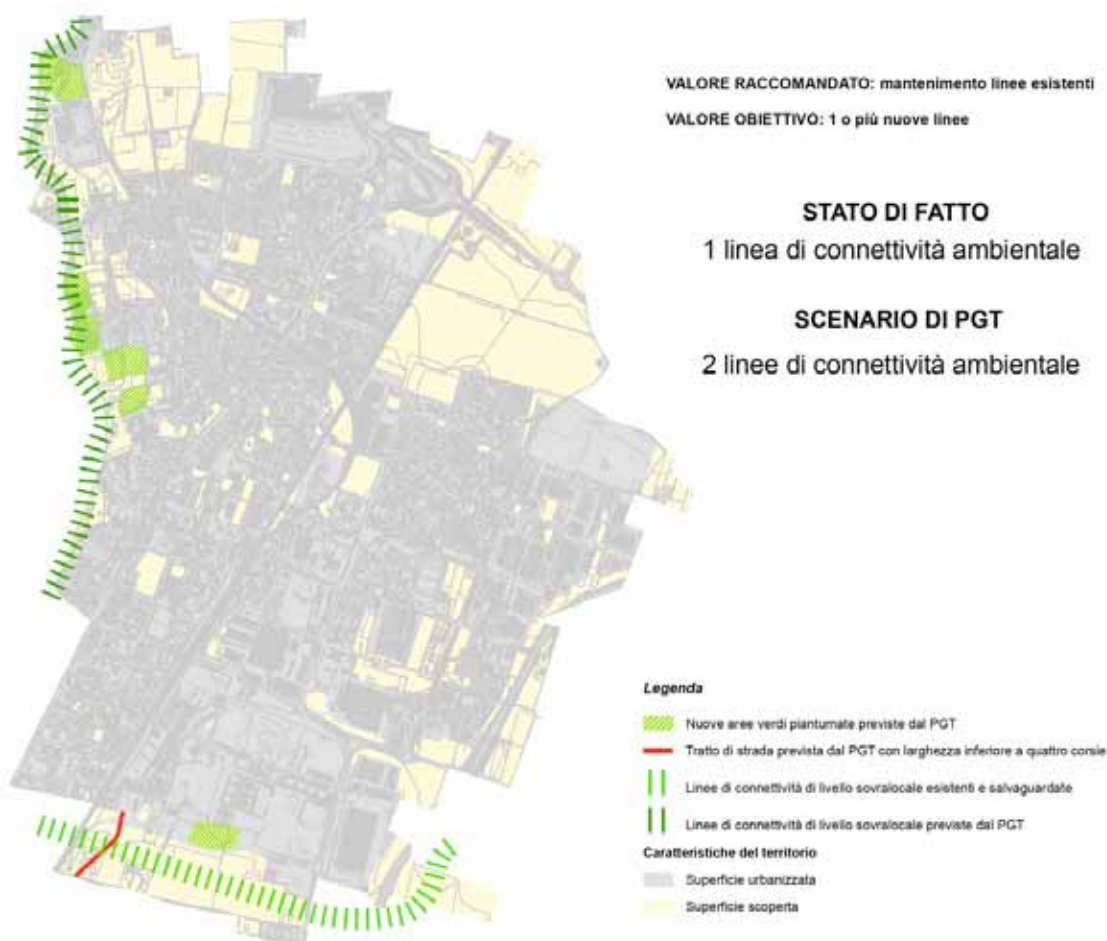


Indicatore I7 – Connettività ambientale

Esprime la possibilità di attraversare il territorio comunale seguendo linee di connettività, ovvero direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato.

Le linee di connettività sono dunque elementi spaziali di connessione verde che possano assicurare l'attraversabilità del territorio. Il PTCP definisce alcuni parametri⁴⁸ che garantiscono la continuità di questi elementi connettivi.

Lo scenario attuale per il comune di Villasanta permette di identificare una linea di connettività (corridoio ecologico) di rilevanza sovralocale. Lo scenario di piano si dimostra coerente con l'indicatore 7 del PTCP in quanto, oltre a salvaguardare l'attuale connessione ambientale, identifica un'ulteriore linea di connettività nord-sud di interesse sovralocale realizzabile grazie all'acquisizione e la successiva ri-naturalizzazione di ambiti urbanizzati o dequalificati che attualmente ne impediscono la connettività.



Rappresentazione dell'indicatore 7 del PTCP: estratto tavola QVP 03.02

⁴⁸ Le linee di connettività, per essere tali, devono essere *caratterizzate da suolo vegetato, non ostacolate da barriere artificiali insormontabili quali strade e autostrade a quattro o più corsie, ferrovie a quattro o più binari o linee Alta Capacità, aree urbanizzate. Le barriere sono considerate superabili quando la linea di connettività possa utilizzare fasce di suolo vegetato paria almeno a:*

- 5 metri per sovrappassi o sottopassif[...] in corrispondenza di strade o ferrovie;
- 20 metri all'interno di aree urbanizzate.



INDICATORE	DESCRIZIONE	VALORE RACCOMANDATO (V)	VALORE OBIETTIVO (O) E RELATIVI PUNTI PREMIO	STATO DI FATTO	PGT	VALUTAZIONE INDICATORE	PUNTI PREMIALI
1	RISUSO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	V > 10%	30% ≤ O < 50% (1) 50% ≤ O < 70% (2) O ≥ 70% (3)	N.C.	50,10%	> V (10%) 30% < O < 50%	2
2	PERMEABILITÀ DEI SUOLI URBANI AREE DI ESPANSIONE	residenza, terziario e tempo libero V ≥ 40% produttiva e commerciale V ≥ 15%	residenza, terziario e tempo libero 45% ≤ O < 50% (0,5) O > 50% (1) produttiva e commerciale 20% ≤ O < 25% (0,5) O > 25% (1)	N.C.	residenza 20% produttivo 20%	residenza < V (40%) produttivo = 20% (0)	0,5
	PERMEABILITÀ DEI SUOLI URBANI AREE DI TRASFORMAZIONE	residenza, terziario e tempo libero V ≥ 30% produttiva e commerciale V ≥ 10%	residenza, terziario e tempo libero 35% ≤ O < 40% (0,5) O > 40% (1) produttiva e commerciale 15% ≤ O < 20% (0,5) O ≥ 20% (1)	N.C.	residenza 20% produttivo 20%	residenza < V (30%) produttivo = 20% (0)	1
3	DOTAZIONE DI AREE VERDI PIANTUMATE (Indice Consumo di Suolo maggiore del 60%)	comuni con ICS > 60% V ≥ 4% (195.863 mq)	O ≥ V + 20% V (1) O ≥ V + 30% V (2)	1,53% (75.045mq)	+1,31% (+64.203 mq)	2,84 % < V (4%)	0
4	FRAMMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AMBITO COMUNALE	per le aree produttive previste V ≤ 2 riduzione della situazione esistente a livello comunale	O ≤ 1,5 (1)	valore complessivo 0,42	valore complessivo 0,38 nuove aree produttive 1,63	variazione del valore complessivo - 0,04 (V riduzione) nuove aree produttive 1,63 < V (2)	0
5	ACCESSIBILITÀ STAZIONI FERROVIARIE METROPOLITANE	V ≥ 10%	15% ≤ O < 20% (1) O ≥ 20% (2)	60% 507 spostamenti 310 posti auto	60% 507 spostamenti 310 posti auto	> 20% (0)	2
6	DOTAZIONE PISTE CICLO-PEDONALI	V ≥ 15%	20% ≤ O < 30% (1) O ≥ 30% (2)	37,06%	54,46%	> 30% (0)	2
7	CONNETTIVITÀ AMBIENTALE	MANTENIMENTO LINEE ESISTENTI	1 NUOVA LINEA (1) 2 NUOVE LINEE (2)	1 LINEA	1 NUOVA LINEA	MANTENIMENTO DELLA LINEA ESISTENTE E REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA LINEA DI RILEVANZA SOVRALocale	1
INDICATORI SODDISFATTI							5
PUNTEGGIO MECCANISMO PREMIALE							8,5

Tabella riassuntiva degli indicatori di compatibilità con il PTCP: estratto tavola QVP 03.02



6.3. Valutazione delle politiche e delle azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale (art. 94 Nda)

L'articolo 94 delle Nda considera nella valutazione dei punteggi dei meccanismi anche le politiche e le azioni di piano. Rispetto alle azioni e ai punteggi indicati nella tabella 7 dell'allegato alle Nda si persegue il raggiungimento delle seguenti azioni e dei relativi punteggi associati:

Politiche e azioni individuate dal PTCP	Punteggio previsto	Punteggio PGT
P1 - Attuazione di Programmi di Azione Paesistica	0,5	0
P2 - Attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile	0,5	0
P3 - Valutazione di compatibilità paesistico ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana	0,5	0,5
P4 - Previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale	0,5	0
P5 - Sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo	0,5	0,5
P6 - Attuazione di programmi per il governo della mobilità urbana	0,5	0
P7 - Localizzazione, all'interno del territorio comunale, di impianti o attrezzature intrusive di interesse sovracomunale	0,5	0
P8 - Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio	0,5	0,5
P9 - Organizzazione di un Sistema Informativo Territoriale comunale coordinato con quello provinciale	0,5	0
P10 - Sostegno all'edilizia residenziale sociale	0,5	0,5
P11- Conservazione e valorizzazione dei centri e nuclei storici	0,5	0,5
TOTALE	6	2,5

Le azioni e le politiche contenute nel PGT e descritte in precedenza portano al raggiungimento di 2,5 punti premio.



6.4. Valutazione degli indicatori e meccanismo premiale (art. 95 NdA)

In totale lo scenario di PGT soddisfa 5 dei 7 indicatori previsti dall'art. 86 del NdA, per 4 dei quali si raggiungono i valori obiettivo previsti dal meccanismo premiale (art. 93 delle NdA) e la conseguente attribuzione di 8,5 punti premio.

Le politiche e le azioni di piano determinano invece il raggiungimento di 2,5 punti premio che portano alla totalizzazione di 11 punti premio ed al raggiungimento del secondo livello premio indicato dalla tabella 8 dell'allegato alle NdA. Tale livello consente, in base all'art. 95, di accedere ad una delle seguenti opzioni premiali:

- a) conferimento da parte della Provincia della quota del 60% di co-finanziamento per investimenti riferiti a specifiche categorie di interventi di interesse sovracomunale;
- b) acquisizione della quota del 3% di superficie territoriale da destinarsi ad ulteriore espansione urbanizzativa rispetto a quanto determinato in conseguenza dell'applicazione della disciplina sul consumo previsto dall'art. 84.



6.5. Confronto col PTCP in merito alla perimetrazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione

Coerentemente con quanto già espresso nella presente relazione in merito alla perimetrazione dei centri e nuclei storici, appare significativo ripercorre analiticamente le differenze tra la proposta del PGT e quanto evidenziato nella tavola QRP 02-01 con riferimento a quanto contenuto nella tavola 3 “Sistema Paesistico Ambientale” del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, confronto specificatamente rappresentato nei seguenti elaborati in cui sono evidenziate, per sovrapposizione, le diverse perimetrazioni.

Opportuna premessa, a tale riguardo, deve essere fatta in ragione di una differenza tra il PTCP e il PGT per quanto riguarda sia il dettaglio delle fonti cartografiche utilizzate e caratterizzate da scale di rappresentazioni di maggior dettaglio rispetto alla cartografia di base utilizzata nel PTCP, sia i criteri di metodo per l'individuazione dei perimetri dei centri storici. Per la redazione del PGT si è utilizzato come base cartografica il Data Base Topografico al dettaglio 1:2.000 e per l'individuazione dei perimetri dei centri storici si è considerato non solo il confronto con la cartografia storica (catasti e IGM) ma anche l'effettivo mantenimento dei manufatti, dei loro sedimi, delle singole aree di pertinenza e dei luoghi originari a seguito delle trasformazioni avvenute nel corso degli anni.

Gli elaborati del PTCP utilizzano invece come supporto cartografico la CTR al dettaglio 1:10.000 e per l'individuazione dei centri storici è individuata come riferimento la mappa di prima levata (1888) dell'IGM alla scala 1/25.000 (art.36 NdA).

Il PTCP individua come centro storico sia un'area vasta all'interno del comparto de “La Santa”, sia il nucleo di San Giorgio a nord-ovest del territorio comunale, entrambi ben riconoscibili e con un'identità forte ancora oggi. Alla soglia del 1930 vengono identificati altri insediamenti di matrice rurale tra cui un comparto sito ad est del territorio comunale coincidente con l'attuale insediamento della Cascina San Fiorano. Si tratta di un comparto edilizio che ha mantenuto nel corso del tempo i tratti originari principali e le sue caratteristiche morfo-tipologiche d'insieme, in coerenza con la storia locale, che originariamente individuava il territorio comunale di Villasanta come parte di due municipalità separate (La Santa e San Fiorano) e di cui il nucleo storico della Cascina costituiva il punto di riferimento. Per tali ragioni il PGT considera l'insediamento di rilevanza architettonica, storica e culturale pari a quella dei nuclei di San Giorgio e della Santa ed è riconosciuto come nucleo di antica formazione da tutelare.

All'interno del PTCP vengono inoltre evidenziati, sempre alla soglia del 1930, alcuni insediamenti, di matrice rurale, che oggi si presentano in gran parte con un grado di compromissione edilizia tale da non permettere la piena riconoscibilità storica dell'impianto originario sebbene ancora apprezzabile nella relazione tra gli edifici e i vuoti urbani e suggerendo, per questo, la promozione all'interno del PGT di azioni di salvaguardia.

Tali azioni tuttavia non sono previste per la totalità degli edifici così come individuati dal PTCP, ma solamente per quelli ancora oggi riconoscibili.

La prima segnalazione del PTCP è relativa a due nuclei distinti ma entrambi disposti lungo via F. Baracca in prossimità di San Giorgio di cui il primo, più ad ovest, risulta compromesso dalle sovrapposizioni volumetriche intervenute nel tempo, pur esistendo alcuni elementi che appaiono di interesse storico architettonico; il secondo, più ad est, è riferito ad un impianto originariamente rurale e denominato Cascina Casotta, che nonostante i recenti interventi edilizi, mantiene nel sedime ed in alcune porzioni il carattere originario. Solo per quest'ultimo il PGT adotta azioni di salvaguardia, pur non riconoscendo ad esso il medesimo valore attribuito ai nuclei storici.



La seconda segnalazione del PTCP riguarda due insediamenti siti a sud del territorio comunale, al di sotto del comparto produttivo ex Lombarda – Petroli, di cui il primo, più ad ovest, coincide con l'insediamento di origine rurale denominato Cascina Blandoria, ancora ben riconoscibile nell'impianto originario, mentre il secondo, più ad est, si ritiene possa essere un'imprecisione del PTCP in quanto ad oggi, nel punto segnalato, insiste un impianto produttivo che non ha mantenuto le strutture originarie (Cascina Sangalli). In ragione di ciò, il PGT adotta misure di salvaguardia solo per la Cascina Blandoria. Il tutto come evidenziato nella mappa qui di seguito allegata.



Elementi identificati nella tavole 3 del PTCP

Nel dettaglio si evidenzia come il PGT individui come centro storico di La Santa una porzione più ampia di quella determinata dal PTCP. In particolare il PTCP evidenzia una macro area interpretata come articolo 36 e due comparti individuati come articolo 37: il primo ad ovest dell'asse via Confalonieri – via Mazzini ed il secondo a nord-est di Piazza Daelli. Entrambi sono compresi dal PGT all'interno del centro storico, riconoscendo in essi l'unità e la complessità delle trame costitutive originarie e fondative del nucleo stesso.



Ulteriormente e con riferimento alla numerazione di cui al seguente elaborato cartografico, si segnala:

- 1 rispetto a quanto individuato nel PTCP (art. 36 e art. 37) è compresa un'area più vasta nella perimetrazione del centro storico di San Giorgio, considerando come parte integrante anche l'area retrostante gli insediamenti originari lungo via F. Baracca; sebbene parzialmente interessata da un insediamento residenziale di recente realizzazione con la parte rimanente sostanzialmente libera e ampia fino agli argini del Fiume Lambro, tale area consolida e completa l'impianto del centro storico definendo anche un affaccio verso il comune di Biassono;
- 2 diversamente da quanto indicato nel PTCP (art. 36 e art. 37), che individua la sola chiesetta di Sant'Alessandro come elemento di interesse storico architettonico, il PGT considera l'intero comparto di Sant'Alessandro come parte essenziale dell'identità e della storia locale da salvaguardare, quale ultima permanenza architettonico-urbana inserita in un tessuto edilizio in costante cambiamento. Sebbene parecchi edifici siano stati oggetto di trasformazione progressiva nel tempo, l'impianto originario appare sostanzialmente invariato nel sedime e, attualmente, le strutture edilizie della corte più ad est sono rimaste pressoché integre. Tutto il nucleo, già evidente nelle mappe catastali storiche, si struttura intorno all'edificio della chiesetta e rimane un esempio storico di crescita puntuale di un nucleo ai margini del centro abitato;
- 3 a differenza di quanto indicato nel PTCP (art. 37), il PGT esclude dal perimetro del centro storico l'intero comparto, variamente interessato nel tempo da trasformazioni radicali che hanno portato alla demolizione degli insediamenti preesistenti (Cascina Dossello) e alla realizzazione di nuovi volumi residenziali o di un insediamento produttivo in espansione;
- 4 diversamente da quanto individuato nel PTCP (art. 36 e art. 37), l'area è compresa dal PGT all'interno del centro storico, in quanto intesa a completamento e ad integrazione del comparto di matrice storica e ritenuta importante sia per la posizione a cerniera intermedia tra le aree del centro storico sia per la contiguità con il Parco di Monza; si tratta in particolare di un'area a parco pubblico e, più a sud, di lotti privati liberi (orti) e di lotti residenziali disposti lungo via Don Galli fino a via Confalonieri;
- 5 diversamente da quanto individuato nel PTCP (art. 36 e art. 37), il PGT include all'interno del centro storico le aree individuate, in quanto parti integranti di lotti già compresi all'interno del perimetro interessati da edifici residenziali con relative pertinenze e da un'area a prato in dotazione ad un edificio scolastico; per tale ragione il perimetro è esteso fino alla strada di via Leopardi;
- 6 a differenza di quanto indicato nel PTCP (art. 36 e art. 37), il PGT include all'interno del centro storico l'edificio del Municipio, le sue pertinenze e, in ragione dell'unitarietà del comparto, anche il suo recente ampliamento; si tratta di un manufatto realizzato nei primi anni '30, buon esempio di architettura razionalista, dall'alto valore simbolico e storico, la cui realizzazione fu conseguente all'unione avvenuta nel 1928, tra la frazione di "La Santa", staccata dal Comune di Monza e il comune di Villa San Fiorano;
a nord dell'edificio municipale il PTCP considera come centro storico (art. 36) anche un'area differentemente articolata lungo i due lati di via Garibaldi; sebbene le mappe catastali rilevino edifici di interesse storico, le trasformazioni avvenute nel tempo hanno notevolmente mutato il paesaggio urbano; interventi di



sostituzione edilizia, che pur hanno rispettato il sedime originario o nuovi edifici a saturazione dei lotti rendono questo comparto, allo stato attuale, non significativo ai fini della definizione del centro storico.

Allo stesso modo il parco storico (art. 39) individuato lungo via Garibaldi risulta allo stato attuale frazionato in più proprietà private in parte occupate da singoli edifici residenziali e per questo rimaneggiato, ma in cui sono tuttora presenti essenze arboree di pregio; per esse il PGT adotta e promuove azioni necessarie alla loro salvaguardia e tutela;

- 7 a differenza di quanto indicato nel PTCP (art. 36), il PGT include all'interno del centro storico sia l'area retrostante la Chiesa di Santa Anastasia sia una porzione del parco di Villa Camperio (oggi parco pubblico) non inclusa dalla perimetrazione del PTCP, in quanto parte integrante del parco stesso;
- 8 diversamente da quanto indicato nel PTCP (art. 36), il PGT esclude dal centro storico questi lotti urbani. Si tratta di un comparto edilizio caratterizzato, in origine, da manufatti storici lungo la via Farina, a prolungamento di via Lecco che univa il comune di Monza alla frazione di La Santa; tuttavia il grado di trasformazione attuale del comparto, in particolare a ridosso di via Confalonieri, evidenzia come sia il tessuto urbano che i manufatti stessi siano stati oggetto di profonda modifica tale da non permettere più la riconoscibilità dell'impianto originario. Ad oggi quei manufatti sono stati oggetto di sostituzione edilizia con parziale o totale rispetto del vecchio sedime, oppure rimangono episodi discontinui in un tessuto edilizio totalmente nuovo per organizzazione urbana (strade, lotti confinanti, pertinenze...);
- 9 diversamente da quanto indicato nel PTCP (art. 37), il PGT considera come centro storico il nucleo di San Fiorano, costituito da cascine, villa padronale e manufatti annessi (prevalentemente di matrice rurale), che originariamente hanno strutturato questo nucleo e attorno ai quali si sono formati nuovi insediamenti edilizi. Il carattere di unicità espresso dagli edifici appoggiati alla strada storica per Oreno, nonché il loro valore simbolico quale riferimento del comune di Villa San Fiorano esistente fino al 1928 prima dell'unione con il centro di La Santa, rendono alto il valore testimoniale dell'insediamento. Per tali ragioni il complesso è considerato centro storico vero e proprio, includendo anche i recenti episodi di sostituzione edilizia comunque ben compresi all'interno del comparto originario di cui il PGT, come per gli altri nuclei storici, tutela le pertinenze e le aree libere alla pari dei manufatti edilizi qualora siano ancora leggibili nelle trame costitutive originarie.



Individuazione delle differenze con le perimetrazioni proposte dal PGT