

COMUNE DI POGLIANO MILANESE

Provincia di Milano

Sindaco

Vincenzo Magistrelli

Responsabile del Procedimento

Ferruccio Migani

Segretario Comunale

Giulio Notarianni

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

PIANO DELLE REGOLE - RELAZIONE

CONTRODEDOTTO

luglio 2013

Progettista incaricato:

Massimiliano Koch

Responsabile scientifico:

Prof. Angelo Bugatti



Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 10.12.2012 di adozione del PGT

Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 di approvazione del PGT



INDICE

01. I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	5
1.1. Dalle norme del P.R.G. alla normativa del Piano delle Regole	5
1.2. Contenuti, specificità ed obiettivi	6
1.3. Dallo zoning del P.R.G. all'articolazione per tessuti del P.d.R.....	9
02. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO DELLE REGOLE	10
2.1. Analisi urbanistiche e vincoli sovraordinati	11
2.2. il tessuto urbano consolidato	14
2.3. il tessuto di antica formazione.....	19
2.4. le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola	32
2.5. aspetti paesistico ambientali	33
03. LE PROPOSTE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	34
3.1. Gli indirizzi normativi generali.....	35
3.2. Assetto del Sistema Storico	36
3.3. Assetto della città consolidata	36
3.4. Assetto del territorio rurale	39
3.5. Assetto paesistico ambientale	40
3.6. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	41
3.7. fasce di rispetto, infrastrutture e classificazione delle strade	41





01. I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole definisce, per il territorio urbano (tessuto edilizio consolidato) e per il territorio naturale non soggetto a trasformazioni, le scelte operative che attuano le strategie dettate dal Documento di Piano. Inoltre, coerentemente con il Piano dei Servizi, tratta taluni temi di interesse generale, quali l'urbanizzazione e la qualità urbana.

Il Piano delle Regole ha il compito di produrre effetti reali sul regime dei suoli, imprimendo le destinazioni urbanistiche, stabilendo le destinazioni d'uso ed attribuendo i diritti edificatori fondiari. Unitamente ai suddetti temi, di carattere tradizionalmente urbanistico, lo strumento dovrà trattare temi attinenti la qualità delle trasformazioni, dunque dovrà recare in sé una solida componente di normazione paesaggistica.

Il Piano delle Regole rappresenta lo strumento operativo di riferimento per la disciplina dell'uso del suolo e specificatamente per la gestione dei tessuti urbani consolidati.

1.1. Dalle norme del P.R.G. alla normativa del Piano delle Regole

L'entrata in vigore della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, "Legge per il Governo del Territorio" modifica radicalmente lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale determinando l'abrogazione del quadro legislativo previgente (dalla L.R. 51/75 fino alle recenti leggi di riforma di settore, quali la L.R. 1/2001, la L.R. 9/1999) e conseguentemente la sparizione dell'intera prassi applicativa della vecchia disciplina.

La L.R. 12/2005 muta l'ordinamento generale del governo territoriale, per effetto della applicazione specifica dei principi sanciti dalla riforma del Titolo V della Costituzione della Repubblica Italiana, rispetto al quale i diversi enti territoriali governano secondo un assetto "orizzontale" in ossequio al generale principio della sussidiarietà, ovvero ciascuno per le proprie competenze e interessi.

Ne discende che il centro dell'azione di governo territoriale è il Comune, al quale spetta la piena competenza nella pianificazione del proprio territorio, compatibilmente con gli interessi riposti nel livello di governo provinciale e regionale.

L'assunzione di tale modello di governo del territorio, implica il superamento del principio del "controllo e dell'approvazione" da parte dell'ente sovraordinato e viene sostituito dal concetto di verifica di compatibilità delle scelte e dei contenuti della pianificazione alla scala comunale rispetto ai temi di interesse e competenza di Provincia e Regione, dando così luogo ad un radicale rinnovamento dell'assetto delle relazioni tra gli enti.

Il primo effetto della riforma consiste nel conseguimento dell'autonomia del comune nelle principali scelte di governo del territorio, e quello della massima responsabilizzazione dell'ente locale nell'esercizio del proprio potere di pianificazione.



I tre strumenti di cui si compone il P.G.T. così come istituito dalla L.R. 12/2005 ai fini della pianificazione comunale, come precedentemente detto, sono il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Oltre alla forma ed ai contenuti dei tre strumenti, è necessario analizzare la terminologia impiegata dal legislatore nella denominazione degli stessi, viene assunta una definizione distante dai temi della tradizione urbanistica.

Tale differenza rappresenta la sintesi di una innovazione del concetto di pianificazione, l'oggetto non è più il territorio nella sua accezione fisica e nella schematizzazione letta secondo una visione strettamente urbanistica, bensì questo viene visto come somma di componenti fisiche e non fisiche, umane, economiche, storiche che attribuiscono al piano l'evidente caratteristica di atto multitematico e multifattoriale. Questa lettura evidenzia la differenza che intercorre tra un piano urbanistico e un piano di governo.

La normativa che disciplina il Piano delle Regole è una sintesi che eredita una storia ed una tradizione di regole e norme, derivanti da piani e regolamenti vigenti e che hanno caratterizzato, negli anni, la gestione del territorio comunale.

Il nuovo Piano tiene in considerazione questa eredità e per queste ragioni le nuove norme riprendono, aggiornandole ed armonizzandole al nuovo progetto di città, le norme di attuazione del P.R.G. vigente.

Le modifiche ed integrazioni più evidenti sono dovute sia al rapporto con la L.R. 12/2005 e più in generale con la sopravvenuta legislazione urbanistico - edilizia, sia in rapporto all'introduzione della nuova lettura morfologico insediativa, che ha superato la tradizionale zonizzazione monofunzionale caratteristica del vecchio azionamento dei piani regolatori generali.

1.2. Contenuti, specificità ed obiettivi

Il Piano delle Regole è definito, dalla nuova legge regionale, nonché dalle successive modalità di pianificazione comunale, quale strumento di controllo e regolamentazione della qualità urbana e territoriale, ai fini di un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico.

Il Piano delle Regole costituisce lo strumento gestionale degli ambiti (aree e fabbricati) del tessuto urbano consolidato, inteso come 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. Rappresenta, pertanto, lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, disciplinando cartograficamente e con specifiche norme l'intero territorio comunale, secondo criteri insediativi e morfologici.

Fanno eccezione a tale formazione le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuate nel Documento di Piano.



In tal senso il P.d.R. basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale partecipa al perseguimento delle strategie dichiarate nel Documento di Piano attraverso i seguenti obiettivi:

- definizione di un coerente disegno della città per un miglioramento della qualità paesaggistica del territorio secondo le strategie del Documento di Piano;
- definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, ovvero delle caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, i caratteri distintivi inerenti forma, tipologia, natura nonché la caratterizzazione funzionale;
- individuazione degli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale (vincoli edilizi e vincoli ambientali);
- recepimento delle previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Provinciali, nei Piani di Settore sovraordinati;
- individuazione delle aree agricole;
- individuazione delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica;
- individuazione delle aree e degli edifici a rischio di compromissione o degradate;
- individuazione delle aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
- individuazione di vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica.

Il Piano deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia l'omogeneità del tessuto consolidato che la qualità della città futura indirizzandone i connotati, mediante parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale e prestazionale.

Tali parametri sono definiti, in relazione alle caratteristiche morfo-tipologiche e funzionali del tessuto consolidato, per singolo lotto e per ambiti più ampi, secondo i succitati criteri prevalenti.

In sintesi il Piano delle Regole è lo strumento che governa la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle proprie peculiarità, assicurando l'ottimale integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e disciplinando:

- l'assetto morfologico per parti di tessuto omogeneo per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- le regole in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, rapporto tra costruito e spazi liberi);
- i parametri quantitativi in termini di superficie lorda di pavimento espressi in indici o in valori assoluti;
- il rapporto di copertura e le altezze massime e minime che possono essere espresse in assoluto o in rapporto ad altre grandezze, quali la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, il soleggiamento, ecc.;
- le specifiche destinazioni d'uso non ammissibili;
- gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade ed agli spazi pubblici;



- le prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
- i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

La redazione di tale documento costituisce un lavoro che approfondisce ed aggiorna lo stato delle conoscenze territoriali ed ambientali locali sviluppate in parte anche dal D.d.P. e porta alla redazione di una serie di elaborati (analitici, progettuali con i relativi allegati) di seguito elencati:

P.d.R. 01 – individuazione nucleo storico, città consolidata e sistema rurale – scala 1:5000

P.d.R. 02 – Uso degli edifici – scala 1:5000

P.d.R. 03 – Altezza degli edifici – scala 1:5000

P.d.R. 04 – Rapporto di copertura – scala 1:5000

P.d.R. 05 – Densità di SLP per isolati – scala 1:5000

P.d.R. 06 – nucleo storico - stato di conservazione e tipologie edilizie - scala 1:1000

P.d.R. 07 – Regole della città consolidata – scala 1:5000

P.d.R. 07a – Regole della città consolidata – centro - scala 1:2000

P.d.R. 07b – Regole della città consolidata – nord est - scala 1:2000

P.d.R. 07a – Regole della città consolidata – sud ovest - scala 1:2000

P.d.R. 08 – Tavola geologica – scala 1:5000

P.d.R. 09 – Classi di sensibilità paesistica – scala 1:5000

P.d.R. 10 – Infrastrutture e mobilità lenta – scala 1:5000

I Criteri Regionali esplicativi della L.R. 12/2005 prescrivono di predisporre il Piano delle Regole in stretta relazione con la definizione dell'assetto programmatico complessivo contenuto del D.d.P. e con le strategie in materia di servizi definite dall'apposito Piano dei Servizi (P.d.S.).

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 Piano delle Regole deve recepire le indicazioni contenute nella V.A.S., nello studio geologico, nel piano di azionamento acustico e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P.

L'integrazione con questi documenti determina la definizione di un'apposita sezione normativa di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, naturalistico, ambientale, geologico e morfologico.

Per quanto riguarda le regole edilizie e costruttive, queste continueranno ad essere definite dal locale Regolamento Edilizio Comunale.



1.3. Dallo zoning del P.R.G. all'articolazione per tessuti del P.d.R.

Il Piano delle regole delineato dalla L.R. 12/2005 è lo strumento che graficamente più assomiglia al vecchio zoning e quindi al vecchio P.R.G. Ma, mentre la suddivisione delle zone del piano regolatore era fatta esclusivamente sulla base delle densità esistenti nonché delle funzioni insediate/insediabili a seconda di caratteristiche prevalentemente monofunzionali (zone residenziali, zone industriali, zone commerciali, zone terziarie, ecc.), nel Piano delle Regole l'individuazione degli ambiti (non più "zone" in senso tradizionale), avviene non solo sulla base delle densità e degli usi ma anche delle caratteristiche di formazione storica, di conformazione tipologica e morfologica, di qualità ambientale e insediativa, di matrice attuativa.

Il Piano delle Regole di Pogliano Milanese, attuando ed interpretando la legge regionale, individua tre grandi famiglie urbanistiche: gli ambiti urbani consolidati, il centro storico e il territorio rurale.

Più specificatamente, gli Ambiti urbani consolidati sono articolati per Tessuti, in base ai criteri di cui all'art. 10 della LR 12/2005.

Per **tessuto urbano** s'intende un'organizzazione territoriale, urbanistica ed edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.

Il P.d.R. persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali, cercando con la salvaguardia ambientale e igienico - sanitaria, di mescolare il più possibile le funzioni all'interno dei differenti tessuti urbani.



02. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO DELLE REGOLE

Al fine di definire un apparato normativo in grado di rispondere alle caratteristiche e alle esigenze del Comune di Pogliano Milanese, sono stati eseguiti una serie di approfondimenti analitici ed interpretativi sui principali macrotemi oggetto del P.d.R. quali la città consolidata, il nucleo di antica formazione ed i territori agricoli.

Le analisi sono state rivolte all'approfondimento delle tematiche relative all'individuazione puntuale degli usi prevalenti, delle tipologie edilizie, delle altezze e dello stato conservativo degli edifici. Lo svolgimento di questi studi ha permesso di individuare un apparato normativo basato sulla lettura per tessuti, coerentemente con l'innovativa concezione della nuova legge regionale.

Sulla scorta di quanto indicato nel Quadro conoscitivo del territorio comunale del Documento di Piano, il P.d.R. individua:

- gli ambiti di tessuto urbano consolidato, suddivisi in base alla densità, alle funzioni, alle altezze ed alle tipologie;
- le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente e lo stato di conservazione di ogni immobile esistente nel nucleo di antica formazione;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
- le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica;
- le aree di rispetto;
- il sistema delle infrastrutture;
- il sistema dei vincoli;

Gli elaborati restituiscono le informazioni necessarie per la pianificazione urbanistica dei suoli urbani ed extraurbani, desunte da un rilievo capillare del territorio comunale.

Il Piano delle Regole disciplina cartograficamente e normativamente, l'intero territorio comunale, ad eccezione delle aree di trasformazione previste dal Documento di piano.

Esso riguarda sia il territorio edificato (da conservare, integrare, completare) che le parti di territorio non urbanizzato e non urbanizzabili (destinate all'agricoltura, ai sistemi ambientali o a quelli non suscettibili di trasformazione urbanistica), recependo i contenuti prescrittivi di natura sovraordinata e basandosi sul quadro conoscitivo definito dal Documento di piano, relativamente ai seguenti temi:

- le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nel P.T.C.P. e nei piani di settore;
- gli immobili assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (Codice Urbani, aree protette ai sensi della LR86/83, ecc.);
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 ed alla D.G.R. n. 7/16320/2004;



- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali;
- gli altri vincoli sovraordinati che eventualmente interessano il territorio comunale.

Il Piano delle Regole, delineato dalla nuova legge regionale, si configura in estrema sintesi quale dimensione regolativa della città esistente e delle zone agricole individuate dal Documento di piano lasciando al Regolamento Edilizio gli aspetti di regolamentazione costruttiva, procedurale ed edilizia.

L'evoluzione del territorio poglianese ha determinato un'espansione che dal centro storico si è allargata in tutte le direzioni, superando il fiume Olona e la S.S. del Sempione e riconoscendo come ultimo limite all'edificazione la barriera artificiale della linea ferroviaria.

Il tessuto urbanizzato di Pogliano Milanese si configura come una somma di diverse destinazioni d'uso affiancate tra loro senza soluzione di continuità che ha dato origine ad una realtà edificata caotica e con regole poco riconoscibili.

La città intesa come insieme di sistemi insediativi richiama l'idea di città basata sulla relazione degli elementi che la compongono, in questa logica sistemica diventa fondamentale esaminare la struttura urbana nella sua entità formale e funzionale.

L'analisi conoscitiva è stata estesa a tutto il territorio comunale; sono stati effettuati sopralluoghi diretti al fine di definire tutti gli aspetti conformativi del sistema urbano.

Sulla base delle indagini condotte è stato possibile determinare una lettura puntuale dello stato effettivo di uso del territorio e delle caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici che costituiscono la città consolidata ed il nucleo di antica formazione.

2.1. Analisi urbanistiche e vincoli sovraordinati

I vincoli sovraordinati, ricognitivi e conformativi individuati nel documento di piano ed in particolare nell'elaborato grafico ad esso allegato denominato tav. PdR. 08, interessano il territorio di Pogliano Milanese nelle sue potenzialità ambientali.

Un primo ed importante elemento da tutelare è il fiume Olona al quale si affianca la serie di mulini e di edificazioni rurali sorte lungo il suo corso, elementi valorizzati dal PLIS di recente costituzione (PLIS Basso Olona).

Sempre dal corso del fiume che divide in due il territorio comunale, derivano i vincoli determinati dalle fasce di rispetto del PAI e della Legge n. 431 del 8 agosto 1985, (Legge Galasso), vincoli dettagliatamente esplicitati nella relazione geologica che accompagna il PGT.

Altro vincolo paesistico di rilevante importanza è la presenza dell'Oasi WWF di Vanzago, sottoposta a specifica tutela. In ultimo, sottoposto al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, vi è il nucleo di antica formazione.

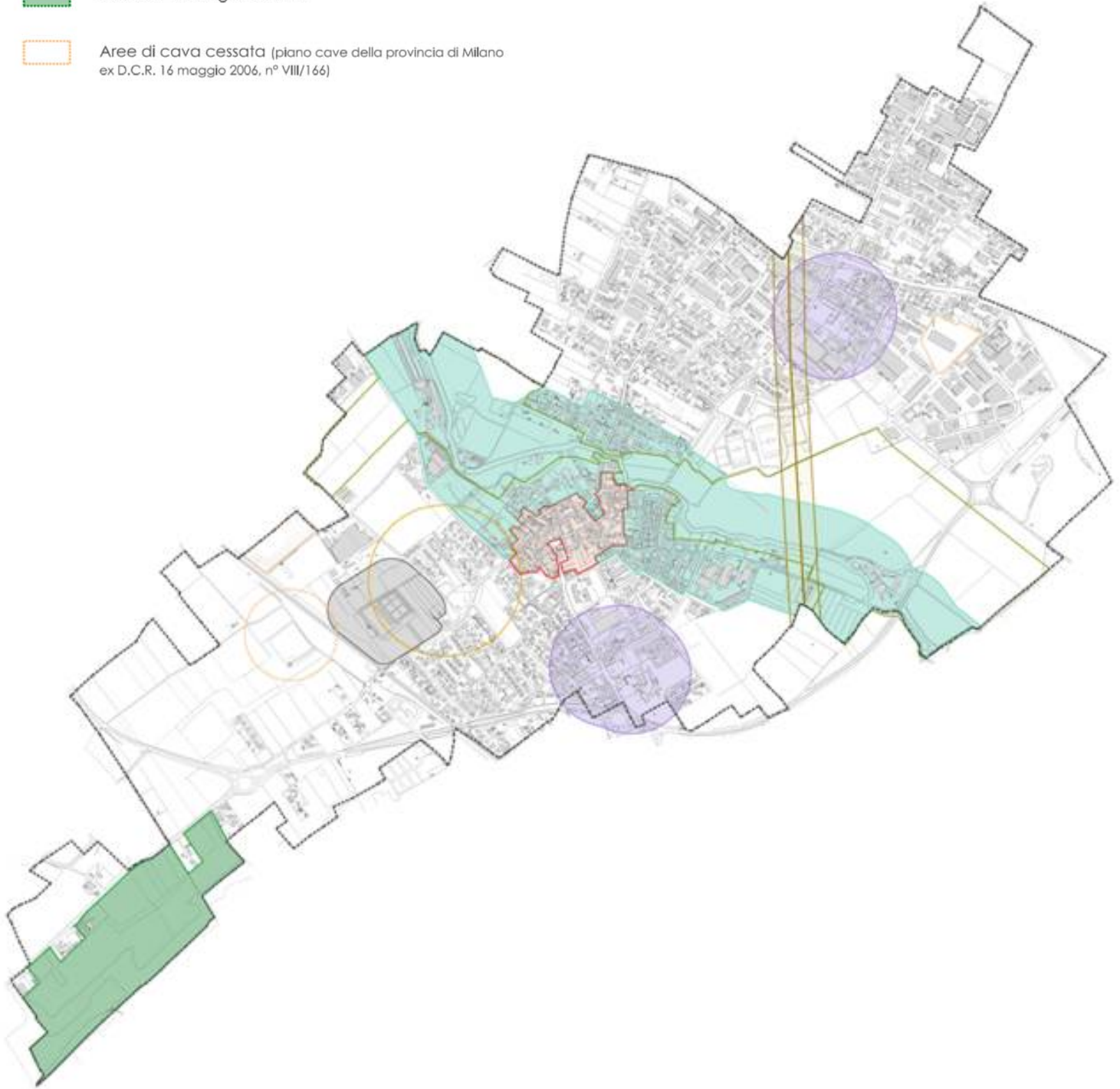


Per quanto riguarda le infrastrutture ed i servizi che richiedono vincoli di tutela e rispetto, sono presenti diversi elementi che insistono sul territorio: un elettrodotto segnalato nella zona orientale del territorio, due pozzi pubblici ad uso idropotabile e il cimitero.

Relativamente ai vincoli conformativi, il territorio comunale di Pogliano Milanese è interessato dalle fasce di rispetto stradale, così come specificatamente individuato dalle norme del piano delle Regole in recepimento del Codice della Strada.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | nucleo di antica formazione |  | fascia di rispetto pozzi pubblici - 200 m |
|  | fascia di limitazione dell'edificabilità - L. Galasso 150m |  | Elettrodotto (PTCP) |
|  | fascia di rispetto cimiteriale - 100m |  | Fascia di rispetto elettrodotto - 50m |
|  | Aree a rischio archeologico (art. 41 PTCP) |  | PLIS Basso Olona - Rhodense |
|  | Bosco di Vanzago - Oasi WWF | | |
|  | Aree di cava cessata (piano cave della provincia di Milano ex D.C.R. 16 maggio 2006, n° VIII/166) | | |





2.2. il tessuto urbano consolidato

Nell'individuazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui si è suddiviso il Comune di Pogliano si è proceduto indicando all'interno del territorio urbanizzato anche le aree di pertinenza dei fabbricati ed i lotti liberi interclusi, le aree dei Piani Attuativi in esecuzione e/o in itinere, sia a fini residenziali che produttivi.

Come già specificato, il P.d.R. sulla base di un rilievo puntuale della città, individua gli Ambiti urbani consolidati, articolandoli per tessuti urbani, in base ai criteri di cui all'art. 10 della L.R. 12/2005.

L'analisi è stata quindi condotta per quartiere omogeneo in cui si è suddiviso il tessuto urbano consolidato e sono stati calcolati l'indice medio di utilizzo fondiario esistente e il rapporto di copertura per isolati a cui ci si è attenuti per normare le trasformazioni edilizie sia nei lotti liberi che nelle eventuali sostituzioni edilizie dei manufatti esistenti.

La lettura comparata delle tavole elaborate consente di riconoscere la forma e la struttura della città consolidata in relazione all'intero territorio comunale, questo è chiaramente distinguibile poiché al suo intorno si aprono ampi spazi dedicati all'agricoltura.

Lo sviluppo edilizio di Pogliano Milanese ha evidenziato una crescita significativa nell'ultimo cinquantennio. L'espansione edilizia ha interessato inizialmente il territorio a ridosso del nucleo di antica formazione e del tracciato della Strada Statale del Sempione, quindi procedendo con la saturazione dei tessuti tra questi compresi seppure rispettando in parte le pertinenze del tracciato del fiume Olona.

Dal punto di vista **tipo morfologico e funzionale** è possibile individuare differenti situazioni:

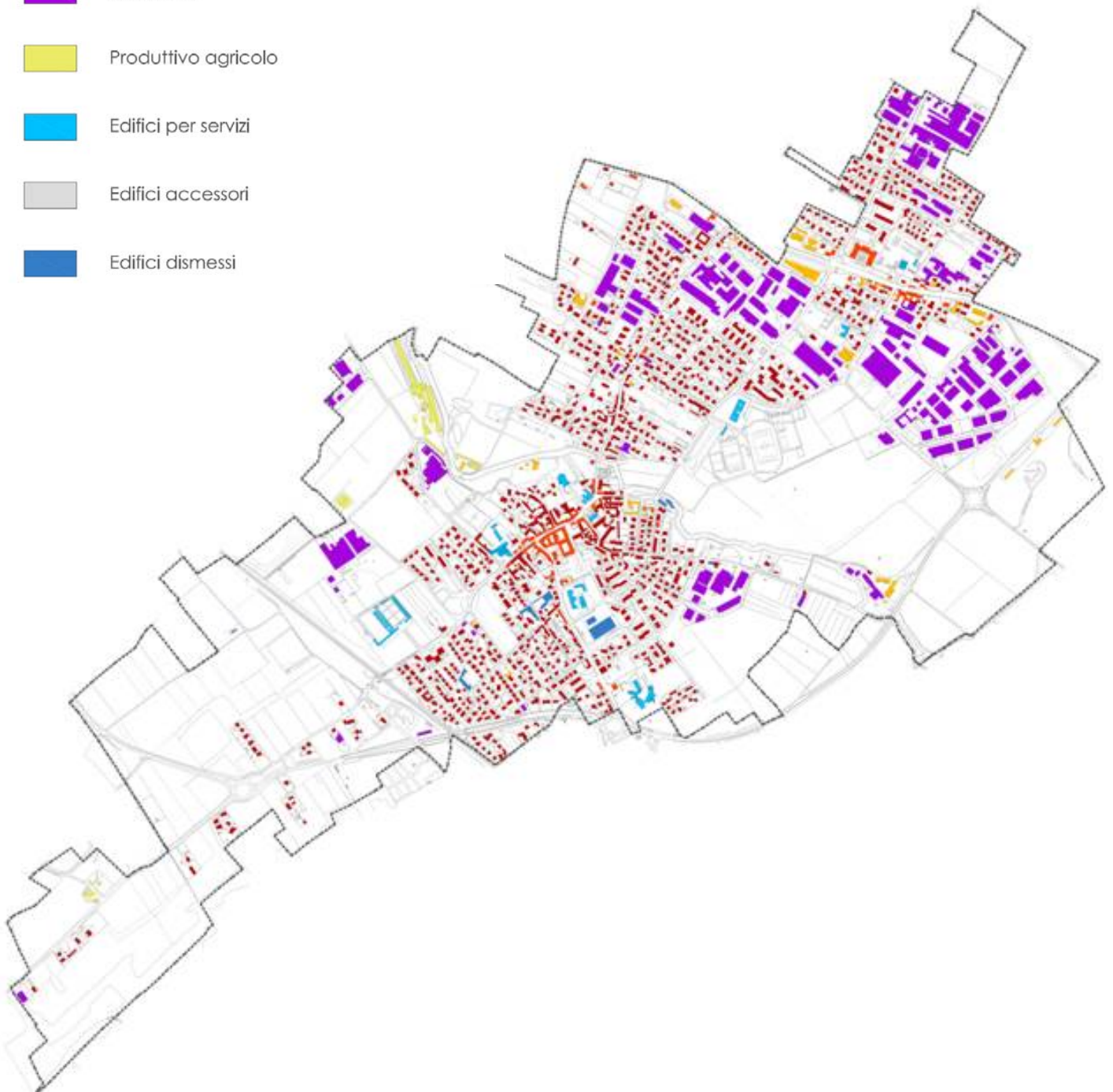
- Edificazioni legate alla realtà residenziale, caratterizzate da tipologie isolate mono e bi familiari o con edifici in linea, con densità media ed una buona dotazione di spazi verdi;
- Edificazioni miste connesse alla presenza di piccoli esercizi commerciali situati prevalentemente al piano terra delle cortine edilizie storiche e di edifici in linea localizzati lungo le principali vie di attraversamento del centro (via Garibaldi e via Paleari) e lungo la S.S. del Sempione;
- Edificazioni a carattere produttivo, con insediamenti che presentano elementi a grande scala spesso legati al tracciato della S.S. del Sempione ma talvolta sorti in zone limitrofe, in adiacenza a comparti dalla destinazione residenziale;
- Edificazioni a destinazione residenziale e produttiva a bassa densità edilizia localizzate senza continuità all'interno del territorio agricolo poglianese a sud ovest della ferrovia.

Relativamente alle attività commerciali, analizzando la loro distribuzione a seconda della tipologia prevalente di attività, si è ottenuto un quadro sulla consistenza della rete nelle varie parti del territorio: sul totale degli esercizi esistenti, quasi prevalentemente del tipo di vicinato, la grande maggioranza è localizzata al piano terra di edifici residenziali e collocata all'interno del centro storico ed in particolare lungo l'asse di via Paleari e di via Garibaldi, oltre che lungo la Statale del Sempione, dove sono presenti anche alcuni edifici di più consistenti dimensioni.



Uso degli edifici

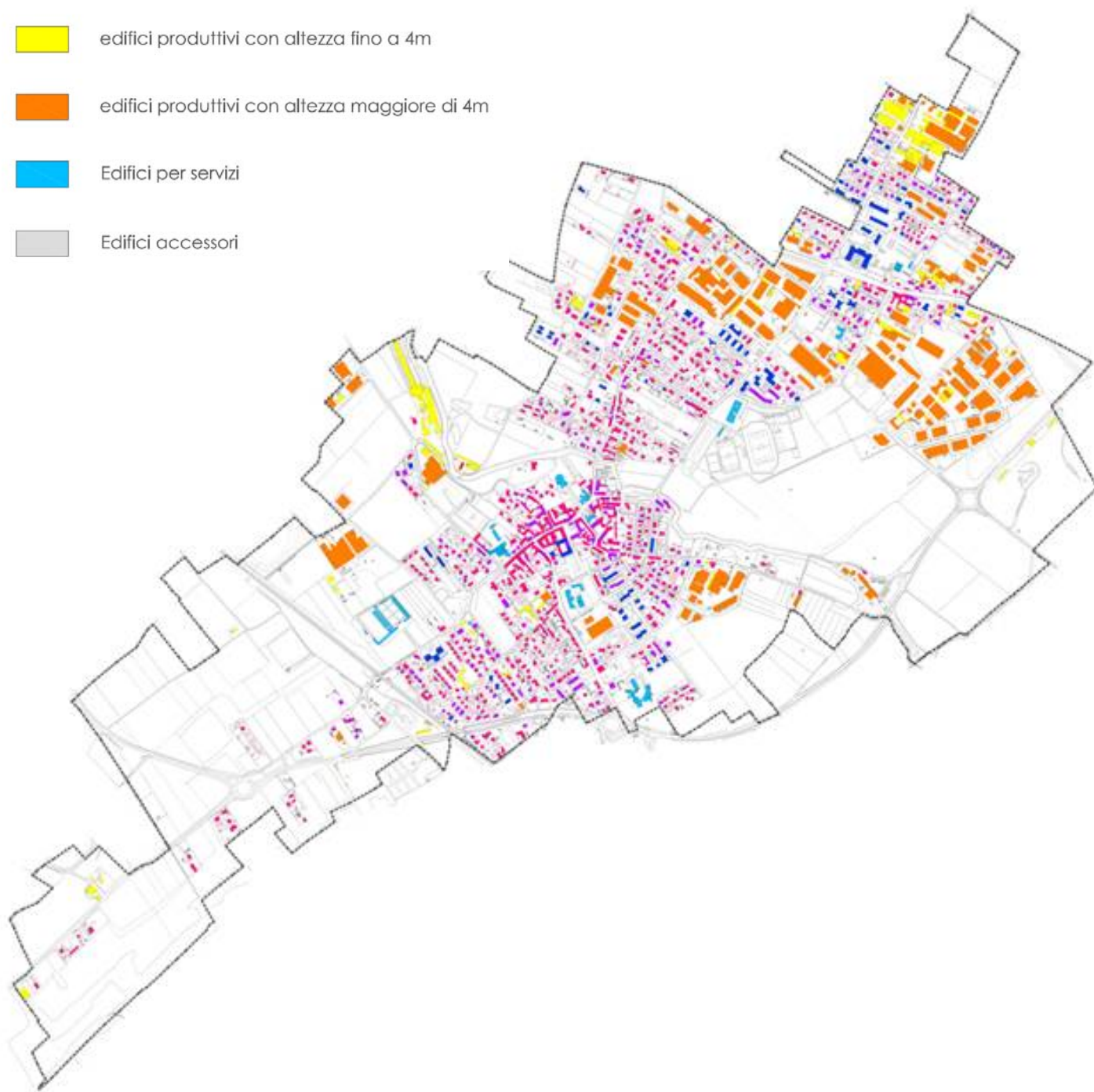
-  Prevalenza residenziale
-  Prevalenza residenziale con commerciale al piano terra
-  Prevalenza commerciale
-  Produttivo
-  Produttivo agricolo
-  Edifici per servizi
-  Edifici accessori
-  Edifici dismessi





Altezza degli edifici

-  edifici a 1 piano
-  edifici a 2 piani
-  edifici a 3 piani
-  edifici a 4 o più piani
-  edifici produttivi con altezza fino a 4m
-  edifici produttivi con altezza maggiore di 4m
-  Edifici per servizi
-  Edifici accessori





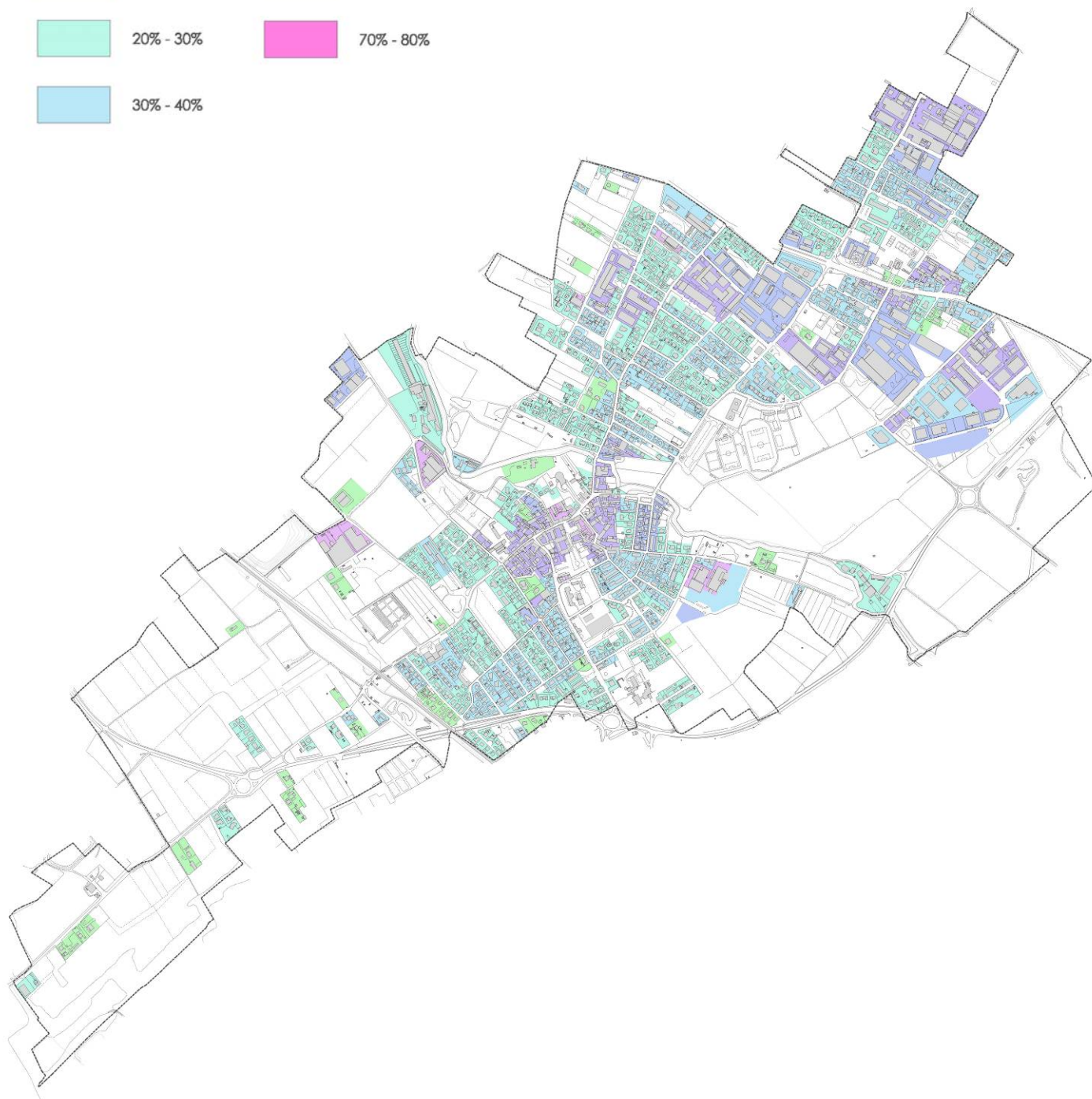
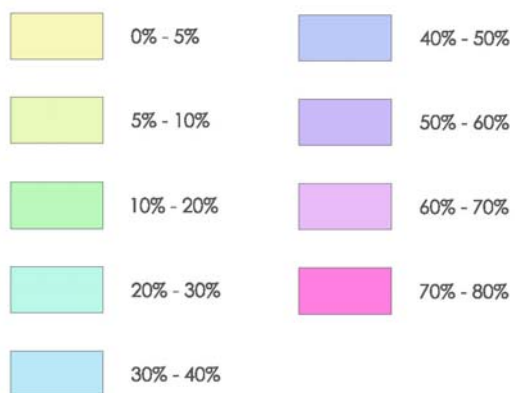
Relativamente alla **densità edilizia**, individuata come rapporto tra la SLP degli edifici e la superficie fondiaria dell'isolato, si rileva una come la densità prevalente nell'edificato residenziale sia quella media, compresa tra 0,25 e 0,75 mq/mq, in aumento considerevole, fino a più di 1 mq/mq, nella zona del centro storico e nel centro del Bettolino. L'edificato in ambito agricolo evidenzia una densità piuttosto bassa, in generale inferiore a 0,25 mq/mq e rapporti di occupazione del suolo che privilegiano lo spazio libero ed aperto, a cui corrispondono tipologie edilizie del tipo isolato.

Densità di SLP per isolati





Rapporto di Copertura per Isolati



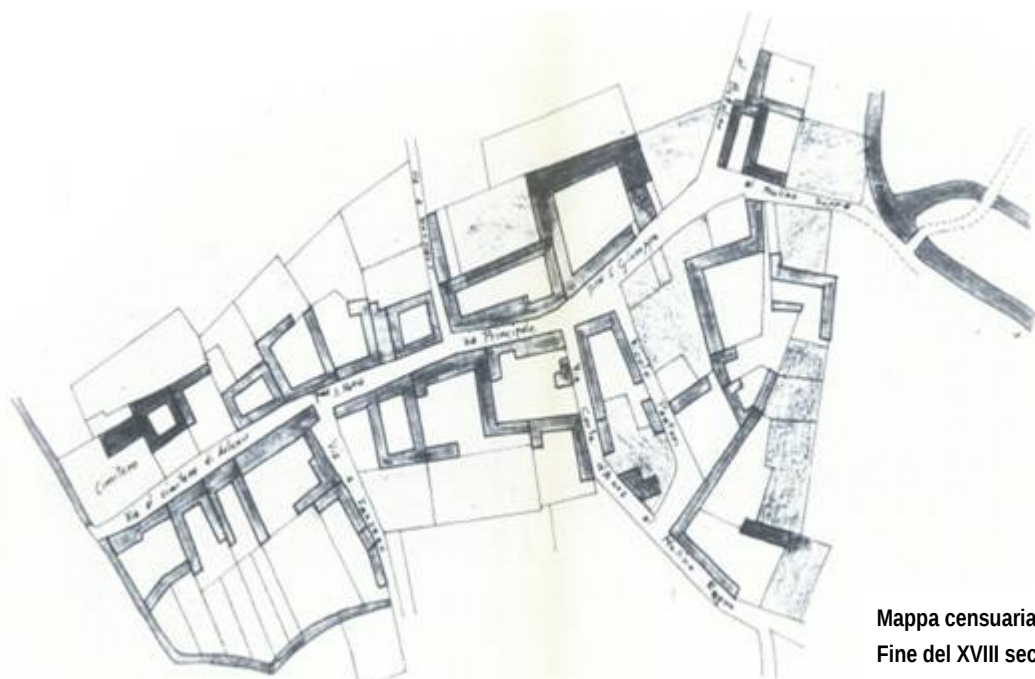
In sintesi, la lettura comparata delle tavole permette di formulare le seguenti valutazioni:

- La presenza di edificazioni prevalentemente di tipo isolato o in linea;
- Una prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da tessuti aperti con rapporti di copertura generalmente bassi e densità edilizia media;
- Un buono stato di conservazione generale degli edifici seppure si presentino casi isolati di manufatti dismessi o fatiscenti localizzati all'interno dell'agglomerato urbano;
- La presenza di attività di tipo commerciale - artigianale anche all'interno dei tessuti residenziali;
- Aree ad utilizzo produttivo riconoscibili dalla presenza di edificazioni di notevoli dimensioni, localizzate principalmente nella zona di espansione a sud del Sempione;
- Nessuna separazione né mitigazione tra le destinazioni residenziali e quelle produttive.

2.3. il tessuto di antica formazione

Il Piano delle Regole identifica quale tessuto di antica formazione le aree che hanno mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto storico urbano con significativi caratteri architettonici, da conservare e da recuperare per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica.

Pogliano Milanese è un comune di vecchio impianto: all'interno del centro storico sono rimaste praticamente inalterate le tipologie sui fronti strada, in particolare lungo via Paleari, che lo attraversa da est a ovest.



Mappa censuaria
Fine del XVIII secolo

Dall'analisi della cartografia storica si evidenzia come lo sviluppo edilizio di Pogliano fino agli anni '30 abbia interessato principalmente il capoluogo delineando quello che ora coincide con il centro storico. La maggior parte dell'edificazione è avvenuta negli anni successivi il secondo dopoguerra ed ha determinato l'assetto della città odierna.

Mappa censuaria – anno 1857 – aggiornamento 1867



Mappa censuaria – anno 1902



Mappa censuaria – anno 1932



Mappa censuaria capoluogo – anno 1932



L'analisi di approfondimento degli edifici effettuata nell'ambito del quadro conoscitivo, si è basata su un rilievo accurato dello stato di fatto che ha posto in evidenza le caratteristiche funzionali, morfologiche, tipologiche, lo stato di conservazione, la presenza di superfetazioni o di piccoli edifici accessori aggiunti al corpo principale.

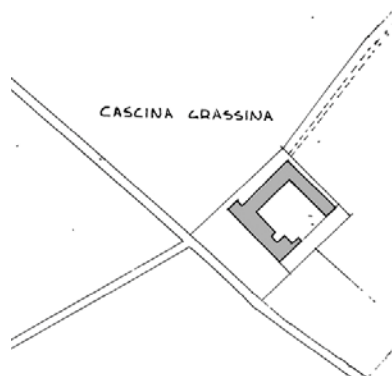
Questa ha portato ad una proposta di modifica del perimetro del centro storico rispetto a quanto individuato dal previgente PRG.

Tale proposta di modifica è altresì legata alla lettura di alcuni interventi di ristrutturazione effettuati nei decenni passati che hanno interessato diversi edifici appartenenti al nucleo storico, talvolta cancellandone i tratti originari. È l'esempio della Cascina Bettolino e della Cascina Grassina, due manufatti il cui insediamento originario è rilevabile già nelle mappe censuarie del 1857 ma che a seguito degli interventi succedutisi nel corso degli anni hanno subito trasformazioni tali da creare edifici dal carattere differente, lasciando parzialmente riconoscibile solo l'impianto planimetrico.

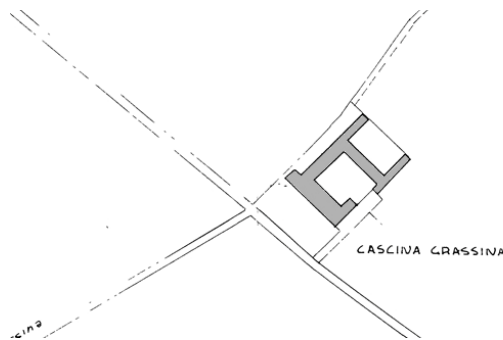
Per tale motivazioni, non essendo più evidenti né le caratteristiche dell'edificio originario, né le caratteristiche agricole del contesto in cui tali manufatti erano un tempo inseriti, si è ritenuto opportuno escluderle dalle aree costituenti il nucleo di antica formazione.

Di seguito si riportano le schede delle due cascine con il dettaglio delle immagini odierne e la loro localizzazione sulla cartografia storica.

Cascina Grassina
Inquadramento territoriale



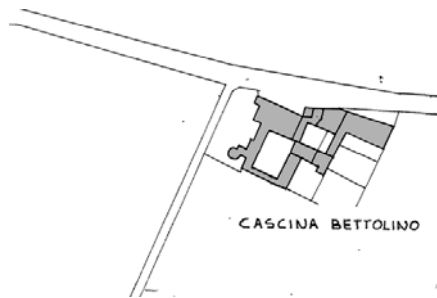
Impianto planimetrico del 1857



Impianto planimetrico del 1932



Cascina Bettolino
Inquadramento territoriale



Impianto planimetrico del 1857



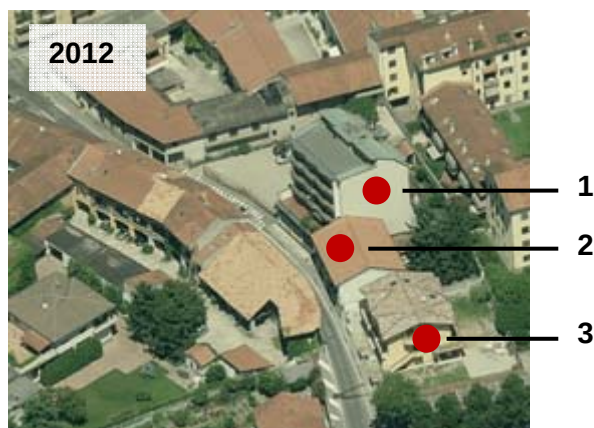
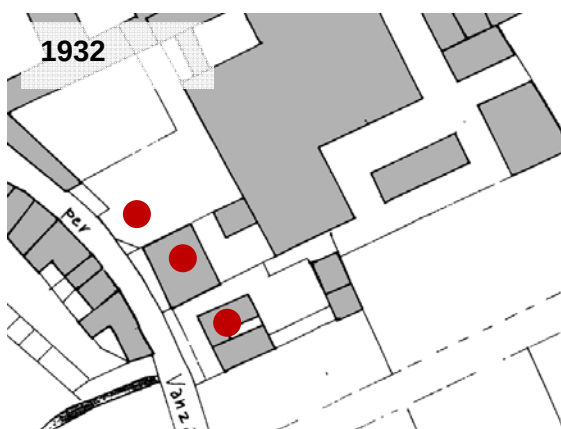
Impianto planimetrico del 1932





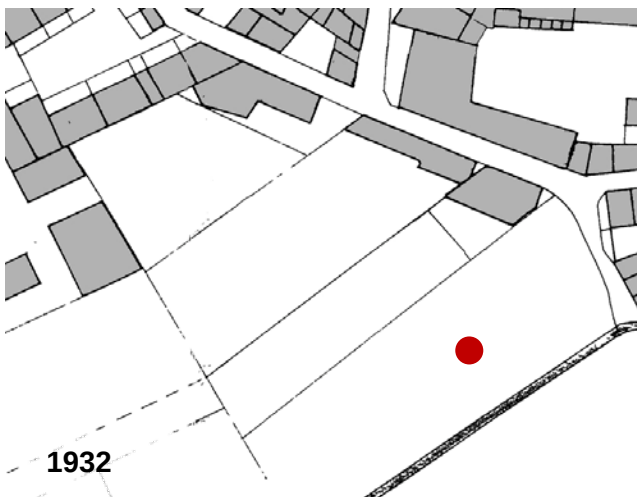
Per il medesimo motivo si propone di eliminare dal perimetro del nucleo di antica formazione tre edifici presenti in via Garibaldi. Il primo (individuato con il n°1) non è riportato nella cartografia storica del 1932 e dalle caratteristiche architettoniche si presume sia stato edificato in epoca piuttosto recente. Il secondo (individuato con il n°2) è adiacente a quello appena descritto, si presenta come elemento isolato edificato a filo strada e sebbene questo sia presente nella cartografia del 1932, non presenta caratteristiche architettoniche che giustifichino l'appartenenza al nucleo di antica formazione. Infine l'edificio indicato con il numero 3 è un elemento isolato la cui recente ristrutturazione ha cancellato le caratteristiche storiche che lo caratterizzavano.

Edifici di via Garibaldi
Inquadramento territoriale



L'analisi puntuale del centro storico ha portato all'individuazione di un altro edificio a cui non appartengono particolarità storico architettoniche: tale costruzione, non presente nella cartografia del 1932, è situata in via Dante e si configura come un edificio isolato monofamiliare di recente costruzione o ristrutturazione.

Edifici di via Dante
Inquadramento territoriale

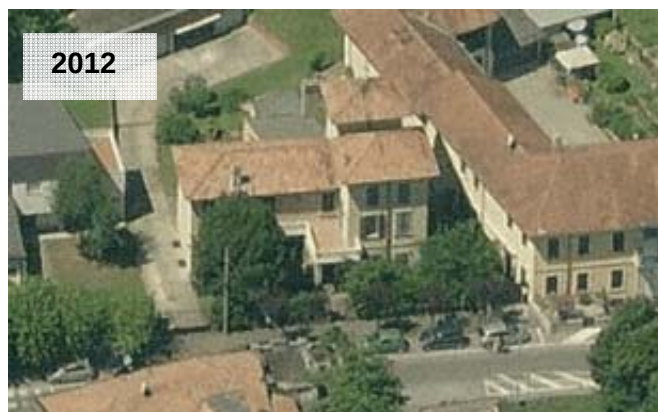
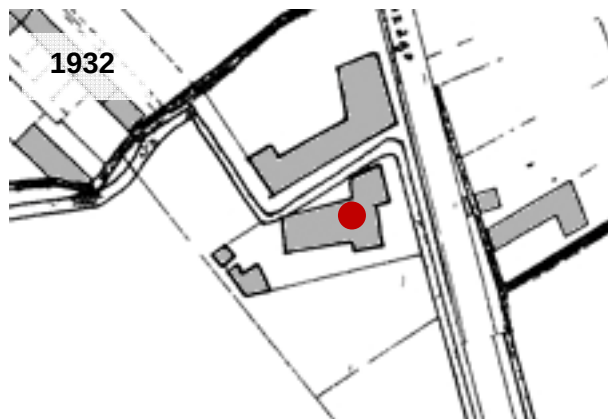




A seguito delle analisi anzi descritte si è provveduto alla modifica del perimetro del nucleo di antica formazione provvedendo ad inserire tre manufatti che per caratteristiche tipologiche e morfologiche necessitano di una maggior tutela e di cui di seguito si riportano le schede con immagini di dettaglio.

Il primo edificio è situato in via Garibaldi e si configura come una costruzione a tipologia isolata, la cui presenza è rilevata nelle cartografie storiche a partire dal 1932. L'adiacenza all'edificato storico e le caratteristiche tipologico architettoniche specifiche delle edificazioni residenziali di inizio 900 ne fanno un manufatto da valorizzare e preservare.

Edificio di via Garibaldi
Inquadramento territoriale



La medesima considerazione vale per un altro edificio sito in via Piave: si presenta anch'esso come appartenente alla tipologia dell'edificio isolato a destinazione residenziale ed è caratterizzato da elementi tipici delle edificazioni di inizio 900 tali da suggerirne l'inserimento nel nucleo di antica formazione.

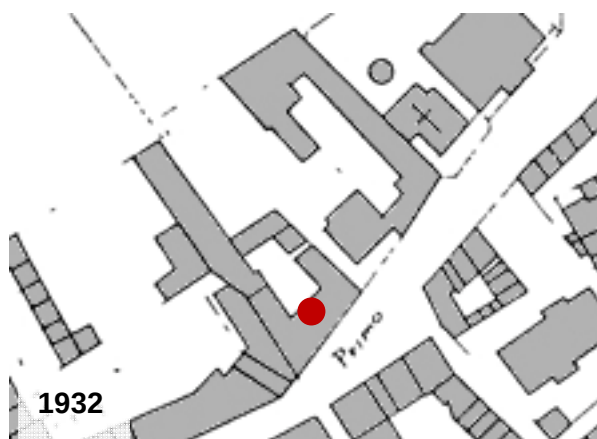
Edificio di via Piave
Inquadramento territoriale

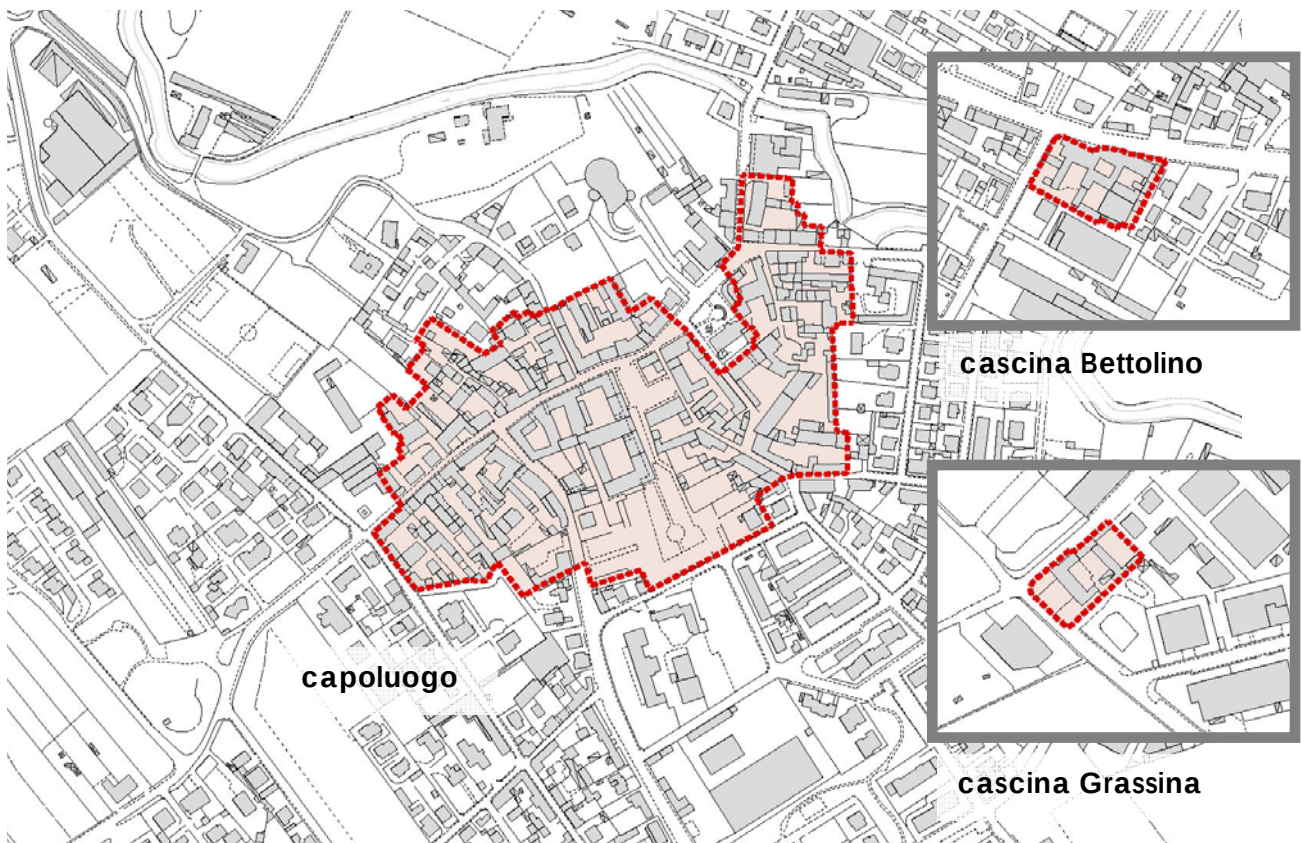




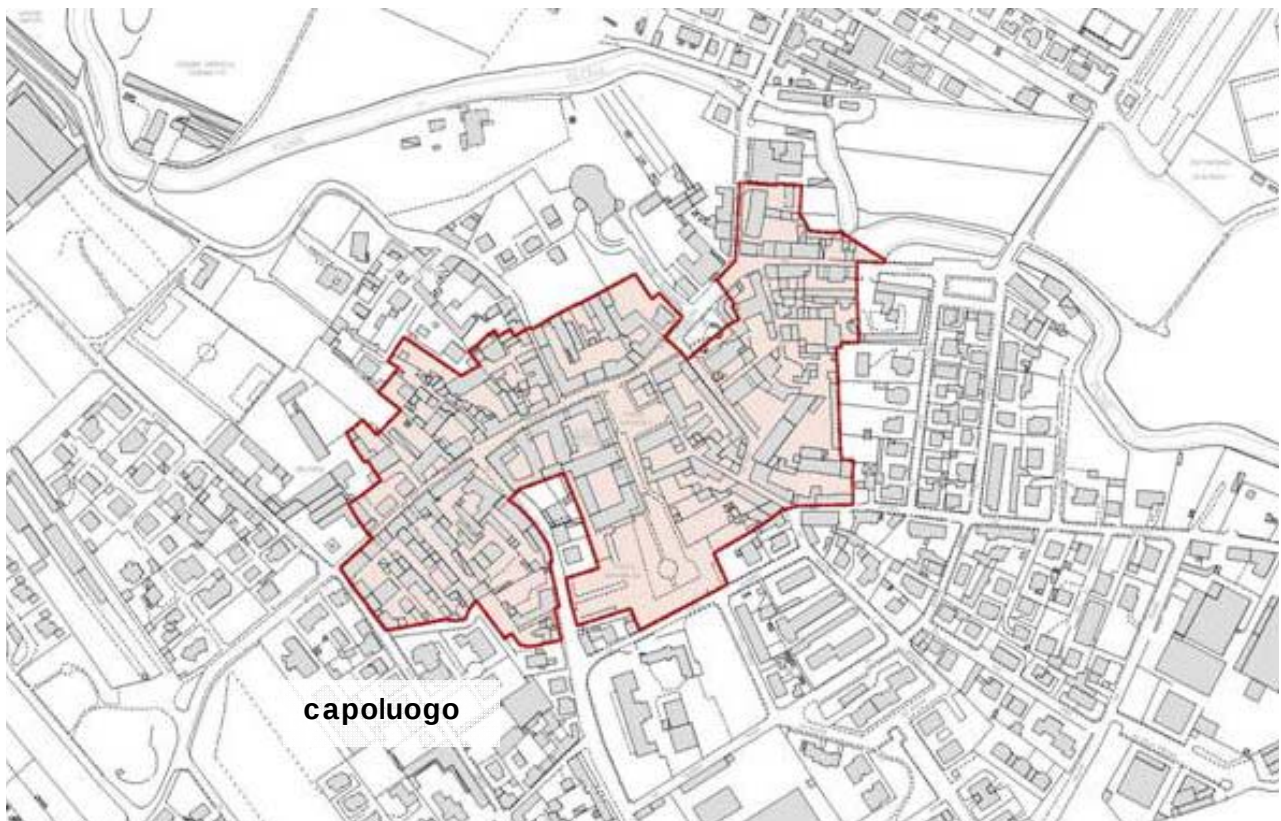
L'ultimo edificio di cui si sottolineano le interessanti caratteristiche architettoniche è quello sito in via Monsignor Paleari. Anche questa costruzione presenta tipologia isolata con verde privato di pregio e caratteristiche tipiche delle edificazioni di inizio 900 è altresì presente nella cartografia del 1932 come facente parte di una cortina edilizia ad oggi non più esistente.

Edificio di via Monsignor Paleari
Inquadramento territoriale





Nucleo di antica formazione così come individuato sul PRG previgente (zone A)



Nucleo di antica formazione proposto da PGT

Contestualmente all'analisi puntuale si è proceduto ad un rilievo diretto della tipologia insediativa e dello stato di manutenzione dei fabbricati esistenti nel centro storico così come precedentemente perimetrato.

tipologie edilizie



Per quanto concerne le tipologie edilizie si riscontra una consistente presenza di cortine edilizie storiche quasi completamente chiuse sul fronte strada residuo delle originarie corti dei primi insediamenti edilizi.

Sono riscontrabili alcune porzioni caratterizzate da corti, le quali risultano chiuse o parzialmente chiuse dando luogo a ambiti interni di valore storico architettonico.

Nella porzione retrostante il fronte strada spesso si rileva la presenza di superfetazioni destinate ad edifici accessori e per il ricovero automezzi che frantumano la cortina edilizia originaria e danno talvolta origine ad edificazioni isolate uni o plurifamiliari di recente ristrutturazione.

stato di conservazione



L'analisi dello stato di conservazione rivela come il centro storico del Comune di Pogliano Milanese sia generalmente in buono stato manutentivo, in particolare per quanto riguarda i fronti strada delle edificazioni storiche. Numerose costruzioni hanno subito recenti interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, mentre taluni sono tuttora in fase di manutenzione. All'interno delle corti e lungo i fronti strada nelle porzioni più vicine alla città consolidata, è stata però riscontrata la presenza di edificazioni in stato conservativo scadente o addirittura in disuso: tali edificazioni presentano forti segni di degrado e abbandono e necessitano di interventi di manutenzione o recupero dell'area.

Come conseguenza delle caratteristiche tipologiche e conservative del centro storico piuttosto omogenee si propone di non distinguere diverse modalità manutentive per singolo edificio, ma di consentire i vari tipi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, fino alla ristrutturazione a tutto l'edificato storico. Per quanto concerne gli indici volumetrici, degli ambiti appartenenti ai nuclei di antica formazione non si prevedono alterazioni della volumetria esistente né modifiche alle altezze esistenti e, a perpetuazione della identità storica e dal valore ambientale del nucleo di antica formazione, dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti e le caratteristiche tipologiche originali.



2.4. le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

Il comune di Pogliano ha un'economia agricola di tipo estensivo che non comprende colture specializzate ma è orientata verso la produzione di seminativi.

La pratica agronomica utilizza una fitta rete di rogge e fossati per l'irrigazione dei campi coltivati derivate dal fiume Olona e dal canale Villoresi posto a nord del territorio comunale.

Ai margini dei campi coltivati resiste ancora qualche residuo filare di quella che un tempo era la ricca vegetazione ripariale delle rogge e dei fossati utilizzati per l'irrigazione.

L'abbondante presenza di acque e la costruzione di una fitta rete di canali sono gli elementi fondamentali che connotano gli aspetti antropici di questo territorio, soprattutto in funzione delle sue potenzialità agricole.

Nelle parti del territorio non investite dal processo di urbanizzazione, il paesaggio agrario si presenta in condizioni buone anche se non è più leggibile il sistema delle grandi cascine che generalmente caratterizzano la pianura.

Le politiche agricole nell'ultimo decennio sono orientate verso la promozione di soluzioni dirette al miglioramento delle condizioni generali dell'ambiente promuovendo la riduzione dell'impiego di prodotti chimici e fertilizzanti, l'incentivazione della agricoltura biologica, l'aumento delle superfici forestali, con particolare attenzione al contributo delle aziende agricole alla conservazione degli elementi di paesaggio (siepi, boschi, singolarità biologiche) e della biodiversità.

I processi di trasformazione dovranno pertanto fondarsi su un approccio ecologico, che miri alla tutela e alla salvaguardia quanto alla fruibilità del patrimonio ambientale e paesaggistico al fine di non scadere nella mera museificazione dell'esistente.

All'interno del sistema agricolo vengono fatti rientrare quei manufatti storici che sono i mulini, elementi caratteristici della città fluviale. Nella cartografia storica viene indicato un numero consistente di mulini di cui ora rimangono solo alcune risultanze. Per una trattazione approfondita sulla loro localizzazione e sullo stato conservativo si rimanda alla specifica sezione del Documento di Piano. All'interno delle NTA del Piano delle Regole tali manufatti e l'area loro circostante vengono considerati ambiti rurali di rilevanza paesaggistica e sottoposti ad una specifica disciplina che ne valorizzi le caratteristiche della produzione agricola e dell'allevamento, laddove ancora esistenti, e consenta una manutenzione volta alla rilettura dei manufatti che sorgono sul sedime dei mulini storici.



2.5. aspetti paesistico ambientali

Secondo il “principio di maggior definizione”, previsto all'art. 6 della normativa del P.T.P.R. in relazione alla coerenza delle proprie scelte in relazione a detti strumenti sovraordinati nonché, agli approfondimenti analitici, descrittivi ed alla coerenza normativa, il P.G.T. può assumere “valenza paesistica” sostituendosi in tal senso agli atti di pianificazione a scala superiore.

L'Amministrazione Comunale ha inteso cogliere tale opportunità di approfondimento sia conoscitivo che normativo, conscia del ruolo che l'Ente locale può e deve svolgere nell'interpretare la propria cultura, le proprie risorse coniugandone la salvaguardia con le legittime esigenze ed aspirazioni della collettività locale.

In quest'ottica, la tutela del paesaggio quale bene collettivo spesso irriproducibile nei propri valori intrinseci e simbolici, diventa un momento di condivisione fra i soggetti interessati, unico vero modo per una seria politica di sviluppo sostenibile.

Nell'ambito del Piano delle Regole vengono indicate le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Come aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche vengono segnalate quelle porzioni di territorio comunale facenti parte dell'Oasi WWF di Vanzago e sottoposte a specifica disciplina.

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica vengono inserite le zone contenute all'interno del PLIS Basso Olona Rhodense anch'esse da sottoporre a specifica disciplina una volta che il Parco verrà riconosciuto dalle amministrazioni sovraordinate.

Per l'approfondimento degli aspetti paesaggistici relativi al Comune di Pogliano Milanese si fa riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano in cui le prescrizioni sovraordinate vengono analizzate ed integrate con il rilievo dello stato di fatto e sintetizzate nella tav. n° 09 denominata carta paesistica. Da tale analisi deriva la tavola del Piano delle Regole n° 09 denominata carta della sensibilità paesistica in cui viene definito il grado di sensibilità che ogni area possiede come componente della valutazione dell'impatto paesistico a cui ogni eventuale progetto è subordinato.



03. LE PROPOSTE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le indicazioni progettuali del P.d.R. sono contenute negli elaborati:

- P.d.R. 07a – Tavola delle regole – centro
- P.d.R. 07b – Tavola delle regole – nord-est
- P.d.R. 07c – Tavola delle regole – sud-ovest

Complessivamente gli elaborati costituenti il P.d.R. comprendono altresì tutti quelli relativi alle analisi sviluppate sul territorio necessarie alle determinazioni del piano.

In particolare entro gli ambiti del tessuto urbano vengono identificati quei parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione quali:

- 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;
- Destinazioni d'uso;
- Stato di conservazione degli edifici;
- Valutazione paesistica dei siti da assoggettare agli interventi;

Relativamente alle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione locale, detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal P.T.R. e dal P.T.C.P.;

Per quanto riguarda le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) il P.d.R. si occupa di:

- dettare la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità a quanto previsto dal titolo III, parte II, della LR12/05 e successive modifiche e integrazioni;
- recepire i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica;
- individuare gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

Spetta inoltre al Piano delle regole:

- l'applicazione, sulla base dei criteri definiti dal Documento di piano, del meccanismo della compensazione ambientale per le nuove edificazioni;
- la definizione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti (ai sensi dello art. 65 della LR 12/05);
- disciplinare i comparti di trasformazione pregressi, attuati o in corso di attuazione.

Viene di seguito descritto il progetto di piano, articolato nei temi principali di cui la proposta urbanistica si compone.



3.1. Gli indirizzi normativi generali

Il Piano delle Regole, al fine di promuovere un miglioramento della qualità urbana e paesaggistica nonché una coerente pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, detta norme differenziate in funzione di ambiti specifici dell'utilizzo delle aree del tessuto urbano consolidato e del centro storico.

Il P.d.R. partendo come traccia dall'assetto normativo previgente definisce le nuove regole di pianificazione urbanistica, semplificando le procedure, eliminando la divisione in gruppi funzionali, liberalizzando (compatibilmente con la salvaguardia delle funzioni residenziali), l'integrazione fra i diversi usi nelle differenti zone del territorio.

Il Piano delle Regole è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano e con la disciplina definita dal Piano dei Servizi.

L'attuazione del Piano delle Regole avviene ordinariamente mediante intervento diretto.

Il Piano delle Regole disciplina altresì gli interventi relativi ai beni storici, architettonici e documentali ai fini della loro tutela e valorizzazione, gli interventi sugli ambiti dei borghi agricoli e delle cascine, a seguito delle ipotesi strategiche definite dal documento di piano ed ai fini della ricomposizione del paesaggio rurale.

Per l'attuazione degli interventi relativamente a tali ambiti di ricomposizione paesistica, rilevanti per l'impianto unitario originario si opererà mediante il ricorso a programmi di recupero che devono essere ricompresi in un progetto unitario che coinvolga l'intero complesso originario.

In merito alle politiche per il commercio, il documento di piano del PGT, individua linee programmatiche che garantiscano il consolidamento della presenza degli esercizi di vicinato, agendo soprattutto sui fattori di accessibilità, arredo urbano, procedendo alla definizione di ipotesi di sviluppo e obiettivi strategici che costituiscano le linee guida per le azioni pianificatorie da proporre:

- assi a valenza commerciale locale nel centro del paese;
- riqualificazione del tessuto produttivo;
- individuazione di parti di territorio con vocazione privilegiata o di interesse sovralocale;
- gerarchie di sviluppo della mobilità locale.



3.2. Assetto del Sistema Storico

Il PdR riprende le linee dettate dall'assetto normativo del PRG vigente che ha sostanzialmente ben funzionato. Si semplificano tuttavia le procedure, liberalizzando l'integrazione fra i diversi usi nelle differenti zone del centro storico. Il PdR articola il sistema storico sull'ambito del nucleo centrale di antica formazione.

La disciplina del Tessuto del Centro Storico risulta sostanzialmente finalizzata alla tutela e alla restituzione dei valori storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi aperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del tessuto stesso, con particolare riguardo ai fabbisogni residenziali e all'adeguamento di infrastrutture e attrezzature di interesse della popolazione residente.

Il P.d.R. individua infine gli edifici di interesse storico-architettonico, gli edifici di interesse tipologico architettonico ed i fronti urbani a valenza tipologica e simbolica, definendo per ciascuna famiglia la relativa disciplina.

La parte normativa indica le modalità a cui attenersi per le opere di rimaneggiamento dei manufatti esistenti in funzione della categoria loro assegnata. Come anticipato in fase di analisi, in conseguenza delle caratteristiche tipologiche e conservative del centro storico piuttosto omogenee, si propone di non distinguere diverse modalità manutentive per singolo edificio, ma di consentire i vari tipi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, fino alla ristrutturazione a tutto l'edificato storico. Non si prevedono alterazioni della volumetria esistente né modifiche alle altezze esistenti e dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti e le caratteristiche tipologiche originali.

3.3. Assetto della città consolidata

Sulla base del quadro conoscitivo analizzato nei precedenti paragrafi il P.d.R. individua gli ambiti urbani consolidati, articolandoli per tessuti, in base ai criteri di cui all'art. 10 della LR 12/2005.

Per ognuno dei tessuti specificati dalle analisi dello stato di fatto sono indicate nel caso di interventi edilizi: le quantità insediabili ammesse, gli usi non ammessi, gli indici urbanistici e le altezze da rispettare, oltre a particolari indicazioni richieste per destinazioni specifiche.

All'interno di questi tessuti, salvo indicazioni puntuali, sono di norma consentiti tutti gli interventi edilizi, quali manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ecc. previa verifica dell'opportunità di procedere con demolizione e ricostruzione dei fabbricati, al fine di una razionale ristrutturazione urbanistica.

Di seguito viene riportata l'individuazione e la caratterizzazione dei tessuti della città consolidata:



tessuto aperto ad edifici isolati su lotti a bassa densità

Il tessuto aperto ad edifici isolati su lotti a bassa densità viene rilevato principalmente nelle edificazioni residenziali sorte in ambito agricolo. Presenta una tipologia edilizia ad edifici isolati di modeste dimensioni e di altezza variabile tra 1-2 piani con una consistente presenza di verde privato e uno stato manutentivo generalmente buono. Per questo tessuto sono previsti un indice fondiario massimo di **0,3 mq/mq** e altezze non superiori ai 6,50 metri. Le funzioni insediabili sono tutte quelle compatibili con la residenza, principale vocazione del tessuto, oltre a questa sono ammesse anche quelle funzioni terziarie e commerciali di vicinato a servizio della residenza compatibili con la qualità urbana.

tessuto aperto a media densità

Il tessuto aperto a media densità è caratterizzato principalmente da una prevalente destinazione residenziale basata su una lottizzazione frammentata sulla quale sono state privilegiate tipologie di edifici come palazzine e edifici a schiera.

Gli immobili sono isolati su lotto, con un'altezza talvolta considerevole variabile tra 1-4 piani, ma con un basso rapporto di copertura e sono dotati di una buona quantità di verde privato, che garantisce una buona permeabilità del terreno. La qualità degli edifici si presenta in larga prevalenza come buona, anche se vi è la presenza di singoli corpi aventi uno stato di manutenzione mediocre che comunque non vanno ad incidere sulla percezione di omogeneità ed ordine del tessuto. Per questo tessuto è previsto un indice fondiario massimo di **0,5 mq/mq**. Le funzioni insediabili sono tutte quelle compatibili con la residenza, principale vocazione del tessuto, oltre a questa sono ammesse anche quelle funzioni terziarie e commerciali di vicinato a servizio della residenza compatibili con la qualità urbana. Sono anche ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, disciplinate dal Piano dei Servizi.

tessuto aperto a medio alta densità

Il tessuto aperto a medio - alta densità è prevalentemente caratterizzato da edifici in linea o isolati arretrati rispetto al filo stradale. Pur configurando una cortina, essa non risulta continua grazie agli spazi verdi o aperti presenti tra un corpo e l'altro, che creano inoltre una maggiore permeabilità visiva al verde di pertinenza. Il verde privato è presente con una discreta dotazione che garantisce una buona permeabilità del terreno.

Le altezze massime risultano tra 3 e 5 piani fuori terra e i corpi edilizi sono destinati prevalentemente a funzione residenziale, con eventuali attività commerciali e di servizio di piccole dimensioni al piede degli edifici. La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, ma è comunque possibile riscontrare all'interno degli isolati singoli edifici aventi qualità superiore. Per questo tessuto è previsto un indice fondiario di **0,70 mq/mq** e altezze non superiori ai 6 piani.



Le funzioni insediabili sono tutte quelle compatibili con la residenza, principale vocazione del tessuto, oltre a questa sono ammesse anche quelle funzioni terziarie e commerciali di vicinato a servizio della residenza compatibili con la qualità urbana. Sono anche ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, disciplinate dal Piano dei Servizi.

tessuto per attività produttive e commerciali interne al nucleo urbano

Tessuto caratterizzato dalla presenza di manufatti destinati all'attività produttiva o commerciale, localizzati all'interno del tessuto urbano residenziale esistente.

In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso usi artigianali e terziari, seppure sia auspicata una riconversione a funzioni residenziali, maggiormente compatibili con l'intorno urbano di riferimento.

La qualità degli edifici è generalmente discreta, anche se è possibile riscontrare una qualità inferiore di alcuni elementi. Per questo tessuto è previsto un indice fondiario di **0,5 mq/mq** ovvero quello esistente, sono ammesse tutte le funzioni terziarie e le funzioni commerciali diffuse di piccola dimensione, nonché le funzioni residenziali. Sono anche ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, disciplinate dal Piano dei Servizi. Sono escluse le attività produttive e artigianali se di nuova realizzazione e le attività produttive agricole.

Tessuto per attività produttive

Caratterizzato dalla presenza di manufatti di diverse dimensioni, talvolta consistenti, destinati alle attività produttive, alle attività artigianali e alla logistica.

Per questo tessuto è previsto un rapporto di copertura di **0,7 mq/mq**, sono ammesse le attività produttive e tutte le funzioni terziarie, artigianali di piccola e media dimensione.

Sono escluse le funzioni residenziali, nonché le attività produttive agricole.



3.4. Assetto del territorio rurale

Il P.d.R. disciplina il territorio rurale, rappresentato dai tessuti agricoli, che per estensione e continuità nello spazio e grado di infrastrutturazione, costituiscono la base produttiva agricola del territorio comunale.

Il Piano delle Regole, seguendo i criteri e le indicazioni desunte dal PTCP di Milano, ha individuato le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola raggruppandole tutte nella categoria delle Aree agricole produttive che rappresentano le aree della produzione agricola.

Il territorio del PLIS Basso Olona Rhodense e il Bosco di Vanzago, aree agricole di particolare interesse paesaggistico – ambientale, sono soggette a specifica normativa sovraordinata rispetto al presente piano.

Per i manufatti esistenti all'interno del territorio rurale la normativa del P.d.R. prevede la possibilità di ampliamento e adeguamento mediante la redazione di un piano di Recupero, in grado di promuovere la qualità edilizia ed individuare gli indirizzi di intervento al fine del loro coerente inserimento nel paesaggio agrario locale.

Nelle aree agricole esistenti viene quindi preservata tale vocazione produttiva e sono consentite edificazioni di tipo agricolo, normate però da specifici indirizzi al fine del loro coerente inserimento nel paesaggio agrario locale.

La parte normativa del P.d.R. riguardante le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola è stata elaborata nel rispetto del titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano delle Regole inoltre, in riferimento alle aree agricole, "deve coerentizzarsi con gli ambiti destinati all'attività agricola, così come definiti nel P.T.C.P. l'efficacia di tale strumento sovraordinato ha infatti, ai sensi dell'art. 18, comma 2, lett. c) della L.R. 12/05, carattere prevalente sulla pianificazione comunale, ferma restando la possibilità da parte del Comune di apportare, in sede di redazione del Piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti all'individuazione degli abiti agricoli effettuati dal P.T.C.P".



3.5. Assetto paesistico ambientale

In questa sezione vengono riprese le unità di paesaggio individuate nella tav. 09 del Documento di Piano in modo da caratterizzarne il livello di sensibilità. Le unità di paesaggio individuate sono relative alla città consolidata, al territorio agricolo, alle aree di trasformazione e ai territori di interesse paesistico - ambientale. A tali unità di paesaggio si sovrappongono tre differenti livelli di sensibilità, a partire dal livello basso rappresentato dai tessuti produttivi al livello alto degli ambiti di valore paesaggistico ambientale.

Le unità di paesaggio individuate sono le seguenti:

- territorio agricolo compatto, si tratta del territorio destinato alla produzione agricola largamente presente nel comune di Pogliano soprattutto a sud ovest della ferrovia. Ricade in sensibilità paesaggistica alta a garanzia del mantenimento delle esistenti caratteristiche ambientali e paesaggistiche.
- territorio agricolo residuale, coincide con quelle porzioni di suolo destinato all'agricoltura residuali rispetto all'espansione dell'edificato. Viene applicata una sensibilità paesaggistica alta in modo da valorizzarne le caratteristiche ambientali e paesaggistiche.
- città storica, coincide con il nucleo di antica formazione del comune di Pogliano. E' caratterizzata da un tessuto a densità piuttosto alta con cortine edilizie compatte sui fronti strada e aperte a corte nel retro. Le aree comprese in questa unità di paesaggio ricadono in classe di sensibilità alta a garanzia della valenza storica di cui il nucleo antico è permeato.
- città moderna, si tratta del tessuto edificato di espansione dal centro storico a destinazione principalmente residenziale. Ricade quasi interamente in classe di sensibilità paesistica media tranne nella porzione localizzata a sud ovest della ferrovia, dove la presenza del tessuto agricolo impone una caratterizzazione degli interventi edilizi maggiormente attenta alla sostenibilità ambientale.
- città industriale, è la porzione di città consolidata che presenta una destinazione d'uso prevalentemente produttiva. Viene a coincidere con una classe di sensibilità bassa dal momento che non sono presenti particolari caratteristiche ambientali-paesaggistiche, né architettoniche.
- città mista, coincide con quella parte di città consolidata in cui convivono diverse destinazioni d'uso, in particolar modo residenziale e produttiva. e' caratterizzata da una sensibilità paesistica da media a bassa.
- territorio frammentato, è costituito da lotti edificati situati in ambito agricolo. Viene applicata una classe di sensibilità alta in modo da imporre un'attenzione al paesaggio circostante.
- fiume Olona, coincide con il territorio limitrofo al corso del fiume Olona, territorio permeato da valori paesaggistici ed ambientali di grande importanza e che vanno salvaguardati. Per questo motivo viene applicata una sensibilità alta.



Gli ambiti di interesse paesistico ambientali, pur essendo affini alla zone agricole, presentano aspetti particolari di natura geologica e morfologica quali avvallamenti o rilevati, corsi d'acqua di origine artificiale e naturale con zone umide, vegetazione di particolare valore ambientale. Per la loro funzione di filtro rispetto a particolari esigenze ambientali, necessitano di particolare salvaguardia esplicitata attraverso una normativa specifica.

3.6. le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Con “aree non soggette a trasformazione urbanistica” le modalità attuative della L.R. 12/2005 definiscono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Tuttavia la non trasformabilità urbanistica non deve tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Nel caso specifico del Comune di Pogliano è stata individuata un'area riconducibile a tale ambito per le sue caratteristiche di valorizzazione del paesaggio e di salvaguardia di un'immagine storica ambientale e simbolica per le tradizioni della popolazione.

Tale area coincide con la zona del PLIS Basso Olona Rhodense.

3.7. fasce di rispetto, infrastrutture e classificazione delle strade

Il Piano delle Regole recepisce le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente e a cui si fa riferimento per le specifiche disposizioni da rispettare nei casi di intervento edilizio:

- D.P.R. 495/1992 Fasce di rispetto stradale
- D.Lgs. 152/2006 Fasce di rispetto dei pozzi
- R.D. 1265/1934, R.R. 6/2004 Fascia di rispetto cimiteriale
- Legge quadro 36/2001 Fascia di rispetto elettrodotti
- D.P.R. 753/1980 Fascia di rispetto ferroviaria

Il P.d.R. è integrato dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, dallo Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore e dal Piano di Azzonamento Acustico. Tali studi sono di fatto separati dal P.G.T. ma costituiscono, insieme ad esso, i riferimenti necessari ed obbligatori per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Uno degli obiettivi che si è posto il P.G.T. è il miglioramento della sicurezza per la viabilità su gomma e la risoluzione di criticità presenti, come ampiamente individuato dal D.d.P.

Una particolare attenzione va inoltre dedicata alla rete della mobilità lenta e dei percorsi ciclo pedonali oggetto di programmi di pianificazione anche di livello sovralocale.



L'elaborato grafico redatto individua le strade principali che attraversano il territorio comunale differenziandole tra le categorie indicate dal codice della strada (D.P.R. 495/1992) e individuando le fasce di rispetto stradale ai sensi all'artt. 16-18 del succitato Decreto.