



Comune di Garbagnate Milanese
Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio [PGT]



Piano delle Regole **Relazione**

Adottato con delibera C.C. n. 62. del 30/12/2013

Approvato con delibera C.C. n. .. del

Aggiornamento - giugno 2014



SINDACO

Pier Mauro Pioli

SEGRETARIO GENERALE

Dott. Vincenzo Marchianò

RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Arch. Monica Brambilla

Il presente documento [CON_ELA_15_12_TE_02] è stato realizzato dal **Centro Studi PIM** su incarico del Comune di Garbagnate Milanese.

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del testo è composto da:

Centro Studi PIM (Documento di Piano, Piano delle Regole)

Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile), arch. Cristina Alinovi (capo progetto), arch. Dario Corvi, arch. Pietro Lembi (staff pim)

Comune di Garbagnate Milanese (Piano dei Servizi):

arch. Monica Brambilla, arch. Sabrina Bonato, arch. Luca Rossi

Poliedra, Politecnico di Milano (Valutazione Ambientale Strategica)

dott. ssa Elena Girola, dott. Valerio Paruscio.



Sommario

1	Costituzione del Piano delle Regole	6
2	Attuazione del Piano delle Regole.....	7
3	Le destinazione d'uso e il loro mutamento.....	7
4	Tutele Sovraordinate.....	8
5	Classificazione del territorio	9
5.1	Ambiti dei nuclei di antica formazione (naf)	9
5.2	Tessuto urbano consolidato di recente formazione	10
6	Il territorio aperto	11
6.1	Ambiti agricoli omogenei	11
7	La disciplina del commercio	12
8	Gli interventi di sostenibilità ambientale.....	12
8.1	La tutela del paesaggio e del patrimonio naturale.....	13
8.2	Fasce e ambiti di protezione ambientale e paesistica.....	13
9	Risparmio energetico, raccolta delle acque, rifiuti	14





Premessa

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

La disciplina del PdR unitamente a quella del Regolamento Edilizio, del Regolamento Locali 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 Garbagnate Milanese le scelte del PdR sono indirizzate al raggiungimento degli obiettivi generali del PGT, già descritti nel Documento di Piano, alla Parte III della Relazione Generale e, in particolare, ai capitoli 7, 8 ai quali si rinvia.

A tale proposito, gli orientamenti forniti per la pianificazione, dall'analisi condotte sul "Consumo di suolo" e da una valutazione delle densità abitative e del fabbisogno di nuovi alloggi, studi propedeutici all'Adeguamento del PTCP alla LR 12/2005, mettono in luce che è necessario attivare politiche coordinate sovracomunali per il governo dei territori del nord-ovest milanese.

In particolare si registra in tale contesto (adeguamento alla LR 12/05 del PTCP della Provincia di Milano¹) l'obiettivo e la priorità di **evitare nuovo consumo di suolo** per ulteriori urbanizzazioni e parallelamente di **individuare** gli ambiti destinati **all'attività agricola strategica**.

In questo quadro, appare importante definire con precisione l'esatto fabbisogno residenziale, specificato anche per tipologie (in affitto anche agevolato, a canone moderato, oppure in vendita) in modo da poter valutare attentamente la quantità complessiva di nuove previsioni residenziali che i progetti di recupero o di nuova edificazione dovranno complessivamente registrare. L'attuazione del principio della minimizzazione del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile del territorio viene perseguita attraverso il riuso del territorio urbanizzato "ricostruire la città costruita" come "idea guida" per la redazione del PGT nel suo complesso.

¹ una stima della Provincia di Milano registra la città di Garbagnate con una percentuale di suolo urbanizzato (non naturale) stimato al 2005 pari al 62%, valore prossimo alla media del nord Milano molto superiore al valore medio per il contenimento del grado di urbanizzazione fissato per tutta provincia di Milano nel 45%. E' evidente che questo scostamento dell'attuale percentuale di urbanizzazione deve essere valutato anche in considerazione della collocazione territoriale di Garbagnate Milanese che, se da un lato registra la presenza del Parco delle Groane che ne ha controllato la crescita urbana, dall'altro presenta un elevato livello di accessibilità dovuto alla presenza delle Ferrovie Nord che hanno incentivato lo sviluppo soprattutto residenziale.

1 Costituzione del Piano delle Regole

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 programmatori 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 e di quello appositamente redatto per la definizione del reticolo idrico principale e minore. Per le aree ricadenti all'interno del perimetro Parco delle Groane il Piano delle Regole recepisce la disciplina contenuta nel relativo PTC oltre che la programmazione dei Piani di settore del medesimo Parco, quali il Piano Fornaci. Analogamente, il Piano delle Regole, tiene conto degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel PTCP Vigente della Provincia di Milano, nonché nell'adottato Adeguamento alla LR 12/05 del PTCP.

In adeguamento al PTCP della Provincia di Milano, approvato con DCP n. 93 del 17 dicembre 2013, il PGT recepisce al suo interno gli Ambiti destinati all'Attività Agricola di interesse Strategico (AAS) e la disciplina di cui all'articolo 61 delle NdA del PTCP. Non ultimo, il PGT recepisce anche le disposizioni prescrittive del PTCP come richiesto dal Parere di Compatibilità redatto dalla Provincia di Milano per il Documento di Piano.

Mentre per quanto attiene la coerenza delle scelte insediative con la programmazione delle infrastrutture della mobilità, il PGT ha inserito le previsioni di scala sovra comunale, relative al sistema della viabilità, come la tangenziale ad ovest del Comune di Garbagnate Milanese e ai progetti EXPO come le "Vie d'Acqua" e l'Anello verde azzurro, il vincolo delle vasche di laminazione del Torrente Guisa. Inoltre, il PGT fa proprie le previsioni del PRG vigente e della pianificazione attuativa approvate, tenendo presente che è in fase di elaborazione il Piano del Traffico Urbano (PUT).

Il Piano delle Regole è stato aggiornato anche rispetto alla Componente geologica, idrogeologica e Sismica.

Il Piano delle Regole, unitamente agli altri due atti che compongono il PGT, è anche l'occasione per definire la disciplina urbanistica per il settore del commercio, coerentemente a quanto stabilito alla LR 6/2010.

Le indicazioni per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica sono in particolare contenute nel corpo normativo delle NTA del PdR. Il Titolo VI, in particolare, contiene le prescrizioni per la tutela del paesaggio e del patrimonio naturale nonché gli interventi di sostenibilità. Va detto, che talune delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nelle NTA del PdR riprendono le raccomandazioni contenute nel Rapporto Ambientale e nel parere motivato alla VAS del Documento di Piano.



2 Attuazione del Piano delle Regole

Il presente Piano delle Regole disciplina le trasformazioni ammesse e l'attività edilizia all'interno del tessuto urbano consolidato, conseguentemente esso stabilisce gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto, sia con riferimento al tipo di intervento che al fabbisogno generato di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. In particolare, l'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso l'intervento edilizio diretto, convenzionato o mediante piani attuativi di iniziativa privata.

In particolare, l'utilizzo del titolo abilitativo convenzionato nel set degli strumenti attuativi disponibili alternativo al piano attuativo, risponde a esigenze di semplificazione e snellimento delle procedure amministrative, allo scopo di consentire modalità operative non rigide, ma, al contrario caratterizzate da flessibilità, efficienza ed efficacia.

Gli elaborati cartografici del PdR riportano, con apposito segno grafico, le aree in cui gli interventi edilizi si attuano con titolo abilitativo convenzionato (permesso di costruire convenzionato), mentre è richiesta la redazione di piano attuativo per le corti urbane ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione Urbana e laddove previsti dalla disciplina del PTC del Parco delle Groane come le "zone fornaci".

La convenzione allegata al titolo abilitativo o al piano attuativo garantisce rispetto agli obblighi in capo al proponente (cessione delle aree per urbanizzazioni primarie, cessione/asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito nel Piano dei Servizi, modalità di realizzazione ecc.), anche nel caso della realizzazione di interventi di edilizia sociale. Lo schema di convenzione sarà approvato dal Consiglio Comunale, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo.

Le modalità attuative supportate da convenzione, si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione. I progetti, in tal caso, tengono conto delle prescrizioni eventualmente contenute nel relativo Decreto di Vincolo.

3 Le destinazioni d'uso e il loro mutamento

Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso principali/specifiche per i diversi tessuti urbani. Coerentemente, con quanto disposto dalla LR 12/2005, si esplicita la destinazione d'uso non ammessa, perché in contrasto con quella principale, non vengono altresì rapporti percentuali predefiniti per le destinazioni d'uso compatibili. L'art. 14 della normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole recepisce tale principio, nell'ottica di rendere maggiormente flessibili le previsioni urbanistiche rispetto alle diverse esigenze di trasformazione e utilizzo di aree e immobili, in coerenza con la nuova disciplina urbanistica comunale.

Tale scelta generale, per quanto possibile, è volta a favorire la formazione di tessuti polifunzionali, anche in considerazione della loro maggiore capacità di fornire attività di servizio, tuttavia, oltre alle destinazioni d'uso esplicitamente non ammesse, sono contemplate talune eccezioni in

ragione delle ricadute di determinate attività sotto il profilo ambientale (attività insalubri, stabilimenti a rischio di incidente rilevante, ecc.).

Come si è detto, l'introduzione di *mix funzionali* fra usi compatibili è finalizzata a qualificare i tessuti urbani, ciò vale, in particolare, per le attività di tipo commerciale e paracommerciale termine con il quale vengono definite le attività produttrici di beni e servizi per la casa e la persona e le attività di tipo professionale.

A tale proposito, ribadita l'esclusione all'interno del tessuto urbano consolidato di Grandi Strutture di Vendita.

Il Piano agevola l'insediamento della funzione commerciale riconoscendone il ruolo di servizio e di presidio e la capacità di rivitalizzazione della città propria delle attività commerciali. E' dunque sempre ammesso l'insediamento, in ogni tessuto urbano e senza limitazioni, di esercizi di vicinato, nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi (si pensi alla dotazione di aree per servizi e attrezzature richieste per la funzione commerciale). Mentre per quanto riguarda, la collocazione di medie strutture di vendita viene consentita esclusivamente nel tessuto commerciale e in quello produttivo subordinato al permesso di costruire convenzionato, nonché nei Nuclei di Antica Formazione esclusivamente fin a i 600 mq di SdV.

Il Piano dei Servizi, poi, stabilisce quali mutamenti di destinazione d'uso partecipano al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale, e in che misura rispetto al nuovo uso, ovvero in quali casi sia possibile il ricorso alternativo alla monetizzazione.

I cambi di destinazione d'uso che interessano immobili ricadenti all'interno del Parco Regionale delle Groane, sono ammessi nel rispetto delle Norme di Attuazione del relativo Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

4 Tutele Sovraordinate

Come ampiamente descritto dal Documento di Piano (*Cfr. Relazione Generale, Parte I, Cap. 2 "Programmazione sovraordinata e vincoli sul territorio"*) il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio, se non direttamente vincolanti, sono riportati, oltre che negli elaborati cartografici del Documento di Piano, in particolare, nelle tavole del Piano delle Regole 4.1pr "*Carta dei vincoli*" e 4.2pr "*Sistema territoriale ambientale. Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata*", in scala 1:5.000

Tra i principali piani territoriali d'area vasta, dei cui contenuti il PGT tiene conto, si ricordano qui il recente Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP), il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane. Mentre recepisce, in quanto prevalenti, i contenuti del PTC del Parco, il presente PdR articola e specifica le aree e gli elementi del paesaggio da sottoporre alle prescrizioni indirette del PTCP della Provincia di Milano previa verifica alla scala comunale di maggior dettaglio, anche ai fini dell'eventuale aggiornamento del PTCP (ela. cart. n. 4.2pr "*Sistema territoriale paesistico ambientale*).



Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata). Pertanto il PdR prospetta la modifica alle indicazioni del piano provinciale conseguenti alla verifica del relativo stato di consistenza e di conservazione, sulla base delle verifiche puntuali condotte e secondo quanto indicato dal PTCP Vigente, anche i beni per i quali si propone la tutela. Per quanto attiene alle questioni relative la Rete Ecologica si rinvia al Piano dei Servizi sia per quanto riguarda l'elaborato cartografico di progetto che la relativa normativa.

Il PGT, prima dell'adozione, viene trasmesso alla Provincia di Milano e Parco delle Groane per l'acquisizione dei previsti pareri perché nel territorio di Garbagnate Milanese insiste il SIC della Pineta di Cesate. Successivamente una volta adottato, il PGT viene nuovamente trasmesso alla Provincia di Milano e al Parco per l'acquisizione dei previsti pareri.

Il PdR tiene altresì conto di un altro strumento provinciale: il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) riportando nella cartografia vincolistica gli elementi (alberi di interesse monumentale, boschi, fasce boscate e formazioni longitudinali) in esso indicati. Anche in questo caso la verifica alla scala comunale di maggior dettaglio fornisce un utile riscontro delle previsioni provinciali e ne permette il relativo aggiornamento. Gli interventi che interessano aree incluse nel PIF sono trasmessi alla Provincia di Milano per il relativo parere.

Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e ai successivi criteri e indirizzi regionali, l'approfondimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è demandata all'allegata Componente geologica, idrogeologica e Sismica e allo Studio per la definizione del Reticolo Idrografico Principale e Minore le cui disposizioni, per dette aree, integrano quelle del PdR.

Il Piano delle Regole è stato aggiornato anche rispetto alla Componente geologica, idrogeologica e Sismica.

Nel PdR è stata inserita anche una norma transitoria per le aree ricadenti nella proposta di ampliamento del PLIS del Lura.

5 Classificazione del territorio

In adeguamento alla LR 12/2005, il Piano delle Regole classifica il territorio comunale distinguendo i diversi tessuti. Il piano individua e disciplina, dunque, il tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio sulle quali è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli. Si tratta dell'insieme dei tessuti che costituiscono la città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia.

5.1 Ambiti dei nuclei di antica formazione (naf)

Garbagnate Milanese è una città sostanzialmente recente priva di un vero e proprio centro storico, ciò nonostante permangono alcuni edifici aventi valore documentale e complessi cascinali i quali rivestono anche un valore simbolico per la cittadinanza e di memoria del passato rurale della città. Il PdR individua tali emergenze sia all'interno del tessuto urbano consolidato sia negli ambiti agricoli. In particolare ricadono all'interno dei nuclei di antica formazione del tessuto consolidato urbano le Garbagnate centro, Barianella, Santa Maria Rossa e i nuclei storici di Biscia e Siolo. L'individuazione riportata nel PdR è stata effettuata attraverso la valutazione comparata

delle indicazioni del PTCP di Milano, del PTC del Parco Regionale delle Groane, della cartografia catastale storica e delle mappe storiche di prima levata dell'IGM.

La disciplina degli interventi sugli immobili all'interno dei naf, contenuta all'artt. 29 della normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole, è stata definita per ciascun fabbricato, a partire dall'individuazione della sua appartenenza all'impianto originario e la presenza di caratteristiche architettonico/compositive salienti (allineamenti, cortine edilizie, facciate aventi caratteristiche architettonico/compositive di rilievo, cortili da conservare e da valorizzare come spazi unitari, ecc.). Parte integrante di detta normativa risulta essere il *"Manuale edilizio-urbanistico"* da applicarsi, per il Titolo II – Costruito, agli interventi edilizi che insistono negli ambiti classificati dal Piano delle Regole come "Nucleo di Antica Formazione (naf)", (TITOLO II art.29 NTA PdR) e per gli edifici di storici di pregio, ville storiche non ricadenti nel (naf). Il Titolo III del *"Manuale urbanistico edilizio"* da, invece, indicazioni qualora vi siano interventi che interferiscano con gli elementi e le componenti ambientali e paesistiche sensibili del paesaggio, per gli elementi puntuali del paesaggio di particolare interesse e meritevoli di tutela, per i quali, ai sensi dell'art. 6 della NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PGT è da considerarsi strumento a specifica valenza paesistica di maggior definizione.

Per alcuni ambiti, appositamente perimetrali come *"Unità minime"*, gli interventi di trasformazione sono subordinati alla previa formazione di Piani Attuativi per accedere a forme di incentivazione. Inoltre, individua alcuni ambiti che possono essere attuati attraverso l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato qualora avessero intenzione di realizzare interventi edilizi oltre la manutenzione straordinaria. In quest'ultimo caso possono ricorrere anche all'incremento volumetrico per gli obiettivi della città pubblica così come disciplinato negli Indirizzi del Documento di Piano.

Per le "zone fornaci", ricadenti nel Parco Regionale delle Groane, detti piani sono soggetti, quindi, al parere dell'Ente Gestore del Parco, volto a verificarne la coerenza rispetto agli obiettivi del relativo PTC di tutela e di valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e degli elementi connotativi. Resta fermo per gli interventi su aree e immobili ricadenti all'interno del Parco Regionale delle Groane, l'obbligo dell'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica, ex DLgs 42/2004, preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo. Per gli ambiti esterni al Parco, si è proceduto all'indicazioni di "Unità minime" per interventi di ristrutturazione urbanistica da effettuarsi in maniera unitaria e per perseguire questo obiettivo si è ricorso ad una forma di incentivazione volumetrica massima del 15% della Slp.

Dalla ricognizione effettuata dei beni di interesse storico - monumentale, risultano oggetto di vincolo ai sensi del DLgs 42/2004: Villa Gianotti, Corte Nobile, Corte Valenti, Corte del Ciod, Chiesa di San Carlo, colonna votiva in via Manzoni, l'ex Sanatorio v. Emanuele III (oggi ospedale Salvini), nonché il ponte sul canale Villorosi (via Peloritana). Dal punto di vista paesaggistico, si evidenziano i vincoli, ai sensi del DLgs 42/2004, riferiti al DM 7/7/1965 "Le Groane", alla fornace Gianotti e ai Boschi dell'ex – Sanatorio V. Emanuele III (oggi ospedale Salvini), oggetto di intervento di ampliamento.

5.2 Tessuto urbano consolidato di recente formazione

Il PdR individua una maggiore articolazione del tessuto urbano consolidato, in relazione alla destinazione funzionale di ciascuna parte e delle diverse caratteristiche tipologiche e



morfologiche. Il tessuto urbano consolidato è disciplinato anche in considerazione della relativa saturazione ovvero alla sussistenza di capacità edificatoria residua, in base alla quale gli interventi ammissibili possono essere di tipo manutentivo del patrimonio edilizio esistente o di sostituzione edilizia e nuova costruzione [tessuto residenziale saturo, a impianto unitario (TUC-r1); tessuto residenziale aperto ad alta densità (TUC-r2), a medio-alta densità (TUC-r3), a media densità (TUC-r4), a bassa densità (TUC-r5); tessuto terziario e ricettivo (TUC-t); tessuto commerciale (TUC-c); tessuto produttivo saturo (TUC-p1) e di completamento (TUC-p2)²].

In particolare l'obiettivo cui il piano tende è quello del mantenimento della qualità edilizia ed urbanistica dell'edificato, con particolare attenzione sia ai manufatti e agli spazi privati che alle loro relazioni con i luoghi di uso pubblico, e alla realizzazione di una maggiore articolazione funzionale, attraverso la compresenza di attività fra loro compatibili e complementari (all'interno dei tessuti urbani consolidati saturi, il rinnovamento funzionale è comunque garantito dalle nuove possibilità ammesse e di cui si è detto al precedente § 4).

Nel voler rispondere a un'esigenza di semplificazione e flessibilità dei procedimenti urbanistici, in continuità con gli Indirizzi normativi del Documento di Piano, il PdR agevola il ricorso al titolo abilitativo convenzionato per gli interventi edilizi comportanti l'obbligo in capo al proponente del contestuale reperimento di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale. Detto ricorso si configura quale più agevole modalità di realizzazione degli interventi edilizi, alternativa alla pianificazione attuativa, essendo nel piano stesso già sufficientemente definite le dotazioni - in termini di opere, attrezzature e servizi - necessari all'edificazione.

6 Il territorio aperto

Il Parco delle Groane, oggi, potrebbe essere l'immagine più esplicita che sintetizza la nuova caratterizzazione di Garbagnate Milanese che da città dell'industria, della grande industria, si riconfigura come città verde del nord-ovest milanese: una riconfigurazione, o meglio una nuova "caratterizzazione", non ancora completata che deve necessariamente transitare all'interno del Piano di Governo del Territorio considerandolo, questo, punto di riferimento importante. Pensare alla Garbagnate Milanese dei prossimi decenni non può non prescindere dal riconoscimento del valore strategico che il Parco delle Groane assume per tutto il nord-ovest milanese e in particolar modo per la città stessa. Pertanto il PdR conferma il perimetro del Parco delle Groane e si adegua per le porzioni del suo territorio, incluse al suo interno, alla normativa del PTC e ai piani di settore del Parco stesso.

E' a partire dalla presenza del Parco delle Groane, caratterizzazione "forte" della città, che la proposta di Piano delle Regole sviluppa la propria disciplina con l'obiettivo prioritario del mantenimento e valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici del territorio agricolo.

6.1 Ambiti agricoli omogenei

Il PdR individua e disciplina gli ambiti agricoli, comprendenti le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola, gli edifici esistenti (anche se non adibiti agli usi agricoli) e le archeologie industriali presenti di valore storico-architettonico. La relativa disciplina è

² Cfr. Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, artt. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

contenuta al capo II – Ambiti agricoli omogenei agli artt. 41, 42, 43, 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Nel dettaglio, il PdR individua e disciplina gli *“ambiti agricoli produttivi(A-p)”* che comprendono le parti di territorio comunale destinate all’esercizio dell’attività agricola, gli edifici esistenti in zona agricola, inclusi quelli non adibiti ad usi agricoli.

Data la presenza di attività florovivaistica negli ambiti agricoli, il PdR detta la disciplina specifica all’art. 43.

Il Piano delle Regole per questi ambiti ha come obiettivo il miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti.

Come si è detto più volte, il PdR recepisce la disciplina del PTC del Parco per le aree e gli edifici ricadenti al suo interno oltre che, per le aree interessate dalla presenza di boschi, le disposizioni in materia forestale e quelle contenute nel Piano Provinciale di Indirizzo Forestale (PIF).

7 La disciplina del commercio

Conformemente a quanto richiesto alla LR 6/2010, il PGT detta la disciplina urbanistica comunale per il settore del commercio. A partire dall’analisi della consistenza della distribuzione commerciale esistente e riportata negli elaborati cartografici del Quadro conoscitivo del Documento di Piano n. 2.2 dpA *“Destinazioni d’uso prevalente”* e n. 2.3 dpA *“Destinazioni d’uso del piano terra e stato di utilizzo”*, entrambi in scala 1:5.000, il PGT definisce le politiche per il sistema del commercio nell’ottica della sempre migliore integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni (residenziale, produttiva, terziaria). In particolare, le nuove previsioni per le aree a destinazione commerciale sono contenute nel Documento di Piano, per quanto riguarda la disciplina degli Ambiti di Trasformazione, e nel Piano delle Regole all’interno del tessuto urbano consolidato.

Il Titolo IV 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 la dotazione di servizi e attrezzature necessaria 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 e alla dotazione di aree a parcheggio, per la coerenza della localizzazione con il contesto.

8 Gli interventi di sostenibilità ambientale

Non da ultimo, il Piano delle Regole detta prescrizioni relative in generale alle questioni di sostenibilità ambientale facendo anche riferimento ai *“Criteri ambientali per l’attuazione del piano e misure di mitigazione e compensazione”* di cui al Rapporto Ambientale.

La declinazione di tali provvedimenti avviene attraverso la tutela del paesaggio e del patrimonio naturale, l’individuazione di interventi di rilevanza ambientale, l’identificazione di fasce e ambiti di protezione ambientale paesistica e l’incentivazione all’utilizzo di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.



8.1 La tutela del paesaggio e del patrimonio naturale

Il principio del miglioramento dell'equipaggiamento arboreo-arbustivo del territorio comunale, per il miglioramento delle condizioni di naturalità ed ambientali, non può prescindere dal reperimento delle risorse economiche necessarie, utili, in particolare per la realizzazione di quegli interventi che, non potendo essere realizzati con il concorso dei privati, restano in capo all'amministrazione. La redazione del PGT è, dunque, l'occasione per l'approvazione di provvedimenti necessari per l'istituzione di un apposito fondo destinato a finanziare interventi volti alla tutela del paesaggio e alla conservazione del patrimonio naturale, quali quelli volti alla compensazione ambientale, all'incremento della naturalità. Coerentemente a quanto previsto dalla LR 12/2005, art.43 c. 2bis, poi, per gli interventi che interessano aree fino al momento utilizzate per attività agricole, è prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%.

Vengono definite ulteriori disposizioni per il mantenimento e la realizzazione di un'adeguata copertura vegetale della superficie filtrante, definita dai parametri specifici per ciascun tessuto urbano.

Non da ultimo il PdR detta la disciplina in materia di inquinamento come la prescrizione al ricorso di bonifica per le aree precedentemente utilizzate come produttive, oppure in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso degli interventi edilizi di nuova costruzione, ricadenti nella fascia di territorio di 500 metri dal SIC, promuove l'utilizzo di sistemi illuminanti per le aree esterne che minimizzino la luce dispersa verso l'alto, rimandando alla LR 17/2000 "*Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso*" e alle "*Linee guida per la redazione dei piani comunali dell'illuminazione pubblica*".

8.2 Fasce e ambiti di protezione ambientale e paesistica

Il Piano delle Regole individua, fasce e ambiti di protezione ambientale e paesistica. Si tratta di aree poste a confine dell'edificato e per le quali non è stato adeguatamente risolto sul piano paesaggistico il margine urbano ed il passaggio tra abitato e campagna. Tali aree sono destinate ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica e di protezione dei corpi idrici. Le fasce possono avere una valenza di contenimento acustico in ambito urbano tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale attraverso la piantumazione di alberature ed altre essenze perenni per il contenimento dell'inquinamento acustico. Tali fasce, in ambito urbano, dovranno avere una profondità non inferiore a 5m.

Detti ambiti, quando siano di proprietà o di uso privato, devono essere decorosamente mantenute a verde o pavimentate per transito o parcheggio, o mantenute ad uso agricolo, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali o scarichi di rifiuti.

Le superfici degli ambiti di mitigazione ambientale e paesistica non concorrono al soddisfacimento di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

La realizzazione e la manutenzione degli ambiti e delle fasce di protezione ambientale e paesistica sono a totale carico dei soggetti privati e devono essere contestuali all'esecuzione degli interventi ammessi nella disciplina dettata per gli stessi alle presenti norme.

Laddove le fasce di protezione ambientale e paesistica sono previste in aree contigue al territorio rurale e agricolo, o in rapporto visivo con esso, devono essere realizzate garantendo l'inserimento e l'integrazione ambientale e paesistica degli interventi in recepimento all'art. 7 delle NTA del Parco delle Groane.

9 Risparmio energetico, raccolta delle acque, rifiuti

In continuità con il Regolamento Energetico Comunale, di cui il l'Amministrazione Comunale si è recentemente dotata, il PdR promuove e fa propria la disciplina contenuta in esso. Prescrizioni volte ad un uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e allo sviluppo delle fonti rinnovabili nonché alla realizzazione di edilizia ecosostenibile e al miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio per migliorare il bilancio energetico della città e ridurre le emissioni inquinanti.

Il PdR ammette l'ampliamento pari al 15% della SIp dei fabbricati produttivi esistenti alla data di adozione del PGT qualora attraverso opportuni interventi venga certificata una diminuzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato superiore al 30% rispetto al valore limite fissato dalla legislazione nazionale e regionale. L'ampliamento è in deroga agli indici edilizi definiti per il "tessuto produttivo di completamento (TUC-p2)". Negli interventi edilizi sui fabbricati esistenti si deve garantire l'integrazione delle nuove componenti con il complesso edilizio presente.

Inoltre il PdR ammette un incentivo volumetrico pari al 5%, massimo, della SIp ammessa, per gli interventi di edilizia che prevedono soluzioni avanzate in materia di edilizia bio-climatica e risparmio energetico; in particolare la incentivazione volumetrica si applicherà per la realizzazione di edifici ricadenti in classe energetica "A" ai sensi del DGR 8/5018 del 26/07/2007, ad esclusione degli edifici ricadenti nel "nucleo di antica formazione (naf)".

Quanto poi al bilancio idrico, la realizzazione di reti separate per la raccolta delle acque meteoriche e il loro smaltimento in loco, è contenuta sia negli Indirizzi Normativi del Documento di Piano, all'art. 13, per la realizzazione degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione, sia nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, all'art. 70, per gli interventi di nuova costruzione, previsti nel tessuto consolidato.

Il Piano delle Regole disciplina altresì agli artt. 70, 71 l'attuazione degli interventi edilizi con riferimento al servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani.

Non ultimo, e' stato introdotto un articolo relativo alla tutela ambientale del suolo e del sottosuolo e la prescrizione relativa al divieto di insediare termovalorizzatori e inceneritori nel territorio comunale.