



# PGT 2010

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

PIANO DELLE REGOLE

## **Progettisti Incaricati**

*Pianificazione Urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica*

dott. ing. Fabrizio Sisti - Stradella (PV)

dott. arch. Marco Selicorni - Pavia (PV)

*Componente geologica e sismica*

Dott. Geol. Adriano Zorzoli - Travacò Siccomario (PV)

## **Collaboratori pianificazione urbanistica**

dott. arch. Cristiano Alberti

dott. ing. arch. Viola Cappelletti

dott. Federico Cattaneo

## **Collaboratori Valutazione Ambientale Strategica**

dott. ing. arch. Viola Cappelletti

## **Sindaco**

Avv. Ennio Dionigi Bertoletti

## **Responsabile del procedimento**

Luigi Anselmi

## **Segretario del Comune**

dott. Margherita Veronesi

## **Allegato PR.01**

## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

Modificata a seguito accoglimento osservazioni

**dicembre 2010**



## **INDICE DEL PIANO DELLE REGOLE**

---

### **SEZIONE PRIMA**

METODOLOGIA DI RIFERIMENTO	<i>pag. 003</i>
1.1 Premessa. Rimandi normativi	pag. 005
1.2 Contenuti specifici	pag. 006
1.2.1 I tessuti urbani consolidati	pag. 006
1.2.2 I tessuti agricoli	pag. 007
1.2.3 Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche	pag. 008
1.2.4 Le aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 008
1.2.5 Qualità del progetto	pag. 009
1.3 Articolazione del quadro conoscitivo di riferimento	pag. 010

### **SEZIONE SECONDA**

ANALISI TERRITORIALE	<i>pag. 011</i>
2.1 Analisi urbanistico – edilizia dello stato di fatto	pag. 013
2.2 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Verifica di esclusione	pag. 016

### **SEZIONE TERZA**

LE PREVISIONI DEL PIANO	<i>pag. 021</i>
3.1. Recepimento dei criteri pianificatori assunti dal documento di piano	pag. 023
3.1.1 Criteri pianificatori per il settore residenziale	pag. 023
3.1.2 Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale	pag. 024
3.1.3 Criteri pianificatori per il settore commerciale	pag. 024
3.1.4 Criteri pianificatori per il settore agricolo	pag. 024
3.1.5 Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente	pag. 025
3.1.6 Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio	pag. 026
3.2. Tessuti urbani consolidati	pag. 027
3.2.1 Tessuto storico e nuclei frazionali - TS	pag. 027
3.2.2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR	pag. 030
3.2.3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP	pag. 031
3.3. Tessuti extraurbani agricoli	pag. 033
3.3.1 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici - TACn	pag. 033
3.3.2 Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi - TACc	pag. 034
3.3.3 Edifici extragricoli in zona agricola	pag. 034
3.4. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche	pag. 036
3.5. Aree non soggette a trasformazione	pag. 038
3.5.1 Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) – A4G	pag. 038
3.5.2 Ambiti a Verde Privato - AVP	pag. 039
3.5.3 Ambiti boscati - AB	pag. 039
3.6. Il regime vincolistico	pag. 041
3.7. Aspetti perequativi, compensativi, incentivativi	pag. 043
3.8. Quantificazione complessiva. Determinazione degli abitanti insediabili nel piano delle regole	pag. 044



# ***SEZIONE PRIMA***

## **METODOLOGIA DI RIFERIMENTO**



## 1.1. PREMESSA. RIMANDI NORMATIVI

Il Piano delle Regole è stato introdotto dalla LR 12/05 come parte integrante il Piano di Governo del Territorio ed a completamento delle informazioni previsionali contenute nel Documento di Piano.

Della strutturazione del PGT in più atti (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), ciascuno dei quali costituente parte sostanziale di esso e riferito ad un particolare ambito di azione, si è già ampiamente discusso nella parte introduttiva relativa al Documento di Piano (*Sezione I dell'Allegato DP01 Relazione Tecnica*), pertanto in questa sede si illustrano esclusivamente i caratteri distintivi del Piano delle Regole. I contenuti e gli scopi del Piano delle Regole sono illustrati all'articolo 10 della LR 12/2005, alla lettura del quale si rimanda.

Chiarimenti concettuali e operativi in merito al significato ed alle modalità di redazione del Piano delle Regole si trovano nella pubblicazione curata dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana – della Regione Lombardia denominata *Modalità per la pianificazione comunale*, approvata con deliberazione di Giunta VIII/1681 del 29/12/2005.

In essa si sottolinea come il Piano delle Regole rappresenti lo strumento - base per il controllo della qualità urbana e territoriale, in quanto regola sia dal punto di vista grafico, sia dal punto di vista normativo, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree classificate come Ambiti di Trasformazione definite dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole definisce i caratteri territoriali dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, nonché la qualità paesaggistica, perseguendo le linee pianificatorie strategiche impostate nel Documento di Piano; inoltre esso si coordina anche con il Piano dei Servizi, disciplinando, sempre dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici, sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed ambiente edificato ed eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Lo scopo precipuo del Piano delle Regole consiste nel garantire l'integrazione del tessuto edificato con la trama del territorio extraurbano, inteso dal punto di vista insediativo, agricolo produttivo, naturalistico ed ambientale.

Interessando sia le parti di territorio urbanizzate, sia quelle non urbanizzate, Il Piano delle Regole permette quindi di disciplinare gli interventi edilizi che incidono sulla qualità e le caratteristiche del tessuto urbano (conservazione, integrazione, sostituzione, nuova edificazione nei lotti liberi e nelle aree di completamento) e delle aree extraurbane non urbanizzate, tra cui si annoverano anche quelle non soggette a trasformazione urbanistica, così definite a seguito dalla presenza di vincoli, funzionali o strutturali, che ne limitano le possibilità edificatorie.

Inoltre, spetta al Piano delle Regole declinare le modalità di applicazione dei principi perequativi, compensativi ed incentivativi definiti nelle loro caratteristiche essenziali dai disposti del Documento di Piano.

In ultimo il Piano delle Regole individua le parti di territorio e le tipologie di edifici o intervento per cui non è possibile applicare le disposizioni inerenti al recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi dell'articolo 65 della LR 12/05, e recepisce, regolandoli, gli ambiti di trasformazione, una volta completati i lavori di attuazione.

Per la redazione del Piano delle Regole ci si avvale, in parte, del quadro conoscitivo formato con le analisi del Documento di Piano ed, in misura più consistente, dell'ausilio di ulteriori elaborati analitici strettamente correlati alla acquisizione di informazioni più approfondite relative ai tessuti edificati consolidati.

## 1.2. CONTENUTI SPECIFICI

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale desunto dal Documento di Piano ed ulteriormente arricchito di un pacchetto di conoscenze più dettagliato riferito al sistema urbano, individua ad una scala territoriale di dettaglio:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:
  - a) i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico - artistico – monumentali;
  - b) le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti alla forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale.
- Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale
- Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale.
- Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
- I vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano desunte dallo Studio Geologico del territorio comunale, per l'occasione adeguato ai contenuti dell'art. 57 della L.R. 12/05
- Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

### 1.2.1. *I tessuti urbani consolidati*

In riferimento agli ambiti del tessuto urbano il Piano delle Regole, strumento che deve governare la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle proprie peculiarità, fa riferimento ad alcuni temi strategici del PGT, quali:

- il riuso ed il conseguente contenimento delle aree di espansione;
- la riqualificazione urbana e il risanamento dei centri storici;
- il ruolo dell'ambiente e del paesaggio come strumenti di valorizzazione del territorio.

Il Piano delle Regole fornisce le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.

Il Piano delle Regole deve altresì disciplinare gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale; tali parametri vengono definiti per ambiti individuati per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Sulla scorta di tali contenuti di carattere generale, Il Piano delle Regole:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di superficie lorda di pavimento (Slp), di rapporto di copertura e di altezze massime;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica eventuali allineamenti al fine di dare continuità alle strade e agli spazi pubblici, in particolare nei settori del tessuto consolidato di più antico impianto;

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

In particolare, con riferimento ai nuclei di antica formazione, il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi ineditati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Nello specifico tale atto:

- riconosce la valenza storica di parti del tessuto consolidato;
- definisce la forma insediativa alle varie soglie storiche;
- individua le tipologie insediative nei nuclei di antica formazione (isolate, a schiera, a corte ecc.);
- individua gli spazi a verde, o liberi da edificazione ed i criteri di loro utilizzo e progettazione ai fini della salvaguardia e valorizzazione paesaggistica degli insediamenti storici;
- riconosce gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali;
- individua tutti i beni storici e monumentali;
- analizza lo stato di conservazione e la destinazione d'uso degli edifici;
- definisce le modalità di intervento per singoli edifici;
- definisce, per gli spazi ineditati, le scelte e le modalità di utilizzo;
- definisce, per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione), da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, il nuovo assetto planivolumetrico indicando i parametri funzionali e dimensionali;
- norma tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

### **1.2.2. I tessuti agricoli**

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole assicura un coerente disegno pianificatorio anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale comunale; nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura esso deve coerenziarsi con gli ambiti destinati all'attività agricola così come definiti nel PTCP.

In assenza di determinazioni nel merito da parte dell'Amministrazione Provinciale (la quale sta provvedendo ad adeguare il PTCP ai contenuti della LR 12/05), il comune procede all'individuazione degli ambiti agricoli alla luce di oggettivi riscontri emergenti da indagini specifiche condotte a scala locale, considerando il valore agroforestale dei suoli e i caratteri fisiografici, paesaggistici ed ambientali che connotano il territorio.

L'individuazione delle aree agricole mira a:

- preservare ad aree agricole prioritariamente i suoli a più elevato valore agroforestale
- favorire la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti
- evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale e sovracomunale
- concorrere ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano

- privilegiare interventi di estensione dell'edificato che si connaturino come un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza dei sistemi urbani
- individuare specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia
- salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori

Oltre a recepire integralmente i contenuti di cui agli articoli 59 e 60 della LR 12/05 in merito agli interventi ammissibili, immediatamente cogenti, il Piano delle Regole determina norme autonome:

- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici;
- per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.

### ***1.2.3. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche***

Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti e si conforma ai criteri ed agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole introduce ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati, sia in riferimento a specifici ambiti che a particolari sistemi od elementi caratterizzanti il paesaggio locale.

In tale settore di competenza del Piano delle Regole l'attività agricola, sia pur regolamentata, diventa strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Nel Piano delle Regole il tema guida è fortemente connesso all'assetto attuale del paesaggio per il quale occorre farsi carico di formulare regole che definiscano livelli e modalità di intervento là dove si ritengano ammissibili, o di stabilire particolari cautele, estese fino al divieto di trasformazione, per ambiti caratterizzati da peculiarità naturalistica o storico/culturale o da rischio di eventi calamitosi.

Il livello di dettaglio della disciplina, organizzata in norme e criteri, varia in funzione del grado e dei fattori di sensibilità paesaggistica e dei processi d'uso e delle domande di trasformazione che rischiano di compromettere l'identità dei luoghi; aspetti già indagati nella definizione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, che possono però trovare nel Piano delle Regole ulteriore approfondimento.

### ***1.2.4. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica***

Con tale definizione si intendono tutte quelle parti del territorio comunale 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.

Si deve quindi intendere che rientrino in questa definizione:

- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;

- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni ambientali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- le aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non sono da considerare residuali o di scarso interesse, in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale; la non trasformabilità non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, eventualmente privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli eventuali edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque ammessi previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici.

#### **1.2.5. *Qualità del progetto***

Il Piano delle Regole ha il compito di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e di salvaguardare l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità.

Il Piano delle Regole deve fornire ulteriori elementi di indirizzo che, in coerenza con la carta della sensibilità paesistica e con gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettano una forte coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di intervento.

Da questo punto di vista il Piano delle Regole deve configurarsi anche come utile strumento di valutazione della qualità architettonica ed urbanistica del costruire.

### 1.3. ARTICOLAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

La fase analitica del Piano delle Regole è proceduta parallelamente a quella del Documento di Piano, concorrendo in questo modo alla formazione del quadro conoscitivo di riferimento che sta alla base della redazione del PGT, integrando il quadro di indagini complessivo con informazioni specifiche relative alle caratteristiche del suolo edificato.

La lettura analitica si articola su diversi livelli:

- definisce gli aspetti quantitativi legati alle urbanizzazioni, così come normati dai precedenti strumenti urbanistici generali;
- esamina i tessuti di antica formazione, alla ricerca di caratteristiche di qualità morfologica, architettonica e di impianto;
- individua i centri storici, per i quali viene creata una catalogazione di ciascun fabbricato attraverso la compilazione di accurate schede analitiche che ne riportano le caratteristiche di consistenza urbanistico-edilizia e che ne valutano, implicitamente, le peculiarità paesaggistiche di scala urbana.

Anche in questo caso non si tratta di una mera descrizione della realtà, ma di volta in volta vengono prodotte alcune valutazioni critiche che contengono *in nuce* elementi proiettati verso le scelte progettuali, in particolare per quanto riguarda la valutazione sia dello stato qualitativo del tessuto edificato sia delle valenze ambientali dell'area urbanizzata all'interno del più ampio contesto territoriale.

L'elenco degli elaborati prodotti è il seguente:

Nr. tavola	Contenuto	Scala
PR.01	Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati	1:2.000
Allegato PR.02	Perimetrazione dei centri storici, schede di rilievo degli edifici e modalità di intervento	1:1.000

*Tabella 1: Elenco degli elaborati analitici del Piano delle Regole*

## ***SEZIONE SECONDA*** **ANALISI TERRITORIALE**



## 2.1. ANALISI URBANISTICO – EDILIZIA DELLO STATO DI FATTO

### Aspetti metodologici e risultati attesi

Le analisi relative al Piano delle Regole si occupano in particolare, come detto, dei tessuti edificati, che vengono in primo luogo indagati nei loro aspetti più prettamente urbanistici. Esse vengono declinate in elaborati cartografici che sintetizzano le informazioni relative alle parti edificate del Comune di Torre d'Arese ed in tabelle che ne esplicitano la consistenza quantitativa.

Come premessa di carattere generale, si sottolinea che per la realizzazione di tale strato informativo si è fatto ricorso al metodo tradizionale di indagine utilizzato nella redazione del PRG, consistente in un dettagliato rilievo esteso a tutte le zone urbanizzate nel quale si raccolgono i dati in forma di schede (per isolati con indicazione della destinazione d'uso, dell'altezza media, del numero di piani, della superficie coperta, del volume e della superficie utile): tale metodologia consente di verificare lo stato effettivo di attuazione dello strumento urbanistico vigente e di valutare in modo puntuale la consistenza del patrimonio edilizio.

A complemento di tale metodologia di analisi sono state effettuate alcune indagini preliminari circa lo stato di attuazione del PRG vigente, in modo da comprenderne con completezza gli effetti prodotti sul territorio.

La valutazione dell'attuazione delle aree residenziali e produttive previste nello strumento urbanistico alla data del 31.03.2010 ha evidenziato quanto segue:

- Per quanto riguarda le aree residenziali, i lotti liberi residui sono in presenti in numero assai esiguo, mostrando come il tessuto residenziale sia pressoché saturo e le previsioni del PRG vigente siano state quasi completamente realizzate.
- Per quanto riguarda il settore produttivo, non vi sono lotti liberi.

Da ciò si evidenzia come lo strumento urbanistico vigente sia giunto ad un buon livello di attuazione, soprattutto per quanto concerne le previsioni residenziali.

Riconducendo la modalità operativa adottata in questa sede alla medesima chiave di lettura adottata per l'elaborazione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, è possibile articolare i dati estratti per sottosistemi come di seguito riportato:

- ▶ Sistema insediativo
  - isolati residenziali
  - isolati produttivi
  - isolato di nucleo storico

### Lettura analitica

Il comune di Torre d'Arese, che presenta un nucleo abitato compatto, ha visto mantenerne il più possibile inalterate queste caratteristiche nelle scelte di piano effettuate successivamente, che hanno individuato nel PRG vigente un numero ridotto di aree di espansione residenziali e produttive. Le linee di sviluppo indicate dal piano sono state rispettate, pur non essendo tuttavia del tutto esaurite, in quanto ancora qualche lotto del tessuto consolidato rimane libero. Non erano previste nel PRG vigente aree di espansione residenziali, mentre era prevista un'area produttiva, rimasta inattuata.

Analizzando il valore che l'indice  $i_f$  assume, si può notare come le densità residenziali maggiori siano concentrate lungo nei pressi degli isolati di nucleo storico ed in frazione Morivione, con densità che raggiungono i 2,05 mc/mq; le densità inferiori (0,35 mc/mq) sono state invece rilevate lungo via Marzano, nei più recenti sviluppi edilizi. Decisamente più elevate le densità all'interno del perimetro del centro storico, che raggiungono i 4,72 mc/mq, pur essendo il valore medio intorno ai 2,65 mc/mq.

Si ricorda che nell'elaborato in parola non sono state individuate le aree destinate a servizi pubblici, in quanto esse sono oggetto di studio puntuale nella *Tavola PS.02 – Mappa dei servizi comunali*.

Si riporta di seguito la Tabella 2 in cui si riassumono gli indicatori edilizi ed urbanistici a complemento dell'elaborato grafico *Tavola PR.01 – Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati – scala 1:2.000*

AREE RESIDENZIALI						
ISOLATO N°	S.F. mq	S.C. mq	S.U. mq	VOLUME mc	I.F. mc/mq	R.C. (%)
1	6424,32	1901,10	4067,31	12201,93	1,90	29,59
2	1998,64	463,03	724,00	2172,00	1,09	23,17
3	6956,81	3063,83	4031,07	12093,21	1,74	44,04
4	7409,60	2302,03	3659,80	10979,40	1,48	31,07
5	6715,40	2228,44	4229,50	12688,50	1,89	33,18
6	1743,97	257,12	257,12	771,36	0,44	14,74
7	11888,76	3335,68	4377,10	13131,30	1,10	28,06
8	9436,00	1565,48	1565,48	4696,44	0,50	16,59
9	4504,70	1849,42	2651,63	7954,89	1,77	41,06
10	3558,41	1475,94	2043,67	6131,00	1,72	41,48
11	5591,00	1866,68	2168,35	6505,05	1,16	33,39
12	2041,00	700,42	1213,97	3641,91	1,78	34,32
13	3405,47	1286,02	1860,68	5582,04	1,64	37,76
14	4703,00	1158,94	2070,13	6210,39	1,32	24,64
15	8340,32	2229,87	5704,45	17113,35	2,05	26,74
16	518,35	168,26	252,39	757,17	1,46	32,46
17	3194,38	828,59	1046,74	3140,22	0,98	25,94
18	1895,28	746,00	1166,00	3498,00	1,85	39,36
19	1812,87	212,48	212,48	637,44	0,35	11,72
20	8750,02	2297,00	2392,02	7176,06	0,82	26,25
21	2558,36	909,01	909,01	2727,03	1,07	35,53
22	1239,05	329,47	396,47	1189,41	0,96	26,59
23	2058,42	767,45	979,80	2939,40	1,43	37,28
24	1303,22	416,08	832,17	2496,51	1,92	31,93
25	1059,20	346,38	692,76	2078,28	1,96	32,70
26	5403,12	1316,06	3321,00	9963,00	1,84	24,36
27	729,60	325,39	325,39	976,17	1,34	44,60
28	8698,42	2159,64	2829,72	8489,16	0,98	24,83
29	1433,63	564,77	798,87	2396,61	1,67	39,39
30	1412,73	341,98	341,98	1025,94	0,73	24,21
31	2188,30	620,06	886,04	2658,12	1,21	28,34

AREE RESIDENZIALI						
32	1068,47	212,87	425,74	1277,22	1,20	19,92
33	2055,43	802,23	1290,22	3870,66	1,88	39,03
34	1470,97	550,36	550,36	1651,08	1,12	37,41

AREE PRODUTTIVE						
ISOLATO N°	S.F. mq.	S.C. mq.	S.U. mq.	VOLUME mc.	I.F. mc/mq	R.C. (%)
1	1833,30	438,28				
2	5074,09	2726,74				

NUCLEO STORICO						
ISOLATO N°	S.F. mq.	S.C. mq.	S.U. mq.	VOLUME mc.	I.F. mc/mq	R.C. (%)
1	4119,59	1545,72	2549,82	7649,46	1,86	37,52
2	1936,60	891,82	3049,82	9149,46	4,72	46,05
3	4166,65	1997,29	5654,66	16963,98	4,07	47,94
4	2978,77	1366,02	1466,00	4398,00	1,48	45,86
5	1089,73	643,08	643,08	1929,24	1,77	59,01
6	652,36	457,31	904,52	2713,56	4,16	70,10
7	5799,20	2032,90	3384,92	10154,76	1,75	35,05
8	2501,04	822,06	1360,25	4080,75	1,63	32,87
9	2196,88	1171,86	1742,85	5228,55	2,38	53,34

*Tabella 2: Indicatori edilizi ed urbanistici allo stato di fatto – tessuti consolidati*

## Obiettivi raggiunti

Gli esiti, in relazione agli obiettivi principali, sono stati i seguenti:

- ▶ **Formazione del quadro conoscitivo:** le informazioni di natura quantitativa raccolte in questa tavola rappresentano un necessario e valido strumento ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto, cartografici e normativi, basandosi sull'assetto attuale del territorio edificato, al fine di non stravolgerne i caratteri connotativi preminenti.
- ▶ **Aspetti paesaggistici:** questo elaborato non si occupa degli aspetti paesaggistici.

## 2.2. PERIMETRAZIONE E ANALISI DEI CENTRI STORICI. MODALITA' DI INTERVENTO

### Aspetti metodologici e risultati attesi

Le analisi del Piano delle Regole si completano con un approfondimento di carattere morfologico, tipologico a scala architettonica relativo alle caratteristiche dei centri storici, il quale fornisce precise indicazioni relative alla qualità dell'edificato.

La perimetrazione dei centri storici viene stabilita sulla scorta delle indicazioni contenute nell'*Art. 32 - Indirizzi* specifici per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio del vigente PTCP e sulla base di disposti dell'art. 19 delle vigenti Norme di Attuazione del PTPR, che sottolineano essere le tavolette IGM 1:25.000 di prima levatura riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri e nuclei storici.

Pertanto, come prescritto dalle suddette norme, per gli ambiti ricadenti:

- nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare (IGM) risalente, per il comune di Torre d'Arese, all'anno 1889, come riportato nella *Tavola DP.03 – Analisi della crescita urbana*;
- sulle disposizioni contenute nel PTCP riassunte nella *Tavola DP.01 – Quadro programmatico di riferimento per la pianificazione comunale - Vincoli e prescrizioni sovraordinati* che individuano alcuni siti come "centri e nuclei storici";
- zone A previste dal PRG vigente;

si sono identificati tutti i nuclei di antica formazione passibili di inserimento in zona centro storico nella successiva fase di progetto del PGT. Di fatto questi coincidono con le cascine, che hanno conservato intatto il loro tipico impianto a corte.

La precisa definizione degli ambiti effettivamente individuabili come nuclei storici viene effettuata mediante una preliminare verifica di esclusione, che ha portato alla classificazione dei nuclei di antica formazione individuati come centri storici, ed una successiva dettagliata fase di analisi riportata nell'*Allegato PR.02 – Perimetrazione dei centri storici, schede di rilievo degli edifici e modalità di intervento – scala 1:1.000*, completato inoltre da schede di puntuale rilievo urbanistico-edilizio svolto per singoli edifici. Tale allegato costituisce inoltre elaborato progettuale, riportando anche le modalità di intervento definite puntualmente edificio per edificio, come verrà di seguito illustrato.

Le informazioni raccolte rappresentano il risultato dell'effettuazione di accurati rilievi *in loco*, durante i quali è stata prodotta una documentazione fotografica, riportata nell'*Allegato PR.02*, finalizzata a dimostrare l'effettiva valenza storica dei fabbricati e degli impianti presi in esame.

Successivamente alla definizione del perimetro dei centri storici, è possibile procedere all'analisi puntuale dei fabbricati in esso inseriti.

Per quanto concerne le schede di rilievo urbanistico - edilizio redatte per ciascun fabbricato, esse costituiscono parte sostanziale nell'*Allegato PR.02*, ove vengono raccolte in maniera sistematica.

Ciascuna scheda urbanistico – edilizia riporta *in primis* la localizzazione dell'unità edilizia in esame con relativo numero e rimando codificato alla documentazione fotografica; essa inoltre contiene accurate valutazioni riguardanti:

- le caratteristiche architettonico-funzionali

- tipologia edilizia
- destinazioni d'uso prevalenti per ogni piano
- valore storico-architettonico
- trasformazioni subite
- presenza di fabbricati accessori, per i quali non si è realizzata alcuna scheda di rilievo, fatte salve eccezioni di particolare pregio e interesse

► le caratteristiche dei fronti

- materiale del paramento superficiale
- tipologia di infissi
- materiale dei serramenti
- stato di conservazione

► le caratteristiche strutturali

- materiale della struttura portante
- tipologia di copertura e del manto
- stato di conservazione

► le caratteristiche degli spazi aperti

- presenza di suolo permeabile e/o impermeabile nelle aree pertinenziali
- dotazione di giardini di pregio

Come già anticipato, ciascuna scheda contiene una o più riprese fotografiche atte ad illustrare nel modo più compiuto possibile le caratteristiche dell'unità edilizia esaminata.

Relativamente all'elaborazione di tale strato informativo, se ne riconduce la stesura alla lettura del territorio in sottosistemi (come per il quadro conoscitivo del Documento di Piano), per i quali si sono approfonditi i tematismi di seguito enunciati:

► Sistema ambientale

- consistenza del patrimonio storico, valutato dal punto di vista morfologico-architettonico

► Sistema insediativo

- nuclei di antica formazione inclusi nella perimetrazione dei centri storici

E' d'uopo ora sottolineare come, a livello di indirizzo progettuale, all'interno dei centri storici si procederà ad un'attenta disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali di contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e degli spazi pertinenziali ineditati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione; verranno pertanto definiti gli interventi (innovativi, integrativi e sostitutivi) da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, ove particolare cura sarà rivolta alla definizione dei nuovi assetti planivolumetrici con indicazione dei parametri funzionali e dimensionali. Le schede relative alla definizione di questa parte sono parimenti inserite nel fascicolo dell'*Allegato PR.02*.

L'elaborazione dei suddetti elaborati consente il raggiungimento di risultati di spessore qualitativo che conducono ad interpretare le valenze dei nuclei di antica formazione alla scala locale, giungendo ad una conoscenza

dettagliata del territorio. Occorre in ogni caso tenere presente che, in rapporto al periodo storico della prima levatura dei dati cartografici IGM, esistevano sostanzialmente solo i nuclei rurali, conservatisi inalterati se non altro per quanto concerne l'impianto e che sono stati pertanto inseriti all'interno della perimetrazione del centro storico.

### **Lettura analitica**

Il primo obiettivo, col supporto della cartografia IGM di prima levatura e degli elaborati grafici del PTCP, corrisponde alla ricerca di eventuali opportunità di revisione della vigente perimetrazione del centro storico, al fine di uniformare le previsioni di intervento su fabbricati aventi omogenee caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche, tendendo quindi ad un suo ampliamento, sia per quanto concerne il nucleo principale del capoluogo, sia per quanto riguarda le frazioni.

L'indagine è stata estesa a 4 nuclei e precisamente:

- Capoluogo
- Località Morivione
- Cascina Lambrino
- Cascina Maggiore

L'approfondita indagine effettuata sugli ambiti del territorio comunale interessati da presenze edilizie di carattere storico, ha messo in luce alcuni aspetti.

I nuclei frazionali e cascinali (Morivione, Lambrino, Maggiore) risultano essere caratterizzati da unità edilizie recenti di sostituzione di fabbricati storici o da edifici del tessuto storico minore che hanno subito interventi di trasformazione tali da comportare una modifica sostanziale della valenza storica degli edifici stessi. Anche l'impianto anticamente rilevabile dalla cartografia IGM di prima levatura ha subito delle modifiche che ne hanno alterato la natura.

Per quanto riguarda il capoluogo, esso è caratterizzato da un nucleo centrale compatto, costituito da edifici del tessuto storico minore che il tempo ha saputo conservare nelle loro caratteristiche salienti. Pertanto, oltre a riconfermare l'unico isolato classificato dal vigente strumento urbanistico come zona A, il PGT rivede la perimetrazione del centro storico, includendo anche i circostanti isolati ad elevata densità edilizia, con cortine edilizie attestata sulla viabilità principale (incrocio tra via Magherno, via Morivione e via Marzano) ed in tutto simili in quanto a caratteristiche e consistenza all'isolato già riconosciuto come di valenza storica.

Pertanto il PGT definisce un perimetro di centro storico sensibilmente più ampio rispetto a quello esistente. In particolare tale misura è volta oltre che alla tutela del patrimonio storico minore che caratterizza i nuclei sparsi di pianura, anche alla definizione puntuale di modalità di intervento volte al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione degli edifici e degli spazi aperti pertinenziali.

Per la visione delle schede di rilievo sia del nucleo abitato principale che dei centri frazionali si rimanda alla lettura del già citato nell'*Allegato PR.02*, che riporta le 65 schede di rilievo, ciascuna relativa ad uno dei fabbricati individuati nei 9 isolati individuati. La maggior parte dei fabbricati risulta essere appartenente al tessuto storico minore, con alcune presenze di fabbricati in contrasto, sia per le caratteristiche morfologico-architettoniche, sia per gli aspetti dimensionali.

## Obiettivi raggiunti

Gli esiti, in relazione agli obiettivi principali, sono stati i seguenti:

- ▶ **Formazione del quadro conoscitivo:** l'indagine ha condotto ad una conoscenza puntuale del territorio edificato storico, articolata per singole unità edilizie o piccoli gruppi di unità edilizie. Il quadro conoscitivo del Documento di Piano, così arricchito dalle ulteriori indagini svolte nell'ambito del Piano delle Regole, viene ulteriormente arricchito e completato con informazioni relative alla consistenza fisica, quantitativa, localizzativa, funzionale e qualitativa dell'abitato. Ulteriori livelli di approfondimento analitico, anche per fabbricati compresi nel centro storico, sono contenuti nel Piano dei Servizi, alla cui lettura si rimanda. La lettura sistemica del territorio è quindi inquadrata in un panorama conoscitivo ben definito a tutti i livelli e sotto ogni punto di vista.
- ▶ **Aspetti paesaggistici:** in questo elaborato si raggiunge un buon livello di definizione del paesaggio urbano, articolato nei propri aspetti storici; la presenza di particolari impianti, riscontrabile attraverso la consueta attestazione dei nuclei antichi lungo tracciati storici, accentua il valore di permanenza di riferimenti antichi sul territorio, che si esprime attraverso la particolare percezione di elementi quali cortine continue ai lati di un percorso o corti rurali. Tali elementi presentano rapporti spaziali univocamente identificabili e conferiscono ai nuclei storici una particolare modalità fruitiva da parte dell'utenza. Un ulteriore aspetto che caratterizza i nuclei frazionali è la frequente aggregazione di più unità edilizie nei pressi di un edificio di maggiore rilievo simbolico per la comunità, principalmente una chiesa o anche una casa padronale o un centro di attività economica, elementi che conservano la memoria storica di ciò che è stato e che sono in grado di definire il paesaggio urbano ed extraurbano.



## ***SEZIONE TERZA*** **LE PREVISIONI DEL PIANO**



### 3.1. RECEPIMENTO DEI CRITERI PIANIFICATORI ASSUNTI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano delle Regole fa propri, articolandoli per i relativi settori di competenza, i criteri pianificatori che il Documento di Piano ha definito nelle linee generali quali indirizzi di governo del territorio atti a coerenza tra loro i tre atti di PGT, conformemente agli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale. Tale atto si propone di governare gli usi e le trasformazioni di carattere edilizio ammissibili all'interno della maglia urbanizzata consolidata, oltre che di garantire la preservazione, la tutela e la produttività del territorio extraurbano.

L'attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano, è garantita dalla predisposizione di un'accurata articolazione normativa atta a:

- disciplinare le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individuare specifiche disposizioni per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definire i parametri urbanistici ed edilizi per i tessuti urbani consolidati e per i tessuti rurali.

Le seguenti tabelle ripropongono i succitati criteri pianificatori definiti dal Documento di Piano, le cui puntuali applicazione ed articolazione vengono definite nei successivi capitoli.

#### 3.1.1. *Criteri pianificatori per il settore residenziale*

AMBITO	CRITERI
Centro Storico	Verifica dell'attuale perimetrazione del Centro Storico attraverso la valutazione degli insediamenti presenti nella cartografia IGM di prima levatura, valutando l'opportunità di anettere ad esso alcune porzioni dei tessuti centrali storici di più antica formazione
	Accertamento della presenza di eventuali nuclei storici minori negli ambiti frazionali, ove si riscontra l'esistenza di fabbricati storici di rilevanza architettonica.
	Assoggettamento dei fabbricati inseriti nei centri storici alle modalità di intervento di cui all'art. 27 della LR 12/2005.
	Previsione di prescrizioni normative specifiche per il mantenimento delle facciate di pregio e per l'eliminazione degli elementi in contrasto.
	Incentivazione del recupero edilizio
Tessuti urbani consolidati	Conferma delle aree attualmente destinate alla residenza
	Classificazione degli attuali tessuti consolidati esistenti in due tipologie, suddividendo le stesse sulla base della densità edilizia esistente. Si tratta di effettuare una riclassificazione delle zone denominate nel vigente P.R.G. come B, C e C1 comprendendo i lotti liberi in essi incluse.
	Ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi sulla base di quelli esistenti
	Incentivazione del recupero edilizio
	Individuazione di lotti liberi di dimensione contenuta, evitandone la localizzazione in posizione isolata rispetto al nucleo abitato esistente

*Tabella 3: principali criteri per la pianificazione nel settore residenziale*

### 3.1.2. Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale

AMBITO	CRITERI
Tessuti urbani consolidati	Gestione degli insediamenti esistenti, siti in alcuni lotti ubicati all'interno del centro abitato; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili
	Opportunità di ampliamento in loco degli opifici sugli attuali sedimi, compatibilmente con gli indici urbanistici assegnati e previa verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, attraverso tipologie compatibili con gli obiettivi generali di tutela dell'ambiente costruito e di riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio
	Individuazione di nessun lotto di completamento
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati alle esigenze di un corretto inserimento ambientale
	Realizzazione di opere di mitigazione ambientale atte ad evitare fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico "restrittiva" con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura

*Tabella 4: principali criteri per la pianificazione nel settore produttivo*

### 3.1.3. Criteri pianificatori per il settore commerciale

AMBITO	CRITERI
Tessuti consolidati	Rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale nei tessuti consolidati residenziali, in particolare in quelli di antica formazione
	Incentivazione all'apertura di nuovi Esercizi di Vicinato (esercizi commerciali aventi superfici di vendita inferiori a 150 mq) quali opportunità per risolvere situazioni di degrado con interventi di riqualificazione urbana

*Tabella 5: principali criteri per la pianificazione nel settore commerciale*

### 3.1.4. Criteri pianificatori per il settore agricolo

AMBITO	CRITERI
Tessuto agricolo	Individuazione degli ambiti agricoli strategici di concerto con l'Amministrazione Provinciale, tenuto conto che a quest'ultima spetta tale adempimento in sede di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento ai contenuti della L.R. n. 12/2005;
	Salvaguardia dei terreni extraurbani, coltivati o incolti, e degli edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, per i quali si configurano obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo intesi non solo ai fini produttivi, ma anche come supporti indispensabili alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale;
	Previsione di apposite norme per il mantenimento dei fossi e della rete colante superficiale e per le distanze delle colture agricole dalle strade;
	Perseguimento della tutela e dell'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento;

AMBITO	CRITERI
	Assicurazione di ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, fra cui viene data priorità agli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole;
	Incentivazione alla diversificazione delle produzioni agricole, nonché al mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.
	Eliminazione di processi di frammentazione dello spazio rurale, garantendo quindi il perseguimento di strategie insediative che producano quale effetto l'assenza di piccole aree intercluse, le quali, inevitabilmente, verrebbero rapidamente escluse dal processo produttivo e si qualificerebbero come siti abbandonati a rischio di degrado ambientale;
	Previsione di particolari forme di tutela dovranno per le aree agricole di frangia dell'abitato, che si configurano quali elementi di interfaccia tra il panorama urbano ed il territorio extraurbano: in queste realtà, oltre al mantenimento della vocazione agricola, occorrerà articolare specifiche strategie per le destinazioni d'uso.
	Mantenimento delle componenti principali del paesaggio agrario unitamente alle relative parti integranti ad essi correlate (quali i filari alberati, la vegetazione spontanea, i manufatti quali edicole votive, rustici, ecc.);
	Riqualficazione dei tracciati stradali interpoderali storici e del reticolo dei corsi d'acqua superficiali di scolo e di irrigazione presenti;
	Pparticolare attenzione alla disciplina delle attività insediabili e delle operazioni edilizie da effettuare sugli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.

*Tabella 6: principali criteri per la pianificazione nel settore agricolo*

### 3.1.5. Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente

AMBITO	CRITERI
Ambiente	Individuazione della rete ecologica fondamentale, costituita dal fiume Lambro Meridionale ed i principali canali irrigui, rogge e cavi; riflessi di tale assetto territoriale si ripercuotono anche a scala sovralocale, ove la riqualficazione e ricomposizione della trama naturalistica correlata si avvia nella direzione di una valorizzazione del ruolo dei corsi d'acqua nell'organizzazione territoriale complessiva.
	Individuazione di fasce inedificabili di rispetto delle aste fluviali derivata direttamente dall'applicazione delle prescrizioni contenute nello Studio Geologico Comunale, le quali determinano, di fatto, la preservazione dell'attuale ambiente ripariale.
	Perseguimento di azioni di rinaturalizzazione che tendano a modificare l'assetto insediativo verso modelli di sviluppo auto sostenibili e di recupero dell'identità storica quali elementi di costruzione del paesaggio, nonché a prevenire il rischio idraulico a favore di un miglioramento della qualità ecologica e paesistica ambientale del bacino fluviale.

AMBITO	CRITERI
	Preservazione dell'attuale assetto ecosistemico lungo le sponde fluviali. L'alveo e le sponde sono, quindi, elementi conformativi del territorio, da potenziare e riqualificare, al fine di riconfigurarli essenzialmente alla fruizione paesistica e ad un maggiore accessibilità mediante percorsi di fruizione pedonale da attivare, cui affiancare il recupero e la nuova formazione di accessi pedonali anche in rapporto alla riqualificazione del tessuto edilizio adiacente.
	Tutela del territorio extraurbano: devono essere oggetto di particolare salvaguardia la rete dei corsi d'acqua superficiali (appartenenti al sistema del reticolo idrico principale, del reticolo minore, dei fossi colatori ed irrigui), l'uso per scopi agricoli del suolo ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio e la conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale;
	Riguardo verso le problematiche connesse alla tutela idrogeologica; oltre alle prescrizioni dello studio geologico, vengono istituite norme speciali per l'edificazione nelle vicinanze dei corsi d'acqua, imponendo distanze minime dalle sponde per le costruzioni, gli scavi, le piantagioni e le lavorazioni agricole.
	Recupero della componente naturale delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) attraverso l'applicazione di misure agro ambientali.

*Tabella 7: principali criteri per la tutela dell'ambiente*

### 3.1.6. Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio

AMBITO	CRITERI
Paesaggio	Applicazione delle classi di sensibilità paesistica come definite dal Documento di Piano
	Particolare attenzione alla progettazione degli edifici agricoli produttivi: in considerazione delle implicazioni paesaggistiche e di identità del territorio che essi assumono, è prescritta una tipologia edilizia consona all'ambiente rurale, che coniughi correttamente le moderne esigenze tecnologiche con la connotazione architettonica tipica degli edifici agricoli della pianura irrigua pavese.
	Particolare attenzione alla progettazione degli edifici produttivi afferenti al settore secondario ed a quello commerciale

*Tabella 8: principali criteri per la tutela del paesaggio*

### 3.2. TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Relativamente a tale ambito di competenza il Piano delle Regole perimetra gli isolati presenti nei tessuti edificati ed in corso di edificazione distinguendo i seguenti ambiti:

- Tessuto storico e Nuclei frazionali di antico impianto - TS
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP

Si ricorda che:

- per "Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto", si intende la parte della maglia insediativa che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Nel "Tessuto storico" prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale, urbano e sovracomunale.
- Per "Tessuto urbano consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti 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 pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Nel "Tessuto urbano consolidato" risultano altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove è consentita l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.

#### 3.2.1. *Tessuto storico e Nuclei frazionali di antico impianto - TS*

Come già ampiamente descritto nella *Sezione II* del presente documento, il Piano delle Regole prevede la verifica e ripermetroazione dei centri storici.

Il tessuto storico individuato nel capoluogo occupa un ambito di estensione territoriale pari a **22.610 mq**, superficie.

I nuclei frazionali di antico impianto individuati hanno perso, come posto in evidenza nella fase di analisi, le principali valenze storico-architettoniche e tipologiche e pertanto vengono opportunamente classificati come tessuto consolidato ed esclusi dalla perimetrazione del centro storico.

L'attività edilizia nel Tessuto storico e nei Nuclei frazionali di antico impianto è regolamentata attraverso l'apposizione di una specifica modalità di intervento su ciascun fabbricato la cui definizione, integrata da opportune specificazioni ed articolazioni tali da garantirne un'immediata operatività, segue i disposti di cui all'art. 27 della L.R. 12/05.

In linea generale le modalità di intervento individuate risultano così definite:

- a) **M1 - Manutenzione Ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti; gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.
- b) **M2 - Manutenzione Straordinaria:** le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la

sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare; gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- c) **M3 - Restauro e M4 - Risanamento Conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Gli interventi di Restauro non possono comportare l'aumento della superficie utile esistente Sue e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

Gli interventi di Risanamento Conservativo non possono comportare comunque l'aumento della superficie utile esistente Sue, ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie; tali interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- d) **M5 - Ristrutturazione Edilizia e M6 - Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare modifica della destinazione d'uso, che è invece consentita nella modalità di intervento ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.

- e) **M7 - Demolizione senza Ricostruzione:** gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia; tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo; detti interventi sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- f) **M8 - Demolizione con Ricostruzione:** gli interventi che riguardano la demolizione e la nuova costruzione dell'edificio, le cui caratteristiche sono definite dalla normativa vigente nonché delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle destinazioni funzionali esistenti e senza aumento della Superficie utile Su e del Volume V; gli interventi di Sostituzione Edilizia sono subordinati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- g) **M9 - Nuova Costruzione:** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di

telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

Gli interventi di Nuova Costruzione sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- h) **M10 - Ristrutturazione Urbanistica:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica risultano conseguenti all'attuazione di un apposito Piano Attuativo e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

Il Piano delle Regole prevede inoltre una serie di disposizioni di carattere generale da applicare a qualunque intervento edilizio, in modo da garantire il raggiungimento di un elevato livello di qualità estetica; infatti nei nuovi progetti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali e, pertanto, viene prescritto:

- per le coperture → l'uso del cotto in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocotto, esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni → la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
- per gli infissi esterni → l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno di tipo a persiana od antoni;
- per le porte esterne → l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- per i serramenti di negozi → l'uso di telai in legno o metallo verniciato (con l'esclusione dei metalli anodizzati);
- per i canali di gronda → l'uso del rame e della lamiera verniciata;
- per cornici, soglie, davanzali → l'uso del serizzo, beola o altro materiale locale;
- per le insegne dei negozi → obbligo di conservazione e di ripristino dell'insegna esistente se pregevole, divieto per l'uso di insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiare nella specchiatura della vetrina.

Oltre ai fabbricati, la conservazione ed il mantenimento dell'immagine della maglia urbanistica degli isolati e dei nuclei di più antica formazione passa attraverso una corretta gestione degli spazi aperti pertinenziali: essi vengono giudicati a tutti gli effetti inedificabili, ad eccezione di interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o da permessi di costruire convenzionati.

Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, devono perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chioschi, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; vengono definite le seguenti prescrizioni:

- eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali;

- eventuali alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previo consenso dell'autorità competente;
- fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che rappresentano una componente storico ambientale dell'unità edilizia; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;

### 3.2.2. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR

Il Piano delle Regole conferma gli ambiti edificati con prevalenza di funzioni residenziali, riconducendoli all'interno di due differenziate tipologie. tenendo conto delle previsioni del precedente strumento urbanistico.

- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – "TCR 1"*  
Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale, esso è posto ai margini del "Tessuto Storico" del Capoluogo, caratterizzato da un'elevata densità edilizia ed abitativa, e nei nuclei frazionali di antico impianto di Località Morivione e Cascina Lambrino; pur essendo sostanzialmente privo di valori storico-architettonici ed ambientali da salvaguardare, tale contesto urbano, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano, conserva in taluni casi un impianto urbanistico riconoscibile ed un mix tipologico in cui si ritrovano edifici tradizionali ed architetture moderne.
- *Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – "TCR 2"*  
Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale, posto a corona rispetto al nucleo urbano centrale, caratterizzato da un'edilizia di carattere semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono-bifamiliari. Esso inoltre trova ubicazione nel nucleo frazionale di Cascina Maggiore.

Tenuto conto dell'applicazione dei parametri urbanistico – edilizi di riferimento che ha condotto all'attuale strutturazione dell'edificato. Pertanto la parametrizzazione degli indici fondiari viene così determinata:

- *Tessuto urbano "TCR 1"* →  $U_f = 0,80 \text{ mq} / \text{mq}$
- *Tessuto urbano "TCR 2"* →  $U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$

Come già anticipato tali tessuti identificano gli ambiti pertinenti dei fabbricati esistenti e, contemporaneamente, consentono l'insediamento di nuove unità edilizie in lotti liberi di completamento dell'edificato. In particolare:

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCR 1	31.860 mq	0 mq	0,0 %
TCR 2	122.980 mq	24.675 mq	20,1 %
<b>TOTALE</b>	<b>154.840 mq</b>	<b>24.675 mq</b>	<b>15,9 %</b>

*Tabella 9: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali*

I lotti liberi, presenti unicamente all'interno del tessuto urbano consolidato a bassa densità TCR2, sono distribuiti uniformemente in posizione periurbana ed in alcuni contesti interstiziali del capoluogo.

Nel disegno di piano viene evitata la localizzazione dei lotti liberi in posizione isolata rispetto ai centri edificati esistenti, in modo da evitare un consumo di suolo non urbanisticamente strutturato e conveniente. Inoltre, nei casi

in cui si riscontrasse carenza di infrastrutture dei sottoservizi, il privato che intenda realizzare un intervento, dovrà necessariamente non solo dotare l'ambito oggetto della realizzazione delle reti necessarie, ma anche provvedere all'allaccio alla rete esistente, in particolare per quanto riguarda acquedotto e fognatura.

Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

In particolari lotti è possibile ricorrere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, al provvedimento abilitativo edilizio di tipo "convenzionato" (Permesso di Costruire Convenzionato), atto a risolvere particolari criticità di carattere viabilistico e/o di inserimento paesaggistico.

Si tratta di un unico ambito, di estensione intorno ai 4.000 mq, la cui realizzazione deve comportare l'allaccio alle opere di urbanizzazione, ma non si dovrà effettuare alcuna razionalizzazione della viabilità esistente, in quanto già ampiamente adeguata alle esigenze dei residenti.

L'atto di convenzione, stipulato tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Amministrazione Comunale, deve comprendere i seguenti contenuti minimi:

- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere planivolumetrico, adeguata rappresentazione planivolumetrica redatta almeno in scala 1:500 atta alla definizione dell'assetto compositivo del comparto e delle modalità di attuazione degli interventi di interesse pubblico quali i parcheggi (da reperire, realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale in una misura minima);
- per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere viabilistico, impegno a realizzare e a cedere all'Amministrazione Comunale le previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, per le quali dovrà essere allegato all'atto stesso adeguato progetto esecutivo;
- Per i lotti sottoposti a prescrizioni di carattere planivolumetrico e viabilistico:
  - previsione planivolumetrica, redatta almeno in scala 1:500 atta alla definizione dell'assetto compositivo del comparto e delle modalità di attuazione degli interventi di interesse pubblico quali i parcheggi (da reperire, realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale in una misura minima);
  - progetto esecutivo delle previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, con dichiarazione di impegno di realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale.

Per ciascun caso soprariportato la convenzione dovrà specificare le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, nonché la cessione dei relativi sedimi all'Amministrazione Comunale.

### ***3.2.3. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP***

Il Piano delle Regole determina in modo puntuale i tessuti urbani monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive; al loro interno non ricadono lotti liberi.

Si tratta di due piccoli ambiti, siti in Cascina Lambrino e ad est del Capoluogo, lungo via Morivione, verso il cimitero.

Non esistono pertanto aree estese a prevalente attività produttiva, essendo le attività esistenti di dimensioni ridotte ed in numero decisamente esiguo. I due lotti individuati, già saturi, hanno una minima incidenza sulla totalità non solo delle aree comunali, ma anche delle aree edificate.

I tessuti consolidati prevalentemente produttivi occupano una superficie di estensione complessiva pari a **6.185 mq.**

Come si può desumere da quanto sopra riportato, il Piano delle Regole mira a consolidare gli insediamenti esistenti; rispetto al “costruito” si prevede quindi di mantenere inalterata la situazione, non individuando alcun lotto libero e demandando le possibilità edificatorie al Documento di Piano.

L'ampliamento dei fabbricati esistenti e/o l'insediamento di nuovi edifici viene subordinato ad una scrupolosa verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, da attuarsi attraverso l'applicazione di una apposita normativa capace di regolamentare la qualità edilizia e paesaggistica; tale normativa prevede:

- lungo il perimetro dei comparti, la creazione di opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale;
- particolare attenzione nelle scelte dimensionali dei volumi, nella definizione degli allineamenti e delle altezze, nelle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché nella scelta cromatica dei materiali di finitura; componenti che contribuiscono a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente;
- l'applicazione delle norme generali specifiche relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio comunale.

### 3.3. TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI

Relativamente al territorio rurale, il Piano delle Regole articola gli ambiti sulla base di specificità locali rilevate in sede di costruzione del quadro conoscitivo e di recepimenti di indicazioni desunte da strumenti di pianificazione operativi a scala sovralocale; vengono distinti e normati i seguenti ambiti:

- Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici - TACn
- Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi - TACc
- Edifici extra-agricoli in zona agricola

Il territorio rurale rappresenta una rilevante risorsa dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, oltre che economico, nel contesto del territorio stradellino; per tale motivo appare indispensabile predisporre un'attenta identificazione dei differenziati ambiti, in conformità con le caratteristiche del paesaggio agrario, costituito prevalentemente dalla coltura del seminativo in pianura, della vite in collina, ma anche da aree di pregio naturalistico, corsi d'acqua minori e superfici boscate.

#### 3.3.1. *Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici - TACn*

Trattasi di una porzione di territorio comunale ricompresa lungo il Fiume Lambro Meridionale, facente parte di un contesto naturalizzato di portata sovralocale più ampia, come riportato nella tavola *"Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali"* del vigente PCTP.

Esso rappresenta un'area naturalizzata interessata dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto, ove non si riscontra la presenza di segnali di antropizzazione.

Obiettivi di tutela perseguiti dal Piano delle Regole:

- consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti
- controllo ed orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

In tale ambito non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali in esso ricadenti partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Inoltre le eventuali modificazioni territoriali, in particolar modo quelle connesse alla realizzazione di opere infrastrutturali, alle bonifiche agrarie, dovranno essere attuate coerentemente con gli obiettivi sopra richiamati e previa verifica di compatibilità ambientale. Per tali interventi devono altresì essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.

Infine in tale ambito:

- non possono insediarsi discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi;
- possono essere autorizzate modeste escavazioni, in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.;
- devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale riconducibili alle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici nella misura di **614.930 mq**.

### **3.3.2. Aree di Consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi - TACC**

Esso costituisce la porzione di territorio nel quale l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; in particolare, ricomprende un comparto agricolo di elevato valore ambientale, caratterizzato dal sollevarsi delle prime colline, dai segni consolidati di tracciati stradali interpoderali storici (riportati sulla Cartografia di prima levatura dell'IGM), di corsi d'acqua secondari e di elementi del paesaggio di fondamentale importanza (filari alberati).

Trattasi di aree con assetto agrario ed ecosistemico di complessità sufficiente, nelle quali la pressione agricola ha comunque risparmiato i principali elementi della trama paesistica; in questi ambiti, dovrà essere consolidata ed incentivata l'attività agricola in atto, sia per il suo valore produttivo che paesistico; il Piano delle Regole prevede incentivi e norme tese ad:

- accrescere la complessità dell'ecosistema contenendo le spinte alla monocoltura e prevedendo la conservazione e l'incremento delle biocenosi frammentarie (filari, boscaglie ecc.);
- salvaguardare i caratteri dominanti della trama paesistica quali: il reticolo idrografico e gli elementi consolidati della tessitura, specie quando ricalcano in modo sistematico trame storiche;
- individuare norme ed incentivi per il recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), prevedendo anche usi complementari, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate.

Viene redatta a tale fine una particolare normativa che intende garantire la realizzazione di eventuali progetti di ampliamento delle aziende agricole ivi esistenti, con una particolare attenzione rivolta agli aspetti architettonici e tipologici, alla localizzazione ed all'impatto visivo delle nuove costruzioni; non sono ammesse: la realizzazione, in ogni caso, di nuovi edifici isolati con proporzioni "fuori scala"; qualunque tipo di attività edilizia da parte di soggetti titolari di aziende agricole che non abbiano sede in questa specifica zona.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale riconducibili a Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi nella misura di **3.292.920 mq.**

### **3.3.3. Edifici extra-agricoli in zona agricola**

Il Piano delle Regole norma la presenza dei fabbricati residenziali e non residenziali esistenti nel tessuto agricolo, per effetto dell'applicazione dell'articolo 10 comma 4 della L.R. 12/05; essi vengono specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nelle Tavole PR 02 *Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli*.

A seguito dell'avvenuta dimostrazione, da parte del proprietario, della perdita di rapporto con l'attività agricola, per gli edifici che si trovano in tale condizione valgono le modalità di intervento relative alla Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, così integrate:

- per gli edifici a destinazione d'uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 30% della Superficie Utile – Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi;
- per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 20% della Superficie Utile – Su esistente.

I fabbricati esistenti possono essere destinati ad un uso insediativo differente rispetto a quello originariamente in esercizio, con esclusione degli usi U3 Uso Secondario e U4 Uso Terziario; è pacifico che la nuova utilizzazione con modifica di destinazione d'uso non debba compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a permesso di costruire convenzionato qualora l'Amministrazione Comunale ravvisi la necessità di reperire aree per parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, per le quali occorrerà procedere alla contestuale realizzazione ed alla successiva cessione.

### 3.4. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Il Piano delle Regole riconosce nel territorio comunale la presenza di aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, per le quali non si procede alla relativa inclusione in un unico specifico ambito, ma ad un'organica articolazione in grado di garantirne le specifiche peculiarità.

La riqualificazione dell'asta fluviale del fiume Lambro Meridionale, per la quale si pone il raggiungimento degli obiettivi di:

- a) preservazione dell'attuale ambiente ripariale;
- b) promozione di azioni di rinaturalizzazione che tendano a modificare l'assetto insediativo verso modelli di sviluppo autosostenibili;
- c) recupero dell'identità storica del corso d'acqua quale elemento di costruzione del paesaggio;
- d) prevenzione del rischio idraulico a favore di un miglioramento della qualità ecologica e paesistica ambientale del bacino fluviale;

viene perseguita in parte attraverso l'individuazione del *Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica*, come perimetrato dal Piano delle Regole, la cui disciplina è contenuta nel precedente capitolo.

In merito alla tutela del territorio extraurbano, la salvaguardia della rete dei corsi d'acqua superficiali viene prevalentemente garantita dall'apposizione delle fasce inedificabili di rispetto stabilite dallo Studio Geologico e ricomprese nelle Aree non Soggette a Trasformazione [*Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)*].

Il recupero delle componenti naturali delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) risulta perseguito negli ambiti ove tali elementi risultano più frequenti, in particolare nel *Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici* e nel *Tessuto Agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi*.

Sempre attraverso l'individuazione delle Aree non Soggette a Trasformazione (*Ambiti a Verde Privato, Ambiti Boscati*) si procede ad un'attenta conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale, unitamente all'applicazione di alcune formule incentivative per il rinfittimento e/o la creazione di superfici piantumate a bosco.

A tale proposito occorre evidenziare come l'apparto normativo del Piano delle Regole detti ulteriori disposizioni puntuali relative alla tutela della vegetazione che possono essere così sinteticamente enunciate:

- conservazione delle alberature di alto fusto esistenti alla data di adozione del PGT;
- divieto di utilizzare le aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo;
- divieto di impermeabilizzazione, con pavimentazioni o altre opere edilizie, delle aree di pertinenza delle alberature;
- messa a dimora, nelle parti di lotto o nei lotti privi di idonee alberature, all'atto della costruzione e in forma definitiva, di nuove alberature di alto fusto;
- studio dei progetti edilizi, in particolare di quelli interessanti il sottosuolo, in modo da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti;
- progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti di ogni progetto edilizio, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo;
- abbattimento di alberi di alto fusto consentito solo in caso di pubblica utilità od interesse pubblico, con contestuale reimpianto di almeno pari numero di alberi di alto fusto all'interno dello stesso lotto;

- alberi di alto fusto abusivamente abbattuti debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

Relativamente all'applicazione di misure conservative nei confronti delle componenti paesaggistiche del territorio, si pone in evidenza come l'apparato normativo del Piano delle Regole contenga specifiche indirizzi per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio e puntuali disposizioni di carattere edilizio di valenza paesistico – ambientale.

Relativamente ai corsi d'acqua (torrenti, rogge, ecc.), l'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi, l'incompatibilità delle espansioni urbane e nuova edificazione anche puntuale e della presenza di discariche di ogni tipo e di attività estrattive.

Relativamente alla vegetazione diffusa, l'obiettivo primario coincide con la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

Relativamente ai tracciati interpoderali, la pianificazione locale individua e sottopone a particolare salvaguardia i percorsi rurali di valore storico desumibili dalle cartografie IGM di prima levatura.

Relativamente alle dorsali collinari dominate dalla coltura del vigneto attraversate dalla viabilità di interesse storico, l'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori.

In ultimo, particolare attenzione viene rivolta alla progettazione degli edifici agricoli produttivi ed in particolare di quelli connessi alla filiera del vino (cantine, punti vendita, ecc). che caratterizzano il territorio: in considerazione delle implicazioni paesaggistiche e di identità del territorio che essi assumono, viene prescritto l'utilizzo di una tipologia edilizia consona all'ambiente rurale, che coniughi correttamente le moderne esigenze tecnologiche con la connotazione architettonica tipica degli edifici agricoli del Pavese.

### 3.5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

In conformità con quanto disposto dalla L.R. 12/05, Il Piano delle Regole classifica una quota parte del territorio comunale come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica": trattasi di quelle porzioni territoriali che, per ragioni oggettive, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto; in tali contesti il Piano delle Regole disciplina l'uso e le modalità di intervento sugli edifici esistenti.

Vengono definiti come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica":

- Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica – A4G
- Ambiti a verde privato - AVP
- Ambiti Boscati - AB

#### 3.5.1. *Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) – A4G*

Il Piano delle Regole recepisce gli ambiti per i quali lo Studio Geologico del Territorio Comunale, alla cui lettura si rimanda, ha attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 (fattibilità con gravi limitazioni): l'alta pericolosità / vulnerabilità insita in tali contesti comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; deve essere inoltre esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Qualunque tecnico che intervenga in tali contesti deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli ambiti ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica sono ulteriormente suddivisi in sottoclassi, per le cui disposizioni vincolistiche specifiche si rimanda alla lettura dello Studio geologico allegato al PGT.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale ricadenti in Classe di Fattibilità geologica 4 per una superficie complessiva di **343.615 mq**, corrispondente al 7,8% del territorio comunale e coincidente con la fascia di esondazione del fiume Lambro Meridionale.

### **3.5.2. Ambiti a Verde Privato - AVP**

Il Piano delle Regole riconosce all'interno del territorio comunale un cospicuo numero di aree inedificabili destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati, in particolare con funzione di mitigazione nei confronti dell'edificato residenziale, a filtro rispetto all'infrastruttura viabilistica della SP 9. Risulta prioritario l'obiettivo del mantenimento e della cura della vegetazione esistente.

Gli ambiti a Verde Privato, di dimensioni variabili e a volte anche caratterizzati da una notevole estensione, prevalgono nel capoluogo piuttosto che nei nuclei rurali frazionali, ove la loro presenza non assume particolare significato se non limitatamente alla risoluzione di problematiche relative alla ricucitura dei bordi edificati.

In tali ambiti non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo *una tantum* di mq 50 di Superficie Utile (Su o Slp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'"Ambito a verde privato" è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Su *una tantum*.

Alcuni ambiti, individuati sulla base delle caratteristiche sopra riportate e localizzati nel tessuto storico del capoluogo, vengono identificati con apposita perimetrazione in quanto trattasi di "parchi e giardini di pregio" meritevoli di attenzione e tutela, che devono essere mantenuti nella loro integrità; in tali ambiti è espressamente vietato l'abbattimento delle essenze arboree esistenti al fine di realizzare le costruzioni.

Sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti, con preventivo intervento diretto convenzionato, a condizione che siano rispettate le seguenti disposizioni:

- conformità ai parametri urbanistici ed edilizi di zona,
- l'ingombro dell'eventuale ampliamento non deve pregiudicare l'integrità del verde di pregio;
- conservazione integrale delle caratteristiche del parco o del giardino.

Per le aree di parcheggio in superficie, esistenti o di progetto, è esclusa la pavimentazione in asfalto; sono consentiti parcheggi interrati qualora interessino marginalmente le aree verdi.

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio comunale ricadenti negli Ambiti a Verde Privato per una superficie complessiva di **90.490 mq**.

### **3.3.3 Ambiti boscati - AB**

Il Piano delle Regole riconosce ed individua puntualmente gli ambiti boscati naturali presenti nel territorio comunale, spontaneamente cresciuti lungo il corso del Fiume Lambro Meridionale; trattasi di comparti sui quali si sono venuti a costituire, per via naturale o artificiale, popolamenti di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che creano un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale.

Risultano altresì compresi in tali ambiti le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti boschivi, comprensive dei terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea, localizzata in particolare lungo l'asta fluviale. Gli elementi costitutivi della vegetazione ripariale assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Gli obiettivi riconosciuti dallo strumento di pianificazione come strategici sono finalizzati alla:

- alla protezione del verde;
- alla protezione dal dissesto idrogeologico, in particolare alla stabilità degli argini fluviali;
- al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale;
- alla generale tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la citata L.R. n. 27/2004), i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento; in assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

Negli Ambiti Boscati:

- non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel tessuto agricolo, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola;
- non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona;
- non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.
- è vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone; è inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione;
- insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04.

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio comunale ricadenti negli Ambiti Boscati per una superficie complessiva di **50.510 mq.**

### 3.6. IL REGIME VINCOLISTICO

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole indicano l'insieme dei vincoli operanti nel territorio comunale e che rappresentano una concreta limitazione alle opportunità di carattere edificatorio.

Con apposito simbolo grafico vengono individuati:

- il limite di rispetto dei pozzi idropotabili  
Per i pozzi idrici destinati al consumo umano, vengono indicate le "zone di tutela assoluta", previste dal D. Lgs. 152/2006 art. 94 comma 3 e le "zone di rispetto" di cui al comma 4 art. 94 del D. Lgs. 152/2006.
- il limite di rispetto cimiteriale  
Esso riprende la perimetrazione ai sensi del Regio Decreto n. 1265 del 1934: l'ampiezza della fascia di rispetto è di 200 m su tutti i lati e non è mai stata modificata a seguito di specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale e conseguente autorizzazione dell'A.S.L.  
Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica.
- il limite della fascia di 150 m relativo ai corsi d'acqua vincolati  
Viene riportata tale indicazione relativamente al fiume Lambro Meridionale, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775; all'interno di tali fasce i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".
- edifici vincolati  
Nel territorio comunale esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:
  - la prima categoria per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
  - la seconda categoria in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (vincolo ex lege, art. 12, comma 1, D.Lgs 42/2004 );Gli edifici vincolati con specifico decreto sono:
  - Chiesa di San Martino Vescovo (DM 24 marzo 1981)
- fasce di rispetto stradali  
Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:
  - Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
    - o 60 m per le strade di tipo A;
    - o 40 m per le strade di tipo B;
    - o 30 m per le strade di tipo C;
    - o 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
    - o 10 m per le strade vicinali di tipo F.
  - Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti

le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
  - 20 m per le strade di tipo B;
  - 10 m per le strade di tipo C;
- Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
- 5 m per le strade di tipo A, B;
  - 3 m per le strade di tipo C, F;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- 30 m per le strade di tipo A;
  - 20 m per le strade di tipo D;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
- 3 m per le strade di tipo A;
  - 2 m per le strade di tipo D;

### 3.7. ASPETTI PEREQUATIVI, COMPENSATIVI, INCENTIVATIVI

Con la stesura delle politiche urbanistiche “strutturali” effettuata dal Documento di Piano, il comune ha stabilito di non utilizzare l'opportunità fornita dalla L.R. n. 12/05 in merito all'applicazione di principi di perequazione urbanistica, come contenuto nell'art. 8 comma 2 lettera g: “... *il documento di piano ... definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione*”; infatti il disposto normativo rimette alla determinazione dell'Ente Locale la scelta di avvalersi della perequazione ed è da intendersi quindi come un'opzione facoltativa e non obbligatoria.

Viene esclusivamente confermata l'applicazione del principio di perequazione a carattere “circoscritto” riguardante gli ambiti interessati da attuazione previa approvazione di strumento attuativo.

Nella fattispecie della “perequazione circoscritta” è la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione (ATR e ATP) ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture. Tale tipologia perequativa ricalca le modalità di attuazione delle Aree di Espansione del vigente PRG: eventuali indicazioni sulla specifica localizzazione delle aree per servizi mantengono lo scopo prioritario di fornire le indicazioni qualitative per la formulazione del Piano Attuativo, ma le stesse non hanno esiti sull'assetto volumetrico, considerato omogeneo per ogni singolo metro quadro di area inserita nel comparto.

In merito all'applicazione di misure incentivative il comune intende avvalersi della disposizione di carattere normativo introdotta a seguito dell'ultima revisione del testo della L.R. 12/05, ove all'art. 43 si legge che “Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.”

Come già anticipato tale prescrizione normativa indirizza l'Ente Locale ad istituire, con specifico atto deliberativo, una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso di attuazione di Piani Attuativi Residenziali e/o Produttivi che sottraggono superfici effettivamente adibite ad uso agricolo nello stato di fatto dei luoghi. Anche in questo caso, il maggior introito pervenuto nelle casse comunali potrà essere destinato alla realizzazione di interventi di rilevanza ecologica ed ambientale.

Infine, in applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, il comune promuove azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Come indicato nel precedente art. 19, le determinazioni dell'Ente Locale sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR 24/2006, Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, DGR n. 8/5773 del 31.10.2007 e s.m.i., DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

### 3.8. QUANTIFICAZIONE COMPLESSIVA. DETERMINAZIONE DEGLI ABITANTI INSEDIABILI NEL PIANO DELLE REGOLE

La seguente tabella riporta la quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole.

Ambito	Denominazione	Estensione (mq)	%
TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	22.610	0,49%
TCR1	Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale	31.860	0,70%
TCR2	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale	122.980	2,69%
TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	6.185	0,14%
TACn	Tessuto Agricolo di Consolidamento dei caratteri naturalistici	614.930	13,44%
TACc	Tessuto Agricolo di Consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi	3.292.920	71,96%
A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (a sovrapposizione)	343.615	7,51%
AVP	Ambito a Verde Privato	90.490	1,98%
AB	Ambito Boscato	50.510	1,10%
<b>TOTALE AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DELLE REGOLE</b>		<b>4.576.100</b>	<b>100,00%</b>

*Tabella 10: Quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole*

Oltre alla quantificazione complessiva dei differenti usi che interessano il territorio comunale governato dal Piano delle Regole, occorre verificare la quantificazione dei lotti liberi esistenti al fine di verificare la rispondenza con la quantificazione complessiva di sviluppo stimata dal Documento di Piano.

La seguente tabella riporta nel dettaglio l'elenco dei lotti liberi presenti e la quantificazione delle relative superfici, come risulta dalla lettura della *Tavola PR 04 Individuazione dei lotti liberi edificabili*.

Ambito	Lotto	Ar (m <sup>2</sup> )	ur (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Su (m <sup>2</sup> )	P <sub>teorica</sub> (ab)
Aree residenziali di completamento	1	1.273	0,60	764	15
	2	2.263	0,60	1.358	27
	3	4.841	0,60	2.905	58
	4	1.725	0,60	1.035	21
	5	1.091	0,60	655	13
	6	5.605	0,60	3.363	67
	7	1.524	0,60	914	18
	8	6.353	0,60	3.812	76
<b>TOTALE</b>	---	<b>24.675</b>	---	<b>14.805</b>	<b>296</b>

*Tabella 11: Quantificazione complessiva dei lotti liberi edificabili*

Alla luce di quanto sopra riportato i lotti liberi inseriti all'interno dei Tessuti urbani consolidati residenziali sono caratterizzati da una potenziale capacità edificatoria in grado di generare un quantitativo di abitanti teorici determinato con le modalità di calcolo contenute nella seguente tabella:

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE LOTTI LIBERI (mq)	INDICE UF (mq / mq)	SLP MAX EDIFICABILE (mq)	ABITANTI INSEDIABILI (SLP : 50 mq/ab)
TCR 1	-	-	-	-
TCR 2	24.675 mq	0,60	14.805 mq	296
<b>TOTALE</b>	<b>24.675 mq</b>		<b>14.805 mq</b>	<b>296</b>

*Tabella 12: incremento di capacità insediativa generata dall'attuazione del Piano delle Regole*

Infine, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, la capacità insediativa teorica generata è ulteriormente incrementata di 16 abitanti.

Pertanto, la completa saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporta l'insediamento di 312 abitanti teorici (l'abitante teorico viene stabilito attribuendo a ciascuno di essi una Slp pari a 50 mq). Il dato risulta conforme alle previsioni del Documento di Piano.