



Comune di

Noviglio

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Relazione



delibera di adozione C.C.
delibera di approvazione C.C.
pubblicazione sul BURL

n° 36
n° 16
n°

del 26 luglio 2012
del 23 marzo 2013
del

Il Sindaco
Arch. Nadia Verduci

Il Responsabile UTC
Geom. Giuliana Bonfadini

redazione

STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza
dr arch Venusta Cortesi

Data:
genn/ giu 2012

CAPITOLO I

CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

I.1 PREMESSA

Il Piano delle Regole (PdR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) cui compete la disciplina dell'intero territorio comunale, con la sola esclusione degli interventi entro gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano (DdP) e dallo stesso disciplinati.

La disciplina del PdR unitamente a quella del Regolamento Edilizio, del Regolamento Locale d'Igiene e altri regolamenti di settore definisce le modalità d'uso e trasformazione del territorio urbanizzato (assetto "consolidato") e del territorio rurale,.

Per il Comune di Noviglio le scelte del PdR sono indirizzate al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a) *Contenere il consumo di suolo* e assecondare tuttavia le tendenze del mercato immobiliare, garantendo nuove possibilità edificatorie, in particolare sulle aree libere intercluse nel tessuto già urbanizzato.
- b) *Ridisegnare alcuni margini urbani*, mediante l'individuazione di ambiti di completamento e di ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesistica, sottoposti entrambi ad una verifica dal punto di vista morfologico da parte dell'AC.
- c) *Garantire l'effettiva realizzabilità degli interventi previsti*, attraverso la semplificazione delle regole di sviluppo ed il rimando ad altri strumenti specifici (regolamento edilizio, legislazione vigente) per le prescrizioni non legate agli aspetti urbanistici.
- d) *Promuovere gli aspetti qualitativi dell'edilizia*, attraverso l'attivazione di forme di incentivazione volte alla promozione dell'edilizia bioclimatica, del risparmio energetico e del contenimento dei consumi, nonché dell'esecuzione di interventi che aboliscano barriere architettoniche, con particolare riferimento ai luoghi di pubblica utilità e di uso pubblico.
- e) *Favorire il recupero dei centri storici e gli interventi di particolare valore qualitativo*, attraverso incentivi economici e trasferimenti volumetrici, in modo da aumentare l'offerta insediativa e promuovere una migliore *qualità urbana*, con particolare riguardo alle caratteristiche morfologiche e ambientali degli edifici e delle infrastrutture, allo stato fisico ed estetico dei manufatti, agli allineamenti ed ai fronti verso il suolo pubblico o di uso pubblico nonché all'utilizzo dei fondi.
- f) *Favorire la realizzazione di servizi e attrezzature di uso pubblico di qualità*, in termini non solo di dotazione quantitativa, ma anche di fruibilità ed accessibilità.
- g) *Favorire l'insediamento di una pluralità di funzioni*, compatibili con il carattere dei tessuti urbani esistenti, attraverso l'introduzione di forme di incentivazione volte al superamento del modello di insediamento monofunzionale, con l'esclusione delle sole funzioni che possono incidere negativamente sulla qualità urbana e sulla salute dei cittadini.

- h) *Mantenere i caratteri tradizionali e le diversità dei tessuti edificati* (distinti nuclei urbani costituenti il Comune) mediante il controllo, da parte dell'AC, di ogni intervento volto a trasformare l'esistente.
- i) *Salvaguardare e valorizzare il paesaggio*: attraverso la definizione delle unità ambientali, dei gradi di sensibilità dei siti, delle norme di valenza paesaggistica, sia riferita all'ambiente naturale, sia a quello antropizzato.
- l) *Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio storico superstite*: attraverso l'individuazione degli elementi (anche "minori") di valore (storico, architettonico, paesaggistico, culturale), attraverso l'applicazione di tecniche di restauro che conservino gli elementi superstiti dei caratteri edilizi, inclusi i materiali di finimenti (vedasi in particolare il REPERTORIO).

I.2 COSTITUZIONE DEL PDR

Il PdR è stato predisposto, in osservanza degli indirizzi regionali, in coerenza e relazione con le scelte pianificatorie e programmatiche contenute nel Documento di Piano, delineate a seguito della definizione del quadro conoscitivo locale e sovra locale, nonché in stretta relazione con i contenuti pianificatori e programmatici del Piano dei Servizi.

In relazione agli orientamenti di tutela ambientale e paesaggistica il PdR ha tenuto conto delle analisi territoriali, delle valutazioni in sede di VAS, delle indicazioni dello studio geologico, del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e del PTCP della Provincia di MI.

Le indicazioni per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica sono in particolare contenute nel corpo normativo delle NTA del PdR.

I.3 ATTI COSTITUENTI IL PDR

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Repertorio - Allegato alle NTA
- Tavole 1.apr, 1.bpr, 1.cpr “Classificazione del territorio comunale”
- Tavola 2.apr “Classificazione del territorio comunale – nucleo di Tainate”
- Tavola 2.bpr “Classificazione del territorio comunale – nuclei di Noviglio e Mairano”
- Tavola 2.cpr “Classificazione del territorio comunale – nucleo di S. Corinna”
- Tavola 3pr “Disciplina per i nuclei di antica formazione urbana”
- Tavola 4pr “Carta della sensibilità paesistica”

L'insieme degli atti costituenti il PdR contiene le prescrizioni urbanistico-edilizie necessarie a garantire l'attuazione delle previsioni del PGT nell'ambito del tessuto consolidato e nell'ambito agricolo.

I.4 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il PdR classifica il territorio in:

- Tessuto Consolidato,
- Aree destinate all'agricoltura
- Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

I.4.1 Il tessuto consolidato

Entro l'ambito del Tessuto Consolidato (TC) il PdR procede alla seguente ulteriore classificazione:

- Ambiti dei nuclei di antica formazione urbana "TC/A"
- Ambiti del tessuto consolidato di primo ampliamento o sostituzione dei nuclei urbani originari "TC/B1"
- Ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario di ampliamento dei nuclei urbani a seguito di pianificazioni attuative completamente esaurite "TC/B2"
- Ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario di ampliamento dei nuclei urbani a seguito di pianificazioni attuative in corso di completamento "TC/B3"
- Ambiti dei Piani di zona esauriti "TC/B4"
- Ambito del tessuto consolidato "TC/B5" contenuto allo stato di fatto
- Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale o ad impianto unitario da definire "TC/C"

Poiché gran parte del territorio comunale è ricompreso entro il perimetro del **Parco Agricolo Sud Milano**, entro il quale si applicano le speciali discipline previste dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco approvato con DGR 03 agosto 2000 n° 7/818, il PdR recepisce le previsioni del PTC che includono gli ambiti posti entro il perimetro del Parco nei *Territori agricoli di cintura metropolitana* (ex art. 25 NTA del PTC del Parco).

I.4.1.1 Ambiti dei nuclei di antica formazione urbana (TC/A)

Il PdR ha individuato nella frazione di Mairano le uniche testimonianze di *nucleo di antica formazione urbana* rimaste.

L'individuazione è stata effettuata attraverso la valutazione comparata delle indicazioni del PTCP di Milano, del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, della cartografia catastale storica e delle mappe storiche di prima levata dell'IGM.

La disciplina degli interventi sugli immobili entro gli ambiti TC/A è stata definita per ciascun fabbricato, individuandone l'appartenenza all'impianto originario e la presenza di caratteristiche architettonico/compositive salienti.

I diversi fabbricati sono stati quindi classificati con le sigle:

EVM – edificio di valore monumentale vincolato

ESP – edificio di valore storico

ELU – edificio in linea urbano o ex agricolo

ECO – edificio di completamento o sostituzione

AES – accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione

EPU – edificio pubblico o di uso pubblico

Per alcuni ambiti gli interventi di trasformazione sono stati subordinati alla formazione di Piani Attuativi mediante l'indicazione di un compendio perimetrato.

Sull'intero ambito TC/A sono state definite prescrizioni morfologiche afferenti alcuni caratteri salienti dell'aspetto esteriore quali:

- gli elementi puntuali di rilievo da tutelare e conservare
- i limiti degli interventi sulle coperture
- i cortili da conservare e percepire come spazi unitari
- gli spazi urbani da conservare e valorizzare

Al fine di garantire comunque una flessibilità applicativa delle disposizioni è stata consentita l'introduzione di deroghe alle prescrizioni morfologiche unicamente in sede di Piano Attuativo, qualora finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano o in caso di interventi su edifici estranei al contesto.

Particolare attenzione è stata posta ai complessi ed agli edifici isolati sottoposti a tutela ex DLgs 42/2004.

Detti immobili e complessi sono stati oggetto di schedatura riportata nel *Repertorio*, nel quale sono richiamati gli aspetti salienti del fabbricato o dell'ambito, i vincoli ricadenti, le emergenze e le previsioni del PGT.

I.4.1.2 Ambiti del tessuto consolidato di primo ampliamento o sostituzione dei nuclei urbani originari "TC/BI"

Il PdR ha individuato gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato di primo ampliamento o sostituzione dei nuclei urbani originari* che includono edificazioni compatte generalmente per singoli edifici/lotti, senza la predisposizione di preventiva pianificazione attuativa

Le edificazioni seguono prevalentemente la tipologia "a villetta" isolata o piccola palazzina, spesso posta in posizione avanzata verso la sede stradale con spazi scoperti a cortile o a orto o giardino. Spesso le limitate distanze dal confine dei fabbricati non consentono di fatto, anche per l'insufficiente distanza tra pareti finestrate, la possibilità di ampliamento/sopraelevazione anche in lotti volumetricamente non saturi.

L'ambito è suddiviso funzionalmente in tre sottoambiti a seconda della destinazione d'uso prevalente: residenziale "R", produttivo "I" e terziario "T".

In tutta la zona dell'ambito TC/BI è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche che garantiscano adeguatamente il decoro urbano.

Il PdR disciplina gli ambiti TC/BI ricompresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano o con esso confinanti, con specifiche norme di salvaguardia paesaggistica in ordine agli interventi sull'edificato e sugli spazi pubblici e di fruizione pubblica.

I.4.3 Zone di recupero

Al fine di favorire il recupero edilizio e contenere il consumo di suolo gli ambiti TC/A sono stati classificati dal PdR come "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti del TITOLO IV° della L 05 agosto 1978 n°457.

I.4.1.3 Ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario di ampliamento o dei nuclei urbani a seguito di pianificazioni attuative completamente esaurite (TC/B2)

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato a disegno unitario di ampliamento dei nuclei urbani a seguito di pianificazioni attuative completamente esaurite* comprendente l'edificazione di espansione dei nuclei urbani sviluppatasi a partire dagli inizi degli anni '70 in attuazione degli strumenti urbanistici all'epoca vigenti.

Le edificazioni in questi ambiti sono organizzate in forma più strutturata, con una maglia viaria più ampia e con la presenza di spazi per servizi pubblici diffusi. Le tipologie edilizie privilegiano la forma a "palazzina" isolata con spazi a verde/giardino privato e con sviluppi in altezza più rilevanti, se pur sempre contenuti.

La sopravvenuta disciplina introdotta dal DM 02 aprile 1968 n° 1444 ha comportato in questi ambiti edificazioni rispettose di adeguati spazi liberi tra le pareti finestrate e verso la viabilità pubblica.

In ambito TC/B2 è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche che garantiscano adeguatamente il decoro urbano.

I.4.1.4 Ambiti del tessuto consolidato a disegno unitario di ampliamento dei nuclei urbani a seguito di pianificazioni attuative in corso di completamento (TC/B3)

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato a disegno unitario di ampliamento dei nuclei urbani a seguito di pianificazioni attuative in corso di completamento* per i quali, al fine di garantire e conservare la coerenza della pianificazione attuativa approvata, il PdR prevede la conferma delle previsioni insediative individuate negli atti di pianificazione approvati.

In ambito TC/B3 è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche analoghe a quelle dell'ambito TC/B2.

I.4.1.5 Ambiti dei Piani di zona esauriti (TC/B4)

Il PdR individua gli Ambiti dei Piani di Zona comprendente le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, realizzate con edificazioni intervenute a seguito di Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare completamente esauriti.

Negli ambiti TC/B4 sono ammesse destinazioni residenziali e destinazioni pubbliche e di uso pubblico.

In ambito TC/B4 è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche analoghe a quelle dell'ambito TC/B2

I.4.1.6 Ambiti del tessuto consolidato (TC/B5) contenuto allo stato di fatto

L' Ambito TC/B5 comprende i fabbricati e le relative aree di pertinenza limitati allo stato di fatto esistente alla data di adozione del PGT, in attesa delle possibili trasformazioni disciplinate dal Documento di Piano, localizzati nel contesto residenziale di S. Corinna; attualmente l'ambito include un'attività di pubblico esercizio ricreativa (discoteca), per la quale è stato ipotizzato il trasferimento.

I.4.1.7 Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale o ad impianto unitario da definire (TC/C)

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato di riconversione funzionale o ad impianto unitario da definire* comprendente le porzioni dei nuclei urbani consolidati ed urbanizzati che per la loro collocazione necessitano di interventi coordinati di riconversione funzionale a valenza locale, sia ambiti di completamento dell'impianto urbano definito che per la loro trasformazione necessitano di definizione urbanistica locale sia le aree ed i fabbricati sui quali sono stati adottati e non definitivamente approvati o convenzionati PA in forza del precedente.

Il PdR individua e numera sulle tavole grafiche gli ambiti TC/C e, con una specifica tabella ne definisce i parametri di edificazione, assegnando a ciascun ambito una "volumetria definita" e subordinando ogni intervento alla approvazione di un Piano Attuativo.

L'attuazione di alcuni PA è subordinata a specifiche obbligazioni straordinarie connesse alle esigenze di adeguamenti o miglioramenti di servizi o ambientali.

In ambito TC/C è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche che garantiscano la qualità urbana.

I.4.2 Le aree destinate all'agricoltura

Il PdR classifica e disciplina il territorio agricolo nei seguenti Ambiti:

- gli ambiti **agricoli produttivi** "AA/PR" costituiti dai terreni, posti entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, destinati alla produzione agricola professionale. A tutela dell'integrità delle Aziende agricole, onde evitarne una parcellizzazione o un'utilizzazione marginale od impropria, il PdR fissa un limite dimensionale minimo per la creazione di nuove aziende agricole che richiedano la realizzazione di "nuovi impianti a cascina o la costruzione di nuove attrezzature" di almeno 20 ha;
- gli ambiti **agricoli di tutela e valorizzazione paesaggistica** "AA/VP" comprendenti le aree agricole poste entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano che, pur destinate alla coltivazione, sono caratterizzate da particolare rilevanza ai fini paesaggistici e sulle quali pertanto è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole, salvo l'ampliamento degli insediamenti a cascina esistenti, previa l'adozione di adeguati interventi di mitigazione ambientale.
- gli ambiti **agricoli generici** "AA/GE" comprendenti sia le aree a destinazione agricola esterne al Parco Agricolo Sud Milano, sia quelle attualmente destinati alla coltivazione ma per le quali il Documento di Piano prevede la possibilità di una trasformazione con l'insediamento di servizi e funzioni urbane. Su detti ambiti è inibita la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole.
- gli ambiti di **concentrazione edilizia rurale** "AA/CR" comprendenti gli agglomerati edificati agricoli (cascine) interni al Parco Agricolo Sud Milano destinate agli insediamenti dei nuclei rurali.

- gli ambiti “AA/NA” comprendenti gli edifici esistenti in ambito agricolo, ma non destinati all’attività agricola.

Il PdR disciplina inoltre le modalità di recupero del patrimonio agricolo esistente e di quello dimesso su iniziativa di soggetti che non posseggono i requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all’art. 60 della LR 12/2005, in coerenza con le disposizioni delle NTA del PTC del Parco.

I.4.3 Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

Il PdR individua fasce destinate ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica, costituiti dagli spazi posti a confine dell’edificato e per i quali non è stato adeguatamente risolto sul piano paesaggistico il margine urbano ed il passaggio tra abitato e campagna.

Al fine di pervenire alla realizzazione delle fasce di mitigazione con la realizzazione di adeguati filari alberati e eventuali modellazioni del terreno, creando spazi anche aperti alla pubblica fruizione, il PGT persegue l’acquisizione delle aree poste negli ambiti “**AV**” al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della perequazione, secondo le modalità definite nelle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

I.5 LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Il PdR contiene la classificazione del territorio necessaria alla definizione nella Tav 4pr della “Sensibilità del paesaggio”, per la disciplina paesaggistica degli interventi.

La schedatura degli elementi puntuali di tutela e valorizzazione è riportata nell’ampio “*Repertorio*” allegato alle NTA del PdR.

In particolare il PdR disciplina gli elementi morfologici da rispettare negli interventi sui fabbricati ricompresi nel Centro Storico, sui fabbricati vincolati, nonché sugli ambiti soggetti a tutela posti entro il Parco Agricolo Sud Milano.

Il PdR recepisce la disciplina di tutela paesistica introdotta con il PTPR e normata dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. Al fine di consentire una lettura condivisa della sensibilità del paesaggio il PdR ha introdotto la TAV 4pr sulla quale ha riportato gli indicatori sintetici della sensibilità dei siti; questi sono stati definiti con una lettura integrata dei fattori morfologici, paesaggistico-vedutistici, naturalistici e simbolico-culturali.

La grande rilevanza attribuita ai contenuti paesistici del PdR è strettamente connessa alle caratteristiche del territorio comunale di Noviglio interessato in larga parte da ambiti e territori soggetti a tutela paesaggistica e ambientale.

Da quanto sopra discende l’obiettivo del PGT di correlare ogni trasformazione al contesto, nell’intento non solo di conservare, ma altresì di valorizzare un patrimonio così rilevante per il miglioramento della qualità urbana e della qualità della vita dei cittadini.

I.6 LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Il Titolo IX° delle NTA del PdR definisce puntualmente la disciplina urbanistico edilizia delle attività commerciali con la specifica finalità di classificare le diverse tipologie commerciali e paracommerciali e di definire gli standard edilizi e di servizi necessari allo svolgimento di tali attività.

Nella definizione delle compatibilità delle localizzazioni il PdR ha tenuto conto dei fattori legati alla compatibilità ambientale, all'accessibilità veicolare ed alla dotazione di aree a parcheggio, quali elementi derimenti per la coerenza della localizzazione con il contesto.

Per altro è auspicabile che le attività commerciali e paracommerciali raggiungano un sufficiente grado di integrazione e possibilmente di collocazione "concentrata" così da garantire una sufficiente attrattività in un contesto innegabilmente "debole", per il quale sarebbe auspicabile non solo la conservazione dei punti di vendita di prossimità, ma soprattutto un incremento di offerta (magari orientata verso la "qualità" quale contrasto alla concorrenza della Grande Distribuzione).

Il PdR introduce altresì una specifica disciplina sui "dehors" in considerazione della funzione che tali strutture possono svolgere in un contesto di possibile attrattività turistica legata alla fruizione del Parco ed alle attività Agrituristiche.