

**Comune di Mediglia**



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**VARIANTE GENERALE**

**Mediglia 2030**

**Linee guida**

*gennaio 2021*

#### COMUNE DI MEDIGLIA

**Paolo Bianchi** [Sindaco]

avv. **Carmela Patrizia Pirro** [Assessore Urbanistica; Edilizia pubblica e privata; Politiche territoriali]

arch. **Veronica Marziali** [Responsabile del Settore Gestione del Territorio e SUE]

#### CENTRO STUDI PIM

dott. **Franco Sacchi** [Direttore responsabile]

| PGT |

arch. **Fabio Bianchini** [capo progetto], **Alma Grieco** [Staff PIM] ]; dott.sa **Elena Corsi**, arch. **Luigi Fregoni** [collaboratori esterni]

*gennaio 2021*

## indice

PERCHÉ UN NUOVO PGT	3
GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PGT: LE LINEE GUIDA	4
LE LINEE GUIDA DELLA VARIANTE AL PGT	5



Comune di Mediglia

*Questo documento rappresenta un primo contributo nell'ambito della predisposizione degli elaborati per la Variante al PGT, con l'obiettivo di meglio delineare le linee guida che, in un'ottica di un più ampio dialogo e interlocuzione con la città, possano fornire indicazioni e suggestioni utili nella fase progettuale e di programmazione del nuovo Piano.*

## Perché un nuovo PGT

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera Consiliare n° 36 del 20 maggio 2015, è giunto alla sua scadenza temporale e la sua validità è stata prorogata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 11 maggio 2020. Successivamente, con Deliberazione della Giunta Comunale n° 52 del 28/05/2020 l'Amministrazione comunale di Mediglia ha deciso di intraprendere il percorso per la redazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio vigente, con l'obiettivo di **rispondere in maniera efficace a una serie di questioni ormai non più rinviabili**, oltre che di specificare o adeguare, rispetto all'esperienza maturata nel periodo trascorso dall'approvazione del PGT, gli strumenti che lo compongono e di ridefinire le strategie complessive di governo del territorio.

Nel corso del periodo di vigenza del PGT si sono succedute una serie di innovazioni legislative e pianificatorie, a partire dalla LR 31/2014 con la quale sono stati definiti i criteri per la riduzione del consumo di suolo.

Inoltre dal 13 marzo 2019 è efficace l'integrazione al PTR, approvata con Delibera di Consiglio Regionale n. 411 del 19 dicembre 2018 e la Città Metropolitana di Milano ha adottato il 29 luglio 2020 il PTM che a breve dovrebbe essere approvato nella sua versione definitiva.

Nella fase attuale le varianti al PGT devono essere coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per il contenimento del consumo di suolo ma dopo l'approvazione del PTM saranno cogenti gli elementi prescrittivi e vincolanti di quest'ultimo, a cui sarà fatto obbligo adeguarsi in occasione della prima scadenza del documento di piano.

In questi anni, inoltre, il quadro demografico, economico e territoriale della città e il mercato immobiliare si sono profondamente modificati, rendendo necessario l'adeguamento delle politiche e degli atti di programmazione territoriale del Comune secondo i più aggiornati indirizzi politico-amministrativi.



## Gli obiettivi della Variante al PGT: le Linee guida

I rinnovati obiettivi politici dell'Amministrazione comunale e la necessità di rispondere in maniera efficace a una serie di questioni ormai non più rinviabili per Mediglia hanno spinto l'Amministrazione stessa a dare il via alla predisposizione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio. Tale Variante non potrà prescindere da alcune questioni fondamentali:

- **l'adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata** che in questi ultimi anni ha registrato una serie di cambiamenti sostanziali, a partire dall'entrata in vigore dell'integrazione al PTR e del conseguente nuovo PTM, recentemente adottato e in via di approvazione. A tal proposito, quando il PTM verrà definitivamente approvato, il Comune avrà l'obbligo di adeguare il proprio strumento urbanistico alle disposizioni della LR 31/2014 con particolare riferimento alla riduzione del consumo di suolo e alla riqualificazione del suolo degradato;
- **la non completa attuazione del Piano vigente**, individuandone le motivazioni e di conseguenza identificare politiche e azioni che possano dare una risposta corretta ed efficace ai mutamenti socio-economici e istituzionali avvenuti negli ultimi anni, con particolare attenzione al mondo del lavoro e alle sue nuove forme;
- **la crescente sensibilizzazione verso temi a carattere universale** che ormai fanno parte di un sentire comune come le questioni ambientali, l'attenzione al consumo di suolo, la riqualificazione e rigenerazione delle aree degradate e dismesse, il sostegno all'attività produttive, ecc.;
- infine, ma non certo ultima per importanza, la Variante al PGT, e in particolare il Documento di Piano, dovrà attentamente valutare i **nuovi scenari istituzionali e socio-economici**. L'ipotesi di uscita dalla fase più dura della crisi economica, che ha fortemente condizionato il mercato negli ultimi anni e alla quale oggi si sommano gli effetti della pandemia Covid19, deve essere valutata con la giusta prudenza e le dovute avvertenze, ipotizzando scenari variabili che tengano conto delle innumerevoli implicazioni sul settore edilizio, sulla programmazione dei servizi e delle opere pubbliche, sul mercato della casa (housing sociale), sulla domanda di mobilità, ecc.
- Inoltre saranno da valutare con attenzione le mutazioni e i cambiamenti causati

dalla recente pandemia di Covid19, non solo in relazione al trend dell'economia e del mercato, ma anche a quelli che saranno gli effetti sui comportamenti e le aspettative delle persone, sui modi di vivere e di lavorare, di rapportarsi con gli altri e con i luoghi di appartenenza, che oggi appaiono ancora di difficile interpretazione ma che sicuramente avranno nel prossimo futuro un'importanza particolare e che il Piano dei Servizi deve interpretare e sviluppare in un'ottica di medio lungo periodo.

### Le Linee Guida della Variante al PGT

La Variante al PGT dovrà definire una visione capace di integrare trasversalmente politiche, azioni e strumenti a disposizione per promuovere processi virtuosi nei prossimi anni.

Per rendere conforme la strumentazione urbanistica ai nuovi indirizzi risulta da un lato necessario intervenire innanzitutto a scala generale, dall'altro andando a individuare interventi mirati la cui risoluzione possa produrre effetti positivi su parti di città se non sull'intero territorio comunale. Il Documento di Piano, che rappresenta la componente strategica e strutturale del PGT, dovrà pertanto avviare una riconfigurazione basata su **una visione strategica alla scala sovracomunale**, a partire dalle necessità del territorio, in maniera tale che tutto ciò, poi, possa confluire all'interno di **una visione comune di lungo periodo**, garantendo la coerenza degli obiettivi e ampliando i benefici attesi per la città.

Tali modifiche comportano la revisione e messa a coerenza, in particolar modo, del Piano dei Servizi per quanto concerne le previsioni e la sostenibilità economica dei servizi. A sua volta, per il Piano delle Regole, oltre alla messa a coerenza con gli altri due atti che costituiscono il PGT, si potrà procedere alla verifica delle previsioni di completamento contenute al suo interno.

A partire dai mutati scenari di riferimento, il necessario rilancio dello sviluppo territoriale dovrà partire dalla riqualificazione e ricomposizione morfologica dei nuclei esistenti rispondendo anche a un sentire comune su temi come l'attenzione alle questioni ambientali e la crescente sensibilizzazione verso il tema del consumo di suolo.

La visione futura che la Variante al PGT deve delineare può partire, allora, dai principali elementi di valore già presenti e dalle opportunità che è possibile sviluppare in questo territorio, a partire dal migliore utilizzo delle parti già edificate, sempre in un'ottica di contenimento del consumo di nuovo suolo.

In una realtà come quella di Mediglia dove il rapporto tra tessuto edificato e territorio agricolo è fortemente strutturante e dove la suddivisione in otto frazioni è un elemento caratteristico che permea la modalità stessa di vivere il territorio, l'attività di pianificazione deve, oltre che sviluppare il ruolo che il territorio comunale stesso ha nel più ampio contesto del sud Milano, individuare e articolare una politica della



città pubblica che permetta un adeguata distribuzione dei servizi nella quale si bilancino le considerazioni sull'efficacia e sulla sostenibilità economica data la particolare realtà comunale che vede i suoi quasi 12.000 abitanti sparpagliati in nuclei diversi e differenti.

Infine, i recenti mutamenti della società urbana impongono motivi di riflessione generale verso la pratica del risiedere, che va oltre il concetto tradizionale dell'abitare e del lavorare, in un'ottica di maggior qualità della vita.

Nello specifico, il processo di redazione della Variante al PGT, avviato dall'Amministrazione comunale con l'obiettivo di ridefinire le strategie complessive di governo del territorio, potrebbe agire a partire dai seguenti **macro-obiettivi** attraverso i quali costruire la Variante al PGT:

- **01 - Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata;**
- **02 - Limitazione del consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani;**
- **03 - Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive;**
- **04 - Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale e del patrimonio storico-architettonico.**



# 01

## Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata

La proposta di variante non potrà prescindere dal recepimento di una serie di disposizioni sovraordinate entrate in vigore successivamente all'approvazione del PGT vigente. Alcune di queste norme costituiscono il contesto entro il quale deve essere svolta la revisione del PGT (ad esempio la legge 31/2014), altre costituiscono degli adempimenti obbligatori anche se localmente poco influenti. In ogni caso la presenza di norme efficaci, semplici, aggiornate e facilmente utilizzabili rappresenta uno dei presupposti indispensabili di un piano urbanistico generale che si proponga di governare efficacemente la città.

In particolare, la Variante dovrà garantire l'**adeguamento alla normativa e alla programmazione sovraordinata** che in questi ultimi anni hanno registrato una serie considerevole di cambiamenti, a partire dalla recente entrata in vigore dell'integrazione del PTR alla LR 31/2014 oltre che l'imminente entrata in vigore delle disposizioni del PTM prevista nei primi mesi del 2021.

Gli atti di Piano dovranno recepire gli indirizzi e le prescrizioni prevalenti relative al sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo del PTM di prossima approvazione.

Rispetto al sistema geologico e idrogeologico, la **componente geologica, idrogeologica e sismica** del PGT verrà adeguata alle disposizioni regionali vigenti attraverso analisi di approfondimento per la determinazione del rischio sismico del territorio comunale, a seguito della sua riclassificazione introdotta dalla LR 33/2015 e dalla DelGR n° 5001/2016.

Inoltre, la Variante dovrà incaricarsi di **adeguare il nuovo impianto normativo alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica** intervenuta



successivamente all'approvazione del vigente PGT e in particolare al DLgs 222/2016, alla LR 4/2016, alla LR 16/2016, alla LR 15/2017, alla LR 7/2017, alla LR 18/2019.

La Variante intende dotare il PGT di **un nuovo impianto documentale e normativo, essenziale nella struttura ma esauriente in termini di contenuti**, introducendo una serie di modifiche e integrazioni finalizzate allo snellimento, alla semplificazione e a una maggior facilità di lettura dello stesso.

Nel quadro territoriale di riferimento, la pianificazione di livello provinciale e regionale conferma la previsione di riorganizzazione delle intersezioni semaforizzate della Paullese che si unisce ai lavori in corso per il raddoppio della carreggiata nel tratto compreso tra la SP39 e la TEEM. Questi interventi garantiranno alla Paullese di poter funzionare al meglio delle sue potenzialità in termini di scorrimento risolvendo i problemi attuali di congestionamento in prossimità delle semaforizzazioni.

Ma è soprattutto la conferma dell'ipotesi allo studio di prolungamento della Linea 3 della Metropolitana fino a Paullo che può far prefigurare un significativo mutamento del sistema di connessioni con il capoluogo e il territorio.

Il tracciato in fase di definizione corre parallelo alla strada Paullese e attraversa il territorio comunale a nord, tra Pantigliate e Mombretto dove potrebbe collocarsi una fermata.

Quest'opera, di cui non si conoscono ancora le tempistiche, è attualmente nella fase di redazione del progetto di fattibilità tecnico economica, ma costituisce senz'altro un elemento che il PGT dovrà tenere nella dovuta considerazione per andare a definire le significative possibilità che può prefigurare.

### **I temi della Variante di Piano**

- Coordinamento con la pianificazione sovraordinata.
- Aggiornamento componente geologica e sismica.
- Adeguamento alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica.
- Adeguamento e semplificazione dell'apparato normativo.

# 02

## Limitazione del consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani

Gli orientamenti forniti per la pianificazione dall'analisi condotta sul consumo di suolo dall'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 mettono in luce la necessità di attivare politiche di rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo. In quest'ottica, appare importante definire con precisione il fabbisogno, in particolare residenziale, in modo da poter valutare attentamente la quantità complessiva di nuove previsioni che i progetti di recupero o di nuova edificazione dovranno complessivamente registrare.

Le previsioni del PGT vigente sono state in gran parte non attuate e recentemente l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle procedure di adeguamento alle disposizioni della LR 18/2019, ha individuato tutti gli ambiti di trasformazione non attuati quali ambiti della rigenerazione urbana, cercando così di dare un ulteriore stimolo all'attuazione del piano attraverso i meccanismi incentivanti che la legge regionale ha appositamente previsto.

Ciò nonostante sarà opportuno indagare le cause di questa mancata attuazione le quali possono essere ricondotte alla crisi sistemica del settore legate al calo della domanda, ma anche in senso più ampio al ciclo economico congiunturale, alle aspettative dei proprietari e a carenze territoriali (ad esempio legate alle infrastrutture, alla viabilità, ecc.), ad un mercato non ancora maturo per trovare soluzioni con target più articolati ma anche a dispositivi regolativi che non sono risultati coerenti con le aspettative degli operatori.

Oltre a ciò, si dovrà verificare l'effettivo perdurare delle necessità che hanno portato a suo tempo a quelle previsioni, valutando eventuali rimodulazioni sia in termini di funzioni, sia di quantità e di servizi.



In ogni caso poi, si dovrà tenere conto che il PTM attribuisce al comune di Mediglia il compito di ridurre almeno dell'8% le previsioni di consumo di suolo.<sup>1</sup>

Si dovrà poi affrontare due specifici temi di grande rilevanza, relativi alle possibilità trasformatrice dell'Ex Tritovagliatore e dell'ex Porcilaia, ambiti ricompresi quasi completamente nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, ubicati lungo la strada provinciale Cerca e che costituiscono delle potenziali importanti risorse, sia per estensione delle aree sia per le funzioni che potrebbero ospitare.

In particolare, in sede di raccolta delle istanze successive all'avvio del procedimento per la formazione del nuovo strumento urbanistico, per l'ex Tritovagliatore sono emerse proposte di dotazioni di servizi di livello sovracomunale che potrebbero portare sul territorio funzioni pregiate e di eccellenza con ricadute positive significative sull'economia del territorio<sup>2</sup>.

Entrambi gli ambiti comunque dovranno trovare una soluzione compatibile con le finalità del PASM che dovrà essere necessariamente coinvolto nella definizione delle possibili trasformazioni.

Lo stesso Accordo per l'Attrattività sottoscritto dal Comune e da Regione Lombardia individuava tra gli altri, questi due ambiti tra quelli più strategici per lo sviluppo del territorio di Mediglia.

I due ambiti in realtà sono gli elementi più evidenti di un sistema più ampio di agglomerati edificati distribuiti sul territorio ed esterni al tessuto urbano consolidato (cascine, edifici agricoli, ecc.) che costituiscono anzitutto un'importante risorsa in termini di patrimonio da riqualificare.

In particolare per gli immobili dismessi dall'uso agricolo le innovazioni alla LR 12/2005 apportate dalla LR 18/2019 consentono ampie e agevolate forme di recupero. Resta tuttavia importante definire il livello di compatibilità di queste possibili trasformazioni con l'attività agricola esistente e determinare le tipologie di servizi necessarie all'integrazione con il territorio di queste.

Infine va considerato che in occasione dell'adeguamento alle disposizioni della LR 18/2019, sono stati individuati ambiti di rigenerazione urbana con il limite previsto dall'articolo 8bis della LR 12/2005 che prevede comunque il rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT vigente, ma in sede di formazione del nuovo piano si potrà utilizzare la definizione più ampia consentita dall'articolo 8, comma 2, lett. e quinquies che prevede la possibilità di definire specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione.

Un'ulteriore ricognizione nonché la valutazione delle eventuali reazioni degli operatori e dei proprietari rispetto a quanto definito con la prima individuazione

---

<sup>1</sup> La percentuale è quella indicata nella Relazione generale del PTM che dovrà comunque essere verificata attraverso i meccanismi di calcolo che lo stesso PTM prevede.

<sup>2</sup> Attraverso l'istanza con numero di protocollo 8114 del 3 luglio 2020, la proprietà ha richiesto la possibilità di realizzare un centro di assistenza per malati di Alzheimer con caratteristiche di eccellenza e avanguardia nella cura nel trattamento di questa patologia.

degli ambiti della rigenerazione, permetterà di intervenire con i meccanismi proposti dalla LR 12/2005 in maniera più mirata ed efficiente.

### I temi della Variante di Piano

- **Bloccare l'ulteriore consumo di suolo**, riducendo le attuali previsioni almeno alla soglia indicata dal PTM e individuando in alternativa il recupero degli immobili dismessi o sottoutilizzati;
- Attivare operazioni di ricomposizione urbana capaci di **individuare per Mediglia un'unica identità di luoghi diversi**.
- **Sostenere gli interventi edilizi di adeguamento e recupero del patrimonio edilizio esistente**, incentivando processi di riqualificazione energetica degli edifici e delle fonti di approvvigionamento energetico.
- **Valutare le modalità di recupero e i servizi necessari per gli immobili dismessi nel territorio agricolo**.
- **Promuovere la semplificazione** e valutare l'opportunità di introdurre criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica anche di carattere ambientale.



# 03

## Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive

Per quanto riguarda il sistema dei servizi, la Variante al PGT interesserà **l'aggiornamento dell'offerta di servizi presenti sul territorio comunale** e la messa in coerenza dei contenuti progettuali del Piano dei Servizi con le previsioni del Documento di Piano.

La definizione degli obiettivi della Variante al PGT conferma il presupposto fondativo di elaborare strategie finalizzate in primo luogo a riconoscere e valorizzare il ruolo e l'identità delle centralità riconosciute, con l'obiettivo di mettere in rete, in particolare, le **“polarità del territorio”**, riferibili alle varie frazioni.

A questo scopo, il Documento di Piano, lavorando in sinergia con il Piano dei Servizi, riconoscerà i poli di concentrazione dell'offerta di servizi, articolando le proprie proposte nell'ottica di valorizzazione e messa a sistema di queste polarità rispetto alla struttura insediativa del comune.

A partire dalla lettura quantitativa dell'offerta di servizi, la Variante al PGT mirerà al mantenimento e potenziamento di tale dotazione, a partire dalla verifica dei servizi non attuati, dal miglioramento dell'accessibilità a quelli esistenti e dei collegamenti tra di essi e, soprattutto, dall'adeguamento della dotazione di servizi per la fascia di popolazione più anziana.

La sempre più limitata disponibilità di oneri di urbanizzazione per la realizzazione degli investimenti necessari all'attuazione e al miglioramento dei servizi pubblici impone di indirizzare la politica dei servizi verso due aspetti strategici.

Il primo è quello relativo all'accesso ai finanziamenti regionali, nazionali ed europei: questi sono ormai pressoché sempre orientati agli obiettivi dell'Unione Europea e sempre più spesso si vanno consolidando in linee strutturali per le quali occorre

individuare una strategia di adeguamento agli obiettivi e prepararsi via via con gli strumenti progettuali idonei a cogliere le opportunità che si prospettano. Sia i programmi a gestione diretta della UE (Horizon2020, COSME, LIFE+) sia i Fondi Strutturali e gli Strumenti BEI definiscono chiare linee di finanziamento a cui si adegueranno anche gli stati membri attraverso i quali a cascata faranno ricadere le possibilità sulle regioni e sugli enti locali. Individuare i temi in maniera preventiva e cominciare ad avviare una pianificazione dei servizi che tenga conto di queste possibilità permetterà di poter cogliere maggiori possibilità.

Il secondo tema è relativo alla sostenibilità economica del mantenimento in efficienza dei servizi stessi, sia esistenti sia previsti. La dimensione e il numero delle frazioni in cui l'abitato è suddiviso pongono una sfida complessa: **costruire un sistema a rete** efficace ed efficiente che integri e localizzi le funzioni basandosi sull'accessibilità e sul sistema di connessioni. Al contrario inseguire l'attuazione di un policentrismo in cui si replichino le dotazioni di servizi non appare né strategico né economicamente sostenibile.

Oltre a ciò quindi sarà necessario affrontare il **tema della mobilità** all'interno del territorio comunale a fronte dell'inadeguatezza della rete stradale locale, in termini di sicurezza e funzionalità, partendo dalla realizzazione della **rete ciclabile** prevista dal PUMS quale strumento per cominciare a ridurre il carico viabilistico sul fragile sistema viario. L'analisi degli spostamenti alla scala comunale elaborati nel Quadro Conoscitivo già da soli portano a considerare il territorio come ricettivo di una tale politica.

Le possibilità di sviluppo dovranno quindi essere sempre accompagnate da un potenziamento e miglioramento dei **sistemi della mobilità**.

Per quanto riguarda una serie di previsioni dell'attuale PdS legate alla realizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici e a verde che non si sono attuate si dovrà ripensare alle modalità di attuazione ma anche al ruolo e alle priorità.

Non si potrà ignorare peraltro che il sistema del mondo del lavoro abbia dato segnali positivi sul territorio negli ultimi anni, soprattutto in confronto con il contesto territoriale del sud est milanese.

Questi segnali positivi andrebbero accompagnati da politiche di sostegno che spazino dalla fiscalità alla dotazione di specifici servizi alle imprese al fine di consolidare e aumentare l'attrattività territoriale.

Pur non essendoci soluzioni preconfezionate, ogni ambito produttivo ha infatti le sue caratteristiche e le sue specifiche esigenze che andrebbero indagate, ci sono alcuni temi generali che innegabilmente contribuiscono a questo risultato: le infrastrutture materiali e immateriali, il contesto ambientale, l'accessibilità e anche il sistema di relazioni con la PA.

In questo senso, quando si potrà valutare con più distacco e accuratezza gli effetti della pandemia Covid19, sarà importante capire in che modo si potrà dare sostegno al mondo produttivo probabilmente con modalità e temi che finora sono



stati inesplorati.

### I temi della Variante di Piano

- **Potenziare/confermare la dotazione di servizi** esistenti, al fine di renderla sempre più rispondente alle reali necessità di Mediglia e funzionale al perseguimento degli obiettivi della città pubblica, agevolmente gestibili dall'Amministrazione comunale e fruibili dai cittadini.
- Razionalizzare e **migliorare la messa in rete del sistema dei servizi locali**.
- Definire un sistema di azioni mirato alla **riqualificazione degli spazi pubblici come strategia per ricucire le diverse parti di città** e implementare la qualità urbana sia dal punto di vista del verde che della mobilità lenta.
- **Coniugare l'esigenza di una mobilità sostenibile con la dimensione sociale degli spazi** con particolare riferimento alla connessione delle differenti frazioni.
- **Valutare la possibilità di integrare** i nuovi insediamenti residenziali con l'offerta di edilizia che tenga conto anche della **mutata struttura sociale** e dell'aumento della "fragilità" sociale (persone divorziate, persone sole, ecc.).
- **Supportare il mondo del lavoro** intercettando le esigenze e rispondendo ad esse coniugando le necessità con la qualità ambientale e paesistica.



# 04

## Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale e del patrimonio storico-architettonico

I recenti mutamenti della società urbana impongono motivi di riflessione generale verso la pratica del risiedere, che va oltre il concetto tradizionale dell'abitare e del lavorare, in un'ottica di maggior qualità della vita, parte di un sentire comune basato sulla crescente sensibilizzazione verso le questioni ambientali, l'attenzione al consumo di suolo, la riqualificazione delle aree dismesse, ecc.

Nel territorio di Mediglia il sistema agricolo e i manufatti legati a esso, a partire dal complesso sistema di cascine ed edifici agricoli, costituiscono una grande risorsa oltre che un patrimonio paesistico e storico architettonico di rara integrità non però scevro da problematicità.

La LR 18/2019 ha introdotto meccanismi agevolanti per il recupero degli edifici agricoli dismessi, individuando tali operazioni come di rilevante interesse pubblico. Si dovranno sicuramente valutare i risultati di queste innovazioni legislative ma nell'auspicata occasione che questi producano effetti positivi, la variante generale del PGT sarà l'occasione per immaginare le sinergie che tali recuperi possono attivare: introduzione di forme di agricoltura che superino la monocultura estensiva, recupero dei percorsi e della loro fruibilità e ovviamente anche l'identificazione dei servizi necessari a garantire un sostenibile impatto di queste trasformazioni (parcheggi, reti, infrastrutture, ecc.).

La quasi totalità dello spazio aperto e dei complessi edilizi agricoli del territorio comunale ricadono nell'ambito del PASM con il quale sarà necessario avviare un confronto volto a perseguire gli obiettivi del parco e al contempo a valorizzare in funzione strategica le risorse esistenti.

Come già accennato nel Quadro Conoscitivo, la creazione del Distretto Agricolo



proposta nel Piano Strategico di Città Metropolitana permetterebbe di accedere a una serie di fondi, che potrebbero finanziare le azioni del Distretto e degli operatori che in esso operano: Programmi Operativi Regionali e Nazionali, Fondi Strutturali 2014- 2020 (FEASR innanzitutto, ma anche FESR e FSE), il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, i Programmi Europei a Gestione Diretta e altre risorse pubbliche e private. Sarebbe così possibile attivare progetti di valorizzazione del territorio, sia in chiave paesistico ambientale (riqualificazione e valorizzazione) sia di sostegno all'agricoltura (innovazione di prodotto, di processo e di filiera) come mezzo di produzione con ricadute su un settore economico rilevante e attività fondamentale per la conservazione del paesaggio (mantenimento dell'estensione, della compattezza, della qualità dell'ambiente agricolo e orientamento verso pratiche rispettose dell'ambiente). Direttamente connessa al tema agricolo, si aprirebbe, inoltre, la possibilità di valorizzazione fruitiva e turistica del territorio, con la promozione della capacità ricettiva dell'area unitamente allo sviluppo di percorsi tra le eccellenze del territorio, a partire dalla messa in rete e valorizzazione delle abbazie, dei castelli e delle ville storiche, legati alla promozione del territorio e della cultura rurale e al paesaggio ambientale rurale.

### I temi della Variante di Piano

- Preservare le aree verdi e le zone agricole con la finalità di **sviluppare una filiera agricola di eccellenza**.
- **Promuovere e valorizzare il territorio del Parco Agricolo Sud Milano**, preservando l'integrità degli ambiti a maggiore valenza paesistica, riqualificando gli ambiti degradati, individuando i servizi di supporto al recupero degli immobili agricoli dismessi o non utilizzati.
- **Concorrere alla realizzazione della Rete ecologica e della Rete verde sovralocali**, valorizzando il sistema dell'accessibilità e della fruibilità del territorio e migliorando la dotazione naturalistica degli ambiti all'interno del PASM.
- **Valorizzare gli spazi non costruiti e migliorare il disegno dello spazio pubblico, completando, a livello urbano, il sistema del verde** partendo dalle aree non attuate del PGT Vigente in stretta correlazione col sistema dei servizi e delle attrezzature collettive nel suo complesso.
- **Valorizzare i nuclei storici** e rurali attraverso politiche attive capaci di innestare la riqualificazione.