



COMUNE DI
MASSALENGO
PROVINCIA DI LODI

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

REVISIONE 2019-2020
e adeguamento alla LR n. 31/2014

PGT

Elaborati specifici

Fascicolo

**REVISIONE PGT 2019-2020:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
geom. Severino Serafini

PROGETTISTI
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO
dott. Gabriele Maggiori

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
dott. ing. Luca Lena



STUDIO MOSSOLANI
urbanistica architettura ingegneria
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 803683

Comune di Massalengo

Provincia di Lodi

PGT

Piano di Governo del Territorio

ELABORATI SPECIFICI

REVISIONE PGT 2019-2020 E ADEGUAMENTO ALLA LR n. 31/2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE DEI CAPITOLI

1. PREMESSA	2
1.1. Contenuti del presente documento.....	2
1.2. Riferimenti normativi	2
2. PROCEDIMENTO DI REVISIONE DEL PGT.....	3
2.1. Il PGT vigente.....	3
2.2. Revisione del PGT: obiettivi e contenuti	3
2.3. Proposte dei cittadini	4
3. ESAME DELLE PROPOSTE DEI CITTADINI	5
3.1. Proposta n. 1	5
3.2. Proposta n. 2	6
3.3. Proposta n. 3	7
3.4. Proposta n. 4	8
3.5. Proposta n. 5-6-7-8	9
3.6. Proposta n. 9	10
3.7. Proposta n. 10	11
4. REVISIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	12
4.1. Aree residenziali strategiche "RS"	13
4.2. Aree residenziali strategiche esistenti "RSE"	16
4.3. Aree industriali strategiche "IS"	19
4.4. Aree industriali di trasformazione "ITR"	21
4.5. Aree industriali dismesse "ID"	23
4.6. Area strategica per servizi	24
5. REVISIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	25
5.1. Individuazione dei centri storici e definizione delle modalità di intervento	26
5.2. Ambiti residenziali del centro storico soggetti a Piano di Recupero (PRR)	27
5.3. Ambiti polifunzionali soggetti a Piano di Recupero (PRP)	27
5.4. Nuova classificazione dei piani attuativi in corso	29
5.5. Nuova classificazione e disciplina degli ambiti agricoli	29
5.6. Nuova suddivisione degli ambiti produttivi consolidati	31
6. REVISIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	32
6.1. Previsioni del Piano dei Servizi eliminate con la revisione	33
6.2. Previsione di nuova struttura socio-assistenziale-sanitaria	33
6.3. Strutture ricreative sul canale Muzza (ricostruzione).....	34
6.4. Parco e villa di interesse storico, culturale e botanico	35
7. CONCLUSIONI	36
7.1. Conclusioni della relazione illustrativa della Revisione del PGT	36

1. PREMESSA

1.1. Contenuti del presente documento

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa della Revisione 2019-2020 del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Massalengo.

1.2. Riferimenti normativi

I riferimenti normativi fondamentali sono i seguenti:

- La Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 ("Legge per il governo del territorio"), ed in particolare l'art. 4 ("Valutazione ambientale dei piani") e l'art. 13 ("Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio").
- La Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 ("Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato").
- La DGR 10 novembre 2010, n. 761 ("Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - art. 4, LR n. 12/2005, DCR n. 351/2007 - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle DGR 27 dicembre 2008, n. 6420 e 30 dicembre 2009, n. 10971"), ed in particolare l'Allegato 1a ("Modello metodologico, procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - Documento di Piano - PGT"), Punto 5 ("Verifica di assoggettabilità alla VAS").
- La DGR 25 luglio 2012, n. 3836 ("Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - art. 4, LR n. 12/2005, DCR n. 351/2007 - Approvazione Allegato 1u - Modello metodologico, procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole").

2. PROCEDIMENTO DI REVISIONE DEL PGT

2.1. Il PGT vigente

Il Comune di Massalengo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Il PGT è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 25-10-2008, ed è entrato in vigore in data 26-11-2008 (pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione, Serie Inserzioni e Concorsi n. 48).

Il PGT detta la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ed è articolato nei seguenti 3 atti:

- Il Documento di Piano (LR n. 12/2005, articolo 8), che disciplina le "scelte strategiche" di pianificazione e, in particolare, gli "ambiti di trasformazione urbanistica".
- Il Piano dei Servizi (LR n. 12/2005, articolo 9), che disciplina gli ambiti destinati a servizi pubblici, esistenti e di progetto.
- Il Piano delle Regole (LR n. 12/2005, articolo 10), che disciplina gli ambiti del "tessuto urbano consolidato" e gli ambiti agricoli.

In applicazione dell'articolo 4, comma 2 della LR n. 12/2005, il Documento di Piano del PGT è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La VAS è un processo che accompagna e integra il procedimento di redazione del PGT, e ha lo scopo prioritario di valutare la sostenibilità ambientale delle scelte strategiche del Documento di Piano.

2.2. Revisione del PGT: obiettivi e contenuti

Dopo l'entrata in vigore del PGT, la società ha subito radicali trasformazioni: da un lato, la crisi ha fortemente disincentivato gli investimenti nel settore edilizio e nel mercato immobiliare; dall'altro, la crescente sensibilizzazione ai temi di salvaguardia e valorizzazione del territorio si è tradotta nell'emanazione di leggi, sia statali sia regionali, che promuovono, e anzi impongono, la minimizzazione del consumo di suolo, privilegiando gli interventi di recupero degli edifici esistenti rispetto a quelli di nuova costruzione.

In Regione Lombardia, il provvedimento più importante in questo senso è la già citata LR n. 31/2014, che ha vietato la previsione, negli strumenti urbanistici comunali, di nuove aree edificabili all'esterno del "tessuto urbano consolidato".

Le suddette considerazioni avevano spinto la precedente amministrazione di Massalengo, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 26-06-2014, ad avviare un procedimento di revisione generale del PGT.

L'attuale amministrazione comunale ha confermato il suddetto avvio del procedimento, fissando i seguenti nuovi obiettivi di pianificazione urbanistica:

- la riduzione del "consumo di suolo" previsto dal PGT vigente;
- la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento al centro storico (ad esempio, la "Villa Premoli") e alle aree industriali dismesse (ad esempio, lo stabilimento "Madital" e il lanificio "Raffaello");
- la verifica della dotazione di spazi per la collettività, e la riorganizzazione delle aree e delle strutture pubbliche esistenti, al fine di valorizzarne la funzione culturale, ricreativa e sociale;
- la riduzione dell'impatto del traffico sul territorio.

Di fatto, la revisione del PGT di Massalengo consisterà nella redazione di un nuovo Documento di Piano e di varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

L'avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato all'albo pretorio, sul sito web del Comune e su manifesti affissi in varie zone del territorio, stabilendo i termini per la presentazione di suggerimenti e proposte da parte dei cittadini.

2.3. Proposte dei cittadini

In seguito all'avvio del procedimento di revisione del PGT, il Comune di Massalengo ha ricevuto 10 proposte da parte dei cittadini, il cui contenuto è riassunto nella seguente tabella.

Numeri proposta	Proponente	Data di presentazione	Numero protocollo	Mappali interessati	Oggetto della proposta	Localizzazione
1	Arch. Aldo Ruffini	06/08/2014	3681	-	Chiede, per gli ambiti produttivi del tessuto consolidato, un aumento dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf da 0,60 a 0,80 m ² /m ² e dell'altezza massima da 10,00 a 12,50 m.	Massalengo, via Strada Longa, via delle Industrie
2	Giovanni e Francesco Maffezzoni	28/08/2014	3919	Foglio 5, Mappali 201-208	Chiedono che il cambio di destinazione d'uso di alcuni fabbricati da artigianale a residenziale possa essere consentito con intervento edilizio diretto.	Massalengo, via Primo Maggio
3	Provincia di Lodi	19/03/2015	1136	-	Su iniziativa del Comune di Bertonico, propone l'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS), finalizzato alla tutela e valorizzazione del Canale Muzza.	I Comuni del Lodigiano attraversati dal Canale Muzza
4	Pierluigi Navarotto	06/11/2015	5024	-	Chiede lo stralcio delle "Aree residenziali strategiche" RS 5-6-7-8, individuate dal PGT vigente a est della Strada Provinciale n. 23, poiché ricadono nella "fascia di rispetto" di 400 m dell'allevamento di suini di Cascina Pontirola, stabilita dal Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Lodi.	Ambiti di trasformazione residenziali a est della SP n. 23
5	Società Agricola Corallo s.r.l.	29/11/2018	6743	-	Propone un tracciato alternativo per la strada tangenziale di progetto in variante alla SP n. 23.	Terreni agricoli a est del centro abitato
6	Società Agricola Chioda dott. Pietro e figli	29/11/2018	6753	-	Propone un tracciato alternativo per la strada tangenziale di progetto in variante alla SP n. 23.	Terreni agricoli a est del centro abitato
7	Domenico, Angelo Maria e Alessandro Chioda	29/11/2018	6754	-	Propone un tracciato alternativo per la strada tangenziale di progetto in variante alla SP n. 23.	Terreni agricoli a est del centro abitato
8	Azienda Agricola Fratelli Baciocchi (Cascina Lanfroia)	30/11/2018	6768	-	Propone un tracciato alternativo per la strada tangenziale di progetto in variante alla SP n. 23.	Terreni agricoli a est del centro abitato
9	Fondazione Giovanna e Teresa Premoli	30/11/2018	6769	Foglio 5, Mappali 69-70 e altri	Chiede che il PGT preveda la possibilità di realizzare un parco botanico nell'area di pertinenza della villa ottocentesca in via della Chiesa ("villa Premoli"), con funzione didattica, culturale e ricreativa.	Massalengo, via della Chiesa
10	Angelo Bianchi, Mara Cellai	30/11/2018	6772	Foglio 2, Mappale 47	Chiedono la modifica della destinazione urbanistica da ambito agricolo ad ambito edificabile.	Massalengo, via Grandi (SP n. 187)

Tabella 1. Elenco e contenuto delle proposte presentate dai cittadini

3. ESAME DELLE PROPOSTE DEI CITTADINI

Questo capitolo è dedicato all'esame delle proposte dei cittadini, che vengono illustrate seguendo la numerazione della precedente Tabella 1.

3.1. Proposta n. 1

Richiedenti

Arch. Aldo Ruffini

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Massalengo, polo artigianale-produttivo di via Strada Longa e via delle Industrie

Identificazione catastale

Vari mappali

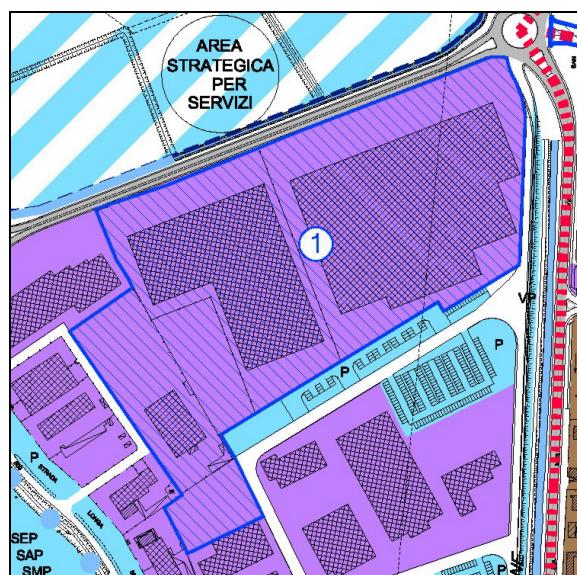
Contenuto della proposta

Chiede, per gli ambiti produttivi del tessuto consolidato, un aumento dell'indice di utilizzazione fondiario Uf da 0,60 a 0,80 m²/m² e dell'altezza massima da 10,00 a 12,50 m.

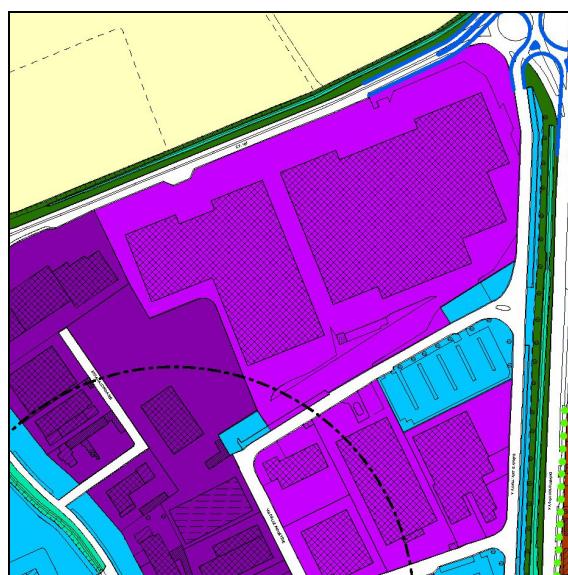
Esito della proposta

La proposta sarà accolta in parte, concedendo un aumento dell'altezza massima degli edifici da 10,00 a 12,50 m, ma confermando l'indice di utilizzazione fondiario di 0,60 m²/m², già alto e adeguato alla zona.

Si coglie l'occasione per evidenziare che, con la presente revisione del PGT, gli ambiti produttivi del tessuto consolidato sono stati suddivisi in due categorie ("Ambiti produttivi - D1" e "Ambiti produttivi - D2"), per evitare l'insediamento di nuovi centri di logistica vicino al centro abitato, che avrebbero ripercussioni negative sul traffico (vedi paragrafo 5.6).



RI ZONA INDUSTRIALE



Ambiti produttivi - D1
Ambiti produttivi - D2

Figura 1. Proposta n. 1: PGT vigente

Figura 2. Proposta n. 1: variante al PGT

3.2. Proposta n. 2

Richiedenti

Giovanni e Francesco Maffezzoni

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Massalengo, via Primo Maggio

Identificazione catastale

Foglio 5, Mappali 201-208

Contenuto della proposta

Chiedono che il cambio di destinazione d'uso di alcuni fabbricati da artigianale a residenziale possa essere consentito con intervento edilizio diretto.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, senza che fossero necessarie sostanziali modifiche del PGT vigente. L'area in esame, infatti, resta identificata come ambito residenziale del tessuto consolidato, in cui cambio di destinazione d'uso di un edificio può essere realizzato con intervento edilizio diretto (permesso di costruire o SCIA).

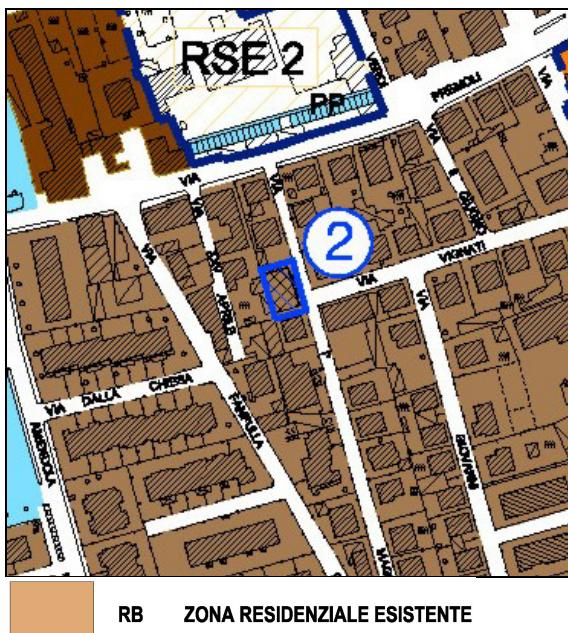


Figura 3. Proposta n. 2: PGT vigente



Figura 4. Proposta n. 2: variante al PGT

3.3. Proposta n. 3

Richiedenti

Provincia di Lodi

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

I Comuni del Lodigiano attraversati dal Canale Muzza

Identificazione catastale

-

Contenuto della proposta

Su iniziativa del Comune di Bertonico, propone l'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS), finalizzato alla tutela e valorizzazione del Canale Muzza.

Esito della proposta

Il PLIS del Canale Muzza, per motivi che non dipendono dal Comune di Massalengo, non è stato istituito. Tuttavia, con la revisione del PGT è stata individuata per la Muzza una fascia di rispetto di 150 metri (1) ("Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua - Canale Muzza"), in cui sono tassativamente vietate tutte le nuove costruzioni e sono promossi interventi di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità (vedi paragrafo 5.5).

(1) La fascia di rispetto del Canale Muzza individuata dal nuovo Piano delle Regole del PGT, di ampiezza 150 m, si sovrappone al vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

3.4. Proposta n. 4

Richiedenti

Pierluigi Navarotto

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

"Ambiti di trasformazione" residenziali a est della Strada Provinciale n. 23

Identificazione catastale

Vari mappali

Contenuto della proposta

Chiede lo stralcio delle "Aree residenziali strategiche" RS 5-6-7-8, individuate dal PGT vigente a est della Strada Provinciale n. 23, poiché ricadono nella "fascia di rispetto" di 400 m dell'allevamento di suini di Cascina Pontirola, stabilita dal Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Lodi.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, stralciando le "Aree residenziali strategiche" RS 5-6-7-8 e riconvertendole alla destinazione urbanistica agricola, corrispondente all'uso attuale delle aree (vedi paragrafo 4.1).



Figura 5. Proposta n. 4: PGT vigente

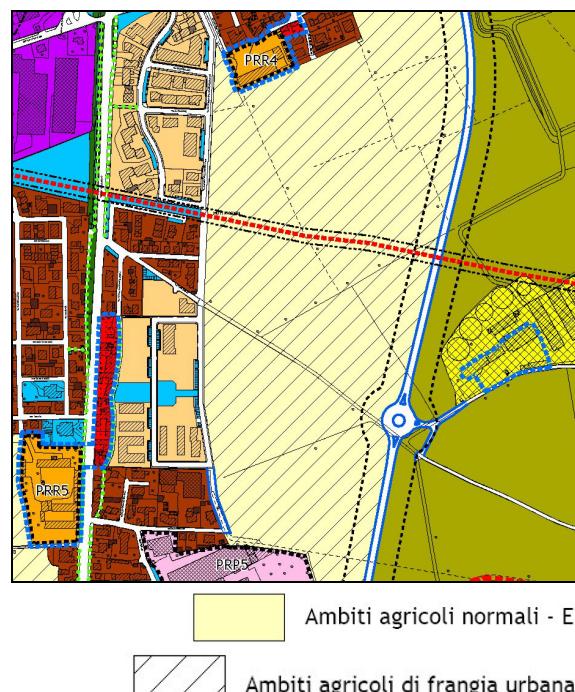


Figura 6. Proposta n. 4: variante al PGT

3.5. Proposta n. 5-6-7-8

Richiedenti

Società agricola Corallo s.r.l.
 Società agricola Chioda Pietro e figli
 Domenico, Angelo Maria e Alessandro Chioda
 Azienda agricola fratelli Baciocchi (cascina Lanfroia)

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Terreni agricoli a est del centro abitato

Identificazione catastale

Vari mappali

Contenuto della proposta

Propongono un tracciato alternativo per la strada di progetto in variante alla Strada Provinciale n. 23.

Esito della proposta

La proposta non può essere accolta, poiché l'argomento non è di competenza esclusiva del PGT: trattandosi di un'opera strategica di rango sovracomunale, la definizione del tracciato della strada di circonvallazione è il risultato di una procedura di concertazione tra il Comune di Massalengo e la Provincia di Lodi, che si è tradotta nella sottoscrizione di un Protocollo di Intesa in data 17 ottobre 2008, attraverso il quale è stato approvato il tracciato indicativo della strada riportato nel PGT vigente.

La revisione del PGT in oggetto riporta invece il tracciato derivante dallo studio di fattibilità dell'infrastruttura (livello più avanzato di progettazione).

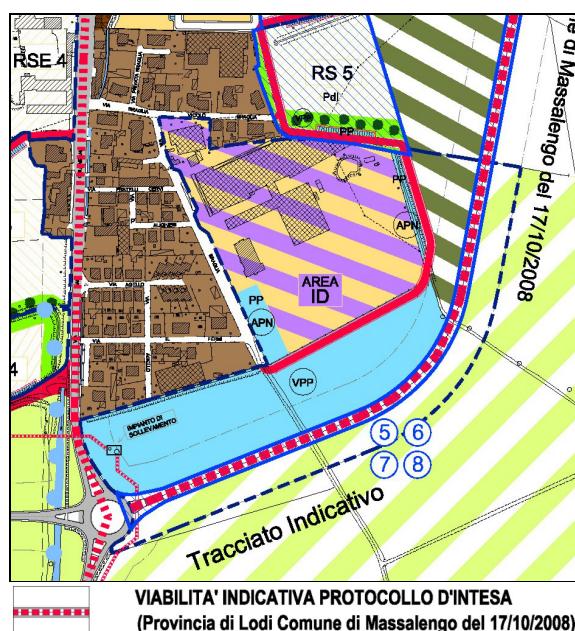


Figura 7. Proposta n. 4: PGT vigente

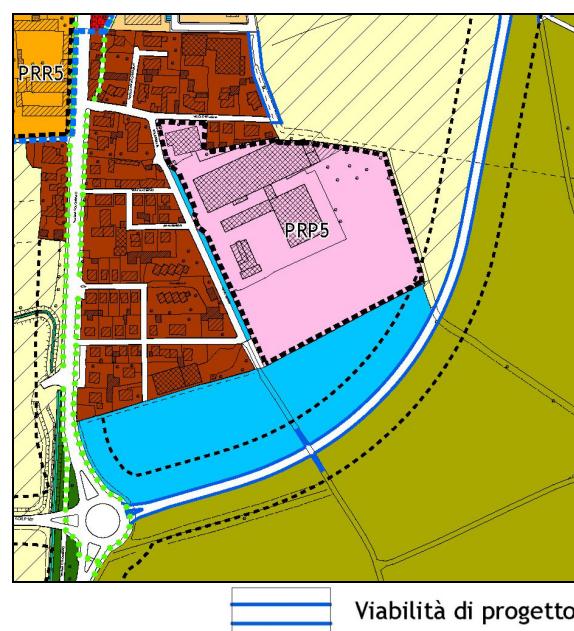


Figura 8. Proposta n. 4: variante al PGT

3.6. Proposta n. 9

Richiedenti

Fondazione Giovanna e Teresa Premoli

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Villa Premoli, Massalengo, via della Chiesa

Identificazione catastale

Foglio 5, Mappali 69-70 e altri

Contenuto della proposta

Chiede che il PGT preveda la possibilità di realizzare un parco botanico nell'area di pertinenza della villa ottocentesca in via della Chiesa ("villa Premoli"), con funzione didattica, culturale e ricreativa.

Esito della proposta

La proposta è stata accolta, individuando la villa, il parco e l'area limitrofa ad ovest come servizio privato di interesse pubblico ("p3 - Parco e villa di interesse storico, culturale e botanico"), in cui saranno consentite le attività didattiche, culturali e ricreative indicate nella proposta (vedi paragrafo 6.4).

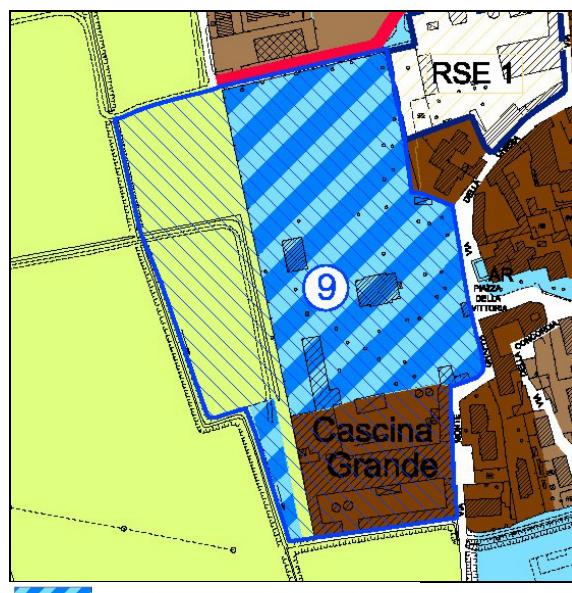


Figura 9. Proposta n. 9: PGT vigente

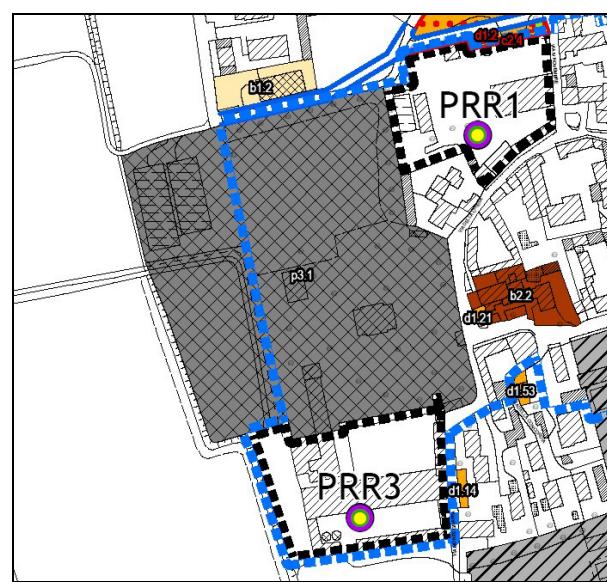


Figura 10. Proposta n. 9: variante al PGT

3.7. Proposta n. 10

Richiedenti

Angelo Bianchi, Mara Cella

Localizzazione dell'ambito oggetto di proposta

Massalengo, via Grandi (SP n. 187)

Identificazione catastale

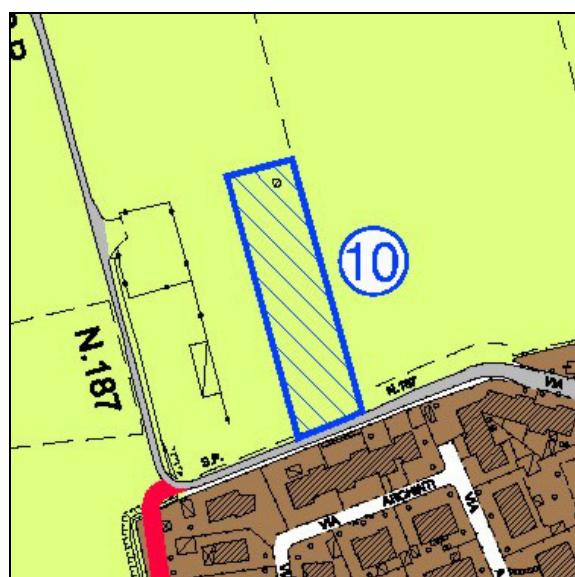
Vari mappali

Contenuto della proposta

Chiedono la modifica della destinazione urbanistica da ambito agricolo ad ambito edificabile.

Esito della proposta

La proposta non è stata accolta, poiché l'area si trova all'esterno del perimetro del centro abitato e tra gli obiettivi della revisione del PGT vi è la riduzione del "consumo di suolo".



**AREE DI PROTEZIONE
DEI VALORI AMBIENTALI**

Figura 11. Proposta n. 4: PGT vigente



Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) di 1° livello - E1
Ambiti agricoli di frangia urbana

Figura 12. Proposta n. 4: variante al PGT

4. REVISIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano del PGT, in base all'articolo 8 della LR n. 12/2005, ha il compito definire le "scelte strategiche" di pianificazione urbanistica, e in particolare di individuare e disciplinare gli "ambiti di trasformazione": gli AdT identificano le aree libere destinate all'espansione dei nuclei urbani, generalmente soggette a piano attuativo, con destinazione residenziale, artigianale, produttiva, commerciale, ecc. Nel PGT vigente, l'elaborato grafico di riferimento del Documento di Piano è la Tavola A7 ("Classificazione aree strategiche").

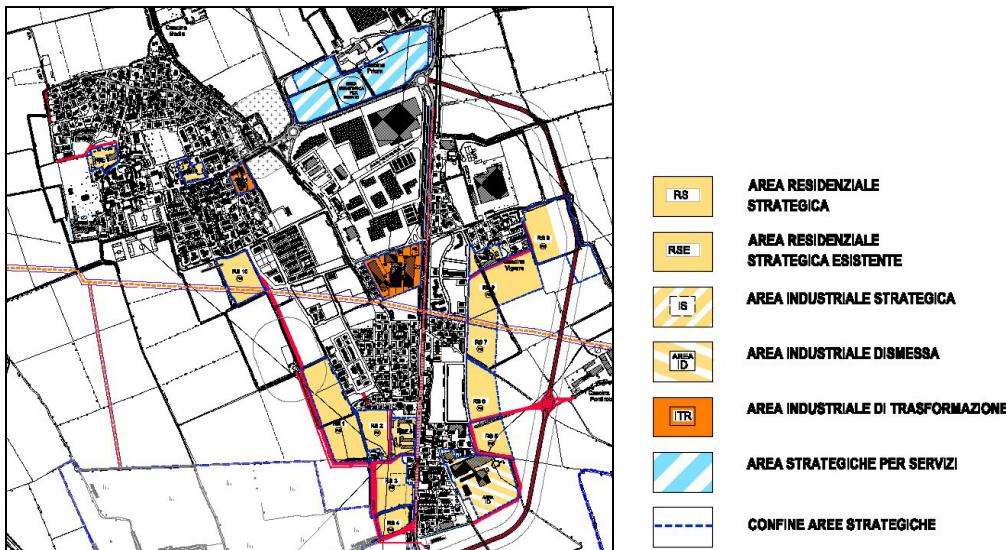


Figura 13. Stralcio della Tavola A7 del Documento di Piano vigente ("Classificazione aree strategiche")

L'elaborato grafico fondamentale del Documento di Piano del nuovo PGT sarà la Tavola 1 ("Carta delle previsioni di piano"). La numerazione della Tavola è provvisoria.

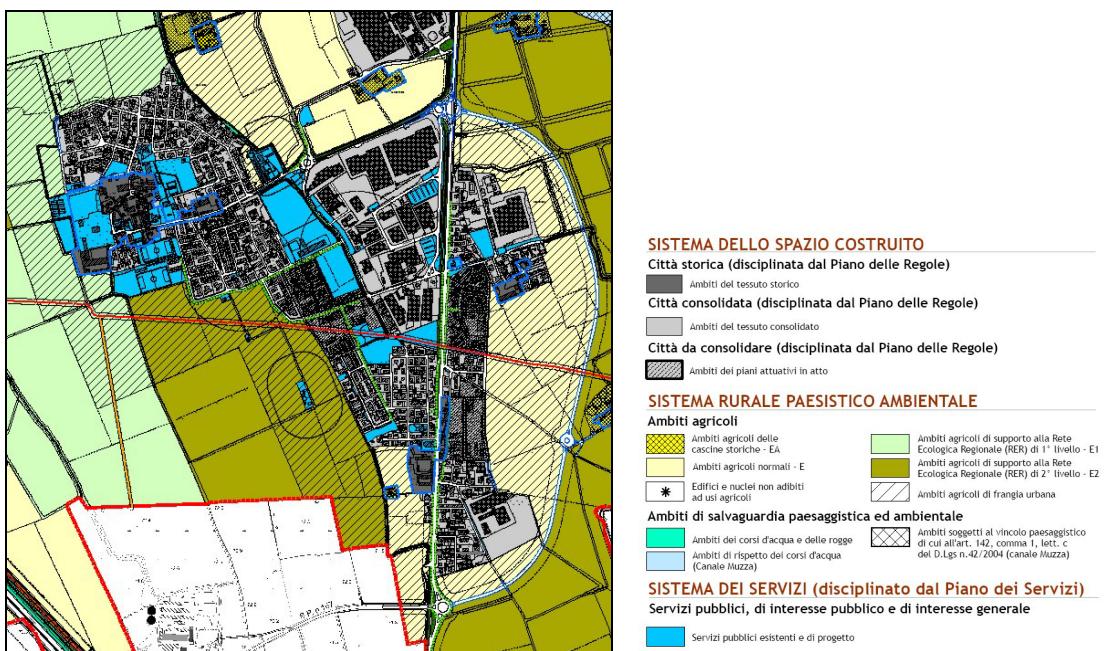


Figura 14. Revisione del PGT. Stralcio della Tavola 2 del Piano delle Regole ("Carta della disciplina delle aree")

Dal momento che il Documento di Piano si occupa prevalentemente degli ambiti di trasformazione, la trattazione prosegue con l'analisi delle modifiche a ciascuno dei 6 tipi di ambito di trasformazione individuati dal PGT vigente:

- Aree residenziali strategiche (sigla "RS");
- Aree residenziali strategiche esistenti (sigla "RSE");
- Aree industriali strategiche (sigla "IS");
- Aree industriali di trasformazione (sigla "ITR");
- Aree industriali dismesse (sigla "ID");
- Aree strategiche per servizi.

4.1. Aree residenziali strategiche "RS"

PGT vigente

Il Documento di Piano vigente individua 10 "Aree Residenziali Strategiche" (sigla "RS"), cinque a ovest e cinque a est della Strada Provinciale n. 23, che costituisce l'asse portante della viabilità del paese (Figura 15).

Si tratta di aree libere (prati o campi coltivati), destinate alla realizzazione di nuovi quartieri residenziali per l'espansione dei nuclei urbani, con la modalità attuativa del piano di lottizzazione (PL).

Il PGT vigente, in conformità all'articolo 9 della LR n. 12/2005, prevede che le nuove costruzioni siano accompagnate dalle necessarie opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, reti tecnologiche) e secondaria (aree di verde urbano, attrezzato e sportivo), la cui realizzazione è posta a carico dei lottizzanti.

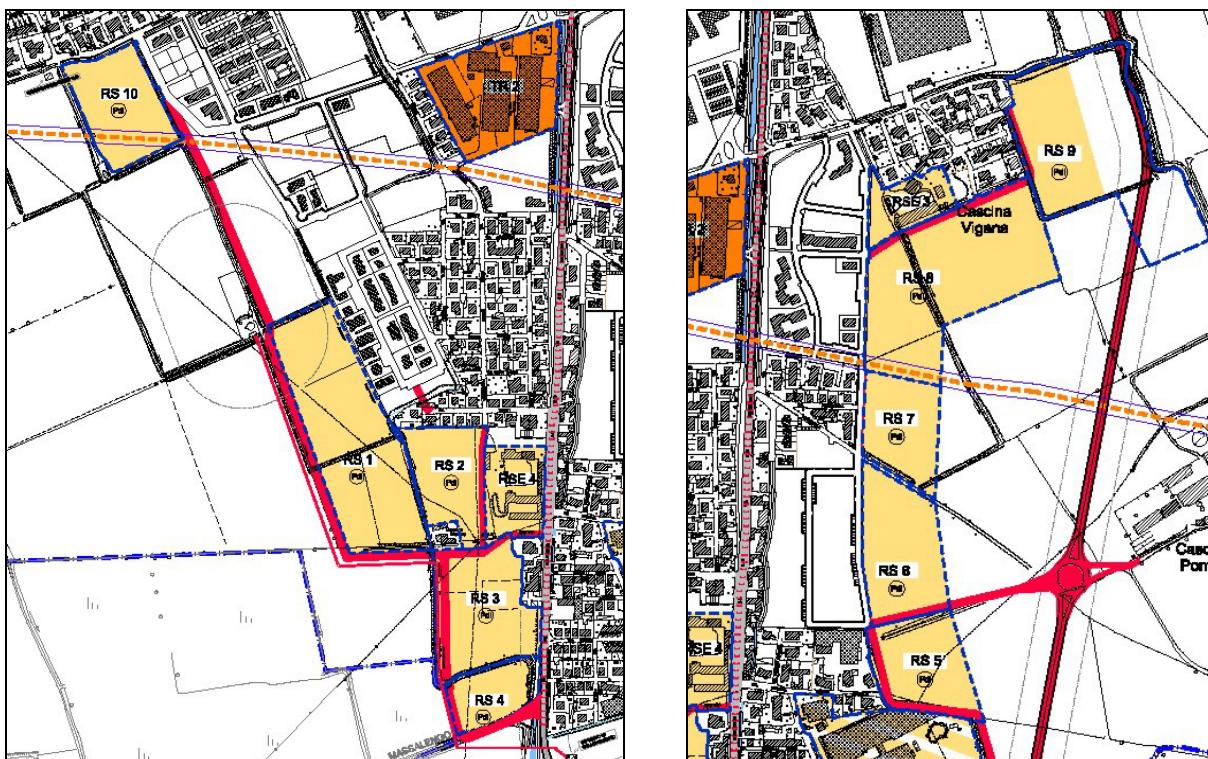


Figura 15. PGT vigente (Tavola A7 del DdP): Aree Residenziali Strategiche "RS" a ovest (sinistra) e a est (destra) della SP n. 23

Come è già stato evidenziato nel documento di scoping, le Aree Residenziali Strategiche localizzate ad est della Strada Provinciale n. 23 (RS 5-6-7-8-9) ricadono in tutto o in parte nella "fascia di rispetto" di 400 metri (2) dell'allevamento di suini di Cascina Pontirola, che è attivo sul territorio comunale da diversi anni.

Ne consegue che la maggior parte di tali aree, a dispetto della destinazione urbanistica assegnata dal PGT, non è di fatto edificabile, almeno fino a quando sarà presente l'allevamento di bestiame (3).

Le Aree RS rappresentano, senza dubbio, la previsione del PGT vigente più significativa dal punto di vista dell'impatto sul territorio, sul paesaggio urbano e sull'ambiente. La tabella successiva riporta, per ciascun ambito di trasformazione RS (i dati sono tratti dalle "schede d'ambito" del Documento di Piano vigente):

- la superficie territoriale St;
- l'indice di utilizzazione territoriale Ut e il corrispondente indice di edificabilità territoriale It attributi dal PGT vigente (l'indice It, espresso in m^3/m^2 , si ottiene moltiplicando l'indice Ut, espresso in m^2/m^2 , per la "altezza virtuale di piano" di 3,00 m);
- la superficie lorda di pavimento SLP e il corrispondente volume V ammessi nell'ambito, derivanti dall'applicazione degli indici di cui al punto precedente (anche in questo caso, il volume V si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento SLP per l'altezza virtuale di 3,00 m);
- gli abitanti "teorici" insediabili, ottenuti attribuendo a ciascun abitante 150 m^3 di volume.

(2) La "fascia di rispetto" di 400 metri degli allevamenti di suini è stabilita dall'articolo 3.10.7 del Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Lodi, che parla di distanze minime degli allevamenti dal limite esterno delle zone di espansione individuate dagli strumenti urbanistici.

(3) L'allevamento di suini di Cascina Pontirola è stato recentemente potenziato, ed è pertanto da escludere la sua dismissione a breve.

Comune di Massalengo - PGT vigente - Aree Residenziali Strategiche (RS)							
Sigla	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale	Indice di edificabilità territoriale	Superficie lorda di pavimento	Volume edificabile	Abitanti
		S _t (m ²) (1)	U _t (m ² /m ²) (2)	I _t (m ² /m ²) (3)	S.L.P. (m ²) (4)=(1)x(2)	V (m ³) (5)=(1)x(3)	Ab. (n) (6)=(5)/150
RS 1	Vicolo Mottino	43.832	0,44	1,32	19.285	57.855	270
RS 2	Via Padre Marco	16.605	0,44	1,32	7.306	21.918	102
RS 3	Vicolo Mottino	25.160	0,44	1,32	11.070	33.210	155
RS 4	SP n. 23	12.289	0,44	1,32	5.405	16.215	76
RS 5	Vicolo Braglia	17.022	0,44	1,32	7.488	22.464	105
RS 6	Via Camillo Benso	20.330	0,44	1,32	8.945	26.835	125
RS 7	Via Camillo Benso	14.008	0,44	1,32	6.163	18.489	86
RS 8	Via Baldighi	43.779	0,44	1,32	19.262	57.786	270
RS 9	Via Cascina Vigana	44.396	0,24	0,73	10.873	32.619	152
RS 10	Viale Liberazione	18.725	0,44	1,32	8.239	24.717	115
Totale	-	256.146	-		104.036	312.108	1.457

Tabella 2. Documento di Piano vigente: capacità edificatoria delle Aree Residenziali Strategiche RS

Come mostra la tabella, il Documento di Piano vigente, con la previsione delle Aree Residenziali Strategiche RS, ammette un "consumo di suolo" agricolo di circa 260.000 m², nuove edificazioni residenziali con un volume di 310.000 m³ e un incremento teorico complessivo di abitanti di 1.500 unità, pari a 1/3 della popolazione attuale.

Revisione del PGT

La presente Revisione del PGT prevede lo stralcio totale di tutte e dieci le Aree Residenziali Strategiche RS individuate dal Documento di Piano vigente, che saranno pertanto riconvertite alla destinazione (urbanistica) agricola, corrispondente allo stato di fatto attuale delle aree (campi coltivati).

Tale scelta è dettata dalle seguenti motivazioni:

- le strategie di pianificazione urbanistica dell'attuale Amministrazione, richiamate nell'atto di avvio del procedimento di revisione del PGT, si fondano sul recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, e non sull'espansione dei nuclei urbani;
- le aree residenziali strategiche RS oggetto di stralcio, nonostante siano "sulla carta" da molti anni (alcune sono state previste dal Piano Regolatore Generale che ha preceduto l'attuale PGT), non si sono mai sviluppate, senza dubbio anche a causa della forte crisi economica che ha investito e ancora investe il nostro paese;
- quasi tutte le aree edificabili a est della SP n. 23 (RS 5-6-7-8-9), come è già stato evidenziato in precedenza e anche nel documento di scoping, sono "vizziate" dall'obbligo di rispetto della distanza minima di 400 m dall'allevamento di suini di Cascina Pontirolo⁴, e quindi sono di fatto inedificabili;
- lo stralcio delle aree in questione non comporta un danno economico per i proprietari, che in quanto coltivatori diretti non hanno dovuto versare al Comune l'IMU sui terreni edificabili.

Le figure alla pagina seguente illustrano lo stralcio delle Aree Residenziali Strategiche RS, mettendo a confronto il PGT vigente (Tavola A.7 del Documento di Piano) con la Revisione del PGT in oggetto (nuova "Carta delle previsioni di piano"): tutte le aree sono state convertite alla destinazione agricola.

La diversa classificazione degli ambiti agricoli ("Ambiti agricoli normali - E", "Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello - E2", "Ambiti agricoli di frangia urbana") deriva dalla nuova analisi dello spazio aperto ("sistema rurale-paesistico-ambientale") operata dal Piano delle Regole, che sarà oggetto del prossimo capitolo.

(4) Il "vizio" rappresentato dalla "fascia di rispetto" dell'allevamento era già stato segnalato dagli enti competenti dopo l'adozione dell'attuale PGT.

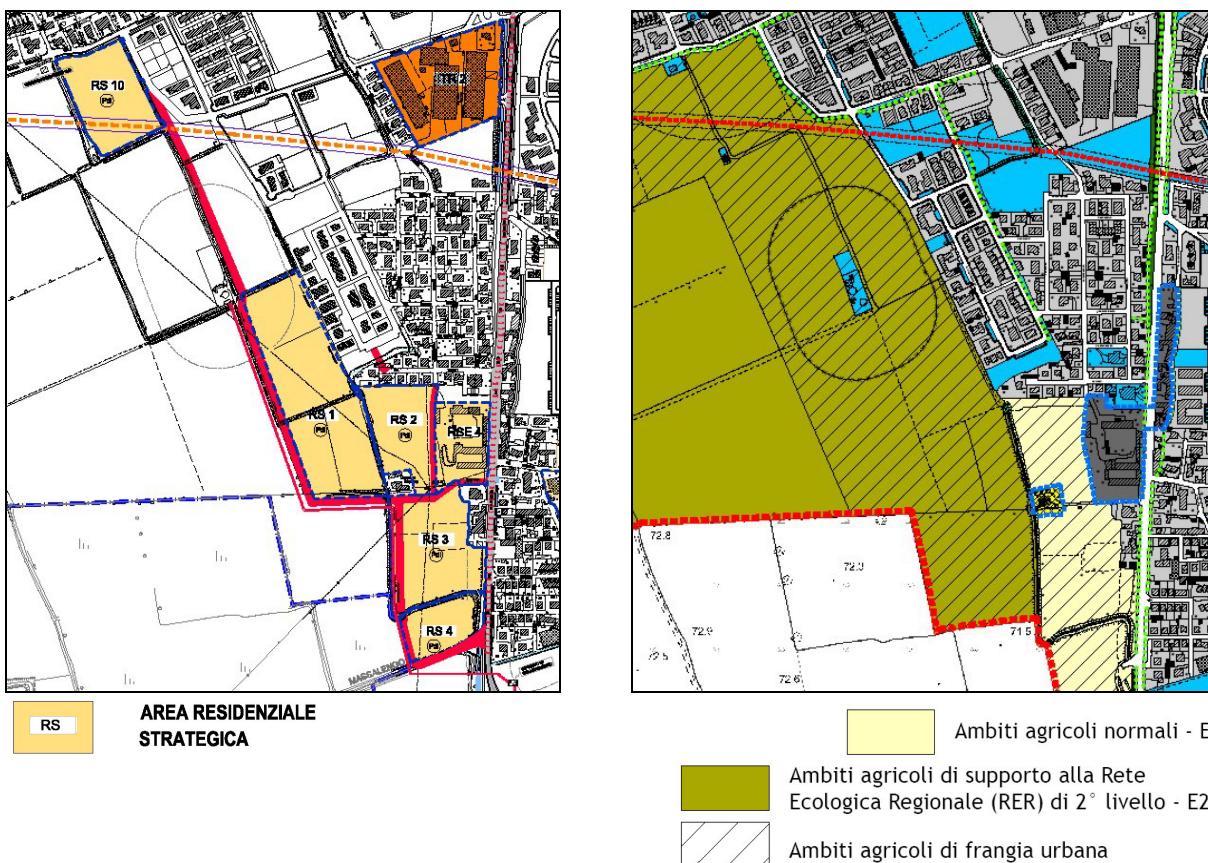


Figura 16. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: stralcio delle Aree Residenziali RS a ovest della SP n. 23

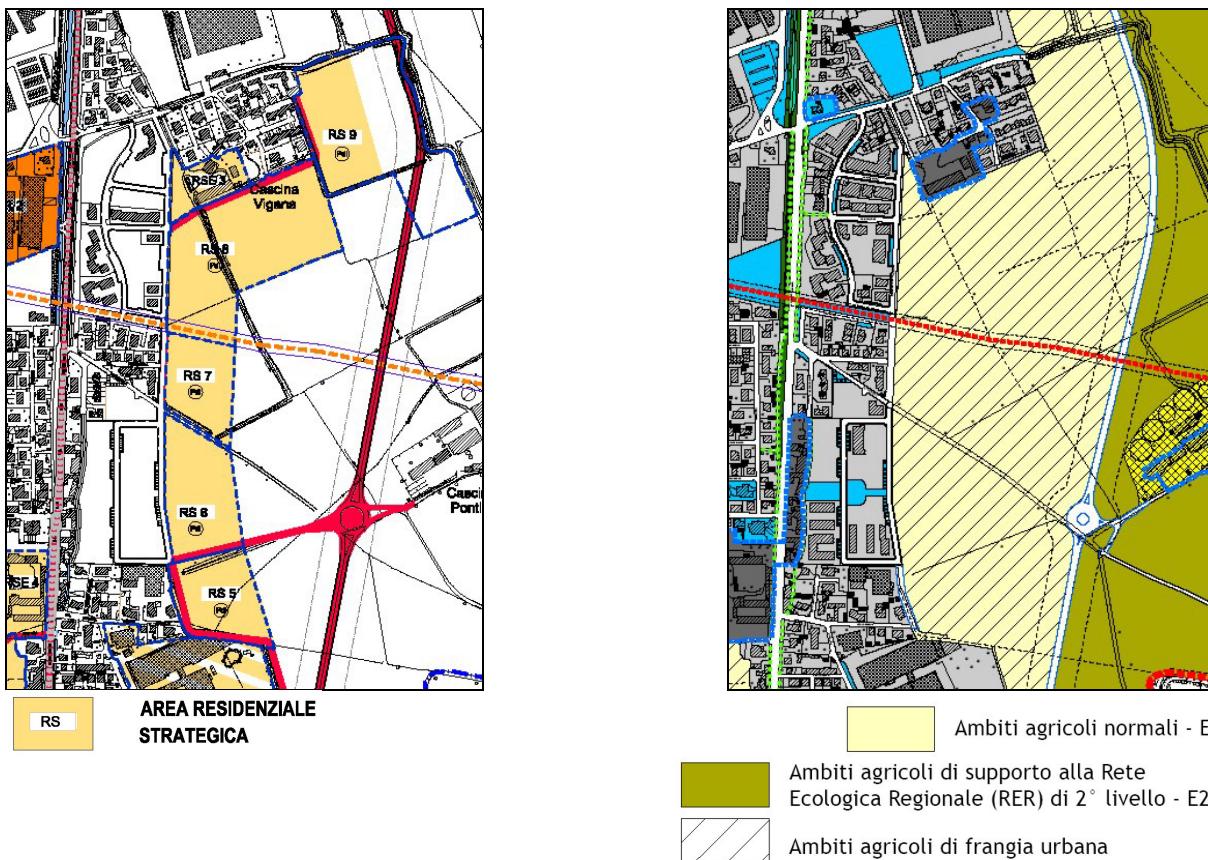


Figura 17. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: stralcio delle Aree Residenziali RS a est della SP n. 23

4.2. Aree residenziali strategiche esistenti "RSE"

PGT vigente

Le Aree Residenziali Strategiche Esistenti RSE identificano 4 complessi edilizi abbandonati o sottoutilizzati, due a Massalengo e due a Motta Vigana, per i quali il Documento di Piano vigente prevede l'esecuzione di interventi di recupero con destinazione prevalentemente residenziale, tramite piano attuativo.

Si tratta di complessi storici di origine rurale (cascine agricole), che si trovano all'interno del centro abitato, con impianto a corte o con fronti edilizi lungo le strade urbane. Alcuni silos e fienili sono ancora utilizzati per il deposito di prodotti e macchinari agricoli, ma quasi tutti gli edifici sono diroccati e disabitati.

Il caso più emblematico è senza dubbio quello della cascina di Motta Vigana (ambito RSE 4), lungo la SP n. 23, che si trova in condizioni di estremo degrado (vedi) e necessita di interventi urgenti di riqualificazione.



Figura 18. La cascina di Motta Vigana (ambito RSE 4 del PGT vigente): esempio di degrado paesaggistico

La tabella seguente riporta la capacità edificatoria delle Aree Residenziali Strategiche Esistenti RSE. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono tratti dalle "schede d'ambito" del Documento di Piano vigente.

Comune di Massalengo - PGT vigente - Aree Residenziali Strategiche Esistenti (RSE)							
Sigla	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale	Indice di edificabilità territoriale	Superficie lorda di pavimento	Volume edificabile	Abitanti
		S _t (m ²) (1)	U _t (m ² /m ²) (2)	I _t (m ² /m ²) (3)	S.L.P. (m ²) (4)=(1)x(2)	V (m ³) (5)=(1)x(3)	Ab. (n) (6)=(5)/150
RSE 1	Via della Chiesa	7.670	0,44	1,32	3.374	10.122	47
RSE 2	Via Premoli	6.145	0,55	1,65	3.379	10.137	47
RSE 3	Via Cascina Vigana	8.375	0,44	1,32	3.685	11.055	52
RSE 4	SP n. 23	11.860	0,44	1,32	5.218	15.654	73
Totale	-	34.050	-		15.656	46.968	219

Tabella 3. Documento di Piano vigente: capacità edificatoria delle Aree Residenziali Strategiche Esistenti RSE

Revisione del PGT

La presente revisione del PGT conferma tutte e quattro le Aree Residenziali Strategiche Esistenti RSE individuate dal PGT vigente, poiché si tratta di previsioni di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente abbandonato o sottoutilizzato, e in quanto tali si configurano come obiettivi prioritari dell'attuale amministrazione. È stato inoltre individuato un nuovo complesso edilizio nel capoluogo di Massalengo (Cascina Grande in via Monte Grappa), che presenta caratteristiche simili agli altri ambiti urbanistici in oggetto: si tratta di uno storico insediamento a corte di origine rurale nel cuore del centro abitato, che si presta anch'esso ad interventi edilizi di riconversione e riqualificazione urbana. Le cinque aree in esame (le quattro già previste dal PGT vigente e quella nuova relativa a Cascina Grande), saranno disciplinate non dal Documento di Piano, ma dal Piano delle Regole, che le individuerà come "Ambiti residenziali del centro storico soggetti a Piano di Recupero" (PRR), in conformità all'articolo 10 della LR n. 12/2005.

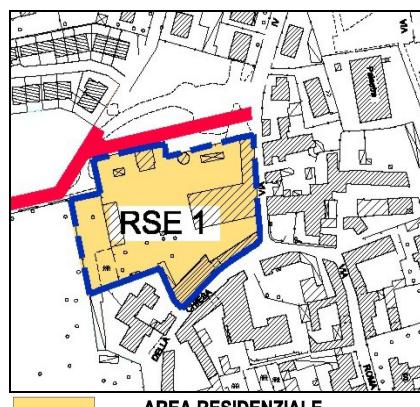
Trattandosi di insediamenti dotati di pregio storico e architettonico, il PdR dovrà garantire che gli interventi di recupero previsti dal PGT siano eseguiti nel rispetto dei caratteri tipologici e formali originari di ciascun edificio. A tal fine, sarà redatta una "Carta della disciplina degli interventi nel centro storico", che attribuirà a ciascun edificio una specifica "modalità di intervento" in funzione delle sue peculiari caratteristiche, in conformità all'articolo 27 della LR n. 12/2005. Le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità e i volumi ammessi nei cinque ambiti PRR saranno definiti in dettaglio in una fase successiva di elaborazione del piano. Si può tuttavia anticipare che:

- ove presente, dovrà essere rigorosamente mantenuto l'impianto a corte degli edifici;
- le ristrutturazioni dovranno essere eseguite con materiali adatti ai luoghi (mattoni faccia a vista o intonacati, serramenti con persiane in legno o simil legno, tetti in coppi o tegole a canale, ecc.);
- dovranno essere conservati gli archi, i portali e gli androni storici;
- non sarà ammesso un numero di piani fuori terra superiore all'esistente;
- la residenza sarà la destinazione d'uso principale, ma saranno consentite anche altre destinazioni d'uso compatibili (ad esempio, i bar, i ristoranti e gli esercizi commerciali di vicinato);
- in ciascun ambito sarà consentito il recupero dei volumi esistenti.

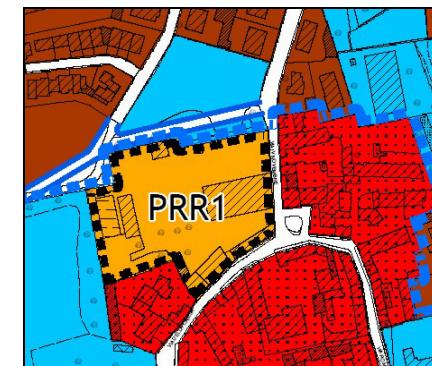
Al fine di incentivare l'attuazione degli interventi di recupero e valorizzazione degli edifici, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole consentiranno:

- Di recuperare il volume di eventuali edifici accessori estranei al contesto, che saranno puntualmente identificati nella "Carta della disciplina degli interventi nel centro storico".
- Per gli edifici che non costituiscono un fronte edilizio o di impianto non riconoscibile, di eseguire interventi di "ristrutturazione sostitutiva", spostando il corpo di fabbrica in posizione più consona alle esigenze.
- Di attuare il Piano di Recupero per stralci e lotti funzionali, e pertanto senza coinvolgere necessariamente tutte le proprietà, nel rispetto di un progetto d'insieme.
- Di assoggettare gli interventi a Permesso di Costruire Convenzionato in luogo del Piano di Recupero, in conformità all'articolo 14, comma 1-bis della LR n. 12/2005.

Le figure seguenti mettono a confronto il PGT vigente e la revisione del PGT nell'individuazione degli ambiti urbani in esame. Nella didascalia delle fotografie, gli ambiti sono identificati con la nuova sigla "PRR". Le eventuali differenze di perimetro derivano dalla verifica dei confini effettuata con la revisione del PGT.

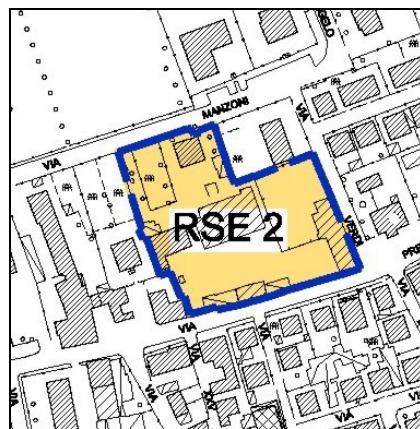


RSE
AREA RESIDENZIALE
STRATEGICA ESISTENTE

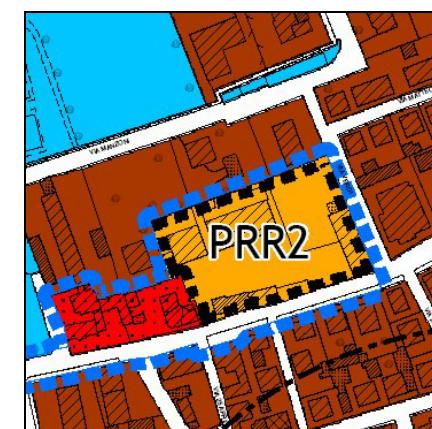


PRR 1...
Ambiti residenziali del centro storico
soggetti a piano di recupero - PRR

Figura 19. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: ambito PRR 1 in via della Chiesa

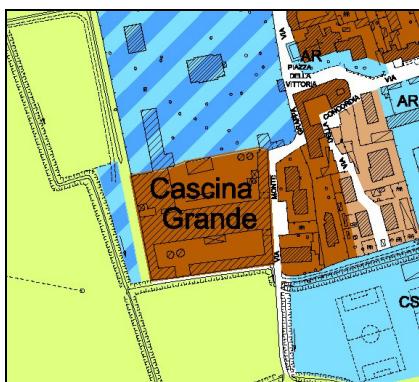


RSE
AREA RESIDENZIALE
STRATEGICA ESISTENTE



PRR 2...
Ambiti residenziali del centro storico
soggetti a piano di recupero - PRR

Figura 20. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: ambito PRR 2 in via Premoli

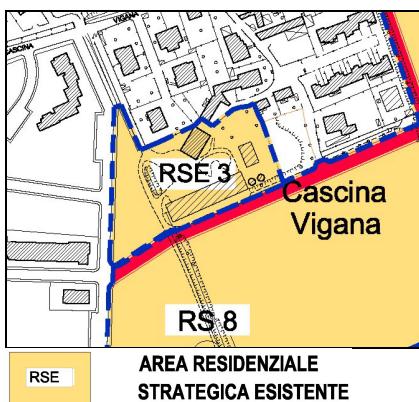


RA 1 ZONA RESIDENZIALE NUCLEO ANTICO

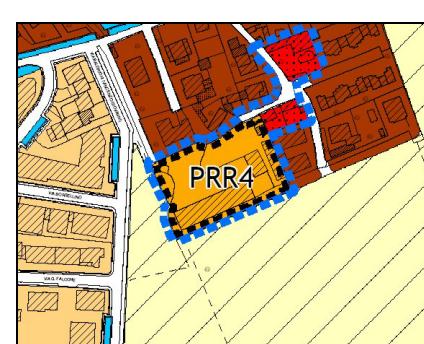


PRR 1..
Ambiti residenziali del centro storico soggetti a piano di recupero - PRR

Figura 21. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: nuovo ambito PRR 3 in via Monte Grappa

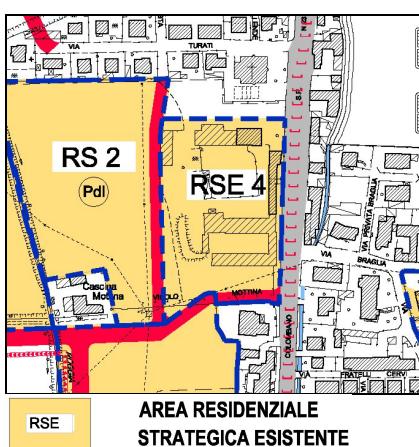


AREA RESIDENZIALE STRATEGICA ESISTENTE



PRR 1..
Ambiti residenziali del centro storico soggetti a piano di recupero - PRR

Figura 22. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: ambito PRR 4 in via Cascina Vigana



AREA RESIDENZIALE STRATEGICA ESISTENTE



PRR 1..
Ambiti residenziali del centro storico soggetti a piano di recupero - PRR

Figura 23. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: ambito PRR 5 lungo la SP n. 23

4.3. Aree industriali strategiche "IS"

PGT vigente

Il Documento di Piano vigente individua due Aree Industriali Strategiche "IS". Si tratta di due previsioni molto differenti l'una dall'altra, come dimensione, localizzazione, obiettivi e impatto sul territorio:

- L'Area "IS 1", situata nella parte sud del territorio comunale lungo la SP n. 23 e destinata all'ampliamento dell'attività di logistica al confine con il Comune di Villanova del Sillaro.
- L'Area "IS 2", di superficie circa 20.000 m², situata nella parte nord del territorio comunale (Località Priora) e destinata all'ampliamento e al potenziamento della ditta "APERAM" (lavorazione di metalli).

L'ambito IS 1, di superficie territoriale circa 120.000 m², è soggetto alla modalità attuativa del Programma Integrato di Intervento (PII).

Il PII è già stato adottato e approvato dal Consiglio Comunale di Massalengo. Lo scorso 29 aprile 2015 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune e i soggetti attuatori degli interventi: questi ultimi, tra l'altro, si sono impegnati a realizzare, a propria cura e spese, l'intera strada di circonvallazione prevista dal PGT in variante alla Strada Provinciale n. 23, dalla rotatoria esistente a sud del centro abitato (posta all'incrocio con la SP n. 167) alla rotatoria esistente a nord (all'incrocio con la SP n. 187).

La suddetta strada di circonvallazione, opera strategica di rango sovracomunale, fa parte delle previsioni viabilistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Lodi. L'attuazione dell'ambito IS 1, di conseguenza, è stata soggetta a procedura di concertazione tra la Provincia di Lodi e il Comune di Massalengo, che si è tradotta nella sottoscrizione di un Protocollo di Intesa in data 17 ottobre 2008, che ha definito i criteri e le modalità di realizzazione della strada tangenziale.

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione produttivi in oggetto è riportata nella seguente tabella (gli indici e i parametri sono tratti delle "schede d'ambito" del Documento di Piano vigente).

Comune di Massalengo - PGT vigente - Aree Industriali Strategiche (IS)						
Sigla	Indirizzo	Destinazione	Modalità di attuazione	Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale	Superficie lorda di pavimento
				S _t (m ²) (1)	U _t (m ² /m ²) (2)	S.L.P. (m ²) (3)=(1)x(2)
IS 1	SP n. 23	Ampl. logistica Villanova del Sillaro	Programma Integrato di Intervento	120.427	0,60	72.256
IS 2	SP n. 187	Ampl. APERAM (lavorazione metalli)	Piano di lottizzazione	20.187	0,60	12.112
Totale	-			140.614	-	84.368

Tabella 4. Documento di Piano vigente: capacità edificatoria delle aree industriali strategiche IS



Figura 24. Logistica di Villanova del Sillaro (IS 1)



Figura 25. Ditta "APERAM" (IS 2)

Revisione del PGT

La revisione del PGT prende atto che il Programma Integrato di Intervento per l'attuazione dell'area industriale strategica IS 1 (ampliamento dell'attività di logistica al confine con Villanova del Sillaro) è stato convenzionato.

Di conseguenza, il Piano delle Regole individua l'area come "Piano attuativo produttivo in corso - ATPic", compreso nella cosiddetta "città da consolidare".

Il nuovo PGT, inoltre, ha recepito il progetto esecutivo della strada tangenziale di progetto in variante alla SP n. 23, per la realizzazione della quale il Comune di Massalengo ha iniziato le procedure di esproprio dei terreni.

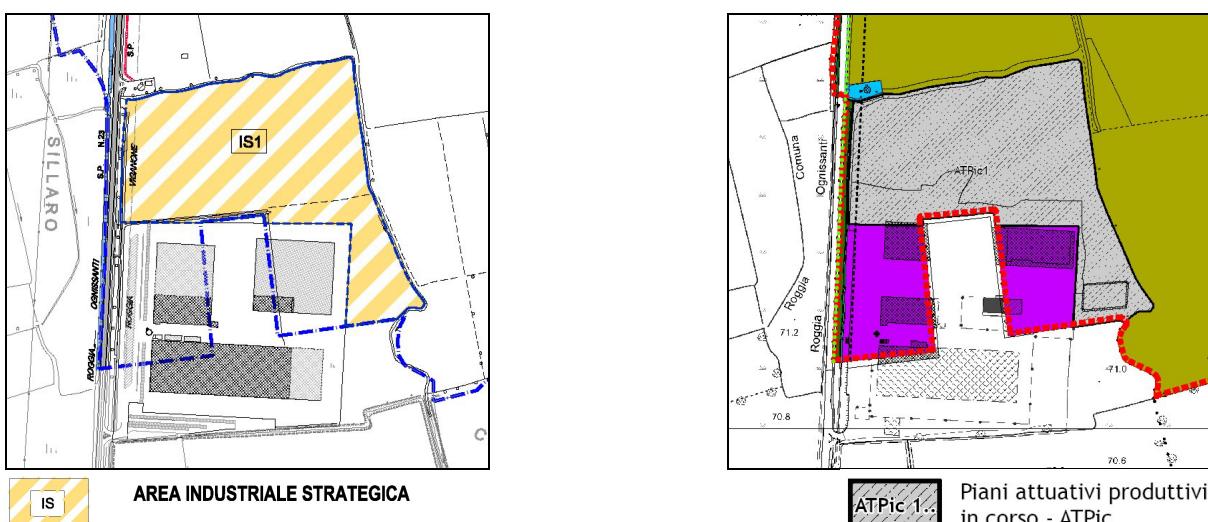


Figura 26. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: area industriale strategica IS 1 (ora piano attuativo in corso)

È stata invece eliminata la previsione dell'area industriale strategica IS 2, destinata al PGT vigente all'ampliamento della ditta "APERAM", attribuendo ai relativi terreni la destinazione urbanistica agricola, che corrisponde allo stato di fatto delle aree (campi coltivati).

Si è ritenuto infatti che, in caso di necessità, la ditta in questione potrà ingrandirsi sfruttando i capannoni degli insediamenti produttivi dismessi confinanti, individuati a tale scopo dal nuovo Piano delle Regole come "Ambiti polifunzionali soggetti a Piano di Recupero" (PRP 1, PRP 2, PRP 3), che saranno descritti successivamente.

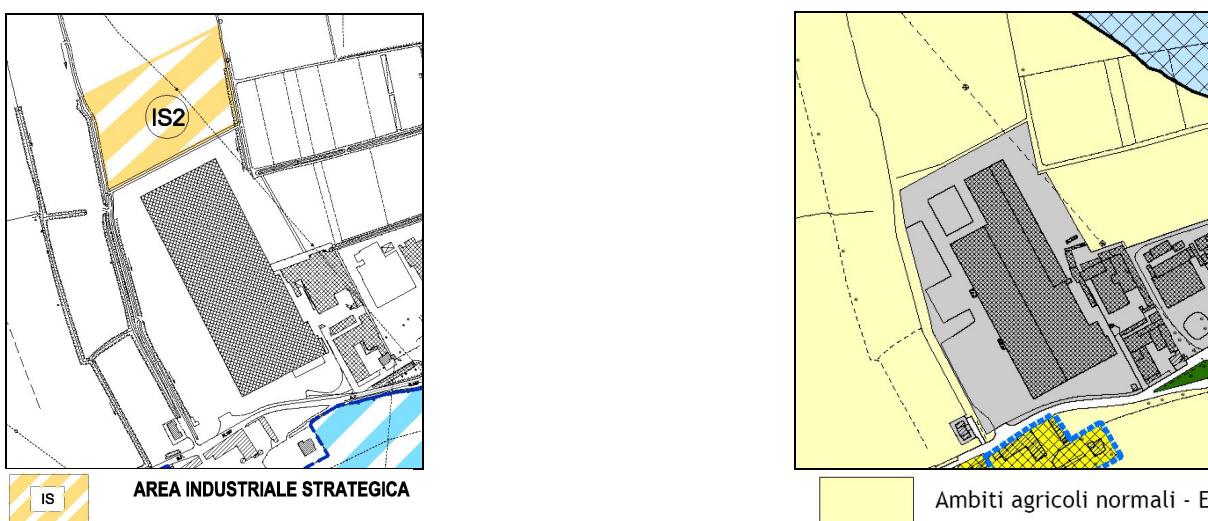


Figura 27. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: stralcio dell'area industriale strategica IS 2

4.4. Aree industriali di trasformazione "ITR"

PGT vigente

Il Documento di Piano vigente individua le seguenti due “aree industriali di trasformazione” (ITR):

- Area ITR 1, che identifica un’attività commerciale esistente nel capoluogo di Massalengo, in via Premoli (“Arredamenti Baroni”).
- Area ITR 2, che identifica parte del polo artigianale/produttivo del capoluogo, in via Strada Longa: qui sono presenti capannoni che ospitano varie attività consolidate (deposito macchinari agricoli, deposito camion, carpenteria metallica, autocarrozzeria, falegnameria, ecc.); è vuoto soltanto il capannone in via Padre Marco Passionista.



Figura 28. Attività commerciale "Arredamenti Baroni" (ITR 1)



Figura 29. Capannoni artigianali/produttivi in via Strada Longa (ITR 2)

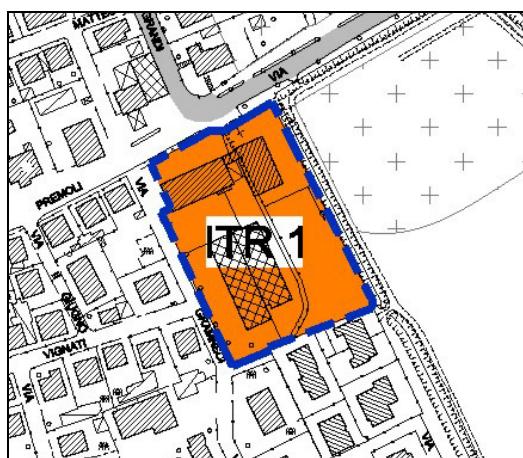
Revisione del PGT

Non è chiaro il motivo per cui il PGT vigente abbia individuato le aree sopra descritte, in cui sono presenti attività commerciali, artigianali e produttive consolidate, come “ambiti di trasformazione”.

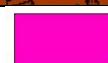
Considerato che non vi è alcuna ragione per prevedere la cessazione o il trasferimento di tali attività, che la loro localizzazione è coerente con il contesto urbano e che i proprietari non hanno manifestato al Comune nessuna esigenza particolare, con la revisione del PGT le aree in oggetto sono state inserite nel “tessuto urbano consolidato” disciplinato dal Piano delle Regole, e precisamente:

- L’area di trasformazione ITR 1, che identifica l’attività commerciale “Arredamenti Baroni” di via Premoli, è stata inserita fra gli “Ambiti commerciali - C”.
- L’area di trasformazione ITR 2, che identifica parte del polo artigianale-produttivo di Massalengo (via Strada Longa), è stata inserita fra gli “Ambiti produttivi - D1”.

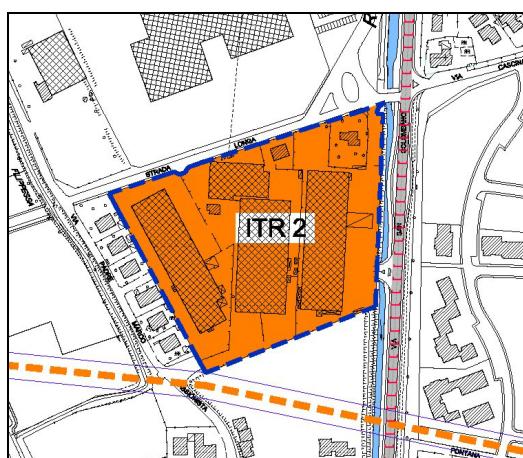
La nuova destinazione urbanistica, oltre ad essere più adatta per identificare lo stato reale dei luoghi, agevolerà l’attuazione degli interventi edilizi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici che ospitano le varie attività, che saranno assentiti con intervento edilizio diretto in luogo del piano attuativo imposto dal PGT vigente per le aree di trasformazione.



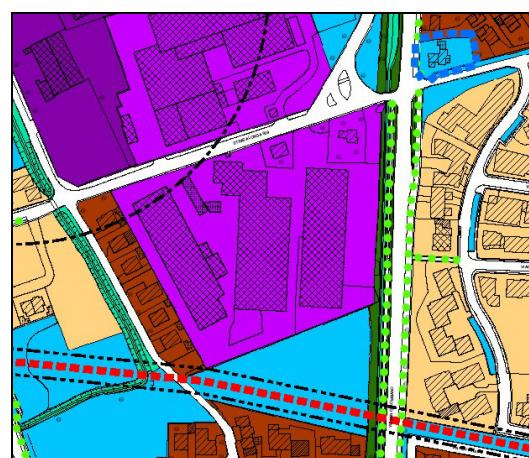
AREA INDUSTRIALE DI TRASFORMAZIONE



Ambiti commerciali - C

Figura 30. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: attività commerciale "Arredamenti Baroni"

AREA INDUSTRIALE DI TRASFORMAZIONE



Ambiti produttivi - D1

Figura 31. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: polo produttivo in via Strada Longa

4.5. Aree industriali dismesse "ID"

PGT vigente

Il Documento di Piano vigente individua una sola Area Industriale Dismessa ("ID"), che si trova a Motta Vigana in via Braglia, ad est della Strada Provinciale n. 23: ha una superficie di circa 100.000 m² ed è occupata da diversi capannoni vuoti e abbandonati da alcuni anni.

Il PGT vigente prevede la riqualificazione dell'area attraverso l'insediamento di un nuovo quartiere a prevalente destinazione residenziale (e, in minima parte, commerciale), a mezzo di piano attuativo (piano di lottizzazione, programma integrato di intervento o piano di recupero).



Figura 32. Attività industriale dismessa a Motta Vigana (via Braglia)

Revisione del PGT

La revisione del PGT conferma la previsione di recupero dell'area industriale in esame, poiché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è tra gli obiettivi prioritari dell'amministrazione.

Oltre alla presente, sono state individuate altre quattro attività artigianali/produttive dismesse (ex "Madital", ex cotonificio "Raffaello", ecc.), che saranno disciplinate dal Piano delle Regole come "Ambiti polifunzionali soggetti a Piano di Recupero" (PRP).

La descrizione di questi ambiti è rimandata al paragrafo 5.3.

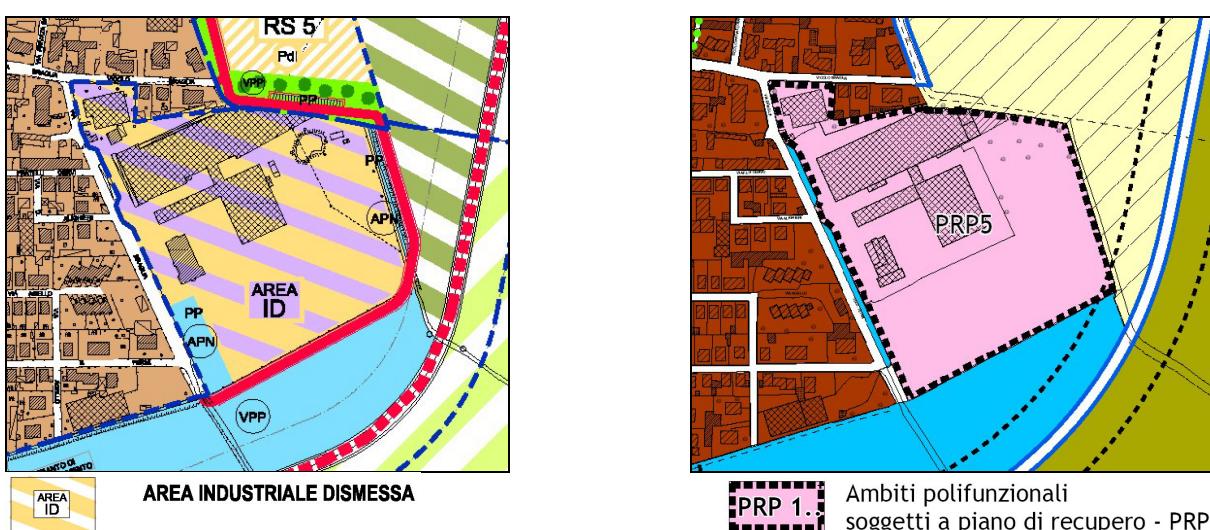


Figura 33. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: recupero di attività industriale dismessa a Motta Vigana

4.6. Area strategica per servizi

PGT vigente

Il Documento di Piano vigente individua come "Area strategica per servizi" una vasta area (circa 70.000 m²), di proprietà privata, situata ad est del centro abitato del capoluogo, lungo la Strada Provinciale n. 187 (prolungamento di via Premoli), tra il polo produttivo e Località Cascina Priora.

L'area, tuttavia, non è disciplinata da nessuno dei tre atti che compongono il PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi): non è chiara, di conseguenza, la destinazione specifica dei terreni in esame.

Revisione del PGT

Dal momento che le altre aree destinate a servizi pubblici (esistenti e di progetto) sono sufficienti a soddisfare le esigenze della popolazione, con la revisione del PGT l'area in esame è stata riconvertita alla destinazione agricola, che corrisponde allo stato attuale dei luoghi (campi coltivati).



Figura 34. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: da ambito per servizi ad ambito agricolo

5. REVISIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole del PGT, in base all'articolo 10 della LR n. 12/2005, ha il compito di individuare e disciplinare gli ambiti del tessuto urbano consolidato (centri storici e nuclei urbani di recente formazione), comprese le aree libere intercluse e di completamento.

Al PdR, inoltre, spetta il compito di individuare e disciplinare il "sistema dello spazio aperto" e gli ambiti agricoli. Nel PGT vigente, l'elaborato grafico di riferimento del Piano delle Regole è la Tavola C3 ("Azzonamento generale").

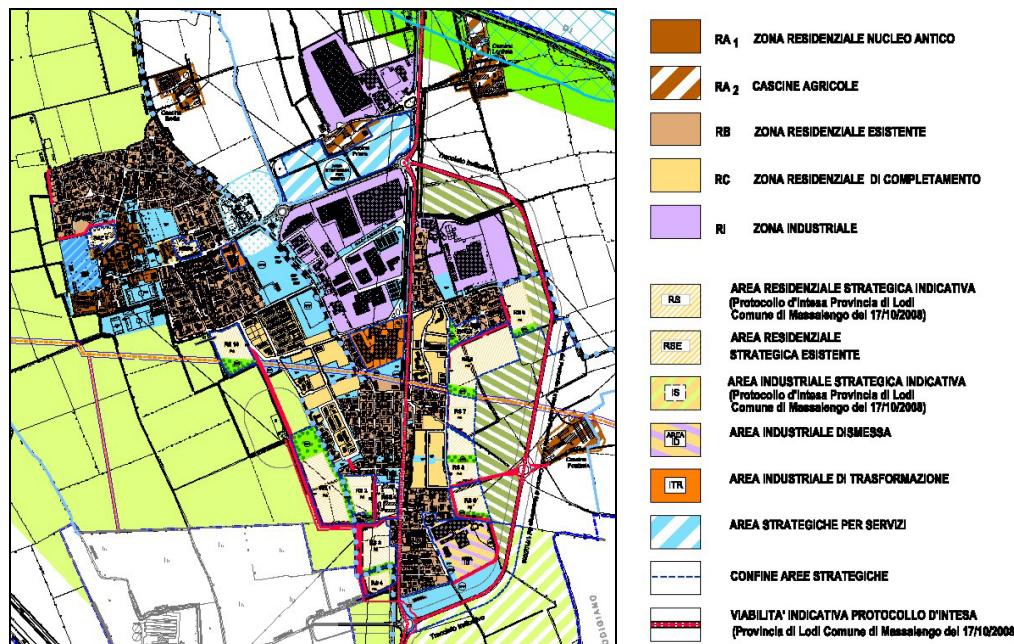


Figura 35. Stralcio della Tavola C3 del Piano delle Regole vigente ("Azzonamento generale")

L'elaborato grafico fondamentale del Piano delle Regole del nuovo PGT sarà la Tavola 2 ("Carta della disciplina delle aree"). La numerazione della Tavola è provvisoria.

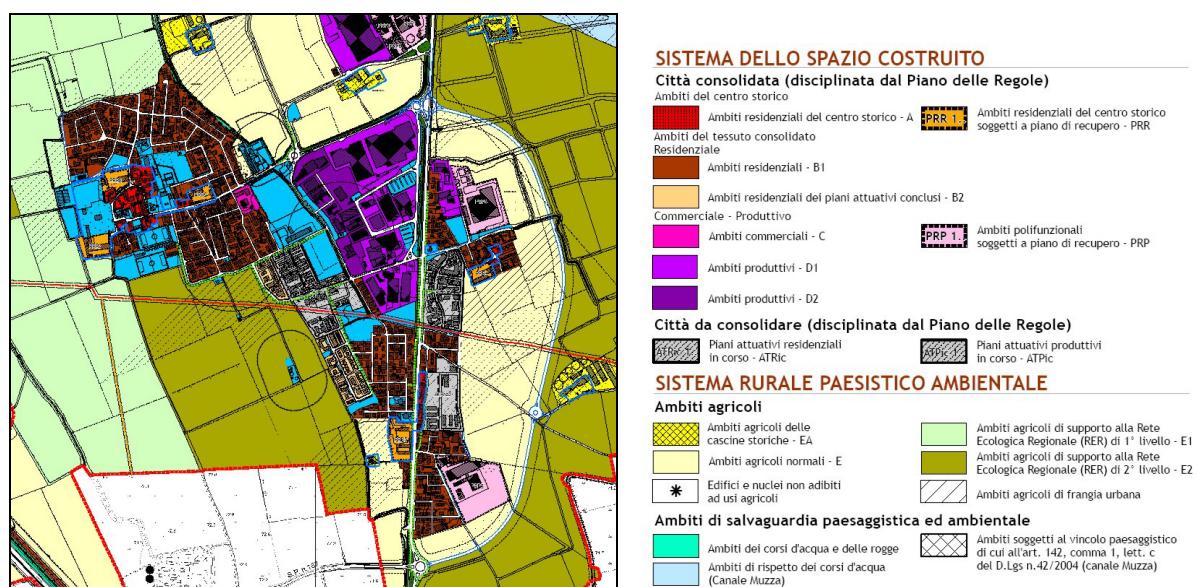


Figura 36. Revisione del PGT. Stralcio della Tavola 2 del Piano delle Regole ("Carta della disciplina delle aree")

Di interesse per la valutazione ambientale in oggetto sono esclusivamente le modifiche al Piano delle Regole apposite con la revisione, che vengono descritte nei successivi paragrafi.

5.1. Individuazione dei centri storici e definizione delle modalità di intervento

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Lodi prescrivono che i PGT comunali individuino, in base alla cartografia storica e attraverso opportuni rilievi in situ, gli "ambiti del centro storico". In recepimento del PTR, l'articolo 10, comma 2 della LR n. 12/2005 prevede che il Piano delle Regole del PGT "individui i nuclei di antica formazione e identifichi i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela". Il Piano delle Regole vigente individua, nella Tavola C 3 ("Azzonamento generale"), la "zona residenziale del nucleo antico" (zona "RA 1", che è disciplinata dall'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR). Il PGT vigente, tuttavia, è sprovvisto di una documentazione fotografica e, soprattutto, non definisce le modalità di intervento sugli edifici. Per ovviare a questa lacuna, con la revisione del PGT il Piano delle Regole è stato arricchito con la documentazione inherente l'individuazione e la disciplina dei centri storici, eseguita con i seguenti passaggi:

- Verifica del perimetro del tessuto storico individuato dal Piano delle Regole del PGT vigente, attraverso il confronto dello stato di fatto con i nuclei edificati rilevati dalle tavolette dell'Istituto Geografico Militare (IGM), riferiti alla "prima levata" del 1890.
- Esecuzione di rilievi in situ, finalizzati alla predisposizione di adeguata documentazione fotografica di tutti gli edifici presenti nel centro storico, con indicazione dei loro caratteri connotativi, degli elementi di pregio da salvaguardare e/o riqualificare e degli eventuali elementi estranei al contesto che sarebbe opportuno rimuovere (superfetazioni).
- Definizione per ciascun edificio, in funzione delle sue caratteristiche specifiche, delle "categorie di intervento" ammesse (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione confermativa o sostitutiva, ecc.), al fine di garantire l'esecuzione di interventi in armonia con il contesto urbano in cui esso è collocato. Tale definizione si è tradotta nella predisposizione di una tavola grafica dal titolo "Carta della disciplina degli interventi nella città storica".
- Definizione di un nuovo apparato normativo che disciplini, in modo semplice ed accurato, le modalità ed i criteri di attuazione degli interventi, con il duplice obiettivo di incentivare il recupero delle aree degradate o sottoutilizzate (semplificando i titoli abilitativi ed eliminando le procedure burocratiche non necessarie) e di rispettare, al contempo, l'ambiente e il paesaggio.

L'individuazione dei centri storici è stata estesa anche alle cascine isolate situate in campagna (Pontirola, Paderno, Scappadina, Badia, Lanfroia, ecc.), che rappresentano tipici esempi di edilizia rurale che è opportuno salvaguardare e valorizzare.

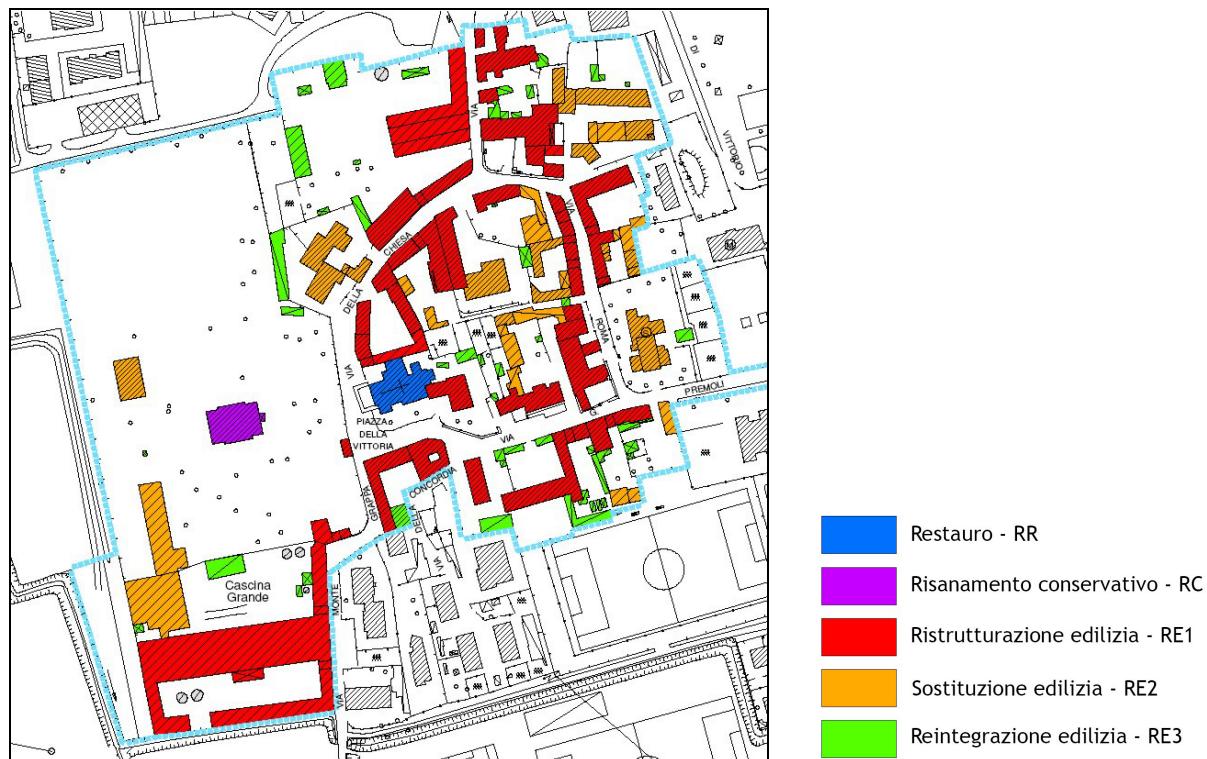


Figura 37. Revisione del PGT. Stralcio della "Carta della disciplina degli interventi nella città storica"

5.2. Ambiti residenziali del centro storico soggetti a Piano di Recupero (PRR)

All'interno del centro storico, sono stati individuati 5 complessi edili abbandonati o sottoutilizzati. Si tratta di ex cascine agricole sorte originariamente come insediamenti isolati, ma che in seguito allo sviluppo della città risultano ora inglobate nel centro abitato del capoluogo di Massalengo e della frazione di Motta Vigana.

Per questi complessi edili, che fanno parte del tessuto storico, il Piano delle Regole prevede l'esecuzione di interventi di recupero con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto delle categorie di intervento indicate nella "Carta della disciplina degli interventi nel centro storico" (vedi paragrafo precedente).

Gli ambiti urbanistici in oggetto, già trattati nel precedente paragrafo 4.2 (al quale si rimanda), sono identificati come "Ambiti residenziali del centro storico soggetti a Piano di Recupero" (PRR), e si riferiscono alle seguenti cinque situazioni:

- Ambito PRR 1, a Massalengo in via della Chiesa.
- Ambito PRR 2, a Massalengo in via Premoli.
- Ambito PRR 3, a Massalengo in via Monte Grappa (Cascina Grande).
- Ambito PRR 4, a Motta Vigana in via Cascina Vigana.
- Ambito PRR 5, a Motta Vigana lungo la Strada Provinciale n. 23.

Come è già stato anticipato, la situazione di maggiore degrado paesaggistico è rappresentata dalla cascina diroccata a Motta Vigana (SP n. 23), per la quale gli interventi edili previsti dal Piano delle Regole rivestono carattere di estrema urgenza, per questioni di decoro urbano, ma anche di sicurezza e igiene in rapporto al contesto in cui l'insediamento è inserito (vedi Figura 18).

5.3. Ambiti polifunzionali soggetti a Piano di Recupero (PRP)

Gli "ambiti polifunzionali soggetti a Piano di Recupero" (PRP) individuano cinque attività produttive dismesse presenti sul territorio comunale:

- Ambito PRP 1 (ex mangimificio "Madital"). Si trova a nord del capoluogo, lungo la SP n. 23, con accesso dalla SP n. 167. Il complesso industriale, di rilevante impatto paesaggistico, è costituito da numerosi edifici, abitati ad ufficio, laboratorio, abitazione del custode, silos, depositi. L'attività di mangimificio è ormai dismessa da alcuni anni, e gli edifici manifestano già evidenti segni di degrado.
- Ambiti PRP 2 e PRP 3. Sono piccoli complessi industriali abbandonati adiacenti alla ex "Madital", che nel corso degli anni hanno ospitato attività diverse e al momento sono chiusi.
- Ambito PRP 4 (ex lanificio "Raffaello", via Cascina Vigana). Il lanificio ha una storia più che centenaria: fondato nel 1868, è stato per lungo tempo una pietra miliare dell'industria lodigiana, a lungo la prima fabbrica per occupati del territorio. Le collezioni di stoffe e tessuti, fino alla fine degli anni ottanta del novecento, è stata rinomata in tutta Europa, come ricorda un bell'articolo del quotidiano "Il Cittadino" datato 9 novembre 2012 ("Massalengo, addio alla Solbiati"), il giorno successivo alla chiusura ufficiale dello stabilimento.
- Ambito PRP 5 (Motta Vigana, via Braglia). Si tratta di un complesso industriale dismesso nella frazione di Motta Vigana, la cui presenza come elemento di degrado è evidenziata anche dal PGT vigente (vedi paragrafo 4.5).

L'obiettivo del nuovo PGT in queste aree è la riqualificazione dei complessi industriali degradati, tramite Piano di Recupero. Al fine di incentivare l'attuazione degli interventi, sarà ammessa anche la totale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, che non rivestono particolare interesse dal punto di vista architettonico (non sono presenti esempi di archeologica industriale).

Come anche nel caso degli ambiti residenziali "PRR", in conformità all'articolo 14, comma 2 della LR n. 12/2005, il Piano di Recupero potrà essere sostituito dal Permesso di Costruire Convenzionato; inoltre, nel caso in cui un ambito appartenga a più proprietari, potrà essere diviso in "stralci funzionali" da attuare separatamente e progressivamente, nel rispetto di un progetto di insieme.

Le destinazioni d'uso ammesse per i nuovi edifici saranno le seguenti:

- Ambiti PRP 1, PRP 2, PRP 3: destinazione artigianale, produttiva, commerciale.
- Ambiti PRP 4, PRP 5: destinazione artigianale, produttiva, commerciale, ma anche residenziale (dato che si trovano all'interno del centro abitato e confinano con lotti residenziali già edificati).

A proposito delle attività commerciali si precisa che:

- negli ambiti PRP 2-3, saranno ammessi esercizi commerciali fino alla media struttura di vendita (superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 m²);
- il PGT consentirà l'insediamento sul territorio comunale di una sola grande struttura di vendita ($S_v > 1.500$ m²), che potrà essere situata in uno degli ambiti PRP 1, PRP 4 o PRP 5, seguendo la procedura di cui all'articolo 9 del D.Lgs. n. 114 del 31-03-1998 e s.m.i.

In tutti gli ambiti, i soggetti attuatori degli interventi dovranno realizzare, a propria cura e spese, le opere viabilistiche

che necessarie per assicurare un adeguato accesso ai nuovi insediamenti; in particolare, l'accesso agli ambiti PRP 4 e PRP 5 dovrà avvenire tramite una nuova viabilità collegata alla strada tangenziale di progetto in variante alla SP n. 23.

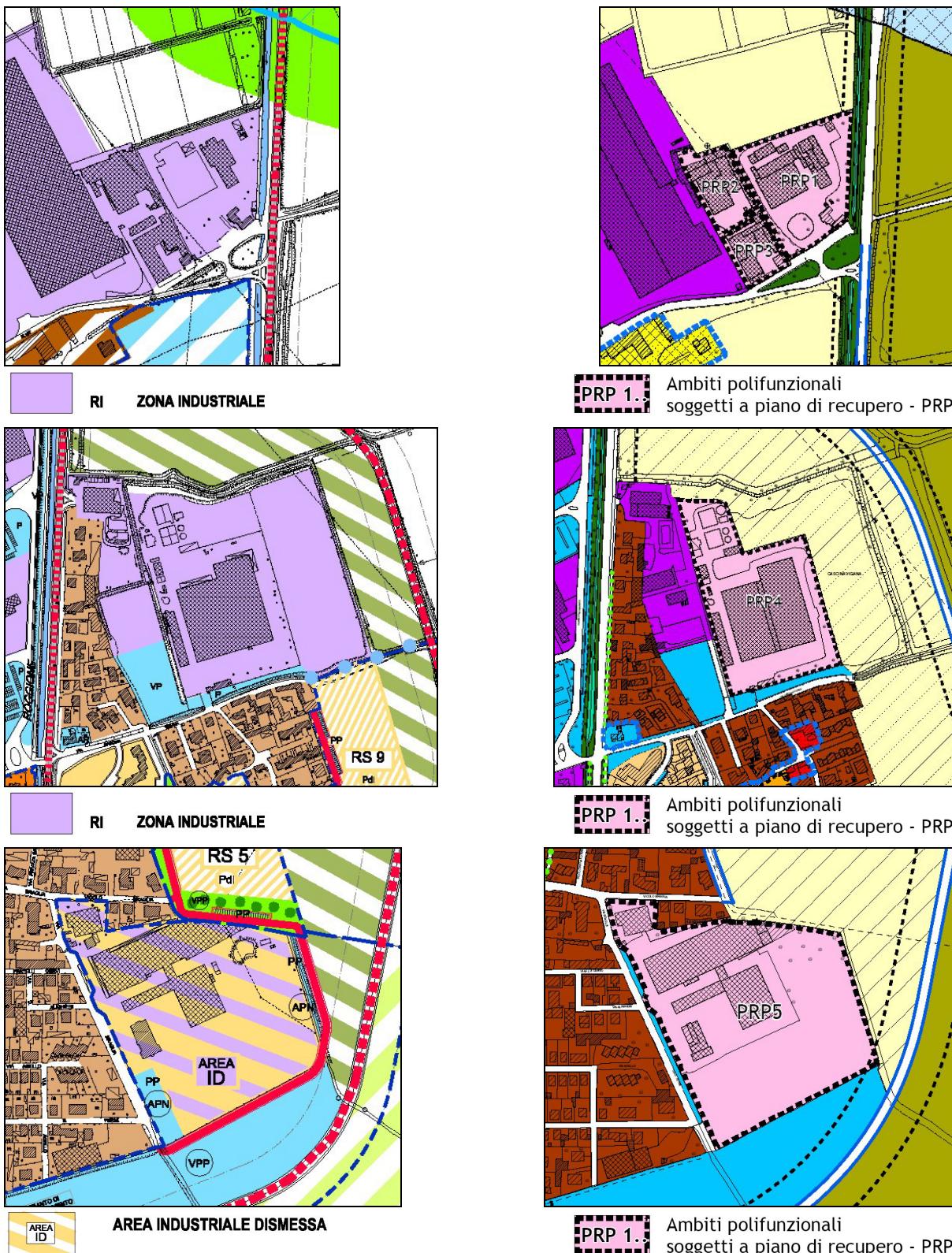


Figura 38. Confronto tra PGT vigente (sinistra) e Revisione del PGT (destra): ambiti polifunzionali soggetti a Piano di Recupero

A proposito del Piano di Recupero relativo all'ex lanificio "Raffaello", si evidenzia che l'ambito PRP 4 individuato con la revisione del PGT comprende esclusivamente il sedime di pertinenza degli edifici esistenti, e non l'area libera confinante ad est, di superficie circa 20.000 m², che è stata ricondotta alla destinazione agricola. Quest'ultima area, probabilmente, era stata destinata dallo strumento urbanistico vigente all'ampliamento del lanificio, che tuttavia pochi anni dopo cessò la propria attività.

5.4. Nuova classificazione dei piani attuativi in corso

Il Piano delle Regole individua anche gli ambiti della cosiddetta "città da consolidare": si tratta delle aree dove sono in corso di attuazione i piani attuativi.

Nel Comune di Massalengo, i piani di lottizzazione in corso sono quattro:

- Il primo (e anche l'unico con destinazione produttiva) è quello in cui è in fase di realizzazione l'ampliamento dello stabilimento di logistica posto al confine con Villanova del Sillaro; quest'ambito, identificato con la sigla "ATPic", è già stato descritto nel precedente paragrafo 4.3.
- Gli altri tre sono piani di lottizzazione residenziali, situati uno a ovest e gli altri due a est della Strada Provinciale n. 23.

Nell'aggiornare l'identificazione dei piani attuativi in atto, la revisione del PGT deve affrontare il problema del mancato completamento delle opere di urbanizzazione in due dei tre piani di lottizzazione residenziali, evidenziati con retino grigio nella figura seguente.

L'argomento è ancora in fase di discussione: si sta valutando l'opportunità di inserire nel Piano delle Regole una norma specifica che vietи la costruzione di nuovi edifici nei lotti liberi dei piani attuativi in atto fino all'avvenuto completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalle relative convenzioni urbanistiche.



Figura 39. Revisione del PGT. Tavola 2 ("Carta della disciplina delle aree"): PL residenziali in atto

5.5. Nuova classificazione e disciplina degli ambiti agricoli

La revisione del PGT è stata anche l'occasione per approfondire l'individuazione e la disciplina dello spazio aperto, definito dal Piano Territoriale Regionale come "sistema rurale-paesaggistico-ambientale".

Questa definizione evidenzia con efficacia i tre "sistemi" in cui si articolano le aree libere del territorio comunale:

- Il sistema rurale identifica le aree agricole dal punto di vista produttivo, cioè finalizzato alla coltivazione dei terreni e all'allevamento del bestiame.
- Il sistema paesaggistico e il sistema ambientale mettono in luce i caratteri connotativi dello spazio aperto dal punto di vista della bellezza del paesaggio e dell'esigenza di tutela della natura.

Il nuovo Piano delle Regole, seguendo il suddetto approccio, identifica:

- I nuclei edificati isolati in campagna, attraverso (ad esempio) gli "Ambiti agricoli delle cascine storiche", indicando per ciascun complesso edilizio rurale di origine storica le modalità e i criteri di intervento per assicurare un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli insediamenti.
- Gli edifici e i nuclei che, pur trovandosi isolati in mezzo alla campagna, non sono più adibiti ad usi agricoli (o non lo sono mai stati). Anche per questi edifici, le norme tecniche del PdR indicano le destinazioni d'uso ammesse e definiscono le possibilità edificatorie.

Il tema della tutela della natura dal punto di vista ecologico-ambientale è stato invece affrontato facendo riferimento alla cartografia della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata dalla Regione Lombardia con DGR n. 10962/2009.

Così, oltre agli "Ambiti agricoli normali - E", in cui non sono previste particolari limitazioni all'edificazione, sono stati

individuati:

- Gli "Ambiti agricoli di supporto alla RER di 1° livello - E1".
- Gli "Ambiti agricoli di supporto alla RER di 2° livello - E2".

Infine, allo scopo di tutelare dal punto di vista paesaggistico il canale Muzza, che scorre sul confine settentrionale del territorio e costituisce senz'altro il corso d'acqua più importante di Massalengo, è stata individuata una fascia di rispetto di ampiezza 150 metri rispetto alla sponda del canale, denominata "Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (Canale Muzza)" e soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta. Questa fascia si sovrappone all'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

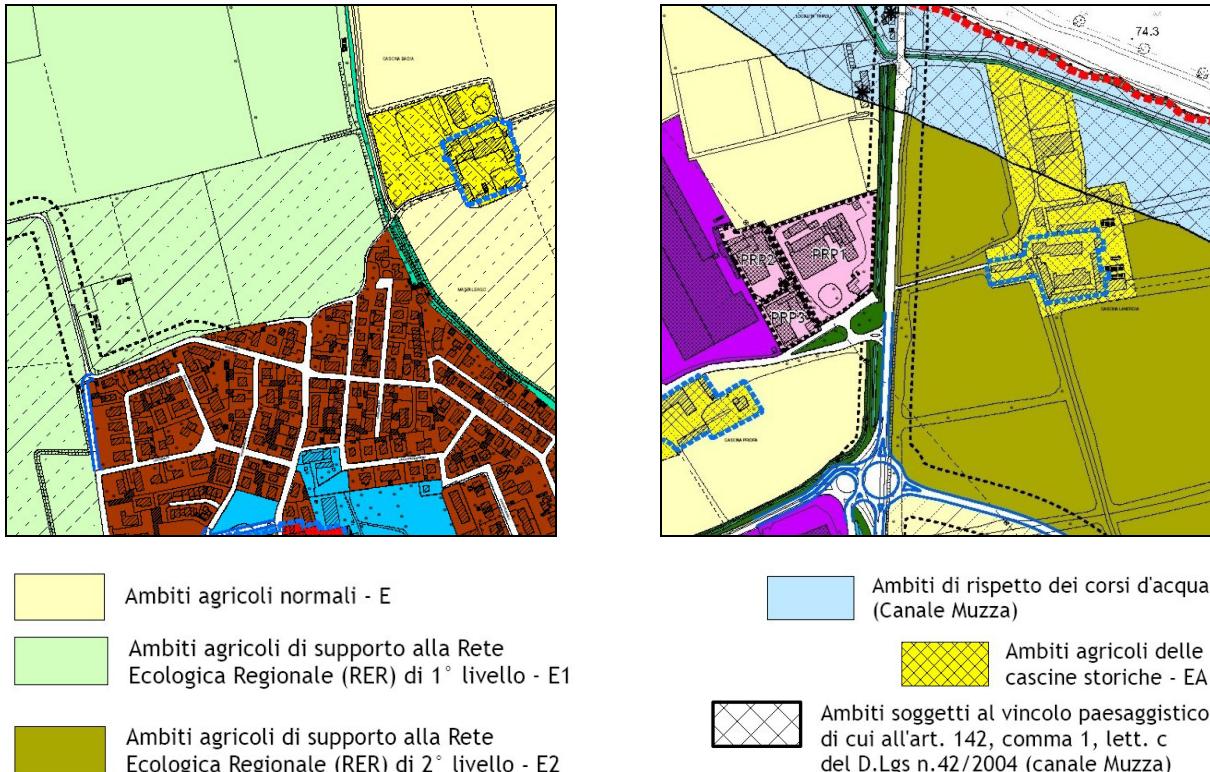


Figura 40. Revisione del PGT. Tavola 2 ("Carta della disciplina delle aree"): nuova individuazione degli ambiti agricoli

5.6. Nuova suddivisione degli ambiti produttivi consolidati

Un'altra modifica degna di nota introdotta con la revisione del PGT è la suddivisione delle aree produttive consolidate in due distinti ambiti urbanistici (nel PGT vigente l'ambito urbanistico è unico):

- “Ambiti produttivi - D1”;
- “Ambiti produttivi - D2”.

In entrambi gli ambiti urbanistici, disciplinati dal Piano delle Regole, sarà consentito l’insediamento di attività artigianali, produttive e commerciali di media distribuzione (superficie di vendita inferiore a 1.500 m²), con un’unica importante differenza: negli “Ambiti produttivi - D2”, che si trovano più vicini al centro abitato, non saranno ammesse nuove attività di logistica.

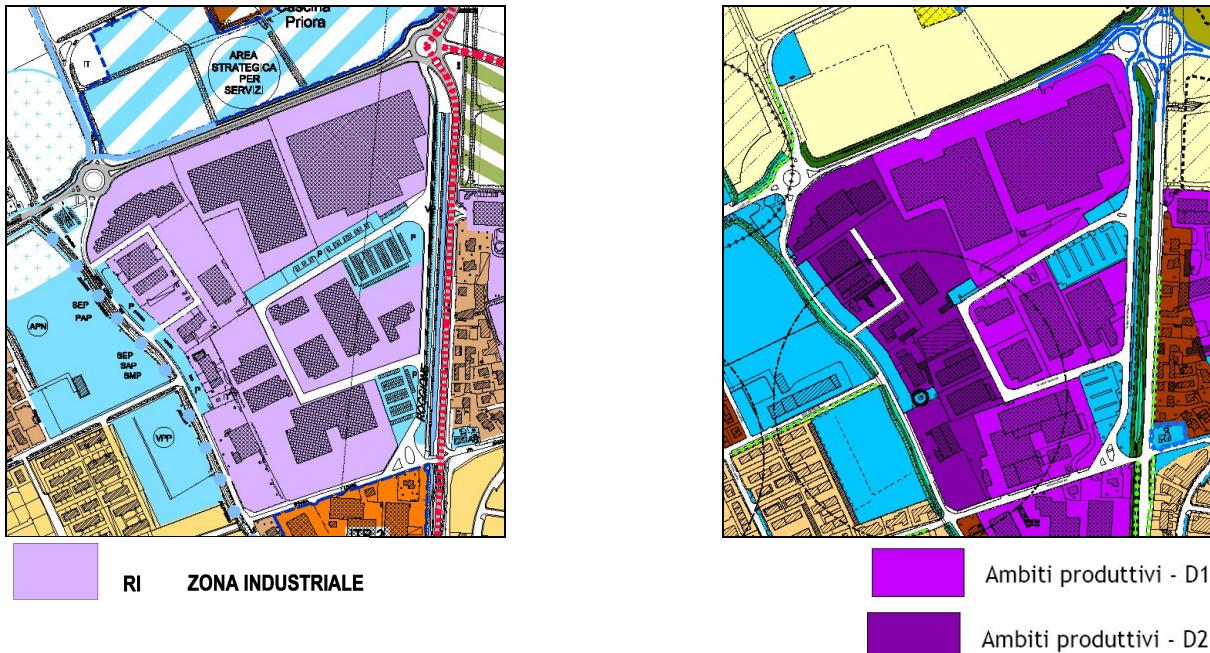


Figura 41. Confronto tra PGT vigente (sinistra) e Revisione del PGT (destra): classificazione degli ambiti produttivi consolidati

6. REVISIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

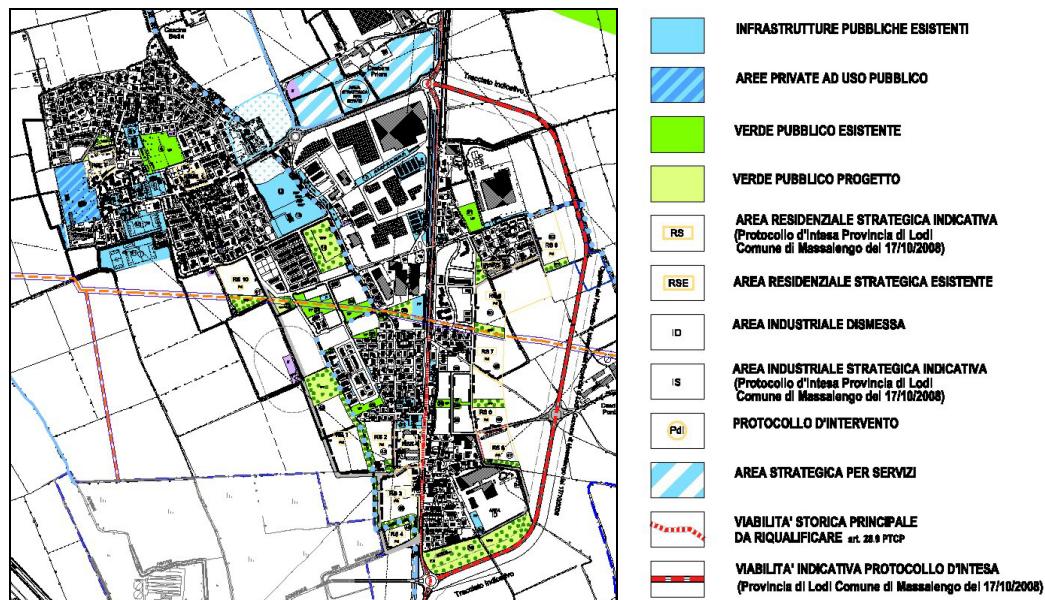
Il Piano dei Servizi del PGT, in base all'articolo 9 della LR n. 12/2005, ha il compito di individuare e disciplinare le aree destinate a servizi pubblici, di interesse pubblico e di interesse generale, esistenti e di progetto.

Il PdS, inoltre, stabilisce le aree per servizi da reperire all'interno degli "ambiti di trasformazione" individuati dal Documento di Piano.

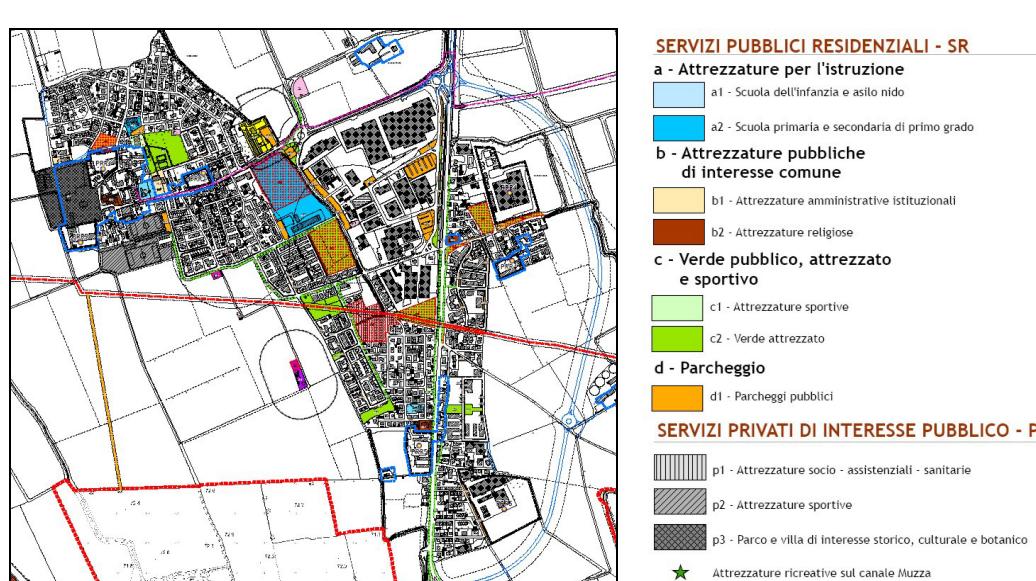
Ai sensi dell'articolo 9, comma 3 della LR n. 12/2005, il PdS deve garantire una dotazione complessiva di aree per servizi di almeno 18,00 m²/abitante.

La stessa dotazione di 18,00 m²/ab deve essere assicurata anche all'interno di ciascun piano attuativo.

Nel PGT vigente, l'elaborato grafico di riferimento del Piano dei Servizi è la Tavola B2 ("Attrezzature pubbliche").



L'elaborato grafico fondamentale del Piano dei Servizi del nuovo PGT sarà la Tavola 3 ("Carta dei servizi di progetto"). La numerazione della Tavola è provvisoria.



La revisione del PGT non apporta modifiche sostanziali al Piano dei Servizi. Tutte le attrezzature esistenti sono state confermate, così come le attrezzature di progetto più significative (l'elenco è indicativo):

- Ampliamento del plesso scolastico in via Premoli (realizzazione di nuova scuola dell'infanzia).
- Nuovo parcheggio pubblico in via don Minzoni.
- Nuove aree verdi in viale Liberazione, via Padre Marco e via Cascina Vigana.

Di interesse per la valutazione ambientale in oggetto sono esclusivamente le modifiche al Piano dei Servizi apportate con la revisione, che vengono descritte nei successivi paragrafi.

6.1. Previsioni del Piano dei Servizi eliminate con la revisione

Sono state eliminate le seguenti due previsioni del Piano dei Servizi vigente, ritenute non più di interesse per la collettività, anche in conseguenza dello stralcio della maggior parte degli “ambiti di trasformazione” individuati dal Documento di Piano:

- “Area strategica per servizi” in via Premoli, a est del capoluogo, di cui si è parlato anche a proposito del Documento di Piano (vedi paragrafo 4.6).
- Area verde di progetto a Motta Vigana, in via Braglia.



Figura 44. Confronto tra PGT vigente e Revisione del PGT: stralcio dell’area strategica per servizi a est del capoluogo

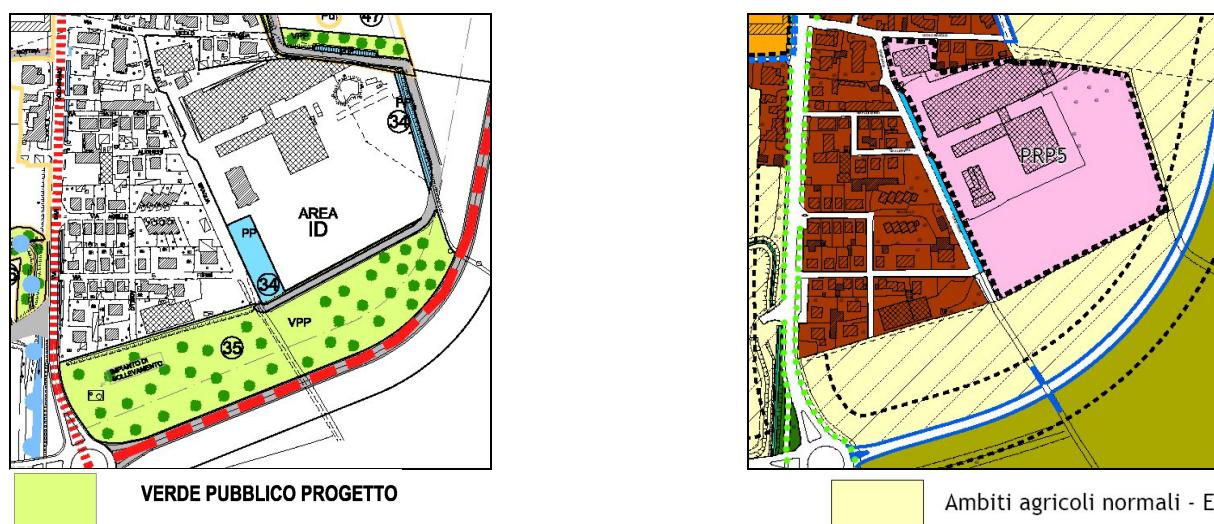


Figura 45. Confronto tra PGT vigente (sinistra) e Revisione del PGT (destra): stralcio dell’area verde di progetto a Motta Vigana

6.2. Previsione di nuova struttura socio-assistenziale-sanitaria

La revisione del PGT introduce la previsione di una nuova struttura socio-assistenziale-sanitaria privata di uso pubblico, in un’area libera situata nei quartieri residenziali sorti di recente fra il capoluogo di Massalengo e la frazione di Motta Vigana.

L’area in esame, di proprietà comunale, ha una superficie di circa 16.000 m² ed è compresa tra via Caduti di Nas-sirya e via Padre Marco.

I terreni saranno dati in concessione dal Comune a una società privata, che realizzerà a propria cura e spese la struttura (polo geriatrico riabilitativo) e le aree per servizi pertinenziali (verde e parcheggi).

Le modalità di esecuzione degli interventi saranno stabilite da un’apposita convenzione urbanistica stipulata tra i privati e il Comune.

In base a quanto sopra esposto, l'area in oggetto è stata individuata come servizi privato di interesse pubblico (di progetto) di categoria "p1 - strutture socio-sanitarie-assistenziali", soggetto alla modalità attuativa del Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

Gli indici e i parametri urbanistici per l'edificazione saranno fissati in una fase successiva di redazione del piano, in base alla densità e alle tipologie edilizie della zona, al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico del nuovo insediamento previsto.

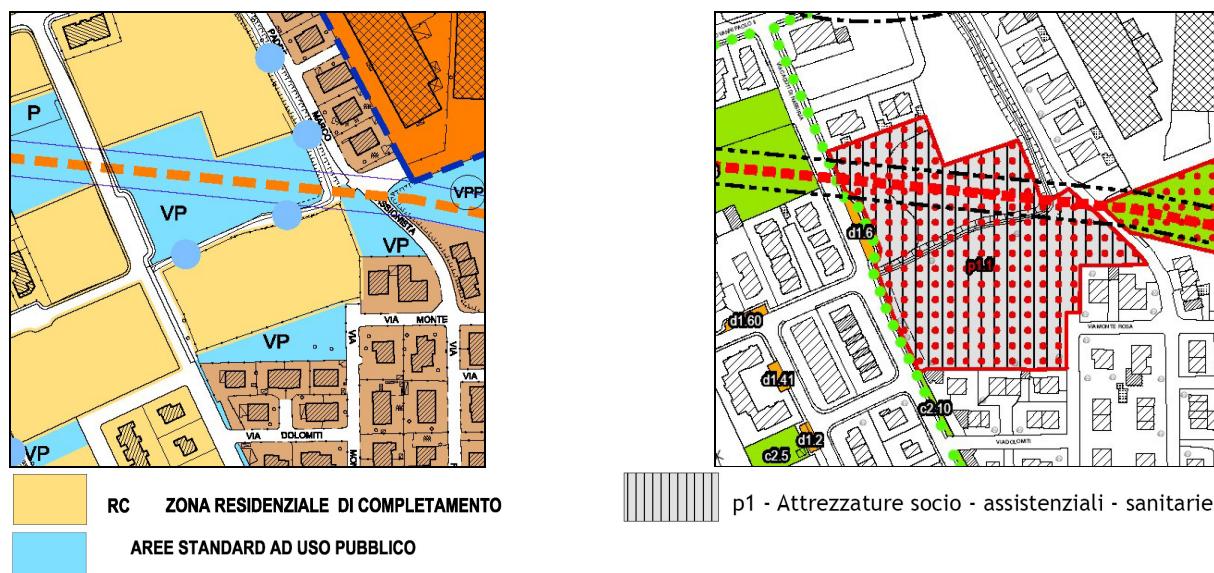


Figura 46. Confronto tra PGT vigente (sinistra) e Revisione del PGT (destra): nuova struttura socio-sanitaria-assistenziale

6.3. Strutture ricreative sul canale Muzza (ricostruzione)

Fino a poco tempo fa, sulla sponda meridionale del canale Muzza, più o meno all'altezza della Cascina Scappadina, si trovava una piccola costruzione in legno, di proprietà privata, che è stata recentemente distrutta da un incendio. Il piccolo edificio, di superficie coperta circa 50 m², era spesso utilizzato dai cittadini di Massalengo per feste e attività ricreative sul corso d'acqua.

In ragione anche della rilevanza simbolica della struttura, oltre che della sua effettiva utilità, la revisione del PGT è stata l'occasione per identificare, con un apposito simbolo nella "Carta dei servizi", il luogo in cui si trovava la costruzione, con l'obiettivo di poterla ricostruire e adibire nuovamente alle attività ricreative cui era destinata. A tale scopo, sarà introdotta una norma specifica nel Piano dei Servizi del PGT.

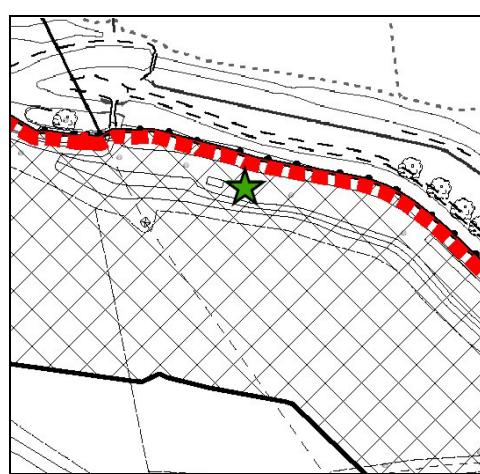


Figura 47. Revisione del PGT ("Carta dei servizi di progetto"): identificazione della struttura ricreativa sul canale Muzza

6.4. Parco e villa di interesse storico, culturale e botanico

La villa Premoli è un bell'edificio ottocentesco circondato da un parco, che si trova nel cuore del centro storico di Massalengo, in via della Chiesa.

L'edificio e le sue pertinenze (parco, scuderia, altri fabbricati rustici) sono di proprietà di una fondazione privata, che in occasione della revisione del PGT ha presentato al Comune una proposta di modifica della disciplina urbanistica delle aree (vedi paragrafo 3.6), finalizzata a valorizzarne le potenzialità storiche, culturali e sociali.

L'intento dei proprietari è quello di:

- eseguire i necessari interventi di restauro della villa ottocentesca, esaltando gli elementi di pregio storico e architettonico;
- realizzare nel giardino pertinenziale un vero e proprio "parco botanico", adibito ad attività di ricerca, didattica, incontri, mostre, eventi e manifestazioni;
- realizzare piccole strutture di servizio per la vendita di prodotti inerenti le varie attività (libri, piantine, semi, ecc.).



Figura 48. La villa Premoli, in via della Chiesa

La proposta presentata dalla Fondazione Premoli è certamente meritevole di accoglimento, poiché ha l'obiettivo di promuovere attività culturali e sociali a beneficio della collettività, di interesse sovracomunale.

A tal fine, l'area in cui si trovano la villa e le sue pertinenze, ma anche l'area libera confinante ad ovest, che appartiene alla medesima proprietà ma è attualmente destinata ad uso agricolo, sono stati individuati come "servizi privati di interesse pubblico" di categoria "p3 - Parco e villa di interesse storico, culturale e botanico".

Il Piano dei Servizi sarà integrato con una norma dedicata che consentirà di eseguire gli interventi e di svolgere le attività che sono state richieste dai proprietari.

L'area libera ad ovest del parco esistente, di superficie circa 12.500 m², è stata appositamente individuata per permettere un eventuale ampliamento e potenziamento delle predette attività.

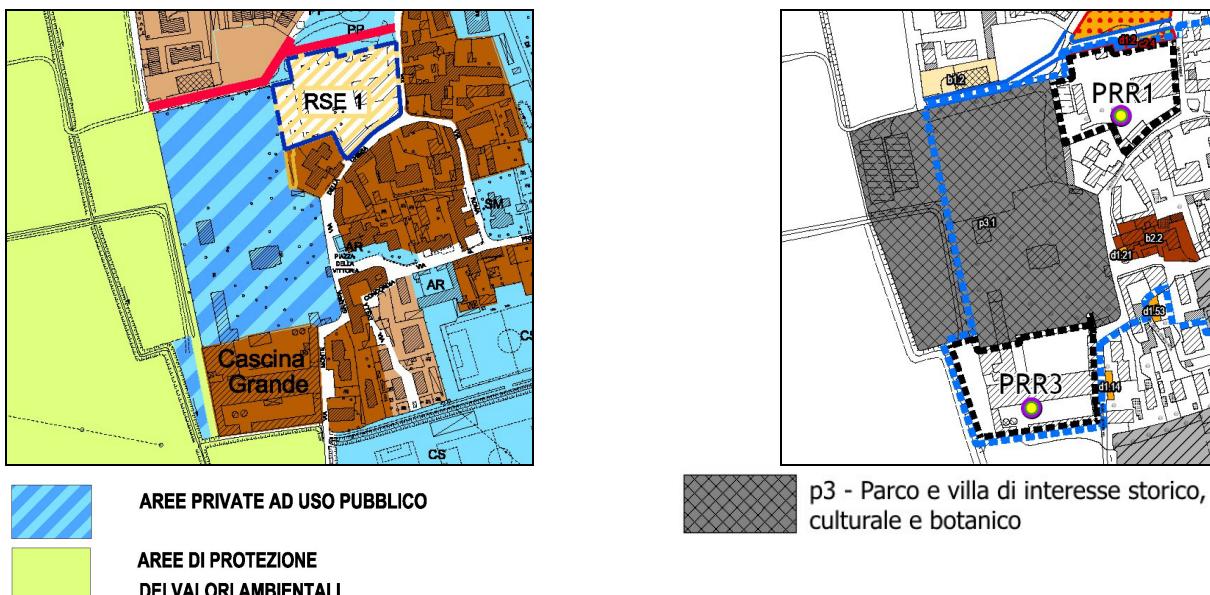


Figura 49. Confronto tra PGT vigente (sinistra) e Revisione del PGT (destra): nuova destinazione urbanistica di villa Premoli

7. CONCLUSIONI

7.1. Conclusioni della relazione illustrativa della Revisione del PGT

Si evidenzia, in conclusione, che il Comune di Massalengo rappresenta un caso raro (se non unico) di revisione dello strumento urbanistico generale che elimina totalmente le previsioni di consumo di suolo, privilegiando quelle di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a favore di uno sviluppo sostenibile e rispettoso della natura e dal paesaggio urbano.