



Comune di Novate Milanese  
PROVINCIA DI MILANO



# Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.



Elaborato modificato ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della LR 12/2005

Dicembre 2013

PdR  
R01

## Piano delle Regole Relazione illustrativa

Il Sindaco

*Lorenzo Guzzeloni*

Il Responsabile del Procedimento

*Francesca Dicorato*

Il Segretario e Direttore Generale

*Alfredo Ricciardi*

Gruppo di lavoro

*Luca Menci (Capogruppo)*

*Marco Banderali*

*Fabio Ceci*

*Marco Antonelli*

*Alex Massari*

*Fabrizio Monza*

*Adriano Nichetti*

*Linda Parati*

*Gianluca Vicini*

*Helga Destro*

*Fabio Cervi*

*Studio Te.Am S.r.l.*

*Roberto Bertoli*

*G. A. Alberto Giarratana*

*Luca Festa*

*P. Alessandro Tarenzi*

Ascolto sociale

*Marco Aicardi*

*Andrea Panzavolta*

*Simone Forte*

Assessore all'Urbanistica

*Stefano Potenza*

Con la collaborazione:

Ufficio Tecnico Comunale

Approvazione del PGT	Delibera C.C. n°	81	del	17/12/2012
Pubblicazione sul BURL	Serie Avvisi e Concorsi n°	7	del	13/02/2013
Rettifiche al PGT	Delibera C.C. n°		del	



## INDICE

<b>IMPOSTAZIONE METODOLOGICA .....</b>	<b>3</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>COSTRUZIONE DEL PR.....</b>	<b>3</b>
<b>CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>3</b>
<b>CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI.....</b>	<b>4</b>
<b>AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO.....</b>	<b>5</b>
AMBITO STORICO.....	5
AMBITI RESIDENZIALI .....	6
AMBITI PRODUTTIVI .....	7
AMBITI TERZIARI .....	8
AMBITI PER SERVIZI E AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI.....	8
AMBITO DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE.....	9
AMBITI SPECIALI.....	9
AMBITI AGRICOLI .....	9
ALTRI AMBITI .....	10
AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE .....	10
AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	11
<b>AMBITI DI TUTELA, SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>11</b>
<b>UNITÀ DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA .....</b>	<b>11</b>
<b>INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO E DELLE RELATIVE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA.....</b>	<b>11</b>
<b>CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO.....</b>	<b>15</b>





## **IMPOSTAZIONE METODOLOGICA**

### **PREMESSA**

Il Piano delle Regole (PR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) a cui compete la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano (DP) così come indicato dagli articoli 8 e 10 della LR 12/2005. Nel caso specifico i suddetti ambiti assumono il nome di: Ambiti di trasformazione confermati e Ambiti di trasformazione.

È quindi affidato al PR il compito di esprimere e declinare le scelte strategiche definite dal DP in materia di:

- territorio edificato consolidato;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree di interesse paesaggistico-ambientale;
- aree o edifici sottoposti a tutela.

Il fondamento analitico alla base delle azioni di piano contenute nel PR è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro conoscitivo e nel Rapporto Ambientale.

### **COSTRUZIONE DEL PR**

Come richiesto dai Criteri Regionali esplicativi della LR 12/2005, il PR è stato predisposto in stretta relazione con la definizione dell'assetto programmatico complessivo contenuto nel DP e con le strategie in materia di servizi definite dall'apposito Piano dei servizi (PS).

In materia di tutela del territorio e delle sue risorse, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti e alle aree meritevoli di tutela, il PR recepisce le indicazioni contenute nella VAS, nello studio idraulico, geologico e sismico, nel piano di azionamento acustico e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

L'integrazione con questi documenti determina la definizione, da parte del PR, di una apposita sezione normativa di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, naturalistico, ambientale, geologico e morfologico. Tale approfondimento consente al PGT di assumere valenza paesistica e di costituire quindi riferimento per la valutazione degli interventi.

Al fine di una completa comprensione delle scelte di PGT è quindi necessario leggere le indicazioni seguenti in stretta connessione con quanto riportato nel DP e nella VAS.

## **CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Gli elaborati del PR contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni urbanistiche del PGT. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche.

Il PR costituisce inoltre lo strumento complementare al PS, in quanto entrambe gli strumenti debbono trovare un coordinamento normativo.

Il PR si compone dei seguenti elaborati:

- PdR.R01 – Relazione illustrativa
- PdR.T01 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità (1:5000)
- PdR.T02 – Vincoli e tutele (1:5000)
- PdR.T03 – Classificazione del territorio (1:5000)
- PdR.T03a – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T03b – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T04 – Ambito storico (1:1000)

Sono parte integrante del PR le specifiche norme contenute nell'elaborato NdA - Norme di Attuazione comune a tutti gli strumenti del PGT.

## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI

Il PR suddivide il territorio secondo la seguente classificazione:

Ambiti del tessuto urbano consolidato	Ambito Sorico Ambiti residenziali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito residenziale R1</li> <li>- Ambito residenziale diffuso R2, R3 e R4</li> <li>- Ambito residenziale misto R5</li> </ul> Ambiti produttivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito produttivo P1</li> <li>- Ambito produttivo P2</li> <li>- Ambito produttivo P3</li> <li>- Ambito produttivo misto P4</li> <li>- Ambito per Attrezzature ferroviarie P5</li> </ul> Ambiti terziari: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito direzionale commerciale V1</li> <li>- Ambito direzionale commerciale V2</li> <li>- Stazione carburanti C</li> </ul> Ambiti per servizi Ambiti tecnologici-civici Ambito di compensazione ambientale Ambiti speciali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito di riqualificazione urbana ARU</li> <li>- Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV</li> </ul>
Ambiti agricoli	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito agricolo di interesse paesistico AG1</li> <li>- Ambito agricolo di valore territoriale AG2</li> </ul>
Altri ambiti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito dei corsi d'acqua ACQ</li> </ul>

	- Ambiti della mobilità
Ambiti non soggetti a trasformazione	- Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica NTR

## AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

### AMBITO STORICO

È individuato, coerentemente con le indicazioni regionali e provinciali, il nucleo di più antica formazione di Novate Milanese, per il quale il PR prevede puntuali disposizioni per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio.

Tale individuazione, nel rispetto delle norme del PTCP e del PTR, è stata compiuta a partire da quanto riportato nelle tavole del PTCP stesso attraverso un confronto critico con le mappe storiche del territorio (levate IGM, catasti), con la lettura delle trasformazioni sopravvenute nel nucleo centrale di Novate, classificato come zona B0 dal PRG previgente.

Pertanto coerentemente con le indicazioni della Regione e della Provincia, l'individuazione dell'Ambito storico è avvenuta prevalentemente per isolati e non per singoli edifici, privilegiando quindi la riconoscibilità dell'impianto urbanistico storico rispetto al valore architettonico puntuale.

In caso di isolati molto grandi che comprendono tessuti di dimensione rilevante caratterizzati anche da fenomeni di espansione più recente, l'individuazione è stata condotta anche attraverso la lettura critica dell'evoluzione urbana. Con l'ausilio di mappe storiche alle diverse soglie, si è infatti rilevato che in alcuni casi l'evoluzione è avvenuta per aggiunta di brani edificati adiacenti a quelli esistenti senza l'interposizione di nuove strade di accesso. In questo caso, risultando inopportuna una perimetrazione che comprendesse l'intero isolato, l'individuazione è stata effettuata tenendo conto delle diverse caratteristiche dell'impianto morfologico e dell'epoca di realizzazione del tessuto edificato.

La disciplina urbanistica specifica per l'Ambito storico dispone la diffusione di una pluralità di funzioni tese alla rivitalizzazione dei nuclei storici in termini di spazi sia pubblici sia privati. Tale scelta assume valore sia sociale sia economico ed ha assunto quali obiettivi principali:

- concorrere ad aumentare il legame di comunità all'interno del cuore cittadino;
- riabilitare il nucleo centrale, riducendo i fattori di degrado sociale;
- implementare la rete delle attività lavorative, commerciali e per il tempo libero a supporto di una frequentazione continua ma sostenibile degli spazi urbani (le attività economiche diffuse come centri attrattori sia della popolazione residente che di quella gravitante sul comune di Novate).

Come emerso nel percorso di urbanistica partecipata il nucleo centrale è visto dai cittadini di Novate come una importante risorsa quale luogo di aggregazione sociale, anche se le sue potenzialità spaziali e funzionali non appaiono del tutto valorizzate.

Attraverso una indagine puntuale sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti, il PR ha concentrato la propria attenzione sulla tutela degli aspetti di valore storico, architettonico e testimoniale ancora riconoscibili nel centro città, allargando tale valore anche agli edifici e ai luoghi connessi della prima parte del secolo scorso, epoca che ha profondamente segnato tutti i nuclei storici del Nord Milano. Contestualmente si è proceduto ad una verifica degli strumenti urbanistici vigenti, in particolare del Piano Particolareggiato del Vecchio Centro, mettendo in evidenza lo stato di attuazione dei numerosi piani particolareggiati ed i residui volumetrici non ancora realizzati, il grado di tutela esistente e la coerenza di tale tutela rispetto allo stato dei luoghi.

Per implementare il livello qualitativo degli interventi edilizi in centro storico, gli elaborati cartografici e normativi sono stati integrati con una scheda di indagine e di intervento (Allegato D alle norme) che rappresenta un supporto conoscitivo e progettuale a disposizione sia del progettista che del soggetto attuatore. Questa scheda, da compilare a cura del tecnico estensore del progetto, orientata in primo luogo alla lettura degli elementi storico-architettonici dei fabbricati nei loro caratteri più significativi, al fine di orientare la progettazione al mantenimento e alla conservazione degli elementi e delle componenti caratterizzanti il fabbricato oggetto di recupero.

La scheda, divisa per componenti edilizie (muratura, copertura, ...), contiene una prima sezione di analisi, una seconda parte di descrizione dello stato di conservazione ed una terza di proposte progettuali di intervento.

Dal punto di vista funzionale si è scelto di ampliare gli usi ammessi all'interno della zona A, escludendo solo quelli non compatibili con la residenza che caratterizza questa parte di città. In particolare si è lasciata ampia possibilità all'insediarsi del commercio e delle altre funzioni terziarie, con l'obiettivo di rafforzare il ruolo del nucleo antico quale polarità di riferimento per le funzioni rare a servizio dei cittadini e delle imprese.

In allegato al presente documento si riportano alcune tavole analitiche e ricognitive a supporto delle valutazioni e delle scelte operate dal PR:

- Stato di attuazione
- Differenze fra il volume previsto dal PRG previgente e il volume da attuare
- Beni culturali

## **AMBITI RESIDENZIALI**

L' Ambito residenziale R1 individua parti del territorio che rivestono un interesse dal punto di vista urbanistico in quanto:

- in alcuni casi hanno mantenuto una struttura urbana di tipo tradizionale tendenzialmente assimilabile alla cortina edilizia fronte strada;
- in altri casi sono rappresentativi di una tipologia edilizia anche di tipo isolato caratteristica della prima metà del '900.

Per questi ambiti il PGT prevede una tutela dei suddetti elementi caratteristici e distintivi che, in generale, costituiscono parte del paesaggio urbano consolidato e riconosciuto della città densa.

Gli ambiti interessati sono localizzati prevalentemente a nord ovest dell'Ambito storico.

Gli ambiti residenziali R2, R3 ed R4 individuano la maggior parte del territorio già edificata e destinata prevalentemente a funzioni residenziali.

Oltre alle zone contraddistinte da funzioni squisitamente abitative sono incluse anche le aree dove sono insediate o insediabili attività differenti ma che risultano compatibili e complementari alla residenza (servizi pubblici e privati, piccole attività artigianali, commercio diffuso, esercizi pubblici, ecc.).

In via generale la disciplina tende ad omogeneizzare e consentire l'insediamento di funzioni che appaiono compatibili rispetto agli effetti che vicendevolmente possono indurre (traffico, rumore, emissione, ecc.).

La scelta ha per obiettivo la costruzione di una città "plurima" che eviti quartieri assolutamente monofunzionali nei quali la vita della comunità si svolge solo in determinate fasce orarie (ad esempio durante il giorno nelle aree produttive e durante la sera/notte nelle aree residenziali).

La suddivisione delle sottoclassi riguarda esclusivamente gli indici ed i parametri edilizi.

Infine è stato individuato un ambito residenziale di tipo misto, nel quale sono riconoscibili, anche con specifica tipologia edilizia, funzioni di tipo produttivo. Per questi ambiti il PR, pur riconoscendo una vocazione residenziale (dovuta alle caratteristiche del contesto), consente l'insediamento anche attività differenti dalla residenza purché non interferenti o incompatibili.

## **AMBITI PRODUTTIVI**

Gli ambiti produttivi maggiormente estesi sono individuati nelle sottoclassi P1, P2 e P3.

Appartengono alla classe P1 le aree inserite in prossimità del centro di Novate Milanese ma che il PGT intende mantenere in quanto elementi caratteristici e consolidati per Novate e la sua comunità. Essenzialmente il PR conferma la loro presenza ma limita fortemente l'insediamento di quelle attività che andrebbero ad interferire ed incidere negativamente con il contesto residenziale.

Gli ambiti di tipo P2 sono localizzati lungo gli assi principali di ingresso a Novate e che quindi sono localizzati in parti del territorio particolarmente delicate e sensibili. Per queste aree il PR, pur prevedendo il consolidamento delle funzioni produttive, tende a limitare le tipologie di attività insediabili per evitare interferenze con i flussi di traffico e le attività residenziali e ricreative poste in prossimità.

Gli ambiti P3 individuano quelle aree in cui le attività produttive si sono insediate e rafforzate nel corso del tempo e che oggi risultano immediatamente riconoscibili dal punto di vista morfologico e insediativo.

Si configurano quindi come ambiti unitari e compatti nei quali le tipologie edilizie, i calibri stradali e la dotazione infrastrutturale consentono il mantenimento e il consolidamento delle attività industriali ed

artigianali. All'interno di questo macro ambito la disciplina urbanistica è finalizzata a garantire lo sviluppo delle attività economiche produttive (industriali e artigianali) nel rispetto dei valori ambientali e degli impatti sul contesto urbano.

In via generale, la normativa dispone il consolidamento delle attività di tipo produttivo garantendo i parametri edilizi utili allo svolgimento di moderne attività economiche.

È stato individuato un ambito produttivo di tipo misto (P4), all'interno del quale non è raro riconoscere edifici esistenti (e non recenti) completamente destinati a funzioni abitative. Per questi ambiti il PR, pur riconoscendo una vocazione di tipo produttivo (dovuta alle caratteristiche del contesto), consente il mantenimento anche delle funzioni residenziali.

Infine è stato individuato un apposito ambito produttivo nel quale sono insediate strutture, attrezzature e costruzioni al servizio della linea ferroviaria.

## **AMBITI TERZIARI**

Rientrano in questo gruppo i seguenti ambiti urbanistici:

- Ambito direzionale commerciale V1
- Ambito direzionale commerciale V2
- Stazione carburanti C

Appartengono ai primi due le parti della città in cui sono oggi già insediate le attività commerciali o terziario-direzionali, intese come luoghi organizzati ed attrezzati, differenti dalle singole attività più diffuse e sparse sul territorio. Il PR individua e classifica questi ambiti coerentemente con le disposizioni regionali in materia di commercio e secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 114/1998.

Relativamente alle stazioni di carburante, l'analisi della rete distributiva esistente compiuta sulla base della normativa regionale ha condotto alla scelta di non prevedere nuove aree per stazioni carburanti, ma di consentire eventuali nuovi insediamenti in ambiti produttivi eventualmente associando la funzione principale (carburanti) ad altre complementari (autolavaggi, self service, servizi agli autotrasportatori, ecc.).

Per gli impianti esistenti gli interventi di potenziamento, ampliamento e ristrutturazione sono subordinati alle disposizioni della LR 25/2005, della DGR 48714/2007, alla LR 24/2004, alla DCR 1137/2004 e alla DGR 20635/2005.

## **AMBITI PER SERVIZI E AMBITI TECNOLOGICI-CIVICI**

Questi ambiti sono riportati dal PR per completezza di informazione, ma sono debitamente e puntualmente normati, classificati e cartografati nel PS ai cui si rimanda.

## **AMBITO DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

L'ambito di compensazione ambientale è costituito da un insieme di aree periurbane nelle quali il PGT prevede interventi di riequilibrio ecologico ed ambientale.

L'ambito di compensazione costituisce elemento fondante per i meccanismi di mitigazione ambientale preventiva definiti dal Documento di Piano.

Le modalità di attuazione degli ambiti di compensazione sono contenute, nel rispetto della normativa vigente, nel PS al quale si rimanda.

## **AMBITI SPECIALI**

Gli Ambiti di Riqualficazione Urbana ARU rappresentano le aree nelle quali si concentrano alcune delle principali scelte operate dal PR (in accordo con il DP) per quel che concerne il tessuto edificato residenziale e produttivo.

Gli ambiti di riqualficazione sono le parti di territorio in cui gli interventi sono chiamati a valorizzare o sostituire brani di città o porzioni del patrimonio edilizio.

Tali ambiti sono suddivisi in base alle loro propensioni funzionali in: residenziali, produttivi, commerciali e per servizi.

E' utile sottolineare che alcuni ARU riguardano aree industriali dismesse per le quali il DP ha scelto di confermare la destinazione produttiva.

Salvo casi specifici (destinazioni a servizi), anche gli ARU partecipano al meccanismo di compensazione ambientale, secondo l'apporto percentuale stabilito dal DP.

In via generale gli ARU rappresentano la declinazione, in termini urbanistici, degli obiettivi definiti dal DP: riqualficazione del patrimonio edilizio esistente; rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dei centri storici; valorizzazione della città pubblica.

Analogamente con quanto disposto per gli ambiti di trasformazione, anche per gli Ambiti di riqualficazione urbana il PR esprime le proprie previsioni attraverso singole schede di progetto.

Attraverso L'Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV il PR individua i piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT. Per tali ambiti il PR rimanda alla normativa e alle disposizioni attuative stabilite dallo specifico provvedimento.

## **AMBITI AGRICOLI**

Nel sistema di governo del territorio delineato dalla legge urbanistica lombarda, gli ambiti agricoli rivestono grande rilievo quale fondamentale risorsa fisica ed economica.

In assenza degli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico", come definiti all'articolo 15 della LR 12/2005, le aree destinate all'agricoltura risultano un elemento sensibile per tutti i territori compresi nei comuni di prima cintura e che sono contraddistinti da fenomeni di forte urbanizzazione.

Il PR stabilisce come obiettivo principale il mantenimento delle aree già precedentemente classificate dal PRG come agricole all'interno di uno schema generale e sovracomunale.

L'Ambito agricolo di interesse paesistico AG1 individua sostanzialmente le aree all'interno del PLIS della Balossa, avendo come obiettivo l'attuazione reale del parco, nel rispetto dei valori ecologici, ambientali e naturalistici. Si ricorda che il DP prevede all'interno dei quest'ambito la possibilità di effettuare specifici interventi di compensazione ambientale.

L'Ambito agricolo di valore territoriale AG2 rappresenta l'insieme delle aree che, all'esterno del PLIS, possono garantire il mantenimento di corridoi liberi ed inedificati. Queste aree, trovando continuità nel territorio dei comuni adiacenti a Novate, possono permettere la connessione del PLIS della Balossa con il Parco delle Groane e con il Parco Nord Milano.

## **ALTRI AMBITI**

Appartengono all'Ambito dei corsi d'Acqua ACQ gli elementi del reticolo idrico superficiale.

Le aree individuate comprendono sia il corso d'acqua vero e proprio sia lo spazio di pertinenza (argine inciso o sopraelevato, ecc).

Gli elementi individuati costituiscono emergenze e peculiarità del territorio e pertanto sono sottoposte a specifiche discipline di tutela.

Negli Ambiti della mobilità ricadono la viabilità e la ferrovia.

All'interno dell'ambito Viabilità sono ricomprese le aree dedicate alla mobilità esistenti e le aree utili alla realizzazione delle strade (e relative opere complementari) necessarie alla riorganizzazione dei flussi di traffico veicolare locale e sovracomunale.

All'interno della Ferrovia ricadono aree interessate dagli impianti esistenti e oggetto di potenziamento.

L'individuazione degli ambiti della mobilità operata dal PR è da leggere in relazione a quanto indicato dal DP e dal PS.

## **AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**

Sono così classificate quelle aree che presentano elevati limiti alla trasformazione e che pertanto non presentano specifica vocazione d'uso. La previsione comporta il mantenimento dello stato attuale dei luoghi.

La maggior parte delle aree è infatti gravata da fasce di rispetto o altre limitazioni di fatto che impediscono la loro utilizzazione ai fini urbani.



## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Per completezza di informazione, il PR riporta ed individua gli ambiti di trasformazione AT, ATE nonché l'ambito della Città della Salute, rimandando alla disciplina attuativa prevista nel DP.

Per gli AT e gli ATE, il PR detta la disciplina transitoria fino alla loro attuazione e successivamente alla decadenza degli strumenti di pianificazione attuativa.

## **AMBITI DI TUTELA, SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO**

Il PR ha predisposto un specifico elaborato PdR.T02 – Vincoli e tutele nella quali sono riportati gli elementi e le aree sottoposte a specifica disciplina.

Si deve premettere che la tavola delle tutele contenuta nel PR è da leggere parallelamente agli studi specifici e di settore congiunti o separati al PGT, con particolare riferimento allo studio geologico, idraulico e sismico, che è corredato infatti da una specifica cartografia e normativa.

La ricognizione delle tutele, delle salvaguardie e delle fasce di rispetto è supportata da fonti di natura differente e, in alcuni casi, sovrapposte tra loro:

- normativa di settore, di carattere nazionale o regionale;
- pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale;
- piani o strumenti di settore (ad esempio Piano di Indirizzo Forestale);
- atti o provvedimenti specifici (Decreti di vincolo, Delibere di Giunta Regionale, ecc.).

Per una maggiore chiarezza di quanto sopra esposto, l'elaborato grafico e le norme di attuazione riportano, laddove possibile, la fonte che origina il vincolo, la tutela o la fascia di rispetto.

## **UNITÀ DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA**

### **INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO E DELLE RELATIVE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA**

Il PTCP individua il territorio comunale di Novate all'interno di due diverse Unità tipologiche del paesaggio provinciale, per le quali l'art. 19 del medesimo Piano detta gli indirizzi: la media pianura irrigua dei fontanili, riguardante quasi la totalità del territorio novatese; l'alta pianura irrigua, relativa alla porzione nord-est del territorio comunale.

Il PGT, dettagliando a scala locale le indicazioni del PTCP, individua 9 unità di paesaggio all'interno delle quali sono stati riconosciuti uno o più elementi generatori del paesaggio:

- Città storica;
- Città moderna;
- Città produttiva;
- Territorio frammentato;
- Territorio agricolo compatto;
- Territorio libero infra-urbano;

- Elementi della pianura irrigua;
- Ferrovia;
- Grandi vie di comunicazione.

La ricerca e la determinazione delle Unità tipologiche di paesaggio è stata inoltre propedeutica per la suddivisione del territorio in classi di sensibilità paesistica, ai sensi della DGR 8/1681 del 2006, individuando nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico, distinti in base alle seguenti classi di sensibilità:

- 1. sensibilità molto bassa;
- 2. sensibilità bassa;
- 3. sensibilità media;
- 4. sensibilità elevata.

Considerate le caratteristiche e la struttura del paesaggio novatese, non sono state identificate aree ricadenti nella Classe 5 "sensibilità molto elevata".

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesistica dal punto di vista tecnico – metodologico è stato formulato tenendo in considerazione i contenuti della DGR 7/11045 del 2002 che, con riferimento ai modi di valutazione, riporta le chiavi di lettura inerenti gli aspetti sistemici, vedutistici e simbolici. Inoltre, sono stati mutuati alcuni importanti elementi riconducibili a quei “luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)” che sono emersi durante il percorso di urbanistica partecipata.

La tavola delle Unità tipologiche di paesaggio rappresenta un elaborato costitutivo del Piano delle Regole e, pertanto, la sua efficacia normativa si esprime con tale strumento, soprattutto laddove le Unità sono state associate a specifici obiettivi di qualità da raggiungere mediante i diversi interventi ammessi o prescritti.

Di seguito si descrivono le caratteristiche principali delle Unità tipologiche di paesaggio individuate:

#### Città storica

Si tratta della Unità di paesaggio coincidente con il centro storico di Novate. Le aree comprese all'interno di questa Unità di paesaggio ricadono in Classe 3 e 4.

Il criterio utilizzato per la determinazione della classe è il seguente:

- spazi pubblici di pregio ed edifici storici interessanti dal punto di vista storico-architettonico: Classe 4;
- tutti gli isolati e i lotti interni al perimetro dell'ambito storico: Classe 3.

All'interno di un'azione di sensibilizzazione tesa a sottolineare l'importanza dei nuclei antichi nel contesto paesistico urbano, il PGT intende evidenziare il ruolo che hanno gli edifici e gli spazi aperti

di pregio, intesi come luoghi di "consolidata percezione del paesaggio". La derivata di questa classificazione è che, in sede operativa (ovvero in sede di valutazione degli interventi), si dovrà prestare particolare attenzione alle modificazioni dei fronti e degli elementi compositivi che si rivolgono verso gli spazi individuati come di più alta sensibilità.

Al contrario potranno essere formulate valutazioni di minor rigore (compatibilmente con il fatto che l'edificio è comunque in Classe 3) per i fronti opposti.

Ciò significa che, all'interno di due classi tendenzialmente rappresentative di elevata sensibilità, si vogliono orientare i progetti e le valutazioni verso la conservazione o miglioramento del paesaggio urbano percepito in forma diffusa.

### Città moderna

Rappresenta l'Unità di paesaggio che definisce la porzione principale del tessuto edificato.

I luoghi compresi all'interno di questa categoria sono prevalentemente caratterizzati da una maglia viaria regolare e dalla presenza di un edificato quasi completamente residenziale e a servizi.

Le porzioni di città che rientrano in questa Unità di paesaggio sono state poste per la maggior parte in Classe 2 in quanto di sensibilità paesaggistica medio/bassa.

La Classe 3 è stata prevista solo su ambiti che presentano situazioni paesaggistiche più delicate.

### Città produttiva

Si tratta delle vaste aree che si estendono tra Via Cavour e l'autostrada A4, tra la ferrovia ed il confine con il Comune di Baranzate, nonché tra Via Bovisasca e Via della Polveriera. Unitamente a queste è stata individuata l'area dell'industria Testori.

Questa Unità di paesaggio si caratterizza prevalentemente per la presenza di grandi e compatti comparti, quasi esclusivamente costituiti da capannoni industriali di dimensioni medio/grandi.

La città produttiva è stata inserita generalmente in Classe 2, con la sola eccezione delle aree di particolare rilievo o a contatto con ambiti paesistici delicati. In questi casi la sensibilità paesistica è stata elevata a Classe 3.

Anche in questo caso la scelta serve per sottolineare l'attenzione paesistica che gli interventi devono avere nei fronti (e più in generale negli elementi compositivi) che si affacciano sugli spazi aperti e sui paesaggi limitrofi. Per quanto riguarda i fronti retrostanti, invece, potranno essere formulate valutazioni di minor rigore compatibilmente con la Classe di appartenenza).

### Territorio frammentato

Comprende i margini sfrangiati dell'abitato. L'Unità è caratterizzata dalla presenza di territori ineditati che si "relazionano" con numerosi elementi di interferenza, con particolare riferimento ad episodi insediativi che fanno di questi ambiti delle aree di margine urbano "disordinate".

Il PGT individua tale Unità, soprattutto nei lembi di territorio ricompresi tra gli ambiti del tessuto edificato già consolidati nella porzione territoriale a sud dell'asse autostradale.

Tali luoghi sono stati classificati in Classe 2 in quanto di sensibilità paesaggistica medio/bassa.

#### Territorio agricolo compatto

Corrisponde alla porzione agricola di territorio inserita all'interno del PLIS della Balossa.

L'Unità è connotata dalla presenza di un paesaggio agrario compatto dove i tessuti seminativi e le colture ortovivaistiche sono interrotte solo dai canali e da pochi elementi vegetali strutturati linearmente.

La classificazione attribuita all'ambito, ossia la Classe 4, tiene conto della unicità degli spazi all'interno di un territorio comunale che non presenta altri paesaggi agricoli così strutturati e compatti.

#### Territorio libero infra-urbano

Si tratta di una Unità di paesaggio caratterizzata da aree inedificate di dimensioni più ridotte rispetto alla precedente, collocate tra nuclei edificati e spesso frammentate da assi infrastrutturali. La presenza di edificazioni è sporadica.

La valenza di queste aree risiede principalmente nel ruolo di separazione che svolge tra i diversi insediamenti consentendo di riconoscerne l'identità. In forza di tale giudizio alle aree ricadenti in questa Unità è spesso associata la Classe 3.

La Classe 4 è stata attribuita alle aree contigue al PLIS in quanto comunicanti con un paesaggio particolarmente delicato e sensibile.

#### Elementi della pianura irrigua

Questa Unità individua le aree afferenti ai corsi d'acqua presenti sul territorio, ossia il Torrente Pudiga, il Torrente Garbogera e il Fontanile Novello.

L'Unità di paesaggio è caratterizzata dal corso d'acqua e dal contiguo sistema vegetazionale.

L'ambito dei Torrenti Pudiga e Garbogera e l'ambito del Fontanile Novello che attraversa l'area del PLIS della Balossa sono stati inseriti in classe di sensibilità 4.

#### Ferrovia

Si tratta di un paesaggio completamente caratterizzato dalla presenza di un unico elemento generatore: la infrastruttura ferroviaria.

Mentre il tracciato della infrastruttura è stata inserita in Classe 1, l'area destinate alle attrezzature di servizio è invece stata inserita in Classe 2. La motivazione a supporto di tale scelta trova riscontro nella necessità di sottolineare l'importanza delle relazioni fra le aree di pertinenza della ferrovia e il paesaggio percepito dalle aree limitrofe a quest'ultima. L'obiettivo è quello di sollecitare gli interventi sull'ambito ferroviario affinché si rivolgano verso le aree limitrofe con maggiore attenzione.

### Grandi vie di comunicazione

Ciò che caratterizza questa Unità di paesaggio è un solo ed unico elemento: la strada. L'autostrada A4 e la SP 46 "Rho - Monza" possiedono infatti un impatto fisico e visivo tale da strutturare il paesaggio dell'intero territorio in cui si pongono.

L'infrastruttura autostradale è classificata in classe di sensibilità 3, mentre la SP 46 è classificata in classe 4 anche in considerazione del suo rapporto con l'adiacente Parco della Balossa.

## **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO**

Ai sensi della DGR VII/11045, anche il "progetto" deve essere valutato attraverso alcune chiavi di lettura che permettono di attribuire uno specifico grado di incidenza. Questo significa che non sarebbe opportuno attribuire a priori un livello di incidenza paesistica sulla base della mera definizione dell'intervento edilizio (Manutenzione, Ristrutturazione, ecc).

Risulta quindi necessario analizzare il progetto tenendo conto dei caratteri del paesaggio in cui si inserisce e delle eventuali "alterazioni" che deriverebbero.

Poiché i caratteri paesaggistici del territorio sono molto eterogenei (aree agricole, edificate, di margine, ecc) e poiché anche la qualità ambientale e paesaggistica non è omogeneamente diffusa, non è escluso che le "alterazioni" generate dall'intervento si devono considerare necessariamente negative. Alcuni interventi possono essere caratterizzati da elevati impatti morfologici e tipologici (interventi di sostituzione del patrimonio edilizio, ambiti di recupero, ecc) ma, contemporaneamente, contribuire a valorizzare quei caratteri erroneamente alterati o negati dai manufatti esistenti.

In altri casi, interventi di una certa importanza possono risultare qualificanti per l'edificio o per il contesto: si pensi ad un intervento di ristrutturazione in centro storico che consenta di riportare in evidenza i caratteri compositivi e tipologici originari di un edificio largamente manomesso nel corso degli anni.

In altri termini una elevata incidenza del progetto non deve necessariamente essere interpretata a priori come una criticità oggettiva.

I criteri per valutare l'incidenza del progetto normalmente si basano sui seguenti aspetti principali:

- incidenza planivolumetrica, ovvero rapporto tra i caratteri morfologici e tipologici del progetto rispetto ai caratteri del territorio (suddivisione dei campi, regole insediative consolidate, tutela e conservazione dei caratteri specifici dell'unità di paesaggio, ecc);
- incidenza visiva, ovvero rapporto tra l'intervento e la fruizione percettiva del contesto anche in considerazione dell'esistenza di coni visivi o visuali privilegiate (alle emergenze storiche, ambientali e paesaggistiche);
- incidenza simbolica, ovvero rapporto tra l'intervento e i caratteri del luogo inteso come episodio rappresentativo o riconoscibile per la collettività.

### Incidenza planivolumetrica

Seppure la DGR suggerisca per questa chiave di lettura di ricercare la coerenza con i caratteri del luogo interessati dall'intervento, la realtà di Novate Milanese dovrebbe spingere a valutare i caratteri tipologici e morfologici dell'intervento in funzione della qualità ambientale (anche urbana) del contesto. L'applicazione di questo principio non deve suggerire ai progettisti di ricercare necessariamente l'omogeneità con quanto già esistente. Compiere tale scelta, in alcuni contesti edificati negli ultimi decenni, significherebbe consolidare un carattere "di anonimità" e di uniformità fin troppo radicati.

È bene quindi intendere l'incidenza planivolumetrica come l'opportunità di valorizzare quei caratteri qualificanti e distintivi dove esistenti, o, viceversa, l'opportunità di introdurre elementi nuovi (anche dissonanti) qualora finalizzati a dare un valore aggiunto al contesto.

### Incidenza visiva

È il criterio che maggiormente risulta correlato con le specificità del luogo e deve pertanto essere valutato rispetto alle relazioni intercorrenti tra gli elementi generatori del paesaggio. Alcuni esempi possono chiarire meglio il concetto.

Un intervento di nuova costruzione su un lotto libero all'interno di una zona edificata ha una incidenza ben più bassa rispetto alla nuova costruzione in ambito agricolo, dove la sua localizzazione può potenzialmente interrompere la continuità visiva di una vasta porzione di territorio.

La ricostruzione di un edificio esistente posto su una piazza ha una incidenza visiva ben maggiore di una nuova edificazione in un lotto libero all'interno di un piano attuativo.

Questi esempi mettono in evidenza come l'incidenza del progetto dovrebbe essere valutata anche in funzione della strategicità: un intervento che costituisce una eccezione o una occasione importante per l'intero territorio può essere ben più significativa di una nuova edificazione o una ristrutturazione in una porzione di territorio meno visibile. Può infatti incidere maggiormente un intervento di manutenzione straordinaria su via Repubblica (che per molti anni sarà visibile tutti i giorni da una buona fetta di popolazione) rispetto all'edificazione di un condominio all'interno di un ambito formato da edifici pluripiano.

### Incidenza simbolica

In generale questo criterio non riveste un ruolo fondamentale per interpretare le conseguenze di un intervento. Viceversa risulta molto utile quando l'intervento viene ad interessare direttamente o indirettamente quei luoghi o quei manufatti che hanno assunto, indipendentemente dal valore storico e monumentale, un valore di riconoscibilità per la popolazione.

I progetti che interessano questi siti devono necessariamente tenere in considerazione che cosa i luoghi rappresentano e rapportarsi coerentemente con il significato testimoniale attribuito.

Giudizio complessivo (sintetico)

Costituisce la sintesi delle analisi e delle valutazioni con cui si giudica l'incidenza di un progetto.

Se per le classi di sensibilità si è scelto di non attribuire i valori estremi (1 e 5), in questo caso si suggerisce di ricorrere ad una classificazione più ampia, attribuendo quindi 5 valori numerici utili per la successiva determinazione del livello di impatto paesistico del progetto:

- 1 - Incidenza paesistica molto bassa;
- 2 - Incidenza paesistica bassa;
- 3 - Incidenza paesistica media;
- 4 - Incidenza paesistica alta;
- 5 - Incidenza paesistica molto alta.





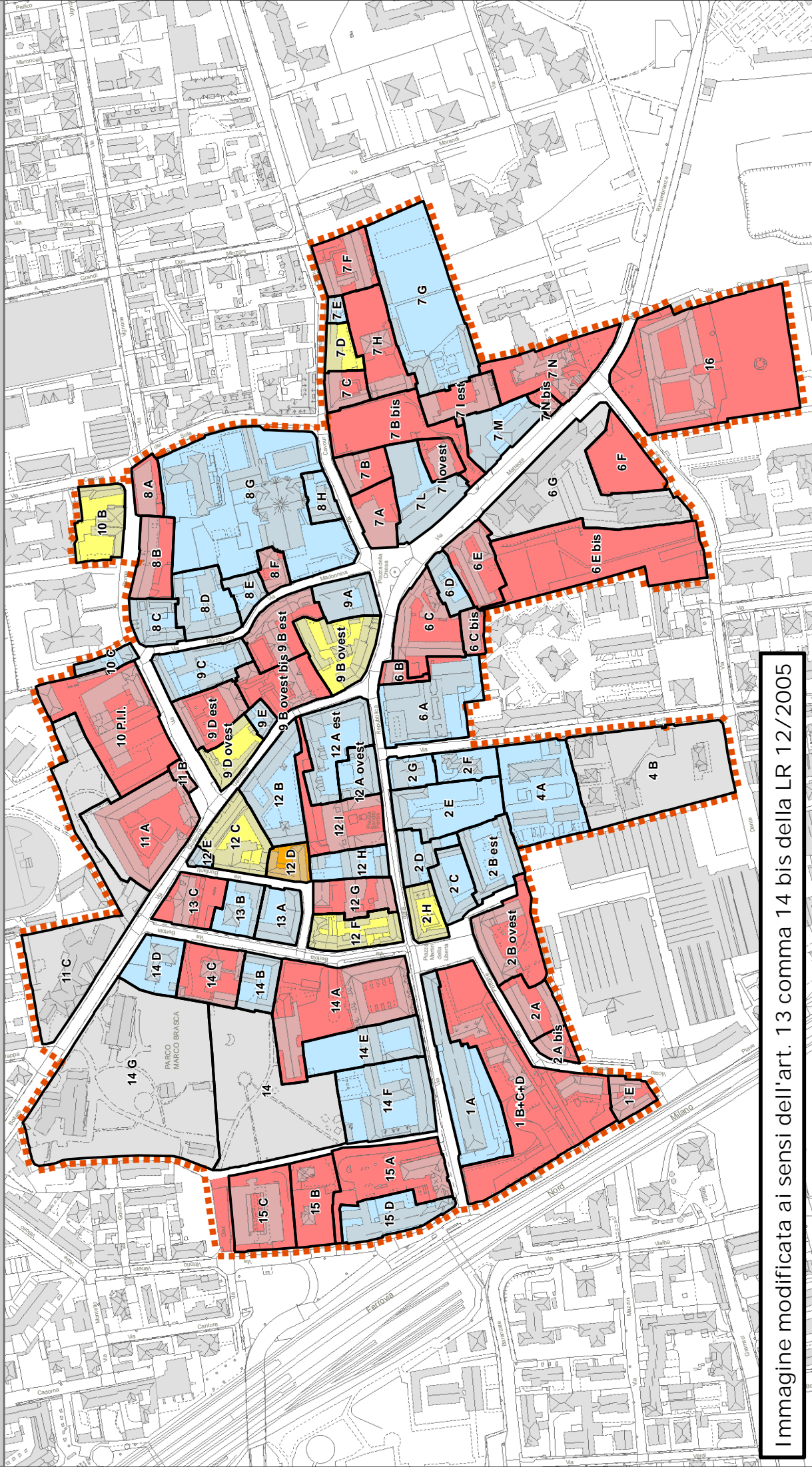


Immagine modificata ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della LR 12/2005

Ambito storico e unità di intervento

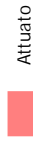


Limite dell'ambito storico



Limite delle unità di intervento

Stato di attuazione



Attuato



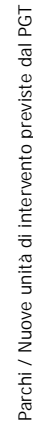
Parzialmente attuato



Convenzione approvata



Non attuato



Parchi / Nuove unità di intervento previste dal PGT





Ambito storico - Differenza tra il volume previsto dal PRG pre-vigente ed il volume da attuare (mc)

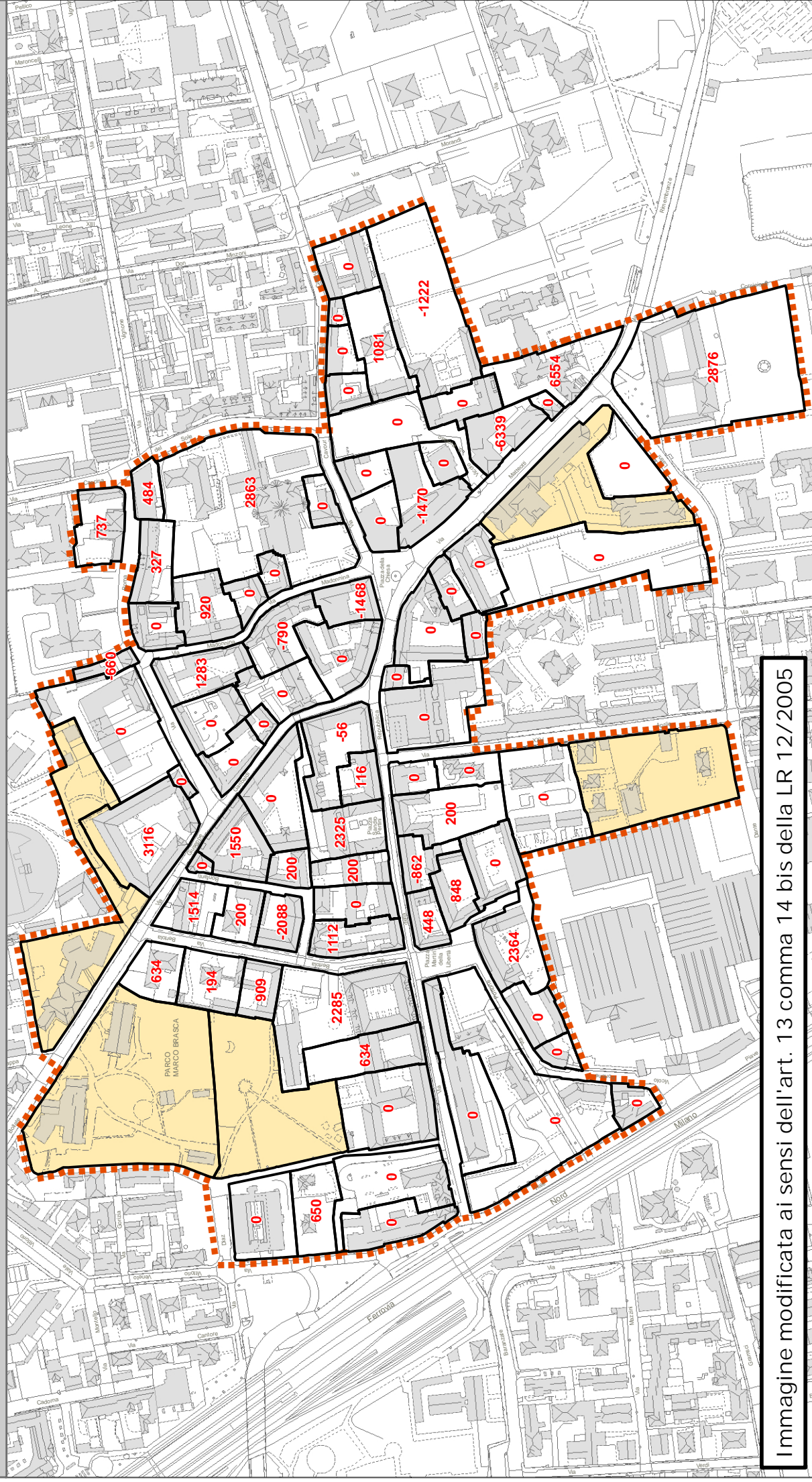


Immagine modificata ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della LR 12/2005

## Ambito storico e unità di intervento



Limite dell'ambito storico

Parchi / Nuove unità di intervento previste dal PGT

Limite delle unità di intervento

Scala: 1:3.500





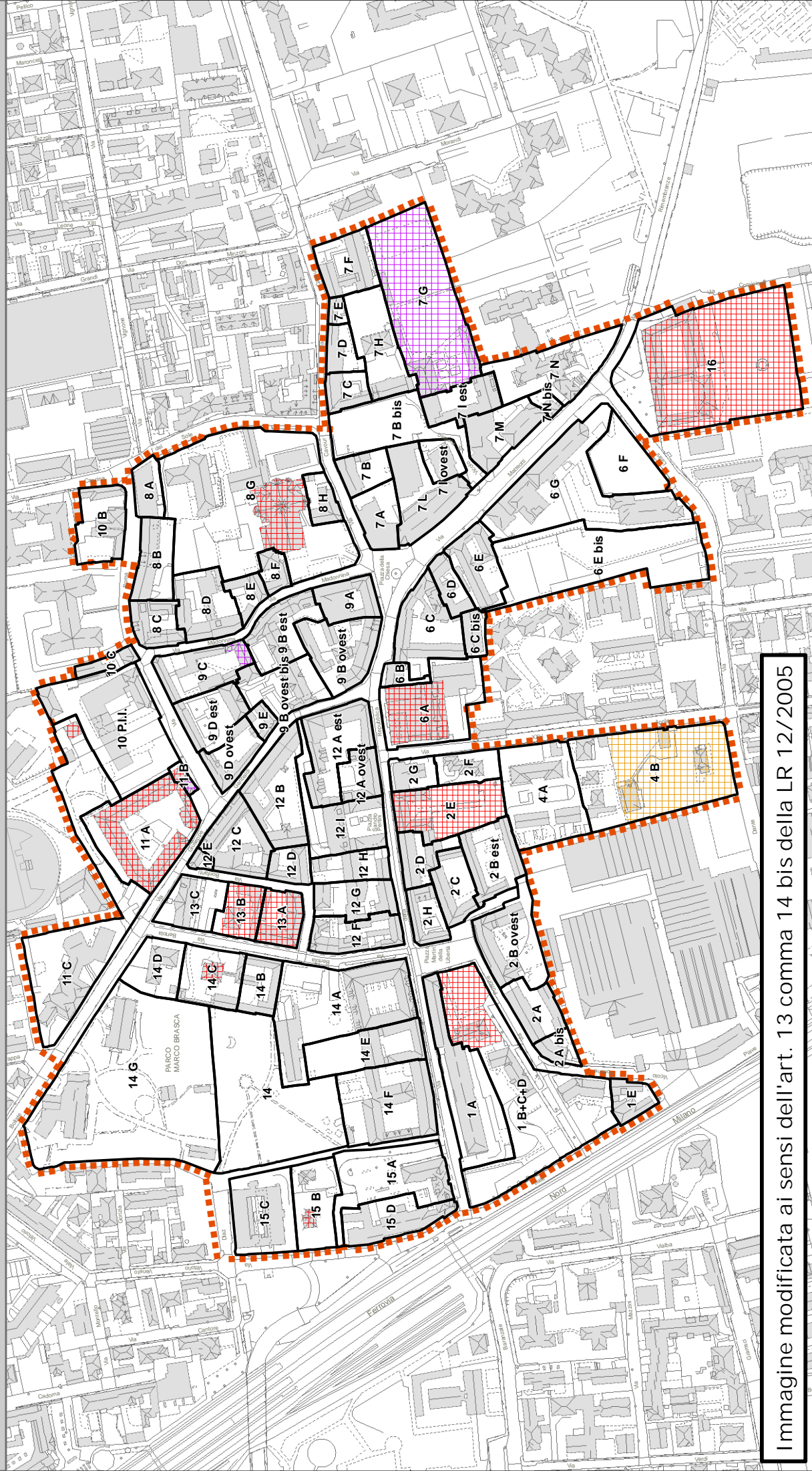


Immagine modificata ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della LR 12/2005

Ambito storico e unità di intervento



Limite dell'ambito storico



Limite delle unità di intervento

Beni culturali



Beni di interesse storico-architettonico  
interessato da apposito atto (D.Lgs. 42/2004)



Beni di interesse storico-architettonico (PTCP; SIRBeC)



Beni di interesse storico-architettonico definito dal PGT