



COMUNE DI MOTTA VISCONTI

Provincia di Milano

Piano del Governo del Territorio (PGT)

Documento di Piano Proposta

maggioduemilaotto

augusto allegrini ingegnere

INDICE

1	INTRODUZIONE	pag.	3
1.1	Scopo del Documento	pag.	3
1.2	Quadro di riferimento iniziale e inquadramento legislativo	pag.	3
1.3	Approccio metodologico alle fasi del PGT e al Documento di Piano	pag.	5
2	OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	pag.	12
2.1	Criterio di base: contenimento dell'uso del territorio	pag.	12
2.2	Il governo delle trasformazioni del territorio comunale	pag.	20
2.2.1	Rivalutazione del paesaggio urbano	pag.	20
2.2.2	Difesa e connettività dell'ambiente naturale	pag.	30
2.2.3	La mobilità urbana ed extraurbana	pag.	31

ALLEGATI:

1. Proposta di Documento di Piano: Scenario Urbano (tavola grafica in scala 1:2.000);
2. Proposta di Documento di Piano: Scenario Extraurbano (tavola grafica in scala 1:5.000)

1 INTRODUZIONE

1.1 Scopo del documento

Il presente rapporto costituisce la Proposta del *Documento di Piano*, elaborato dall'Amministrazione Comunale di Motta Visconti (MI).

Tale documento riporta i contenuti minimi e l'approccio metodologico seguito per la redazione del *Rapporto Ambientale*, parte integrante del *Documento di Piano* nonché del *Piano di Governo del Territorio* (di seguito PGT).

1.2 Quadro di riferimento iniziale e inquadramento legislativo

Da un punto di vista legislativo per la redazione del documento di Piano si fa riferimento a:

- *L.R. 12/05 "Legge di Governo del Territorio, Regione Lombardia" e s.m. e i.*
- *Modalità per la pianificazione comunale (LR 12/2005 art. 7)*
- *Alla normativa di settore nazionale e regionale*
- *Ai piani sovraordinati*

La Valutazione Ambientale Strategica ed il suo relativo Rapporto Ambientale sarà basato – oltre ai precedenti riferimenti - sul seguente corpo legislativo e di indirizzo:

- *Direttiva Europea 2001/42/CE e relativi allegati;*
- *D.Lgs 152/06 e s.m.i. "Norme in materia ambientale";*
- *"Criteri attuativi della L.R. 12/05, atto di indirizzo e coordinamento tecnico per l'attuazione dell'art. 7 comma 2" emessi dalla Regione Lombardia nel Maggio 2006;*
- *DCR n. VIII/351 del 13/03/07 "Indirizzi generali" per la valutazione ambientale di piani e programmi (art. 4 della LR 12/05)*
- *DGR VIII/6420 del 27.12.2007 valutazione ambientale di piani e programmi- VAS ulteriori adempimenti di disciplina di attuazione dell'art. 4 della LR 12/05 e degli "Indirizzi generali" per la valutazione ambientale di piani e programmi approvati con DCR n. VIII/351 del 13/03/07 (art. 4 della LR 12/05).*

Il Comune di Motta Visconti, con DGC n° 53 del 29/09/2004 ha dato avvio al procedimento di variante generale al PRG vigente e successivamente, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 12/05, ha dato avvio al procedimento relativo alla redazione del Piano di

Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. 12/05 "Legge per il Governo del Territorio della Regione Lombardia".

La legge regionale per il governo del territorio 12/2005 stabilisce che il PGT (Piano del Governo del Territorio) deve prendere in considerazione e definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

Il PGT si articola in:

- Documento di Piano;
- Piano delle Regole;
- Piano dei Servizi;

[n.d.r....pluralità degli atti, autonomia degli strumenti, unicità del processo di pianificazione...]

L'articolazione del PGT identifica il Documento di Piano – di durata 5 anni - come strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.

Esso quindi:

- definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, la quale, anche attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

[n.d.r. ...Le previsioni contenute nel Documento di Piano, in quanto espressioni della strategia complessiva di sviluppo delineata dal PGT, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli...]

Gli altri elaborati del Piano del Governo del Territorio sono il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al Piano delle Regole, l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al Piano dei Servizi.

Questi due strumenti pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie.

Sia il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano e, nello stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in essi trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive primarie, secondarie, terziarie), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

[n.d.r....La conformazione dei suoli e il loro regime giuridico avviene, infatti, attraverso il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole, i piani attuativi, ed i Programmi Integrati di Intervento..].

1.3 Approccio metodologico alle fasi del PGT e al Documento di Piano

Le fasi di riferimento per lo sviluppo del PGT sono

- fase di *avvio del procedimento*;
- fase *impostazione*;
- fase di *elaborazione*;
- fase di *adozione ed approvazione*;
- fase di *attuazione e gestione*.

Attualmente per il Documento di Piano sono terminate le fasi di impostazione e di elaborazione.

Si è creato un quadro conoscitivo che ha assunto un valore di studio approfondito del territorio in esame condotto attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali,

infrastrutturali), e che è risultato funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà.

L'approccio, pertanto, è stato necessariamente interdisciplinare, 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 sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del piano; in questo senso l'integrazione della procedura di VAS – Valutazione Ambientale Strategica -, nell'ambito della formazione del Documento di Piano, ha rappresentato un elemento innovativo fondamentale che ha garantito ulteriori affinamenti di indagine finalizzati alla redazione del Rapporto Ambientale.

La definizione del Documento di Piano viene accompagnata dal "Rapporto Ambientale", elaborato in sintonia con quanto previsto nell'Allegato I della Direttiva 2001/42/CE, in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano.

Nella logica in cui lo sviluppo sostenibile caratterizza il governo del territorio anche l'approccio alla conoscenza del territorio muta: le analisi delle realtà territoriali, anche alla scala comunale, assumono connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi trasformativi, arricchendo il significato degli strumenti di pianificazione e modificandone le modalità di rappresentazione.

La fase di elaborazione del Documento di Piano è quella in cui sono state definite le strategie e gli obiettivi generali di sviluppo, gli obiettivi specifici con le politiche di intervento per le diverse funzioni insediative nonché individuati gli ambiti di trasformazione.

Durante le fasi di **impostazione** e di **elaborazione** si è provveduto alla fase cognitiva del territorio comunale rappresentata fisicamente dai seguenti elaborati:

- DP C: Relazione illustrativa**
- DP C: Schede di rilievo urbanistico-edilizio del tessuto storico**
- DP 1C.: Corografia (scala 1:20.000)**
- DP 2C.: Evoluzione centro storico (scala 1:25.000 – 1:4.000)**
- DP 3C.: Uso del suolo (scala 1:5.000)**
- DP 4C.: Rilievo del tessuto storico (scala 1:1.000)**
- DP 5C.: Modalità di intervento nel centro storico (scala 1:1.000)**
- DP 6C.: Rete fognaria cittadina (scala 1:5.000)**

- DP 7C.: Geometrie stradali (scala 1:5.000)**
- DP 8C.: Strade comunali e abaco dei parcheggi (scala 1:5.000)**
- DP 9C.: Percorsi e fermate autobus extraurbani (scala 1:5.000)**
- DP 10C.: Localizzazione principali attività commerciali (scala 1:5.000)**
- DP 11C.: Aree a servizio pubblico e privato di uso pubblico (scala 1:5.000)**
- DP 12C.: Vincoli (scala 1:5.000)**
- DP 13C.: LR 12/05: Le istanze del processo partecipativo alla definizione del PGT. Identificazione (scala 1:5.000)**
- DP 14C.: LR 12/05: Le istanze del processo partecipativo alla definizione del PGT. Rapporto**

Questi elaborati – allegati al PGT - rispondono alle esigenze di conoscenza che la stessa LR 12/05 definisce quali:

- ❑ **quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune** (LR 12/05 art. 8 comma 1 lettera a);
- ❑ **quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute** (LR 12/05 art. 8 comma 1 lettera b).
 - assetto e dinamiche di funzionamento dei sistemi insediativi;
 - organizzazione e tendenze evolutive delle attività economiche;
 - caratteri e problematiche ambientali emergenti;
 - caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio;
 - assetto idrogeologico e relative classi di rischio;
 - valore agroforestale del territorio.

Con particolare evidenza per *il Sistema delle infrastrutture e della mobilità*
il Sistema urbano
il Sistema agricolo
le Aree e beni di particolare rilevanza

Per quanto riguarda: ***l'assetto geologico, idrogeologico e sismico*** (art. 8, comma 1, lettera c) l'Amministrazione **ha affidato un incarico per lo studio specifico che accompagnerà l'adozione del PGT**

[n.d.r. ...Il Documento di Piano deve contenere inoltre la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, sulla base di criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 57, comma 1 lettera a)...]

Durante le fasi di *impostazione* e di *elaborazione* si sono opportunamente definiti

- **gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera a).

Gli obiettivi strategici comunali si sono mantenuti nella coerenza con eventuali previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale; gli obiettivi strategici comunali devono essere ambientalmente sostenibili e, nel caso, si devono esplicitare i “limiti” e le “condizioni” attraverso cui si possono dichiarare tali.

[n.d.r. ...Funzionale alla dimostrazione di sostenibilità la legge ha previsto, nell'ambito della formazione del Documento di Piano, l'utilizzo dello strumento della Valutazione Ambientale Strategica che ha il compito precipuo di valutare la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate rispetto agli obiettivi dichiarati, oltre che evidenziare le possibili sinergie con altri atti di pianificazione e programmazione, valutare le alternative individuate, gli impatti potenziali generati, le eventuali misure di mitigazione/compensazione ritenute necessarie e le coerenze paesaggistiche...]

- **gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera b).

La legge ha individuato, a proposito della definizione di questi obiettivi un percorso, che trova adeguata documentazione negli elaborati del Documento di Piano, contraddistinto da una particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio, l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e la conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero. È risultato pertanto determinante, nell'individuazione degli obiettivi di sviluppo quantitativi, interessare:

- parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto;
- parti di città o di territorio caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico;
- parti di città o di territorio urbano caratterizzate da sottoutilizzo insediativo.

- **Le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera c).

Il Documento di Piano formula, in coerenza con gli obiettivi a valenza strategica prefissati e con le politiche per la mobilità, specifiche politiche di intervento e linee di azione per la residenza, le attività produttive del I, II, III.

- **La compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera d).
- **Gli ambiti di trasformazione** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera e) con i criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storica, ecologica, geologica, idrogeologica
- **Le modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale** (LR 12/05 art. 8, comma 2, lettera f) PTPR, PTCP, PTC Valle del Ticino, PTR, etc.
- **I rapporti tra PGT e il paesaggio**: gli articoli 76 e 77 della legge regionale 12/2005 esprimono compiti e opportunità paesaggistiche del livello comunale in riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio. La pianificazione comunale quindi, in tal senso, risponde innanzitutto ai criteri di coerenza e integrazione del Piano del paesaggio, come definito dalla Parte I delle norme del PTPR, per sua definizione in costante affinamento ed ora in aggiornamento per legge e inoltre le norme del PTR recentemente approvato. Al Documento di Piano viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Al Piano delle Regole spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi. E' importante ricordare che proprio all'interno del Piano delle Regole, come dei Piani attuativi, può trovare spazio "quella disciplina paesistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia" che fa sì che, per determinate e chiaramente individuate parti del territorio, i progetti che si attengono a tali prescrizioni non siano sottoposti ad esame paesistico (art. 29,

commi 12 e 13 delle norme del PTPR). Al Piano dei Servizi spetta il compito di contribuire, in sinergia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta “città pubblica”, al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali. I criteri generali presi in considerazione per il territorio ed il suo paesaggio sono stati:

- Preservare ad aree agricole prioritariamente i suoli a più elevato valore agroforestale.
- Favorire la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti.
- Evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale.
- Concorrere ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano soprattutto nelle parti del tessuto comunale caratterizzate da una significativa dispersione delle superfici urbanizzate.
- Privilegiare interventi di estensione dell'edificato che si connaturino come un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza dei sistemi urbani.
- Individuare specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia.
- Salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori (DGR 21.12.01 n. 7/7582), nonché le aree già soggette a destinazione d'uso agroforestale in forza di altre norme o provvedimenti.

I criteri particolari per le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche si sono basati sui seguenti principi:

- l'attività agricola, sia pur regolamentata, deve diventare strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.
- Si dovranno riconoscere come aree non soggette a trasformazione urbanistica o comunque a trasformazione molto limitata:

- a) tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici soprattutto le agricole a protezione del confine urbanizzato;
- b) le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate (Valle del Ticino);
- c) le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato (Valle del Ticino);
- d) le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni storico-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva (ad esempio Area S.Rocchino);
- e) tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico (soprattutto le aree a est e a nord del territorio extraurbano).

2 OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

2.1 Criterio di base: contenimento dell'uso del territorio

Il principio alla base dell'azione pianificatoria delle trasformazioni urbanistiche di Motta Visconti è il contenimento dell'uso del territorio. Si è fatto proprio il dettato di cui all'art. 84 "Consumo di suolo non urbanizzato" commi 2 e 3 delle NTA del PTCP della Provincia di Milano. Si è pertanto provveduto alla verifica quantitativa dell'attuale situazione dello strumento vigente al momento di stesura del Documento di Piano. Il vigente PRG ha attuato il 76,75% della superficie lorda di pavimento slp max ammissibile ovvero mq 82.616,59 (calcolando tutte le slp delle espansioni urbanizzative realizzate e in fase di completamento e verificando le eventuali potenzialità residue sempre in termini di slp) sul suddetto totale ammissibile (il massimo previsionale di espansioni urbanizzative residenziali in slp del vigente PRG è stato ricavato moltiplicando le estensioni territoriali - escluse le superfici destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comunale- per gli indici territoriali max – in questo caso l'indice è di tipo volumetrico, densità edilizia territoriale mc/mq, ricondotto a slp dividendolo per 3 m). Le aree dedicate a espansione urbanizzativa, non ancora attuate, sono state confermate nel presente DP. Si è inoltre verificata la massima variazione ammissibile di superficie urbanizzata ricercando l'ICS – Indice di consumo di suolo ovvero il rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale – risultato pari al 20% - che, in base alla Tab. 3, allegata alle NTA del PTCP di Milano, consente un aumento percentuale pari al 3% della superficie urbanizzata. Questa soglia limite è stata ampiamente rispettata.

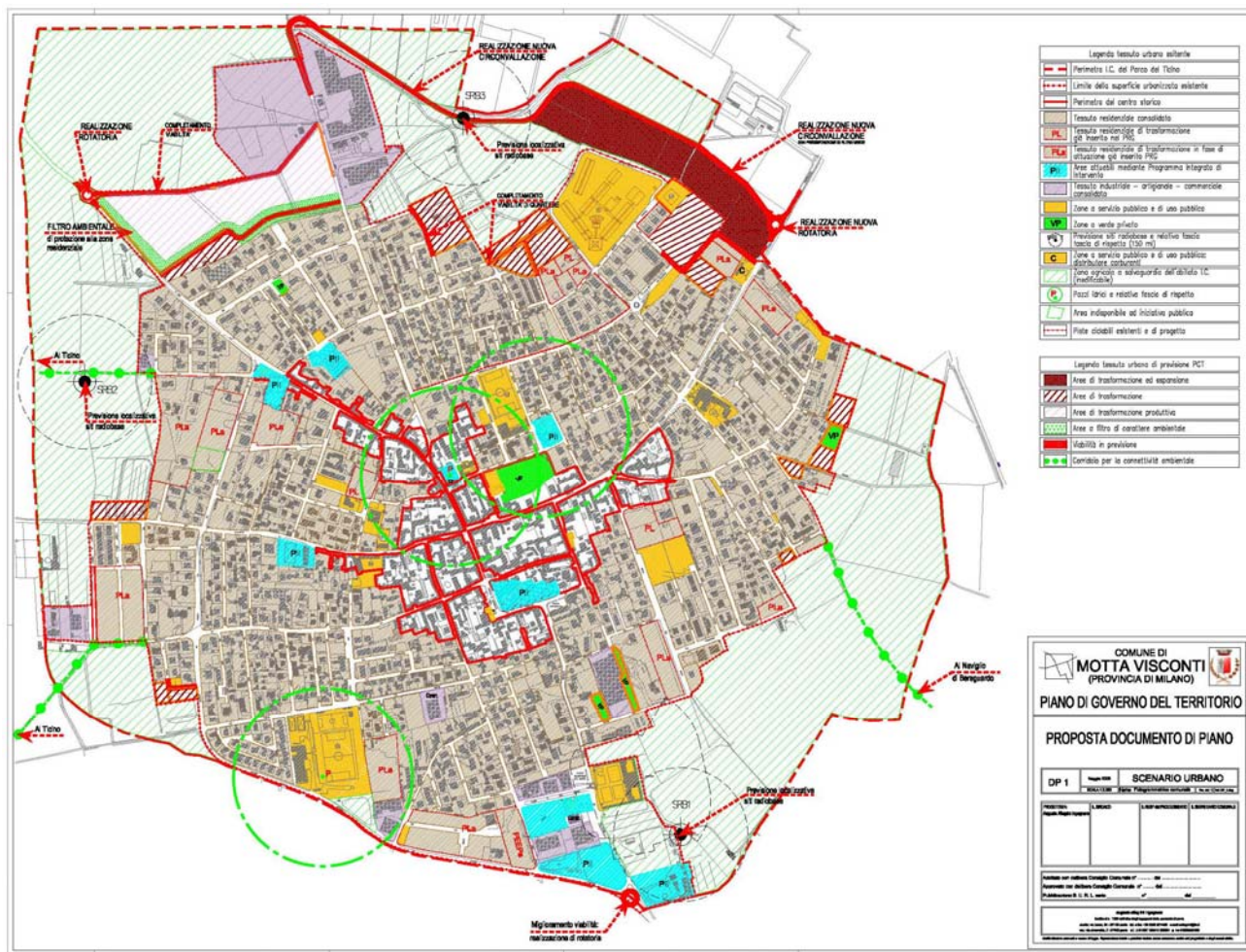
A seguire vengono riportate le tabelle di verifica.

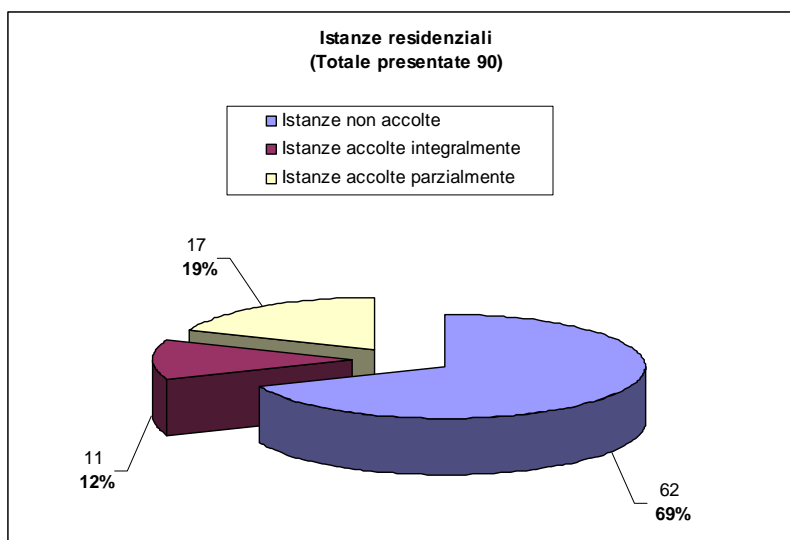
Superfici programmate con piani attuativi	Slp max ammissibile mq	Slp attuata mq	Slp residua mq
1	10.366,66	10.366	0,00
2	2.383,33	2.383,33	
3	1.283,33	0,00	1.283,33
4	5.233,33	5.233,33	0,00
5	3.275,00	3.275,00	0,00
6	5.408,33	5.408,33	0,00
7	2.466,66	2.466,66	0,00
8	2.383,33	2.383,33	0,00
9	675,00	675,00	0,00
10	8.841,66	6.258,33	2.583,33
11	591,66	591,66	0,00
12	1.850,00	1.850,00	0,00
13	1.258,33	1.258,33	0,00
14	525,00	525,00	0,00
15	666,66	0	666,66
16	1.083,33	1.083,33	0,00
17	991,66	991,66	0,00
18	3.083,33	3.083,33	0,00
19	1.500,00	1.500,00	0,00
20	1.683,33	1.683,33	0,00
21	2.350,00	2.350,00	0,00
22	2.125,00	2.125,00	0,00
23	1.400,00	1.400,00	0,00
24	21.191,66	6.525,00	14.666,66
totale	82.616,59	63.415,95	19.199,98

Descrizione	mq	% di attuazione su slp Totale
Superficie programmata con piani attuativi (slp)	mq 82.616,59	
Superficie programmata con piani attuativi attuata (slp)	mq 63.415,95	76,75%
Superficie programmata con piani attuativi da attuare (slp)	mq 19.199,98	23,25%

Descrizione	mq	ICS (%)
Superficie territoriale comunale	mq 9.870.000,00	
Superficie urbanizzata	mq 1.974.000,00	20%
Superficie espansione urbanizzativa PGT	mq 56.000,00	2,83%<3% (56.000,00 mq)

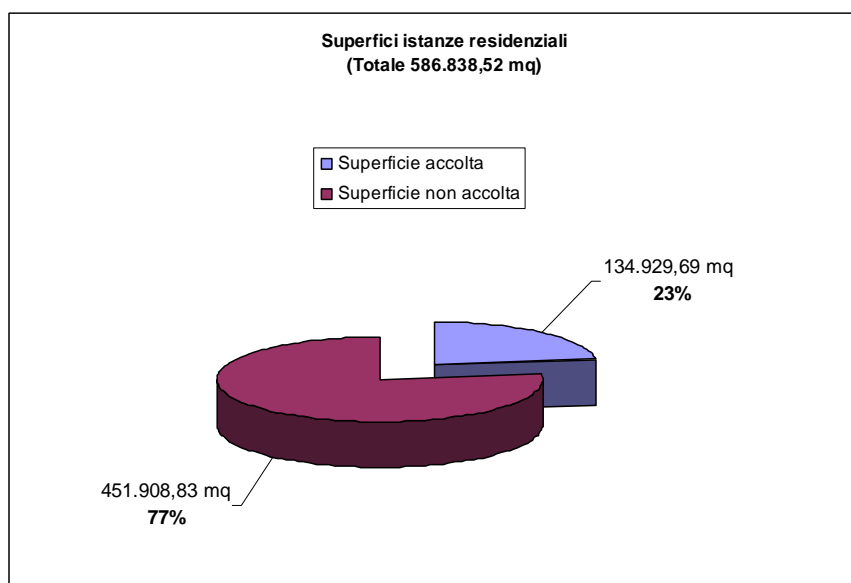
SCENARIO URBANO



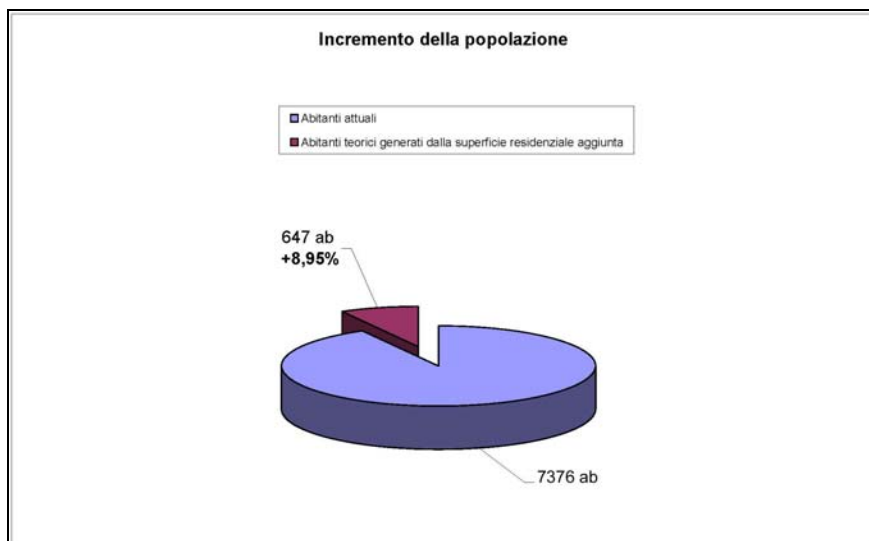


Il diagramma sopra riportato rappresenta le 90 istanze residenziali presentate delle quali 11 sono state accolte integralmente, 17 accolte parzialmente e 62 non accolte.

Il diagramma a torta sotto riportato rappresenta in una fetta la somma delle superfici generate dalle istanze accolte integralmente e parzialmente, nella seconda fetta è evidenziata la superficie relativa alle istanze non accolte. Va anche detto che la maggior parte delle istanze accolte ricade all'interno del perimetro già urbanizzato e rappresenta una conferma di aree già previste dal PRG. Dei 134.929,69 mq previsti soltanto 56.000,00 mq, rappresentano espansioni insediative all'urbanizzato e quindi al di sotto della soglia del 3% dell'aumento della superficie urbanizzata concessa come massima dal PTCP di Milano.



Le superfici edificabili genereranno un incremento delle aree di trasformazione a destinazione residenziale ed una conseguente aumento della popolazione insediabile.

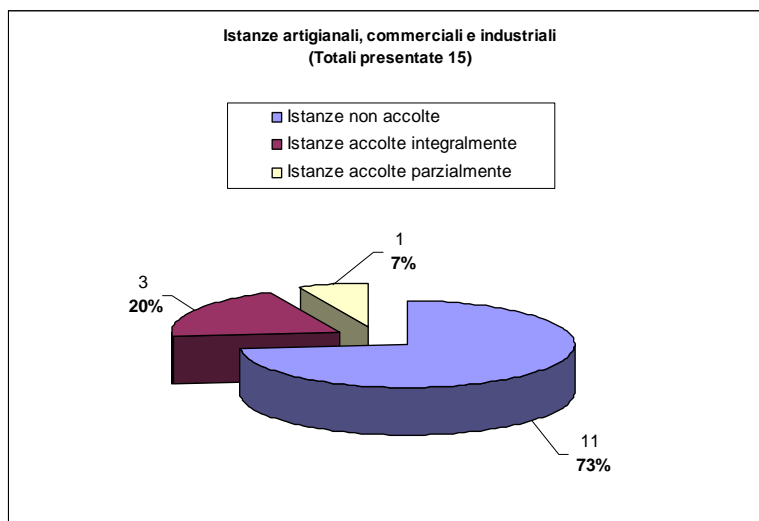


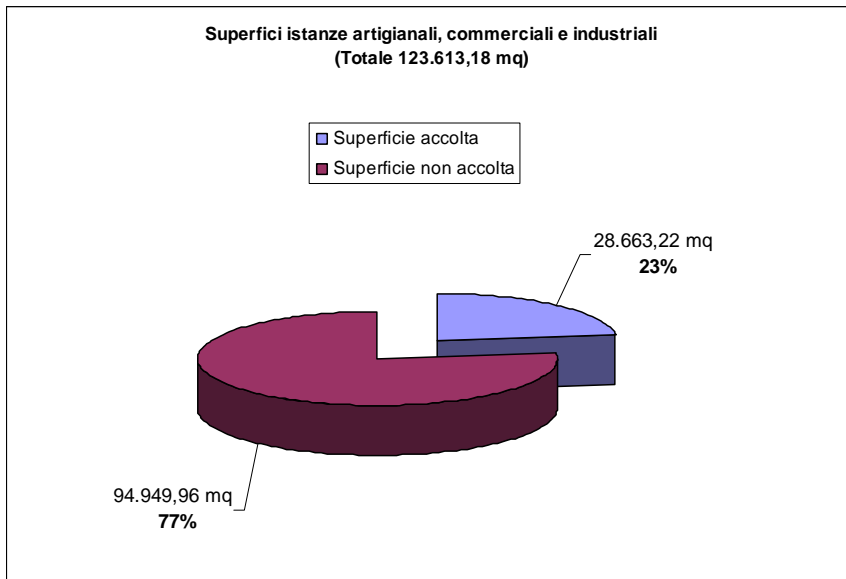
Il diagramma sopra riportato rappresenta il confronto tra la popolazione ingenerata dall'aumento di superficie residenziale con la popolazione mottese al 31.12.2007 [Il numero di abitanti teorici è stato calcolato moltiplicando la superficie residenziale, derivata dalle istanze accolte, per l'indice 1,2 mc/mq e dividendo il volume così ottenuto con il valore convenzionale di 150 mc/ab, decurtato del 40% al fine di ottenere risultati più verosimili].

Come si può notare l'aumento degli abitanti è fortemente contenuto. Il presupposto di mantenersi al di sotto della soglia del 10% di aumento, espresso dall'Amministrazione, è stato rispettato. La scelta del contenimento dello sviluppo passa dal processo di verifica della sostenibilità degli interventi. Due i principali fattori di questa scelta per le aree residenziali. Il primo fattore è rappresentato dalla consapevolezza che il territorio non è, di fatto, un bene riproducibile e quindi come tale va consumato con oculatezza; in particolare nel comune di Motta Visconti si devono fare i conti con un territorio comunale abbastanza modesto in termini di ampiezza e caratterizzato da forti criticità ambientali rappresentate dalle aree tutelate dall'appartenenza al Parco della Valle del Ticino. Il secondo fattore è stato determinato dalla forte conurbazione comunale degli ultimi anni che ha preteso azioni forti per garantire nuovi equilibri all'aspetto qualitativo/quantitativo dei servizi alla popolazione. Questi servizi che normalmente sono catalogati sinteticamente secondo le seguenti voci:

- verde pubblico
- scuole
- infrastrutture viarie
- parcheggi
- servizi alla collettività

Nel Piano dei Servizi sono riportate in dettaglio i calcoli della capacità insediativa teorica che tiene conto dell'attuale popolazione, dell'attuale potenzialità residua delle aree consolidate il nuovo orizzonte di sviluppo insediativo – generato sia dalle aree di trasformazione presenti nel perimetro della superficie urbanizzata preesistente del PRG, sia da quella di nuova espansione insediativa. A seguire si evidenziano le istanze produttive presentate, i diagrammi che le rappresentano suddivise rispettivamente in istanze artigianali, commerciali ed industriali accolte, non accolte e accolte parzialmente. Si tenga conto che di fatto i 28.663,22 mq accolti si riferiscono a istanze riferite a conferme del precedente PRG.





2.2 Il governo delle trasformazioni del territorio comunale

Il programma del governo delle trasformazioni del territorio comunale del presente DP per il Comune di Motta Visconti si basa su tre azioni principali:

1. **Rivalutazione del paesaggio urbano** - *Azione per il tessuto consolidato.*
2. **Difesa e connettività dell'ambiente naturale** - *Azione per le aree extraurbane ed urbane*
3. **La mobilità urbana ed extraurbana** - *Azione per lo sviluppo e completamento del sistema infrastrutturale della mobilità comunale*

Le tavole di riferimento per il territorio comunale sono quelle allegate al presente Documento di Piano:

1. **Proposta di Documento di Piano: Scenario Urbano (tavola grafica in scala 1:2.000);**
2. **Proposta di Documento di Piano: Scenario Extraurbano (tavola grafica in scala 1:5.000)**

2.2.1 Rivalutazione del paesaggio urbano - Azione per il tessuto consolidato

- Promozione di possibilità di riuso, riqualificazione e risanamento più flessibile dei comparti a maggior criticità a livello insediativo ed ambientale contenendo lo stato di degrado del tessuto urbano consolidato con particolare attenzione alla parte più antica e legata alla tradizione.**

Il PRG comunale prevedeva, nel proprio dispositivo normativo, che gli interventi di trasformazione, che superassero per importanza quelli della manutenzione e del consolidamento nelle aree del tessuto della tradizione – ex zona omogenea “A” ai sensi del DM 1444/68 – fossero sottoposti a pianificazione attuativa preventiva, sostanzialmente Piani di Recupero. Nel tempo questa posizione ha rappresentato il più solido deterrente ad un recupero spontaneo degli edifici di questi comparti, attivando stati di degrado diffusi. Per ovviare questa situazione il PGT ha affrontato un approfondimento del tessuto consolidato del territorio con una serie di indicazioni puntuali per l'intervento volte ad una migliore caratterizzazione delle possibilità di ridisegno urbano facilitando il più possibile il riuso del patrimonio edilizio.

Sono quindi stati individuati edifici soggetti a:

- Restauro e risanamento conservativo: riguarda edifici di pregio monumentale, storico architettonico da salvaguardare integralmente
- Ristrutturazione edilizia: riguarda edifici che pur non presentando notevoli valori storici contribuiscono nel loro insieme a determinare il valore storico-ambientale della zona. Si prescrive la conservazione degli elementi della morfologia

Oltre alle individuazioni suddette sarà possibile, per alcuni casi, procedere a interventi di

- Demolizione (con sostituzione o ricostruzione)
- Recupero edilizio con variazione di destinazione d'uso
- Recupero edilizio di rustici ed accessori
- Demolizione senza ricostruzione

Sempre all'interno delle zone ex A, ma riscontrabili anche in altre zone residenziali del tessuto consolidato si evidenziano le destinazioni:

- Verde privato
- Spazi aperti privati
- Giardini o parchi privati e in genere tutti i luoghi verdi all'aperto

Nelle aree del tessuto urbano consolidato (ex ZONA B di completamento ai sensi del DM 1444 02.04.68: aree residenziali (principalmente) di completamento) gli interventi edilizi prevedranno le manutenzioni, il restauro, il risanamento, la ristrutturazione, la nuova edificazione (fino alla saturazione degli indici) nel rispetto dei parametri edilizio/urbanistico di zona.

In generale nella nuova strumentazione urbanistica- Piano delle regole - non saranno ammessi trasferimenti volumetrici.

- ***Riqualificazione delle aree dimesse e dismettibili. Due le criticità rilevanti: ex aree produttivo/artigianali da recuperare a tessuto residenziale e aree produttive con localizzazione all'interno dell'urbano che necessitano di una delocalizzazione. Vengono introdotte previsioni per l'attuazione di azioni di riuso di tali comparti, perseguendo la strategia di ridefinizione dell'identità urbana di Motta Visconti, contribuendo alla riduzione delle criticità ambientali, al potenziamento dei servizi in dotazione all'Amministrazione ed alla vigilanza, su eventuali processi di trasferimento, in sinergia con gli altri***

livelli istituzionalmente competenti in materia.

Questo macro obiettivo va ottenuto attraverso la riqualificazione della città consolidata con particolare attenzione alla costruzione di connessioni ed integrazioni con il sistema dei servizi, definizione e cura di nuove centralità. Due le filiere strategiche principali: la prima che fa riferimento a proposte di attuazione di Programmi Integrati di Intervento PII in parte già proposti dal vigente Documento di Inquadramento del Comune e la seconda con l'introduzione di proposte di nuova previsione. A queste azioni identificate dall'Amministrazione, il Piano delle Regole potrà ammettere ulteriori proposte private di PII su aree del tessuto urbano consolidato e/o centro storico, per ora non perimetrate che dovessero rispondere ai requisiti previsti dall'art. 88 della LR 12/05 da concordarsi con l'Amministrazione in coerenza con le situazioni del contesto urbano d'ubicazione e d'applicazione. A seguire sinteticamente le schede operative dei PII individuati.

1-Metallurgica Viscontea

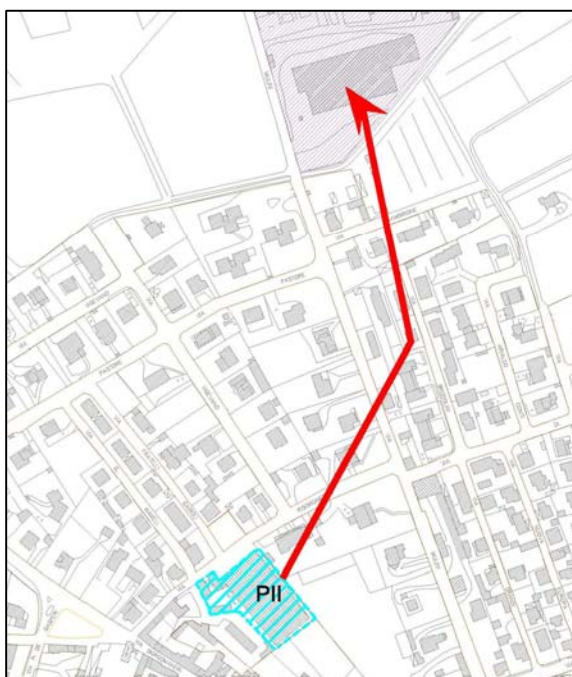
AZIONE 1: Spostamento dell'attuale attività della società Metallurgica Viscontea attualmente situata in ambito residenziale.

L'operazione potrà essere effettuata tramite Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) con variante urbanistica solo nel caso in cui fosse necessario incrementare la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) della zona industriale esistente.

EFFETTI DI RITORNO: Eliminazione dal tessuto prevalentemente residenziale di attività produttiva;

AZIONE 2: riconversione dell'ex area produttiva in residenziale.

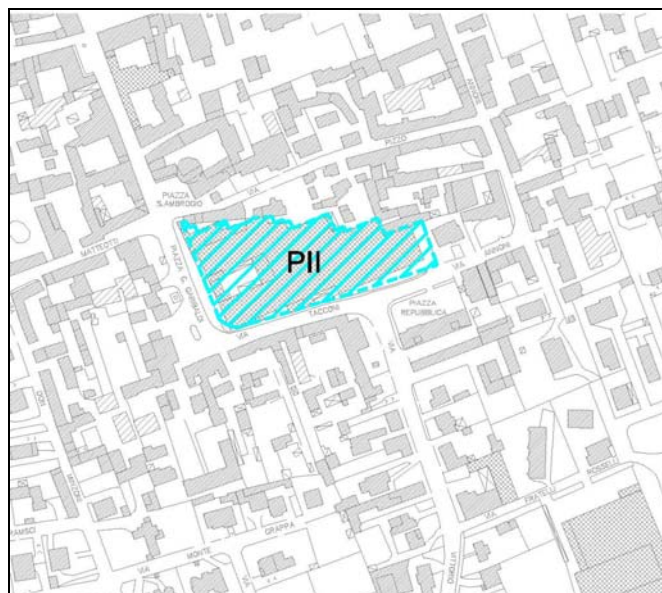
EFFETTI DI RITORNO: Cessione area per parcheggio pubblico (angolo via Risorgimento – via Cairoli); Realizzazione di parcheggio.



2-Area Cagi

AZIONE: Riconversione area CAGI in destinazione d'uso prevalentemente residenziale con mantenimento delle attività logistiche terziarie dell'azienda.

EFFETTI DI RITORNO: Riqualficazione ambientale (bonifica coperture in amianto); Riqualficazione urbana; Riqualficazione del centro storico; Formazione di piazza.



AZIONE 1 : Trasferimento dell'attuale parcheggio di corriere all'esterno del centro abitato.

EFFETTI DI RITORNO: Eliminazione dal tessuto prevalentemente residenziale di attività di parcheggio di corriere.

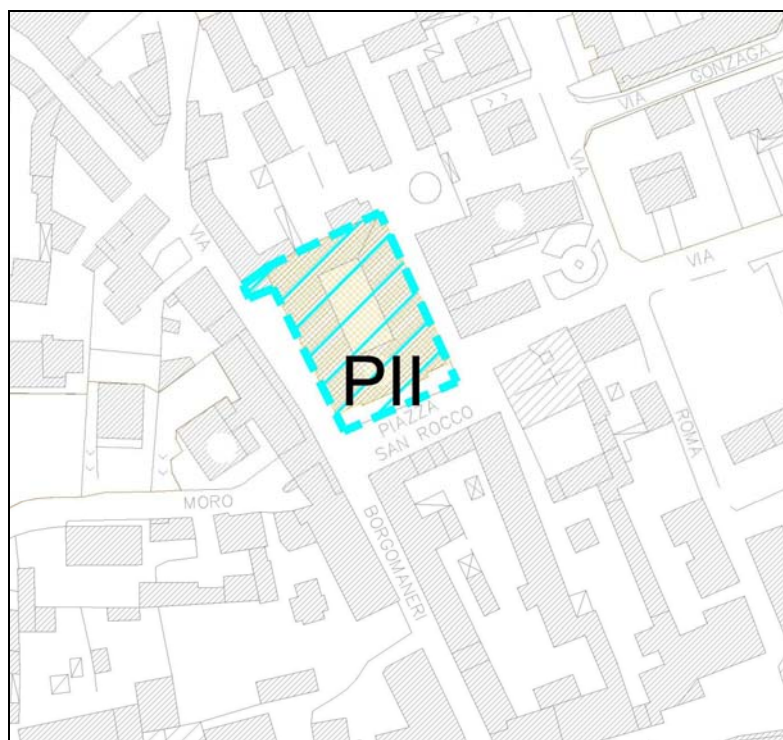
AZIONE 2: Riconversione area SGEA in destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

EFFETTI DI RITORNO: Arretramento del fronte attuale su via S. Giovanni con conseguente allargamento sede stradale; Completamento marciapiedi su via S. Giovanni.

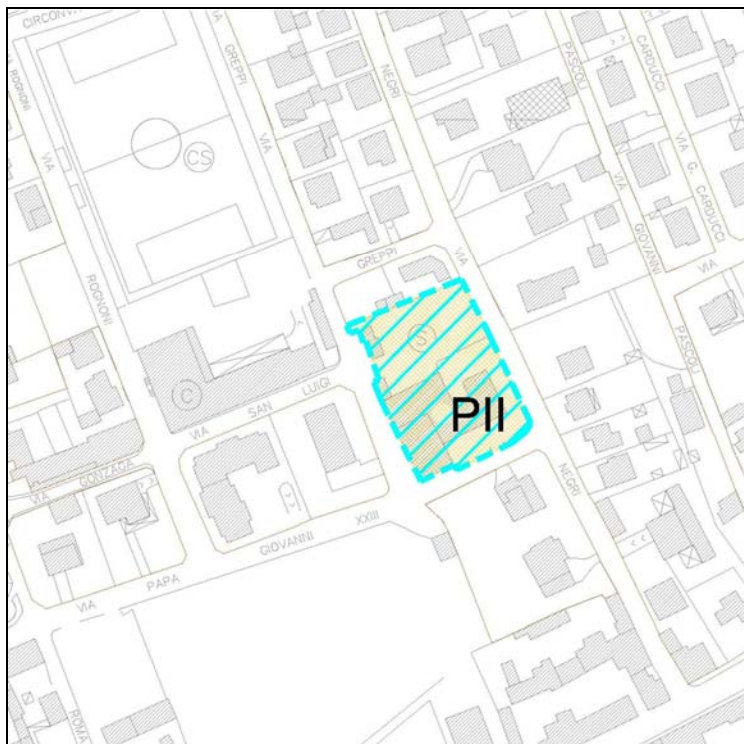
5-Area ex -Elementari

AZIONE: Riconversione dell'area delle ex-elementari in destinazione d'uso prevalentemente residenziale/terziaria.

EFFETTI DI RITORNO: Riqualficazione urbana; Realizzazione di biblioteca; ampliamento della Piazza circostante.



6-Area Medie



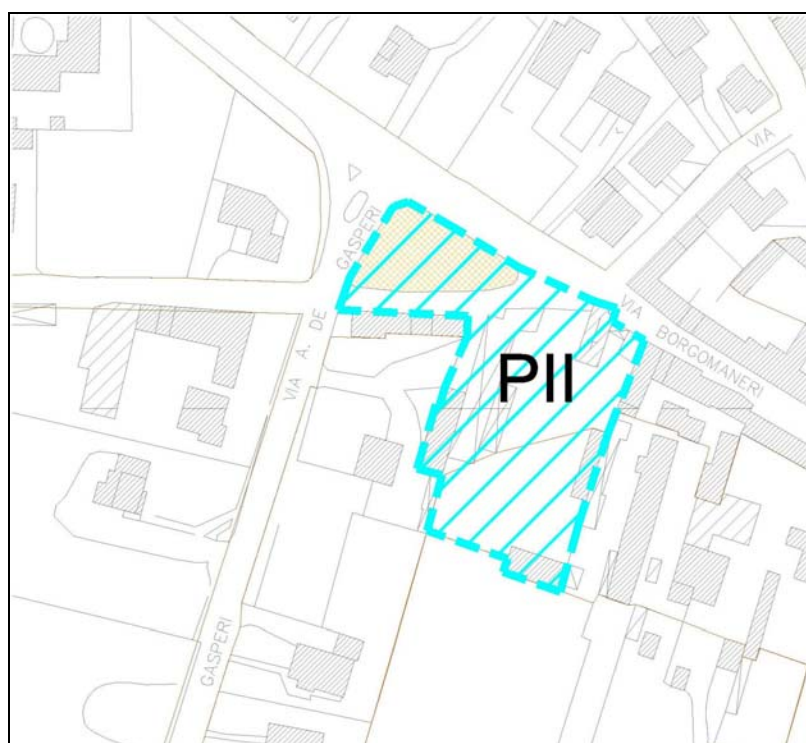
AZIONE: Riconversione in destinazione d'uso prevalentemente residenziale/terziaria dell'area occupata attualmente dagli edifici delle medie inferiori nel momento che sarà pronta la nuova sede delle medie presso il plesso scolastico comunale - a nord est dell'urbano - in via di completamento.

EFFETTI DI RITORNO: Riqualificazione urbana; Realizzazione di spazi pubblici e riorganizzazione delle aree circostanti.

7-Area S.Rocchino

AZIONE: Riconversione del comparto ex rurale dismesso in stato di degrado con riordino compositivo degli edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziale/terziaria.

EFFETTI DI RITORNO: Riqualificazione urbana: recupero organizzativo del complesso di S.Rocchino.



8-Area "A" uscita sud sulla SS 526

AZIONE: recupero del triangolo abbandonato presente all'innesto sud della SS 526 con la rete di mobilità urbana - reliquato delle aree produttivo/terziario - tramite l'attuazione di un programma di insediamento plurifunzionale.

EFFETTI DI RITORNO: Riqualficazione della mobilità urbana tramite la messa in sicurezza dell'innesto con la SS 526 e completamento area interclusa in stato di abbandono.

9-Area "B" uscita sud sulla SS 526

AZIONE: recupero del triangolo abbandonato presente all’innesto sud della SS 526 con la rete di mobilità urbana - reliquato delle aree produttivo/terziario - tramite l’attuazione di un programma di insediamento plurifunzionale.

EFFETTI DI RITORNO: Riqualificazione della mobilità urbana tramite la messa in sicurezza dell’innesto con la SS 526 e completamento area interclusa in stato di abbandono.

I nove interventi rappresentano complessivamente un riuso del territorio urbanizzato – indicatore I1 di sostenibilità del PTCP di Milano - pari a 20,33% ovvero superiore al 10% valore raccomandato dal PTCP

- ❑ **Riconoscimento di un unico polo di concentrazione delle attività produttive, confermandolo come ubicazione ed estensione pari a quello già dimensionato nell’ultimo PRG. Lo stallo del passato su questa area – attualmente carente dal punto di vista infrastrutturale – sarà superato con un potenziamento previsto dal DP per la mobilità e la prossima attivazione del collettore ovest. Inoltre questo polo dovrà funzionare da ricettore delle azioni di outplacement territoriale delle attività produttive locali previste dalle altre azioni di riqualificazione urbana del piano.**

Il rafforzamento delle politiche di inclusione sociale tramite un potenziamento dell'apparato produttivo passa tramite l'esigenza di garantire una disponibilità di aree per poter eventualmente insediare nuove attività e/o delocalizzarne altre già presenti (come ad esempio il già citato caso della Metallurgica Viscontea) precedente nel comune per facilitare una politica di riallocazione concentrata. Di fatto si confermano le previsioni di un polo produttivo nella zona nord-ovest del paese delle medesime dimensioni, ma integrandolo con una viabilità di previsione che ne garantisca uno sviluppo concreto e dotandolo di una separazione – mediante zone a filtro - dal resto dell'urbano residenziale. Non saranno ammessi insediamenti di attività a rischio.

2.2.2 Difesa e connettività dell'ambiente naturale - Azione per le aree extraurbane ed urbane

- Mantenimento e condivisione dei sovraordinati territoriali in tema ambientale e paesaggistico. Il rispetto della pianificazione ambientale derivante dal Parco della Valle del Ticino e la promozione in essere degli ambiti agricoli promossi dalla Amministrazione Provinciale territoriale sono temi d'impegno condivisi dall'Amministrazione comunale al fine di ottenere sulla maggior parte del proprio territorio una garanzia rafforzata di rispetto per l'ambiente.***

L'Amministrazione comunale conferma pertanto - a livello di regolamentazione del proprio territorio extraurbano – i dettati delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino e tutti i dispositivi disciplinari del Parco Naturale della Valle del Ticino con particolare riferimento all'impianto Siti di importanza Comunitaria della Rete Natura 2000 "SIC IT2080002; ZPS IT2080301" presenti. A tal proposito i comparti soggetti a trasformazione edilizia in espansione – peraltro contenuti in termini quantitativi – rispetteranno e manterranno inalterato l'attuale perimetro di Iniziativa Comunale – IC - stabilito dal Parco della Valle del Ticino del proprio Piano Territoriale di Coordinamento e non comprometteranno gli ambiti agricoli promossi – per ora a livello di intento - dalla Provincia.

- Riconoscimento di linee di connettività ambientale da sviluppare: due in direzione del Parco naturale della Valle del Ticino ed uno in direzione del Naviglio di Bereguardo.***

Grande valore è attribuito al riconoscimento di un funzionale sistema del verde periurbano che trova la sua osmosi naturale con le possibilità di integrazione offerta dal Parco della Valle del Ticino e le aree rurali verso il Naviglio; il tessuto connettivo tra questi elementi va ricercato e valorizzato nella possibilità di sviluppare la trama già esistente con le occasioni individuabili nelle aree di trasformazione urbana e le eventuali possibilità offerte da sinergie con il Parco della Valle del Ticino da un lato e la Navigli Lombardi dall'altro. Queste azioni si sviluppano nel rispetto dell'indicatore previsto nelle NTA del PTCP di Milano. Nel Piano delle Regole si prevedono disposizioni per lo sviluppo di tali aree

□ **Mantenimento ed eventuale incremento di aree verdi piantumate.**

La privilegiata ubicazione del comune permette di possedere un ottimo rapporto percentuale tra la superficie costituita dalle aree boscate e dalle fasce arboreo-arbustive e la superficie territoriale comunale, anche nel rispetto dell'indicatore previsto nelle NTA del PTCP di Milano. Nel Piano delle Regole si prevedono disposizioni per il mantenimento e l'eventuale incremento di tali aree.

□ **La permeabilità dei suoli**

Per le aree di trasformazione all'interno del perimetro della superficie comunale già urbanizzata si imporranno, ove possibile, valori di permeabilità del suolo del 30% per le aree a precipua destinazione residenziale e di almeno il 10% per le altre destinazioni. Per le aree di trasformazione esterne al perimetro della superficie comunale già urbanizzata – aree di espansione insediativa -si imporranno valori di permeabilità del suolo del 40% per le aree a precipua destinazione residenziale e di almeno il 15% per le altre destinazioni.

2.2.3 La mobilità urbana ed extraurbana - Azione per lo sviluppo e completamento del sistema infrastrutturale della mobilità comunale

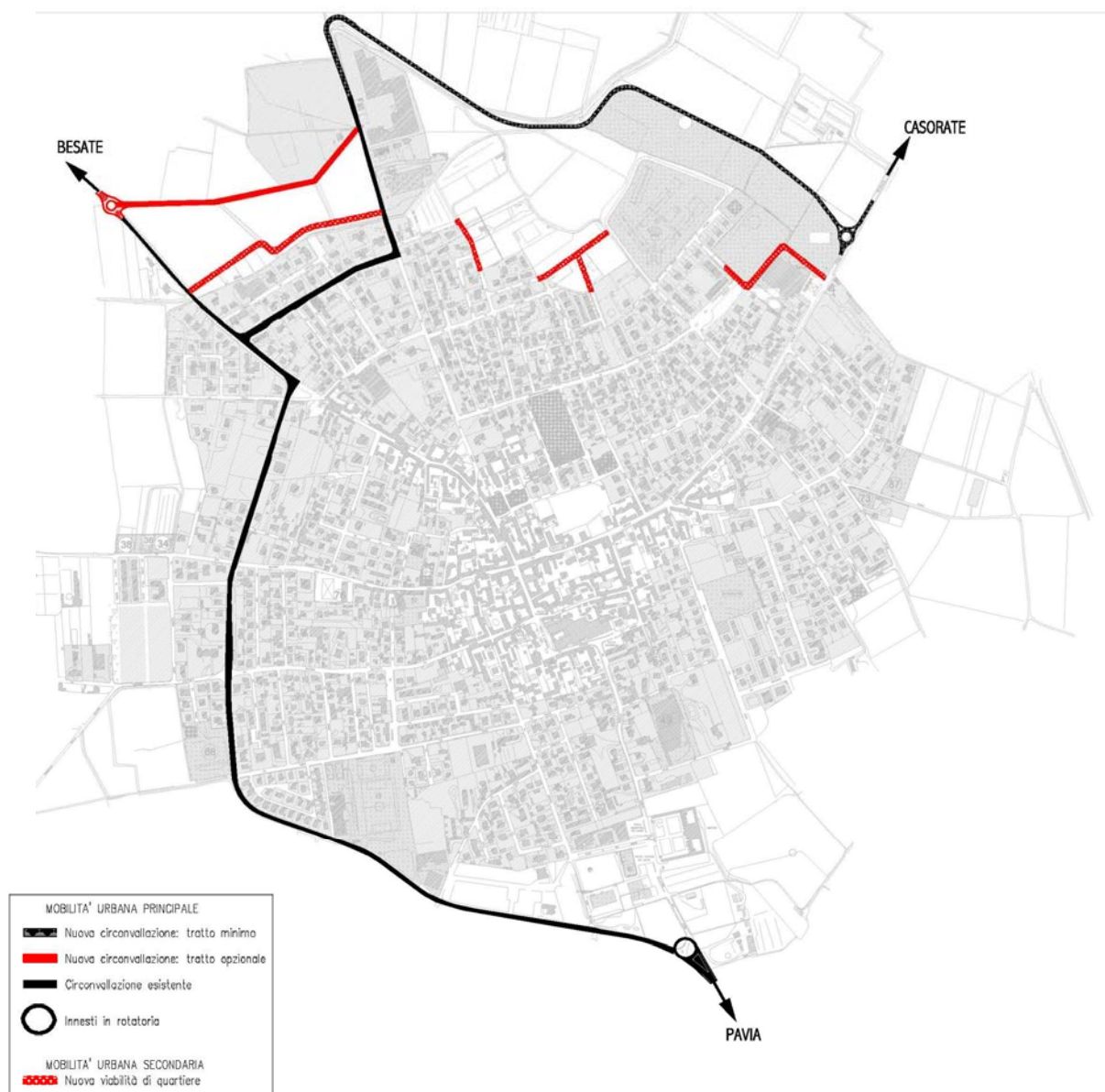
- **Sviluppo e completamento del sistema della mobilità comunale a servizio del traffico in attraversamento e locale. Il traffico in attraversamento – ovvero il traffico rappresenta oltre due terzi del traffico globale che interessa Motta Visconti. Mentre il collegamento sud – nord risulta sufficiente sulla base dello sfruttamento della via De Gasperi, lo smistamento del traffico in attraversamento da e per le direzioni nord sud proveniente o diretto a est risulta difficile poiché interessa direttamente il centro urbano.**

Il tema della mobilità, è un elemento cruciale per la qualità urbana e ambientale del territorio mottese, soprattutto in considerazione dello stato di urbanizzazione e dei carichi generati dalle trasformazioni urbane. Data l'estrema complessità del tema, sono state ricercate risposte diversificate dedicate alla pluralità dei soggetti coinvolti: riduzione del traffico veicolare interessato all'attraversamento dell'urbano, razionalizzazione della circolazione viabilistica interna all'urbano con il completamento ed il potenziamento della rete infrastrutturale, potenziamento e adeguamento delle linee di trasporto pubblico, monitoraggio degli interventi previsti al sistema infrastrutturale. I principali interventi per la rete di **mobilità urbana principale** sono caratterizzati dalle seguenti finalità:

1. Snellimento traffico in attraversamento;
2. Facile collegamento tra i diversi assi di penetrazione;
3. Alleggerimento via Circonvallazione;

La **mobilità urbana secondaria** individua soprattutto nuovi tratti di rete stradale di quartiere e interquartiere la cui realizzazione sarà connessa principalmente con le attività di trasformazione e/o di intervento su aree edificabili ospitanti o di prossimità.

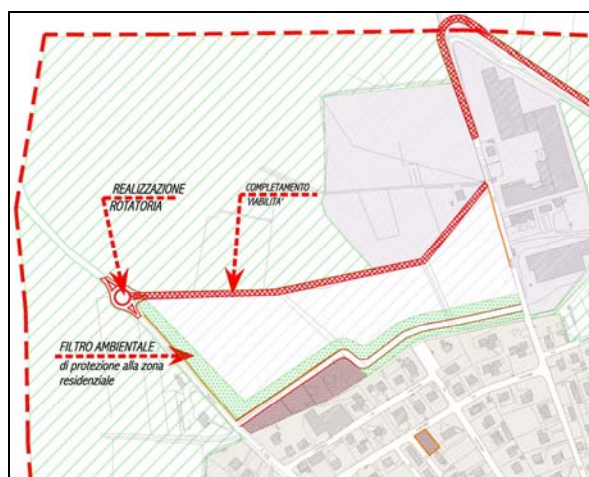
L'immagine a seguire identifica la nuova proposta per la mobilità urbana con evidenziati gli interventi principali per la rete.



La previsione per la realizzazione della nuova circonvallazione (circa ml 1.500 di sviluppo lineare), prevede un costo stimato di circa € 1.400.000,00. Tale opera sarebbe realizzata tramite la concessione di circa mc 80.000,00 di volume residenziale (tra i 300 e 400 abitanti teorici - unica area di espansione insediativa rispetto al perimetro della superficie urbanizzata del PRG)

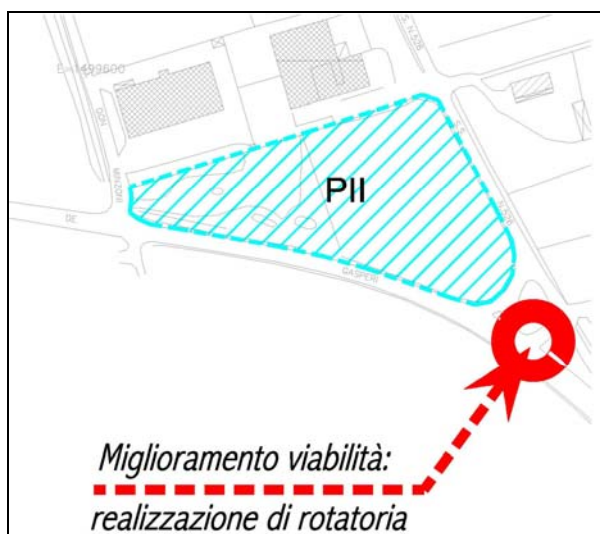


Il completamento della nuova circonvallazione (circa 600 ml di sviluppo lineare), dovrebbe essere realizzata in convenzione della lottizzazione produttiva prevista in fregio alla stessa.



Sono previste in prima priorità a supporto della viabilità tre rotatorie:

1. la prima in corrispondenza dell'attacco della nuova circonvallazione a nord-est
2. la seconda – nello sbocco sulla Statale in direzione Besate – nel caso di completamento della nuova circonvallazione nell'area produttiva
3. la terza nell'entrata al paese da sud venendo da Pavia.



□ Sviluppo e completamento del sistema della mobilità ciclopedonale comunale.

Contemporaneamente allo sviluppo ed alla integrazione della rete per la mobilità veicolare si svilupperanno iniziative infrastrutturali rivolte ad un miglioramento dell'attuale rete ciclopedonale.