



Comune di Cambiago (MI)

Via Indipendenza 1 , 20040 Cambiago (MI) - 02 9508224
Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge regionale 12/2005

N1

PIANO DELLE REGOLE

Relazione del Piano delle Regole

FDA international

Urbanistica, Architettura

Di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

Via Gaetana Agnesi 12

20135 Milano

02 36520482

www.fdainternational.it

Arch. Mario Mossolani

Via della Pace 14

27045 Casteggio (Pv)

0383 890096

www.studiomossolani.it

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

delibera 52 del 16 dicembre 2008

RETTIFICATA AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

delibera 29 del 30 settembre 2009

Il Sindaco:

dott. Ing. Silvano Brambilla

Il Segretario Comunale:

Anna Burzatta

Adozione: 30 Giugno 2008

Approvazione: 16 Dicembre 2008

PdR

COMUNE DI CAMBIAGO
Provincia di Milano

PGT

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. CONTENUTI DEL PDR	4
3. INDICAZIONI FORNITE DAL DDP	6
4. INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	7
5. VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	8
6. AMBITI DELLA CITTA' COSTRUITA	10
6.1. LA CITTA' STORICA	10
6.2. LA CITTA' CONSOLIDATA	12
6.2.1. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	12
6.2.2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	13
6.3. LA CITTA' DA CONSOLIDARE	13
7. GLI AMBITI AGRICOLI, LE SALVAGUARDIE E LE VALORIZZAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI	14
7.1. LE AREE AGRICOLE.....	14
8. LA SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI	15
8.1. AMBITI DI FRANGIA URBANA	15
8.2. AMBITI DEL VERDE PRIVATO	15
8.3. AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	15
8.4. AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA	15
8.5. AMBITI DA BONIFICARE.....	16
8.6. AMBITI DI CAVA	16
8.7. PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	16

8.8. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE	17
9. FASCE E LIMITI DI RISPETTO.....	18
9.1. LINEE DI ARRETRAMENTO STRADALE	18
9.2. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	18
9.3. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	18
9.4. FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI	18
9.5. FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE	18
10. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE	19

1. PREMESSA

La nuova legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 ha profondamente riformato la disciplina urbanistica regionale e introdotto il piano di governo del territorio (PGT) quale strumento urbanistico, in sostituzione del Piano Regolatore Generale (PRG).

Il PGT è articolato in più strumenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:

- n1 Relazione del Piano delle Regole
- n1_t1 Vincoli alla scala sovra ordinata e comunale
- n2 Previsioni del Piano delle Regole
- n2_t1 Mappa delle previsioni del Piano delle Regole
- n2_t2 Mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici
- n2_t3 Classificazione degli edifici nel centro storico
- n2_t4 Mappa della sensibilità paesistica
- n3 Norme tecniche del Piano delle Regole

L'impostazione del Documento di Piano del PGT di Cambiagio definisce il Piano delle Regole come strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio.

Il Piano delle Regole è infatti lo strumento fondamentale per il controllo della componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto, il cui assetto generale si considera consolidato.

Esso assume il compito che, con più rigidità e con orizzonti più limitati, svolgeva il vecchio Piano Regolatore Generale con le sue Norme Tecniche di Attuazione, definendo le regole per ogni azione relativa agli interventi da intraprendere sul territorio sia urbanizzato sia non urbanizzato, affinché entrambi, con la medesima dignità, concorrano alla costruzione della migliore situazione ambientale possibile del comune.

2. CONTENUTI DEL PDR

Il PDR detta così le regole ambientali per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita. Queste, a loro volta, si inseriscono in un quadro normativo che si pone come obiettivi:

1. la definizione delle **modalità di conservazione dello spazio storico abitato**, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo,
2. le **modalità di riqualificazione dello spazio costruito** oltre il centro storico, nel quale vive di solito la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana
3. le **modalità di trasformazione** e di riqualificazione delle aree non più utilizzate.

Il Piano delle Regole definisce i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, scegliendo le migliori strategie per il funzionamento economico del contesto, visto in relazione con i suoi vicini.

Nel Piano delle Regole è individuata:

- la **città storica**, ossia il centro storico di Cambiagio, la parte storica della frazione Torrazza e le cascine storiche del territorio agricolo del Comune (Cascina La Rocca e Cascina Orombella).

Per questa parte di città il PDR individua le regole - riportate all'interno delle proprie norme tecniche - e riconosce i piani di recupero già definiti dal Documento di Piano.

In questa parte di città, inoltre, le tavole grafiche e le norme tecniche indicano le modalità per incentivare e rendere efficaci le operazioni di conservazione dei caratteri storici e monumentali esistenti, senza perdere di vista la rivitalizzazione del patrimonio del centro storico.

Per i nuclei storici il Piano delle Regole identifica:

- le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, gli orientamenti e i percorsi;
 - la consistenza volumetrica o le superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - i rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - le altezze massime e minime;
 - i modi insediativi che consentano continuità di elementi verdi e di spazi pedonali, nonché la continuità del reticolo idrografico minore;
 - le destinazioni d'uso non ammissibili;
 - gli interventi di integrazione paesaggistica per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;
 - tutti gli interventi previsti con i relativi requisiti qualitativi.
- la **città consolidata**, ossia tutta la parte di patrimonio edilizio, costruito dopo la nascita dei centri storici e prima delle nuove realizzazioni.

Per questa parte di città il Piano delle Regole prevede, con le proprie norme tecniche, l'avvio di operazioni mirate alla riqualificazione dello spazio costruito. Nella città consolidata, è previsto il riconoscimento delle parti di città con verde privato di pregio, ossia strutture abitative nelle quali il verde sia carattere importante e determinante la natura dell'area, e per le quali la conservazione del verde stesso sia importante.

- La **città da consolidare**, ossia la parte di città in corso di realizzazione in base ai piani attuativi (generalmente Piani di Lottizzazione) già presentati al momento della redazione del PGT08.

Per questa parte di città si prevedono:

- il mantenimento delle regole con le quali è sorta ed è stata pensata
 - la conclusione delle operazioni in corso
 - il consolidamento nel tempo di quanto appena costruito, e ciò soprattutto in merito ai servizi costruiti.
- Le **aree destinate all'esercizio dell'attività agricola**, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal PTCP ed in particolare:
 - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia
 - recepisce i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica
 - individua tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure no.

3. INDICAZIONI FORNITE DAL DDP

Sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano, il meccanismo della perequazione urbanistica è garantito negli ambiti di trasformazione.

Il Piano delle Regole, invece, affronta in modo puntuale il tema del recupero degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, che viene ammesso e disciplinato in quasi tutti gli ambiti, compreso il centro storico. Qui, comunque, il recupero è consentito solo se non viene alterata la forma del tetto degli edifici. In ogni caso dovrà essere garantita la disponibilità di parcheggio per le auto derivanti dai nuovi insediamenti di recupero.

Il piano delle regole disciplina le aree già sottoposte a previsione di trasformazione, per le quali il nuovo Piano di Governo del Territorio non modifica la destinazione, ma controlla soltanto la qualità di quanto edificato e consente piccoli ampliamenti e razionalizzazioni.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a) contenimento del consumo di suolo con:
 - priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, con norme che consentono sempre lievi incrementi di volume legati alle necessità e consentono interventi di ristrutturazione "sostitutiva"
 - conferma di tutte le aree libere non ancora edificate, per colmare le porosità del tessuto consolidato;
- b) realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- c) definizione delle destinazioni d'uso per la città storica e consolidata;
- d) possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno della città consolidata e storica che comportano variazione del fabbisogno di aree e servizi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria come da parametri di zona tessuto esistente, per aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti;
- e) possibilità di presentare piani di recupero all'interno della città storica anche se non individuati nel Documento di Piano;
- f) definizione degli interventi edilizi;
- g) definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- h) definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;

Infine, il Piano delle Regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e le prescrizioni e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

4. INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Il tema delle destinazioni è il riferimento principale per l'utilizzazione delle aree e degli edifici del tessuto consolidato.

La legge regionale specifica che la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.

La legge opera anche la distinzione tra destinazione d'uso qualificante e destinazioni d'uso complementari od accessorie o compatibili: ne consente il passaggio dall'una all'altra senza limitazioni percentuali e ne consente di fatto la pari dignità e il diritto alla coesistenza.

Può tuttavia accadere che le destinazioni complementari od accessorie o compatibili (che dovrebbero integrare o rendere possibile la destinazione d'uso principale) acquistino dimensione paritaria (a causa della mancanza di limitazioni nel passaggio dalle une alle altre) e portino ad una riduzione del ruolo della destinazione principale.

Per evitare questo pericolo, le norme tecniche del PDR si occupano del tema delle destinazioni d'uso nel modo seguente:

- in primo luogo, sono definite in modo paritetico le due categorie, operando una catalogazione puntuale che consenta di individuare con maggior semplicità le destinazioni non ammesse;
- in secondo luogo, le destinazioni d'uso assegnate ai vari ambiti del PDR, sono inserite in una tabella che contiene l'elenco di tutte le destinazioni d'uso ed evidenzia con specifica simbologia le destinazioni ammesse e quelle escluse.

Per quanto riguarda i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie, è stato individuato come aggravio e comunque modifica del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il passaggio tra le "categorie" delle destinazioni d'uso. E' stata costruita una tabella che contiene i valori di fabbisogno aggiuntivo legato al passaggio da una categoria all'altra.

5. VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

La capacità insediativa teorica del Piano delle Regole è stata definita dal DDP. In questo paragrafo precisiamo nel dettaglio la verifica che il Piano delle Regole ha compiuto in base a:

- analisi dettagliata dello stock costruito
- verifica della densità edilizia esistente, calcolata sul rilievo di ogni edificio esistente e rapportata sugli isolati assegnati ad ogni diverso ambito edificabile

Il computo della capacità insediativa teorica è stato eseguito nel modo seguente:

1. La capacità insediativa residenziale di piano è risultata dalla somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o parzialmente residenziali previste dal piano, stimate secondo i seguenti criteri:
 - a) per le aree edificate della città costruita, si è assunta come capacità insediativa il numero degli abitanti residenti, quali rilevati dal comune al 31 dicembre dell'anno 2007, aumentato del numero di abitanti insediabili, computati con i criteri di cui alla lettera b), in relazione alla possibilità di incremento della volumetria o della superficie utile rispetto a quella esistente, risultante da interventi di recupero urbanistico anche connessi a mutamenti della destinazione d'uso;
 - b) per i lotti liberi della città costruita, si è assunta come capacità insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, dividendo tale prodotto per il valore medio di centocinquanta metri cubi per abitante ovvero di cinquanta metri quadrati di superficie utile per abitante;
 - b) per gli ambiti della città da trasformare (ossia dei piani attuativi in corso), si è assunta come capacità insediativa il valore contenuto nei piani attuativi stessi, ottenuto dividendo il volume previsto dai piani per il valore medio di centocinquanta metri cubi per abitante;
 - b) per gli ambiti di trasformazione si sono assunti i valori indicati dal Documento di Piano.
2. La determinazione del volume esistente e di piano è stata effettuata in termini "virtuali", moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza "media virtuale" di m 3,00.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, si è tenuto conto esclusivamente dell'aumento di capacità insediativa residenziale risultante dalle possibilità di incremento o di modificazione della destinazione d'uso della volumetria o della superficie utile esistente.
4. La capacità insediativa residenziale non ha tenuto conto delle presenze turistiche temporanee o stagionali in quanto, a Cambiagio,, non ne esistono.

La capacità insediativa globale di piano, suddivisa nelle varie zone omogenee descritte ai paragrafi successivi, è data dalla seguente tabella:

Popolazione residente nel comune di Cambiagio al 1 gennaio 2008	6.126 abitanti
Popolazione derivante dal residuo di volumetria all'interno della città consolidata	567 abitanti
Popolazione derivante dalla città da consolidare	337 abitanti
Popolazione derivante dagli ambiti di trasformazione già previsti dal prg vigente	260 abitanti
Popolazione prevista dagli ambiti di trasformazione previsti dal PGT	447 abitanti
Popolazione prevista dai PII previsti dal PGT	75 abitanti
Totale	7.812 abitanti

I calcoli di dettaglio sono contenuti nel fascicolo dal titolo "Verifica della capacità insediativa del PDR".

6. AMBITI DELLA CITTA' COSTRUITA

Come si è già visto, il Piano delle Regole ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale "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" ed escludendo le aree di trasformazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, derivanti da una attenta lettura dello stato di fatto:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

6.1. LA CITTA' STORICA

Come si è visto, la città storica è costituita dai nuclei storici di Cambiagio e della frazione Torrazza, oltre che degli edifici dell'impianto originario della Cascina La Rocca e della Cascina Orombella.

In questa parte di città, il PDR, con le sue tavole grafiche e le norme tecniche indica le modalità per incentivare e rendere efficaci le operazioni di conservazione dei caratteri storici e monumentali esistenti.

La perimetrazione del centro storico è stato effettuato sulla base del tessuto esistente contenuto nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano. Il Piano delle Regole individua soluzioni attuative modulate e facili da seguire, nell'ottica di una rigorosa salvaguardia compatibile con le destinazioni d'uso possibili. Sono stati individuati incentivi mirati alla ristrutturazione degli edifici, allo scopo non solo di riutilizzare il patrimonio esistente, ma anche di migliorare la qualità ambientale della zona storica.

Viene confermata la salvaguardia delle aree libere nelle zone centrali e delle risorse artistico-ambientali, non prevedendo nuove costruzioni ed eliminando le "superfettazioni", in modo che anche le costruzioni più vecchie possano rispondere a criteri di vita moderni e razionali, nel rispetto totale delle caratteristiche ambientali esistenti.

Il DDP contiene le più importanti iniziative tese a migliorare la qualità "pubblica" del centro storico, con i propri piani di recupero della frazione Torrazza (che tendono a

eliminare le superfetazioni costituite da alcune baracche site vicino alla chiesa, per ampliare lo spazio pubblico) e del capoluogo (che tendono a trasferire alla proprietà comunale l'ampio giardino abbandonato di villa Perani).

Il PDR, dal canto suo, pone la propria attenzione, oltre che ai principali edifici monumentali (che sono le chiese), - già vincolati dalla sovrintendenza e la cui conservazione risulta ovvia e necessaria -, all'intero ambiente urbano storico per contribuire alla riqualificazione dell'immagine della città.

A Cambiagio esiste un nucleo storico molto interessante e caratterizzato da:

- Forma del tessuto antico (strade, piazze, isolati e cortili) pienamente conservato nel suo impianto urbanistico e nella maggior parte degli edifici e delle corti agricole, senza sventramenti o ricostruzioni eccessivi, con alcune eccezioni che non ne hanno comunque snaturato l'immagine d'insieme.
- Forte presenza di edifici di edilizia cosiddetta minore, ma molto gradevole per la sua omogeneità tipologica e formale, specie lungo i fronti stradali. Pur non presentando qualità architettoniche particolari la loro tutela è fondamentale proprio in ragione della salvaguardia della particolare atmosfera del centro storico
- Presenza di un buon numero di edifici particolarmente importanti e di impianto nobile, che il P.R.G. individua e tutela.

Occorre ricordare che, negli ultimi anni, il centro storico di Cambiagio è stato fortemente riqualificato, soprattutto per merito delle iniziative comunali che hanno provveduto al recupero di importanti edifici storici (quali la Filanda) e soprattutto delle piazze e delle vie centrali. La nuova pavimentazione in pietra delle strade del nucleo antico e gli arredi urbani hanno riformulato l'immagine del sito e sono diventati un efficace stimolo per avviare iniziative di recupero da parte dei privati.

La scelta definitiva ed operativa del PDR confermando le indicazioni del DDP ed è costituita dai seguenti elementi:

- perimetro costituito dagli antichi isolati del borgo e della frazione di Torrazza, che maggiormente testimoniano un tessuto urbanistico compatto e senza soluzione di continuità;
- modalità operative definite nella "mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici", che definiscono in modo dettagliato le "Modalità di Intervento" di ogni singolo edificio in base alla qualità tipologica e intrinseca;
- individuazione puntuale degli elementi storico - architettonici significativi, corrispondenti a edifici storici, religiosi, civili, rurali, ville, parchi e giardini storici come luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali. Fra essi sono compresi gli elementi soggetti a vincolo monumentale vincolati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- di considerare l'ambito quale "Zona di Recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457, per consentire operazioni di recupero più complete articolate. Ne deriva che è sempre consentito di attuare interventi di ristrutturazione urbanistica per il recupero dei volumi già edificati, per i quali dovranno essere predisposti Piani di Recupero;
- I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica degli edifici, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Risanamento Conservativo e Restauro che non potranno essere modificati;
- di consentire il "recupero" degli edifici esistenti, per la stragrande maggioranza dei casi, mediante interventi "diretti". Viene comunque privilegiato il tema della

- vivibilità del centro, con precise indicazioni sulla viabilità pedonale, sui parcheggi e sulle destinazioni ammesse (residenza, attività commerciali di servizio, attività direzionali, ecc.). Viene sempre ammessa, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici pregevoli si prescrivono interventi di restauro e di risanamento conservativo e per gli edifici senza particolari problemi di carattere ambientale e architettonico, si ammettono la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica;
- In tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera e vengono individuati indirizzi per il recupero dei giardini e delle pavimentazioni.

6.2. LA CITTA' CONSOLIDATA

Come indica il DDP, la città consolidata è costituita dal patrimonio edilizio costruito dopo la nascita dei centri storici e prima delle nuove realizzazioni.

Per questa parte di città il Piano delle Regole prevede, con le proprie norme tecniche, l'avvio di operazioni mirate alla conferma ed alla riqualificazione dello spazio costruito, suddiviso nei due ambiti consolidati prevalenti: quello residenziale e quello per attività produttive.

6.2.1. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Si tratta della parte dell'insediamento costruita prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso, che presenta una certa regolarità associata a densità edilizie relativamente omogenee.

All'interno del tessuto residenziale si riscontra la presenza, anche se sporadica, di fabbricati destinati ad uso produttivo, che si ritiene opportuno rilocalizzare. A questo scopo il DDP li ha individuati tutti e ne ha previsto la possibilità di trasformazione, mediante Programma Integrato di Intervento, in ambiti residenziali.

La tipologia dei diversi quartieri della città consolidata e delle densità è leggibile, anche in relazione alla diversa distanza dall'area più centrale ed al periodo in cui sono stati realizzati. Si tratta di differenze coerenti con le disposizioni dei piani urbanistici che si sono succeduti a Cambiagio e del numero molto alto di sottozone indicate dal vecchio PRG.

Il nuovo strumento urbanistico ha rilevato le caratteristiche del tessuto esistente, ha verificato gli indici ed i parametri indicati dal Piano Regolatore Generale e ha proposto una semplificazione, ottenuta con la riduzione del numero di "zone" edificabili residenziali da 7 a 4, mediante raggruppamento degli ambiti dotati di caratteristiche tipologiche e volumetriche simili.

Per questo motivo il Piano delle Regole individua quattro sottozone alle quali corrispondono differenti densità edilizie:

- Ambiti B1 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione alta;
- Ambiti B2 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione media;
- Ambiti B3 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione bassa;
- Ambiti B4 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione rada.

6.2.2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Si tratta delle aree effettivamente occupate da impianti produttivi di varia natura e consistenza e solamente in piccola parte da lotti liberi, esito di comparti di pianificazione attuativa, previsti dalla successione dei precedenti PRG, ancora non completamente attuati.

Per queste aree il Piano delle Regole conferma nella sostanza la situazione attuale in considerazione della condizione generale di stabilità, più volte richiamata, e della razionale collocazione degli impianti produttivi in relazione all'agglomerato residenziale ed alla viabilità, che costituiscono un vero "polo produttivo", situato lungo via delle industrie che ha la sua vetrina sull'autostrada.

In considerazione di tale loro condizione, il Piano consente l'insediamento nelle aree con destinazione produttiva, anche delle medie strutture di vendita. Tale indicazione è volta a favorire la permanenza di alcune attività presenti nel territorio comunale ed a garantire un maggiore assortimento funzionale. D'altra parte la scarsa aggressività dimostrata fin qui dalla funzione commerciale nell'area di Cambiagio che rende improbabile una più diffusa presenza di tale destinazione d'uso, che non pare in grado di soppiantare quella propriamente produttiva, alla quale sono principalmente destinate le aree qui trattate.

L'ambito delle attività produttive della città consolidata, comprende tutte le zone esistenti con unificazione degli indici:

- Ambiti D1 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale;
- Ambiti D2 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo artigianale;
- Ambiti D3 Ambiti del tessuto urbano consolidato commerciale e di servizio
- Ambiti D4 Ambiti del tessuto urbano consolidato dei distributori di benzina

Si precisa che l'ambito D2 propone poche situazioni e che addirittura l'ambito D4 è costituito da un solo caso.

6.3. LA CITTA' DA CONSOLIDARE

La città da consolidare, come è già stato indicato dal DDP, corrisponde alla parte di città in corso di realizzazione in base ai piani attuativi (generalmente Piani di Lottizzazione) già presentati al momento della redazione del PGT08.

Il PDR provvede ad un preciso censimento ed alla suddivisione in

- Ambiti CDC 1 ÷ CDC 3 Ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale;
- Ambiti CDC 4 ÷ CDC 8 Ambiti del tessuto urbano da consolidare produttivo.

7. GLI AMBITI AGRICOLI, LE SALVAGUARDIE E LE VALORIZZAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI

Il PDR, in conformità al DDP, dedica una particolare attenzione alla salvaguardia degli ambienti naturali, sia intesi come spazi economici (terreni agricoli), sia come valori fondamentali della salute e della cultura.

In primo luogo, la difesa e la valorizzazione del territorio agricolo viene perseguita con il contenimento delle espansioni edilizie. Tale scelta di conservazione della dimensione del territorio non edificabile si scontra con un desiderio ed un costume ormai radicati, legati alla convinzione del diritto di costruire sul proprio terreno; nel nostro caso la nostra scelta è un elemento inderogabile ed improrogabile per la tutela dell'ambiente agricolo dall'inquinamento, specie se si considera la modesta dimensione del territorio di Cambiagio.

In secondo luogo si è operata una suddivisione del territorio agricolo in molti tipi, in base al valore agricolo ed al valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, allo scopo di individuare e salvaguardare il massimo delle situazioni possibile, valorizzando le aree compatte e continue e di maggior pregio dal punto di vista agronomico, naturalistico ed ambientale.

Il Piano delle Regole individua, inoltre, le aree di salvaguardia e di valorizzazione del territorio non urbanizzato, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Questa attenzione è legata, non da ultimo, al tema della valenza paesistica del Piano di governo del territorio come atto di maggiore definizione del Piano dei paesaggio.

7.1. LE AREE AGRICOLE

La delimitazione delle aree destinate all'agricoltura costituisce una delle indicazioni di maggior peso del PDR, in quanto si coordina con l'individuazione delle "aree agricole" del PTCP e, di conseguenza, costituirà un confine rigido per l'espansione urbana.

Il Piano delle Regole conferma il confine delle aree agricole del DDP attestandolo su elementi fisici riconoscibili e rilevanti, costituiti o dai tracciati stradali principali o da corsi d'acqua o da ambiti edificati o edificabili già individuati dai precedenti PRG.

Per gli ambiti destinati all'agricoltura, le norme tecniche del PDR dettano precise indicazioni per gli interventi edilizi legati all'agricoltura (materiali e forme) e per gli interventi sugli edifici esistenti.

8. LA SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI

Viene operata una suddivisione in:

- Ambiti di frangia urbana
- Ambiti del verde privato
- Ambiti di salvaguardia ambientale
- Ambiti di salvaguardia dei corsi d'acqua

8.1. AMBITI DI FRANGIA URBANA

Gli “Ambiti di frangia urbana”, sono le aree di margine dell'agglomerato urbano, comprese fra questo ed il confine degli ambiti agricoli strategici, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori di tipo privato. In esse le finalità perseguite sono il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo inedificato, la coltivazione dei terreni e il mantenimento delle attività agricole in atto, la disponibilità delle aree, contigue al tessuto urbanizzato, ad una loro utilizzazione per servizi pubblici.

Queste aree sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono edificabili limitatamente al recupero degli eventuali edifici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso.

E' altresì consentito l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.

8.2. AMBITI DEL VERDE PRIVATO

Gli “ambiti del verde privato” sono aree costituite da giardini privati di pregio meritevoli di conservazione, spazi inedificati, gli orti e gli spazi sportivi all'aperto di tipo privato.

8.3. AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Gli “Ambiti di salvaguardia ambientale” sono le aree caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, in prossimità dei corsi d'acqua esistenti, in cui le finalità perseguite dal Piano sono il mantenimento e la qualificazione dei valori naturalistici presenti e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica dei corsi d'acqua presenti. Esse sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili. Di è consentita la sola coltivazione dei terreni.

8.4. AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA

Gli “Ambiti di salvaguardia dei corsi d'acqua” corrispondono alle aree relative al letto ed all'alveo dei corsi d'acqua esistenti, e principalmente del Rio Vallone e del sistema del Torrente Pissanegra e del Torrente Cava, che confluiscono a formare il Torrente Trobbia. Esse sono caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici e le finalità perseguite aree sono il mantenimento ed miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica. Questi ambiti sono sottoposti a rigorosa salvaguardia e sono

inedificabili. È vietata la loro alterazione o modifica, la loro tombinatura e la loro copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica. E' altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

8.5. AMBITI DA BONIFICARE

Corrispondono ad un sito fortemente inquinato presente nel territorio comunale, identificabile come "Discarica melme acide Località Gerri". Qui occorre applicare la Legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche), la DCR 17 febbraio 2004, n. 958 (Piano stralcio di bonifica delle aree inquinate) e la Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 12 (Modifiche alla legge regionale n. 26/2003, n. 26 ed altre disposizioni in materia di gestione dei rifiuti), per consentire le azioni volte a favorire e velocizzare la realizzazione degli interventi di bonifica, ripristino e riqualificazione ambientale del sito.

8.6. AMBITI DI CAVA

Il comune di Cambiagio è interessato da aree comprese entro il vigente Piano Cave della provincia di Milano, redatto ai sensi della legge regionale 08 agosto 1998, n. 14 ed approvato con deliberazione del consiglio regionale n. VII/166 del 16 maggio 2006. Il PDR conferma la presenza dell'Ambito Territoriale Estrattivo ATEg22 e del Giacimento G22, siti lungo il canale Villaresi, a sud della Torrazza. Il Piano delle Regole consente l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano Cave vigente e prevede il recupero ambientale delle cave dopo la loro utilizzazione. Si ritiene di poter consentire, esaurita l'attività di cava, anche la installazione di attrezzature per la produzione di energia rinnovabile (elettro-voltaica, termica e simile) correttamente inserite nel paesaggio agricolo.

8.7. PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Il PDR prevede di affidare gran parte del territorio agricolo ai Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, con le seguenti individuazioni:

8.7.1. PLIS RIO VALLONE

la valorizzazione del parco locale di interesse sovracomunale del Rio Vallone, istituito ai sensi della legge regionale n. 86/1983, gestito dal Consorzio del Parco del Rio Vallone, denominato C.P.R.V., istituito con delibera della Giunta Regionale n. 5/21784 del 23 Aprile 1992. Fanno parte del Consorzio i Comuni di: Aicurzio, Busnago, Basiano, Bellusco, Cavenago di Brianza, Gessate, Mezzago, Masate, Ornago, Sulbiate e Verderio Inferiore, che comprende pertanto comuni della provincia di Milano e della provincia di Lecco.

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di disciplinare il territorio interessato in maniera consortile con tutti i comuni del parco stesso, per raggiungere i seguenti i fini di una gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale e della realizzazione di economie e di servizi più avanzati di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere.

Il Piano delle Regole suddivide il territorio interessato dal PLIS in due ambiti, distinti solo per ragioni procedurali:

- Ambito "PLIS 1", ossia delle aree indicate dal PRG vigente, che comprende le aree aventi già identica destinazione nel PRG vigente, che il PDR conferma.;
- Ambito "PLIS 2", ossia delle aree destinate all'ampliamento del parco previste dal presente PGT.

8.7.2. PLIS CANALE VILLORESI

Il PDR conferma le scelte del DDP relative anche alla nuova istituzione del parco locale di interesse sovracomunale del Canale Villorosi, che attraversa la parte Sud Ovest del territorio comunale e che costituisce una importante presenza non urbanizzata. Esso svolge la funzione di corridoio ecologico e di spazio godibile per la presenza dei valori panoramici dei percorsi pedonali e ciclabili dell'alzaia del canale.

8.8. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

Le norme del PDR consigliano, per gli spazi verdi e i giardini l'utilizzo di specie autoctone. Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche, con costi manutentivi inferiori rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, in quanto rappresentano sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

9. FASCE E LIMITI DI RISPETTO

Il PDR contiene, nei propri elaborati grafici e nelle norme tecniche, indicazioni relative alla edificabilità in prossimità di particolari presenze infrastrutturali, tecnologiche o naturalistiche. Vengono prese in considerazione:

- Linee di arretramento stradale
- Fasce di rispetto cimiteriale
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- Fasce di rispetto degli elettrodotti
- Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

9.1. LINEE DI ARRETRAMENTO STRADALE

Le "Linee di arretramento stradale" comprendono gli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto. Esse sono fissate in maniera diversa a seconda se si tratta di aree interne od esterne al perimetro del centro edificato: la linea inedificabile è rispettivamente di 60 m 30 m (autostrade) e 30 m o 10 m (strade provinciali e tangenziale)

9.2. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le "Fasce di rispetto cimiteriale" riguardano il rispetto di cui all'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e oggetto di riduzione con diversi provvedimenti delle autorità sanitarie.

9.3. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Le "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua" riguardano i corsi d'acqua pubblici presenti nel territorio comunale, e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933 (Rio Vallone, Torrente Pissanegra, Torrente La Cava, Torrente Trobbia).

9.4. FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Le "Fasce di rispetto degli elettrodotti" si riferiscono ai tre elettrodotti ad alta tensione che interessano Cambiagio (i primi due di 132.000 volt e il terzo di 220.000 volt):

- Cp Caponago - Cp Cavenago
- Lenna - Brugherio - Sesto S.G
- St Brugherio - St Verderio - St Dal Mine

9.5. FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE

Le "Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile" riguardano i tre pozzi presenti nel comune. Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

- Zona di tutela assoluta: raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo
- Zona di rispetto: raggio di m 200

10. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Il PDR disciplina la componente geologica e sismica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale in base al Rapporto tecnico ed ai suoi allegati dello studio sulla "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO", redatto dal dott. Claudio Corno della società Geoinvest s.r.l. di Piacenza.