



Comune di Pregnana Milanese

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio 2010

Piano delle regole RP.03 – Relazione

Approvazione con Delibera CC n.35 del 10/06/2011

Arch. Franco Aprà – Arch. Marco Engel

Con Pian. Massimo Bianchi



- 0. Premessa**
- 1. Elaborati del Piano delle regole**
- 2. Compiti del Piano delle regole**
- 3. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati**
 - 3.1 Piano Territoriale Regionale (PTR) e Piano Paesaggistico Regionale (PPS)**
 - 3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**
 - 3.3 Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano**
- 4. Il tessuto urbano consolidato: struttura e forma urbana**
 - 4.1 Nuclei di antica formazione**
 - 4.2 La zona B esterna ai nuclei di antica formazione**
 - 4.3 la zone a destinazione produttiva B/P**
 - 4.4 Tutela e sviluppo del verde**
- 5. Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e di valore ecologico e paesaggistico-ambientale**
- 6. Criteri di impostazione delle Norme Tecniche di Attuazione**

0. Premessa

Il quadro delle conoscenze del territorio comunale è stato definito dal Documento di Piano, per il quale si rinvia alla relazione, in particolare per il processo di formazione del tessuto urbano consolidato, e agli elaborati grafici contenenti le analisi di base (serie DA).

Alla relazione e agli elaborati di analisi del Piano dei servizi si rinvia per le considerazioni attinenti lo spazio pubblico quale parte integrante e strutturale del tessuto urbano consolidato.

Allo studio geologico e sismico si rinvia per *il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino, e per l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica*: le conseguenti norme e prescrizioni alle quali le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale sono inserite nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Infine, per quanto riguarda i *requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica*, si rinvia al Regolamento Edilizio, il cui testo è stato predisposto parallelamente all'elaborazione del PGT evitando la sovrapposizione di norme riguardanti la stessa materia.

1. Elaborati del Piano delle regole

Gli elaborati del Piano delle regole sono costituiti da:

- Relazione
- Norme tecniche di attuazione
- Elaborati grafici.

Sulla base delle linee guida regionali, *la cartografia che accompagna il Piano delle Regole deve rispondere a due esigenze: consentire una visione d'insieme, estesa all'intero territorio comunale, dei contenuti di piano e assicurare la possibilità di rappresentazioni di dettaglio di ambiti particolari, quali quelli urbani.*

Pertanto la cartografia di tipo prescrittivo è stata predisposta in tre scale:

- Disciplina delle aree in scala 1:5.000, planimetria dell'intero territorio comunale (tav. RP.01);
- Disciplina delle aree in scala 1:2.000, atlante in formato A3 (tav. RP.01bis);
- Prescrizioni per i nuclei di antica formazione in scala 1:1000 (tav. RP.02).

2. Compiti del Piano delle regole

Nell'ambito dei compiti assegnatigli dalla LR 12/05 (art. 10), il Piano delle regole di Pregnana Milanese:

- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- individua i nuclei di antica formazione;
- contiene le prescrizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
- disciplina le fasce di rispetto dei corsi d'acqua superficiali individuando in particolare il reticolo idrico minore;
- individua le aree destinate all'agricoltura e le aree di valore ecologico e paesaggistico-ambientale;
- individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della LR 12/2005 e successive modifiche.

Non si ravvisano nel territorio di Pregnana Milanese edifici a rischio di compromissione o a rischio di incidente rilevante, né aree connotate da particolari condizioni di degrado a meno di alcuni terreni della zona agricola provvisoriamente in stato di abbandono.¹

Per le superfici boschive comprese in più ampi comparti agricoli, che pure potrebbero essere classificate come "aree non suscettibili di trasformazione urbanistica", soprattutto per quelle coincidenti con le fasce di rispetto dei fontanili che sono soggette a rischio geologico ed idraulico elevato, si è preferita l'individuazione in zona destinata all'agricoltura, costituendone storicamente parte integrante sia dal punto di vista produttivo che paesaggistico.²

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato non si applicano principi di perequazione urbanistica.

¹ Possono tuttavia considerarsi degradati i terreni transitoriamente interessati dal Piano Provinciale Cave.

² Per "aree non soggette a trasformazione urbanistica" si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

3. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

Le previsioni vigenti, prevalenti e vincolanti, derivanti da atti di pianificazione sovraordinata sono contenute:

- nel Piano Territoriale Regionale – PTR – e del Piano Paesaggistico Regionale – PPS;
- nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP, che in sé riassume sostanzialmente, con approfondimenti di maggiore dettaglio, anche le previsioni degli atti di pianificazione regionale);
- nel vigente PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
- nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

Nelle Norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici del quadro ricognitivo e programmatico del Documento di Piano (tavole della serie DA) sono identificati gli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2 (Codice Urbani), e gli immobili e le aree definiti come beni paesaggistici da tutelare sulla base dello stesso decreto legislativo (articolo 142).

In particolare, il corso dell'Olona è fiancheggiato da fasce di salvaguardia paesistica della profondità di m. 150 per effetto dell'art. 142 del DLgs 42/04, che riprende una disposizione contenuta originariamente nella legge 431/85, meglio nota come "Legge Galasso". Il vincolo comporta l'assoggettamento alla preventiva autorizzazione degli enti preposti dei progetti delle opere che si intendono realizzare all'interno dei territori tutelati: nella Regione Lombardia la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggista è delle "commissioni comunali del paesaggio" istituite ai sensi della L.R. 12/05.³

Ferma restando la disposizione di salvaguardia transitoria istituita per legge, spetta al PGT di precisare gli oggetti e gli obiettivi della tutela e proporre una articolazione normativa coerente col carattere dei luoghi e con l'assetto urbanistico complessivo. Il PGT di Pregnana conferma a tal proposito l'individuazione dei terreni perimetrali entro il PLIS del basso Olona Rhodense, per i quali le NTA del Piano delle Regole dettano una disciplina specifica.

3.1 Piano Territoriale Regionale (PTR) e Piano Paesaggistico Regionale (PPS)

La fondamentale verifica dei contenuti del PGT alla luce degli elaborati costitutivi della pianificazione di livello regionale riguarda la "rete ecologica regionale".

Gli elementi sostanziali di tale rete, omogenei con quelli della rete ecologica provinciale, sono classificati di "primo livello" (gangli, corridoi primari e varchi) e di "secondo livello" (boschi e filari, zone umide, corpi idrici).

Il fondamentale corridoio primario coincide con la "Dorsale Verde Nord", già individuata dalla Provincia e inserita dalla Regione nella propria "rete ecologica regionale": nella figura successiva è ben riconoscibile dalle tracce parallele rosse, che procedendo da ovest a est individuano una fascia di territorio agricolo o boschivo che separa i centri abitati di Parabiago, Vanzago e Pregnana da Arluno e Sedriano.

³ Non si tratta dunque di un vincolo di inedificabilità, ma di una disposizione volta a rendere coerenti gli interventi di trasformazione con gli obiettivi di salvaguardia del paesaggio.

Rimangono escluse dal vincolo le "... aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;

b) limitatamente alle parti comprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone [C e D] ..." (DLgs 42/04, art. 142, comma 2).

La diramazione del corridoio verso est separa invece Vanzago da Pregnana, ed è caratterizzata dalla presenza di un “varco” in corrispondenza del tracciato ferroviario.

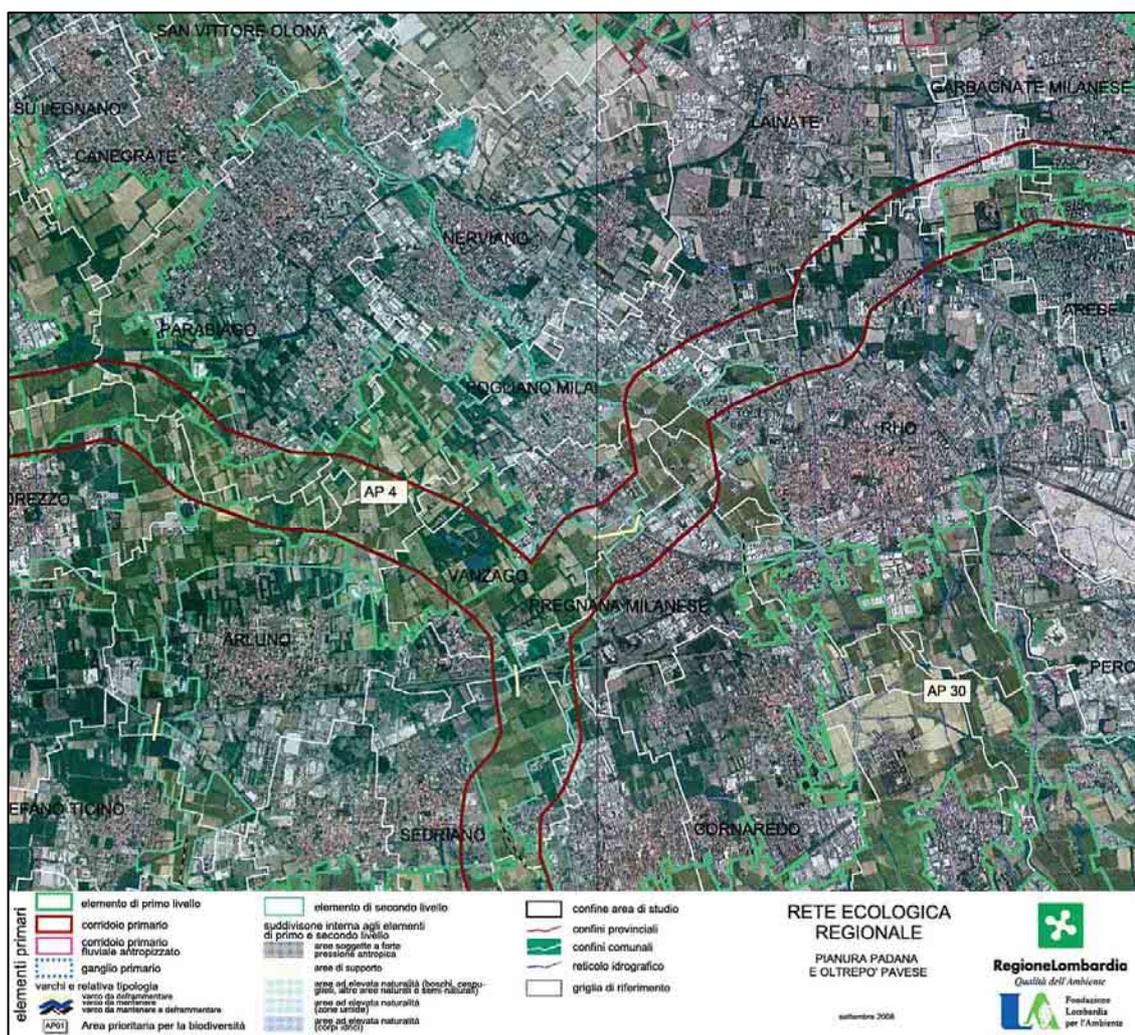


Fig. 1
Rete Ecologica Regionale - Settore 32 e 52

3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Per i contenuti del PTCP si rinvia al quadro conoscitivo del Documento di Piano (cap. 2.1.2). In particolare si deve evidenziare che l’iniziativa comunale di promozione del PLIS del Basso Olona Rhodense trova una sostanziale conferma nella proposta provinciale della “Dorsale Verde Nord”.

Nel corso dell’adeguamento del PTCP alla L.R. 12/05, attualmente in itinere, un’importanza notevole avrà l’individuazione degli ambiti da destinare all’attività agricola, che la legge affida alla Provincia e a ogni singolo Comune nell’occasione della formazione e approvazione del PGT.

3.3 Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano

Per i contenuti del PTC del “Parco Sud” si rinvia al quadro conoscitivo del Documento di Piano (cap. 2.2.3). Le previsioni urbanistiche del PTC “...sono prevalenti sulla pianificazione comunale: sono pertanto recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute” (art. 1, comma 5 delle NdA del PTC).

In generale si evidenzia che il parco interessa circa 60 ettari del territorio comunale ponendosi a salvaguardia dei processi di saldatura delle edificazioni con i centri urbani di Sedriano, Bareggio e Cornaredo a sud, e Vanzago a nord/ovest. Il PGT ne propone un ampliamento che vi includa le aree evidenziate nella tav. DP.02 del Documento di Piano (Carta delle previsioni di Piano e individuazione degli ambiti di trasformazione).

4. Il tessuto urbano consolidato: struttura e forma urbana

Il tessuto urbano consolidato è sostanzialmente corrispondente al territorio comunale azionato nel PRG del 2000 nelle zone omogenee A (centro storico) e B (esistente di completamento), ampliato sulla base dell'attuazione delle zone omogenee C (espansione residenziale) e D (espansione produttiva).

Le zone C sono state attuate con la sola eccezione di un Piano attuativo residenziale di piccola dimensione localizzato a nord in prossimità dei confini con Vanzago, che viene sostanzialmente confermate dal Documento di Piano come ambito di trasformazione identificato con il la sigla ATR2, e di una parte del vigente lotto CIMEP 2 PG 5.

Le zone D non sono state attuate per quanto riguarda i due grandi comparti delle aree Bull e AGIP, confermate dal Documento di Piano come ambiti ATP6 e ATP7.

Struttura e forma urbana sono state analizzate nell'apparato conoscitivo di base del Documento di piano. Qui si evidenzia ulteriormente un fattore specifico e particolarmente evidente della forma della città. I due tracciati ferroviari costituiscono barriere di separazione con effetti negativi per la prossimità con gli edifici residenziali e la continuità della "rete ecologica", ma contemporaneamente delimitano efficacemente il tessuto urbano residenziale rispetto alle parti con destinazione d'uso prevalentemente produttiva, garantendo con ciò un effetto positivo per la distinzione dei traffici auto veicolari.

La forma della città contemporanea è dunque sostanzialmente determinata dai tracciati delle grandi infrastrutture e dai piani urbanistici generali (dal Programma di Fabbricazione del 1966 ai PRG del 1980 e del 2002 (vedi cap. 2 della relazione del Documento di Piano).

Nei capitoli successivi si approfondisce l'esame dell'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenee per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano, riprendendo sostanzialmente le classificazioni del PRG del 2002.

4.1 Nuclei di antica formazione

La ricerca storica e il rilievo urbanistico hanno approfondito i fondamentali elementi di giudizio per la definizione dei nuclei di antica formazione.

Il perimetro riportato negli elaborati grafici, cui fa riferimento l'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole, deriva dal perimetro rilevabile dalla tavoletta IGM in scala 1:25.000 del 1888 (prima levata). All'interno di tale perimetro si distinguono:

- la zona A, nella quale sono tuttora riconoscibili le caratteristiche "storiche" (tipologiche e morfologiche) dei centri di più antica costituzione,
- la zona B, nella quale le trasformazioni più recenti hanno in gran parte compromesso i valori architettonici e tipologici originari.

Completano i nuclei di antica formazione le sedi stradali - che conservano i tracciati storici - e alcune aree ed edifici destinati a servizi pubblici (o privati di uso pubblico, come le chiese e le annesse attrezzature religiose), vincolati *ope legis* ancorché non specificamente individuati. Rispetto all'individuazione dei centri storici contenuta nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, vengono considerate parti integranti dei nuclei di antica formazione anche le cascine (*Comune, Fabriziana e Serbelloni*), che conservano una notevole riconoscibilità tipologica.

Viene pertanto classificato in zona A il vero e proprio "centro storico" di maggiore importanza, per il quale si conferma il riferimento alla volumetria esistente in caso di

interventi conservativi a permesso di costruire, mentre si ammettono incrementi in caso di interventi subordinati a Piano attuativo, ritenendosi utile incentivare la ristrutturazione edilizia e urbanistica.



Fig. 2
Il centro storico di Pregnana visto da nord

Nel centro storico si evidenziano due punti in particolare, il primo rappresentato dal sagrato della chiesa (attorno al quale si organizzano anche gli spazi dell'oratorio e della materna parrocchiale), l'altro dalla nuova piazza esito di un recente piano attuativo. Una terza "piazza" alberata situata lungo la via Vittorio Emanuele in prossimità del municipio e dell'antistante parco giochi, integrati dagli spazi della scuola elementare e della biblioteca comunale, rappresenta una digressione interessante dall'asse di via Roma.

La tav. RP.02 individua per tutti gli edifici del nucleo di antica formazione le modalità di intervento ammesse, distinguendo la seguente casistica:

- edifici di particolare valore intrinseco o di impianto storico per i quali sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa;
- edifici recenti o privi di particolare valore intrinseco per i quali sono consentiti tutti i tipi di interventi.

Nella figura precedente è ben visibile la prevalenza della tipologia a corte e della disposizione degli edifici a cortina sulle sedi stradali, e principalmente sulla via Roma. Tali connotati storici vengono specificamente tutelati (vedi tav. RP.02).

Dal punto di vista normativo, con l'art. 14.2 (Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche dei nuclei di antica formazione) sono stati dettati i criteri relativi a materiali e soluzioni tipologiche che i progetti sono chiamati ad adottare in coerenza con il contesto dei nuclei di antica formazione e con i loro valori emergenti. Poiché tuttavia la materia non è riducibile a pura prescrizione manualistica, si è previsto che possano essere proposte soluzioni differenti da quelle suggerite con valore di indirizzo.

In tal caso la normativa prescrive l'esame dell'impatto paesistico da parte della specifica commissione comunale.

4.2 La zona B esterna ai nuclei di antica formazione

Fino all'inizio dell'ultimo dopoguerra, il nucleo urbanizzato si presenta con tipologie e densità edilizie omogenee: due piani fuori terra (con rari episodi di uno o tre piani, e permanenze di rustici di origine agricola); edificazione prevalentemente in "serie chiusa", cortine stradali prevalentemente continue.

Gli interventi del dopoguerra sono radicalmente innovativi, sia in espansione che nell'ambito dei centri edificati. Tutte le espansioni degli ultimi cinquanta anni sono state realizzate con edificazione in "serie aperta" (con sporadiche sperimentazioni di tipologie particolari) e altezze che, in pochi casi, hanno raggiunto 4 e 5 piani fuori terra.

Gli edifici, pur con differenti densità fondiari (dalla villetta mono o plurifamiliare al "moderno" condominio) occupano il centro dei lotti e si integrano con un'area a giardino più o meno estesa e di qualità.



Fig. 3

Vista aerea da sud della parte settentrionale del centro storico e del tessuto di recente formazione sul versante nord-ovest.

Dall'analisi dello stato di fatto, in particolare dell'altezza degli edifici, si percepisce la compresenza di blocchi di edifici con diverse tipologie. nettamente prevalenti sono le tipologie degli edifici di 2-3 piani fuori terra isolati al centro del lotto e con densità fondiari prossime a 1,5 mc/mq. Alcuni brani, quantitativamente minoritari, sono costituiti da edifici di 1-2 piani fuori terra con giardino, con densità fondiari prossime a 1,0 mc/mq.

Sono tutti del dopoguerra gli edifici con più di 3 piani fuori terra, che influiscono nella determinazione delle densità medie degli isolati essendo caratterizzati da densità fondiari superiori a 2 mc/mq.

La maggior parte è stata originata da atti di pianificazione attuativa dei PRG e dei Piani di zona per l'edilizia economica e popolare successivi agli anni Settanta, quando l'obbligo di cessione delle aree di "standard urbanistico" previsto dalla "legge ponte del 1967 e dalla

legge urbanistica lombarda del 1975 ha comportato, parallelamente alla formazione di demani aree di proprietà comunale, anche una crescita degli indici di densità fondiaria a parità di indici territoriali, e l'avvento della tipologia del condominio.

Si veda il quartiere meridionale compreso tra la ferrovia e le vie Roma e Papa Giovanni XXIII, nel quale la tipologia del condominio diviene prevalente.

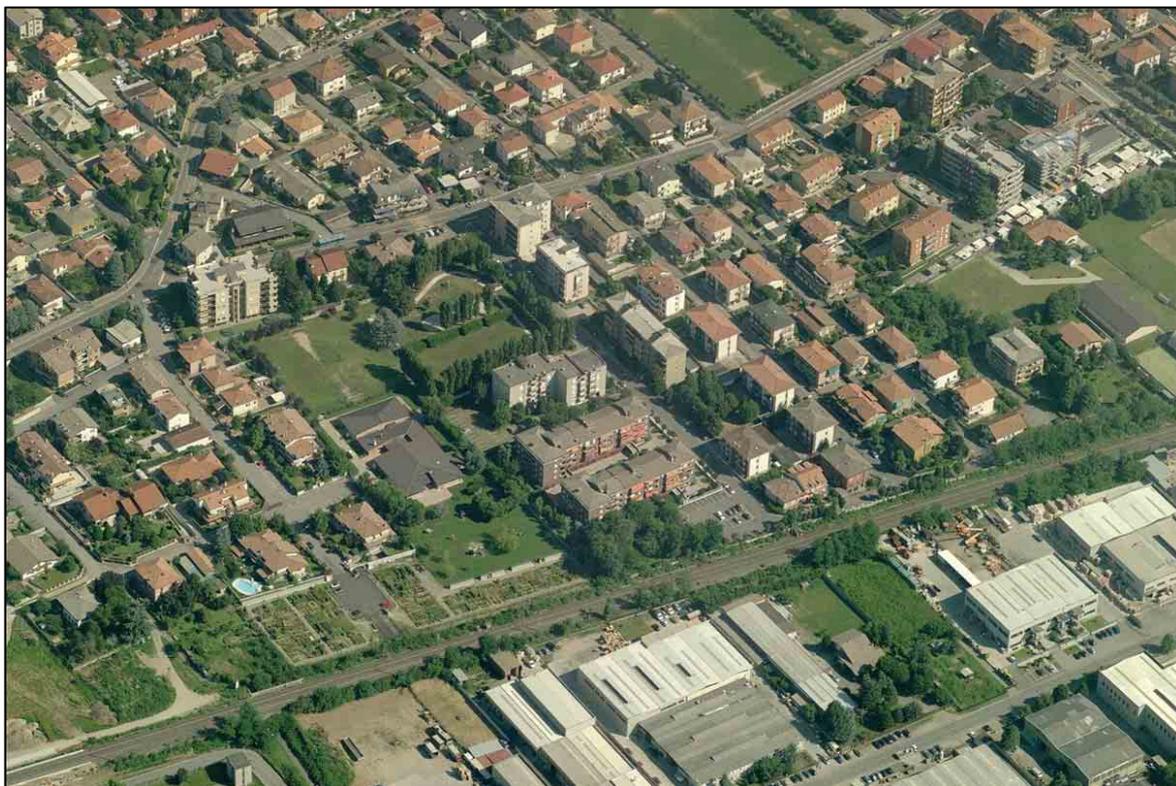


Fig. 4

Vista aerea del quartiere a sud di via Papa Giovanni XXIII. In primo piano, a sud della ferrovia, il quartiere industriale di via Olivetti.

Viceversa la frazione a sud della ferrovia Milano Torino è connotata da densità fondiaria più bassa.



Fig. 5

La frazione a sud della ferrovia Milano Torino.

Il PGT conferma l'impostazione del P.R.G. del 2002, che prescrive per la zona B (residenziale esistente e di completamento) indici differenziati, da 1,2 a 1,8 mc/mq. Gli indici sono stati tradotti in mq/mq di SLP. Tali indici si fanno discendere dall'analisi delle densità fondiari medie esistenti per isolati o porzioni significative di isolato. In tal modo il limite di densità e il rapporto di copertura tendono implicitamente a salvaguardare anche la tipologia insediativa prevalente. In sostanza si conferma la scelta di consentire modesti incrementi volumetrici per la domanda direttamente espressa dalle famiglie proprietarie dei lotti edificati, anche al fine di collaborare all'obiettivo generale di riduzione del consumo di suolo.

Come per la zona A, nella tav. RP.01 vengono evidenziati gli edifici, ancorché sporadici, meritevoli di conservazione.



Fig. 6

Nella parte settentrionale di via Roma, esterna al centro storico, sono giudicati “meritevoli di conservazione” gli edifici che costituiscono la cortina stradale lungo il lato ovest, oltre che il palazzo in primo piano in basso a destra.

4.3 Le zone D a destinazione produttiva.

Le zone destinate agli insediamenti produttivi di beni e servizi sono quasi esclusivamente localizzate all'esterno dei tracciati ferroviari.



Fig. 7

La zona industriale a est della ferrovia, che confina a nord con la zona industriale di Vanzago.

Fa eccezione una zona compresa tra viale Lombardia a nord e l'asse ferroviario Milano-Torino a sud, che pone problemi specifici di traffico trattati nel Piano Urbano del Traffico.



Fig. 8

La zona industriale a est della ferrovia, che confina a nord con la zona industriale di Vanzago.

Nella specifica parte di relazione del Documento di piano sulle attività produttive è stato evidenziato come sempre più difficili sono le previsioni di dinamica del settore produttivo in senso lato, di beni e servizi, soprattutto alla scala comunale.

Delicato è pertanto il ruolo delle N.T.A. relative alle aree destinate ad attività economiche, laddove tendano a stabilire limiti per l'insediabilità di alcune funzioni, e tipicamente di quelle che tradizionalmente sono considerate terziarie in senso lato, cioè non direttamente produttive di merci.

D'altra parte la nuova legge urbanistica regionale ha notevolmente liberalizzato la disciplina delle destinazioni d'uso, introducendo il criterio, già anticipato con la legge regionale n. 1/2000, che la normativa debba prescrivere le destinazioni d'uso escluse, mentre per quelle consentite non si dà possibilità di stabilire limiti percentuali.

Mentre appare opinabile che gli insediamenti di nuova costituzione con destinazione d'uso a residenza e funzioni terziarie compatibili possano teoricamente trasformarsi in quartieri totalmente terziari, per le attività già insediate in aree con destinazione produttiva appare sempre più inattuale e per alcuni versi persino illegittimo che una norma inibisca ristrutturazioni dei processi produttivi in essere, che richiedano o meno interventi sugli edifici.

In altri termini si può notare, a titolo esemplificativo, come la naturale evoluzione di un'attività a fronte delle innovazioni tecnologiche e di mercato possa rendere del tutto inadeguato il tradizionale linguaggio della tecnica urbanistica consolidata, laddove questa detta condizioni e limiti per la compresenza di SLP destinate all'attività "secondaria" ovvero "terziaria".

Le NTA del Piano delle regole (art. 16) confermano pertanto per le zone produttive esistenti e non comprese in ambiti di trasformazione le scelte già proprie del PRG del 2002. Nel caso di Pregnana la zona D comprendente immobili realizzati negli ultimi 50 anni come edifici industriali, viene definita "produttiva mista esistente e di completamento". Trascurabile la presenza residenziale non caratterizzata da vincoli pertinenziali con unità produttive, è viceversa notevolmente presente la funzione terziaria in forma autonoma dall'industria ed eccedente i limiti (30% della SLP) che ne consentono la definizione come pertinenza della destinazione produttiva industriale:

- piccole aziende di "servizi alle imprese";
- magazzini commerciali;
- aziende in cui il ciclo produttivo comporta una parte terziaria che eccede il limite citato.

La normativa dunque definisce l'ammissibilità delle funzioni compatibili sulla base dei seguenti criteri di preminente interesse pubblico:

- riconoscimento, partendo dallo stato di fatto, della natura funzionale mista della zona;
- assunzione del criterio della distinzione tra SLP. adibita a produzione di beni materiali e SLP. adibita a produzione di servizi;
- la SLP non adibita a produzione di beni materiali ma con essa intimamente integrata, purché contenuta nel limite del 30% della SLP totale, è considerata industriale a tutti gli effetti;
- in caso contrario, la SLP adibita ad attività terziarie autonome da quelle produttive, o eccedenti il limite del 30% , è considerata terziaria a tutti gli effetti; in tale fattispecie, la compatibilità è subordinata a irrinunciabili requisiti individuati per minimizzare gli effetti urbanistici negativi e specifici delle attività terziarie, in termini di traffico e di dotazione di spazi di parcheggio.

In sintesi, considerando del tutto inefficace ogni tentativo di trovare definizioni tendenzialmente esaustive tendenti a distinguere le attività produttive industriali da quelle terziarie, la normativa predisposta tende a porre in primo piano i preminenti obiettivi di pubblica utilità connessi al controllo della proliferazione incontrollata delle attività terziarie in una zona industriale esistente, nata a partire dagli anni Sessanta con scarse attenzioni specifiche alle dotazioni di infrastrutture viarie e di parcheggio, indispensabili per attività comportanti ingenti afflussi di pubblico utente.

4.4 Tutela e sviluppo del verde

Il tema della progettazione del verde è stato oggetto solo recentemente di approfondimenti significativi dal punto di vista della "qualità del progetto". Appare oggi riduttivo affidarsi a criteri puramente quantitativi, come la prescrizione di sostituire ogni pianta abbattuta con un numero variabile da una a tre, non entrando nel merito (come di fatto è impossibile con una normativa tecnica di Piano delle regole.) delle specie e delle varietà, del grado di sviluppo, della particolare localizzazione e, in sostanza, della tecnica del progetto paesaggistico.

Viceversa risulta indispensabile introdurre una normativa di tipo "esigenziale" che consenta un giudizio di tipo qualitativo dei progetti. Solo in linea di massima ogni albero abbattuto dovrà essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecnico agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Nella formulazione del giudizio sulla qualità dei progetti si configura per il Sindaco e per i suoi organismi tecnico consultivi una particolare responsabilità, del resto già prevista per legge con l'istituzione della commissione per il paesaggio.

Con l'art.18 delle NTA si sono poste le condizioni per superare le tradizionali normative di generica tutela "quantitativa", introducendo alcuni obiettivi specifici, ma soprattutto facendo riferimento alla necessità che la tutela e lo sviluppo del "verde" divengano contenuti attivi della progettazione. L'articolo tutela i giardini esistenti facendo espresso riferimento ai casi in cui il problema della tutela si pone contestualmente a un progetto di "edificazione" in senso lato (anche di aree di uso pubblico), ovvero nelle aree già edificate.⁴

⁴ Si segnala l'utilità per l'Amministrazione Comunale di dotarsi di uno strumento specifico, di natura regolamentare, per la tutela del verde sia pubblico che privato.

5 Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e di valore ecologico e paesaggistico-ambientale

L'analisi del settore agricolo è sviluppata nel "quadro conoscitivo" del Documento di Piano. In questa sede si dà conto soprattutto dell'utilizzo da parte del Comune della facoltà di proporre, in sede di redazione del Piano delle Regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti all'individuazione degli ambiti agricoli effettuata in sede di PTCP, ovvero del PTC del Parco Agricolo Sud Milano (PASM).

Il Piano delle regole classifica in zona destinata all'attività agricola alcuni consistenti terreni esterni al perimetro del PASM, classificandone una parte tra le aree "agricole di valore strategico", ai sensi dell'art. 15.4 della LR n. 12/2005.

Nel loro complesso le aree agricole non strategiche (zona E, art. 19 delle NTA) sono state individuate non solo e non tanto in base a considerazioni circa il valore agroforestale dei suoli, quanto in base all'individuazione di zone di frangia urbana che, in consonanza con i criteri proposti dalle deliberazioni regionali:

- concorrono ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano;
- minimizzano la compromissione della continuità e della compattezza dei terreni agricoli;
- non ostacolano la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti;
- evitano processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole.

Le NTA del Piano delle regole (art. 25) contengono la disciplina delle fasce di rispetto dei fontanili.

In riferimento alle aree di valore ecologico e paesaggistico-ambientale, il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata, regionale e provinciale, e dal Documento di Piano.

In particolare anche i progetti di interventi di trasformazione del territorio interessanti le aree del tessuto urbano consolidato (vedi NTA, att. 8) devono esplicitare le relazioni con i contenuti delle seguenti tavole del Documento di Piano:

- DA.02 Vincoli gravanti sul territorio comunale
- DA.09 Carta condivisa del paesaggio
- DP.03 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi

6. Criteri di impostazione delle Norme Tecniche di Attuazione

L'impianto delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano delle regole risponde a tre obiettivi:

- garantire la massima continuità possibile con le NTA dell'ultimo PRG, modificandone e integrandone le parti che hanno manifestato difetti o difficoltà di interpretazione;
- introdurre le modifiche e integrazioni necessarie alla luce della LR n. 12/2005 "legge per il governo del territorio";
- adempiere in particolare ai compiti che la legge stessa affida al Piano delle regole in materia di disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi.

6.1 Titolo I - Disposizioni generali

Le definizioni dei parametri e degli indici edilizi, che sovrintendono all'attività di esame dei progetti nel settore dell'edilizia privata e pubblica, riprendono i testi delle NTA del PRG, innovando nel caso della definizione di superficie lorda di pavimento (SLP) e di altezza degli edifici.

Per gli insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali, si escludono dal calcolo della SLP *le superfici delle scale e degli impianti di risalita e sollevamento e quelle dei pianerottoli di sbarco ai diversi piani negli edifici residenziali pluripiano comprendenti più unità immobiliari catastalmente distinte, con espressa esclusione delle scale interne alle unità immobiliari* (art. 3.3.2). La norma tende a evitare che la progettazione dei vani scala sia influenzata eccessivamente dall'obiettivo di non "consumare", ovvero di consumare meno possibile, la SLP consentita in base all'applicazione dell'indice fondiario If di zona. Contemporaneamente, rispetto al PRG 2002, si consente per gli edifici già esistenti un aumento della SLP edificabile di circa il 6%.

Per l'altezza degli edifici si abbandona la definizione in "numero di piani fuori terra" e si adotta la più chiara definizione di *"...misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile* (art. 3.7).

Per le modifiche di destinazione d'uso degli edifici esistenti si conferma l'obbligo di verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per alcuni casi (da residenza a terziario per SLP maggiori di mq 150, da industriale-artigianale a terziario 400).

6.2 Titolo II - Disciplina delle aree

Per le zone residenziali (art. 13) si introduce un criterio oggettivo per la prescrizione di Piano attuativo ovvero di permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo di volume superiore a 2.000 mc o costituiti da 10 o più unità immobiliari.

Per i "Nuclei di antica formazione e zona A residenziale di recupero del centro storico" (art. 14) si segnala l'introduzione di una drastica semplificazione delle procedure autorizzative. In sostanza viene reso possibile l'intervento di recupero sul singolo edificio esistente senza obbligo di pianificazione attuativa, che viene prescritta solo in caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che contemplino una SLP maggiore di 350 mq, con possibilità di incrementare la volumetria del 20%. L'incremento funge da

incentivo alla trasformazione con progettazione unitaria di una SLP corrispondente almeno a 5/6 unità abitative.

Rispetto al PRG 2002 non si introducono significative innovazioni normative per quanto riguarda le zone destinate a insediamenti produttivi dei settori secondario e terziario (art. 16). Un caso particolare è costituito dagli impianti per la produzione di energia rinnovabile, che recentemente sono stati proposti in molti comuni dell'area metropolitana in attuazione di direttive comunitarie e leggi e norme nazionali senza una chiara previsione urbanistica circa le zone in cui ammettere tali impianti senza conseguenze negative per l'ambiente e il paesaggio. Si tratta in effetti di impianti che indubbiamente rivestono carattere di pubblica utilità, purché accortamente localizzati. Il Piano delle regole prevede pertanto che siano insediabili esclusivamente nella parte di territorio comunale non compresa tra i due tracciati ferroviari nelle aree classificate come "non soggette a trasformazione" (vedi tav. RP.01) e previo permesso di costruire convenzionato

Per le zone agricole (art. 19) si opera la distinzione tra le aree di valore strategico, proposte come tali alla Provincia per le previsioni di PTCP prevalenti su quelle dei PGT, e le aree che, pur non connotate da tale valore, sono comunque destinate alle attività dell'agricoltura seppure non con un orizzonte strategico.

Per la tutela del verde privato (art. 18) le NTA del Piano delle regole si limitano ad alcuni indirizzi di tipo generale, rinviando la materia al Regolamento edilizio.

Con l'art. 20 si conferma l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Basso Olona Rhodense come scelta strategica concordata con i comuni di Pogliano Milanese, Vanzago e Rho, oltre che con la Provincia.

6.3 Titolo III – Disciplina per specifiche destinazioni d'uso

Per le attività commerciali (art. 22) le NTA provvedono a conferire carattere prescrittivo alle conclusioni dello specifico studio sul commercio. Per i distributori si promuove il trasferimento di quelli esistenti, giudicati non compatibili con le zone residenziali confinanti. Le relative aree sono pertanto classificate come edificabili con destinazione residenziale, subordinando l'utilizzo delle possibilità di edificazione al trasferimento dell'impianto.

In generale gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (art. 24) ivi compresi i relativi impianti e locali accessori, sono ammessi nelle zone produttive D non comprese tra i due tracciati ferroviari e nelle zone di rispetto stradale, ad esclusione delle aree comprese nel perimetro del PLIS del basso Olona Rhodense.

6.4 Titolo IV – Norme di tutela ambientale e paesaggistica

Le NTA provvedono a conferire carattere prescrittivo alle conclusioni degli specifici studi sul Reticolo Idrico Minore" (art 25) e sui rischi geologici, idrogeologici e sismici (art. 26).

6.5 Titolo V – Disposizioni particolari

Nel titolo V sono contenute le norme che regolano il passaggio dalla disciplina del PRG a quella del PRG per quegli atti che, approvati prima dell'approvazione del PGT, sono ancora in corso di attuazione.

Con l'art. 32 si introduce la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi, che risponde ai seguenti criteri generali.

Dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono esclusi quelli realizzati in base a atti abilitativi oggetto di istanza in data successiva alla data di adozione del Piano delle Regole, eccezione fatta per i casi di edifici già previsti nell'ambito di Piani attuativi approvati prima di detta data e con convenzione vigente.

Per il resto, il recupero dei sottotetti è sempre consentito per gli edifici effettivamente già esistenti. Si prevede come obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali in caso di realizzazione di nuovi alloggi autonomi da quelli sottostanti.

Infine si prevede che i Programmi Integrati di intervento (art. 33) che assumono come finalità principale la riorganizzazione di ambiti del tessuto urbano consolidato e che integrano tale finalità con obiettivi di rilevante interesse pubblico siano incentivati con attribuzione di indici aggiuntivi entro il limite del 20% dell'edificabilità assegnata dagli indici di zona. Ove i PII prevedano un incremento dell'edificabilità superiore a tale limite, verranno considerati in variante del Piano delle regole.