



Comune di  
**SAN ZENONE AL LAMBRO**  
Città Metropolitana di Milano

# P.G.T.

## Piano di Governo del Territorio

### **VARIANTE GENERALE 2023**

**PIANO DELLE REGOLE**

Elab.: **PR1 \* - RELAZIONE DI SINTESI**

Scala: /



Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicazione: B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Serie \_\_\_\_\_

Il Sindaco \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Procedimento \_\_\_\_\_

Redazione a cura di:

**Dott. Arch. CAMILLO CUGINI**

Via Porzi n. 24, Crema (CR) - Tel. 0373 250080

mail: [architetto.cugini@gmail.com](mailto:architetto.cugini@gmail.com)

Collaboratori: Arch. Andrea Gerola, Geom. Marco Panelli,  
Dott.ssa Laura Piccolo, Michela Locatelli

**Settembre 2024**

**INDICE:**

|   |         |
|---|---------|
| <b>1) CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE</b>                          | Pag. 02 |
| <b>2) ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.</b>    | Pag. 06 |
| <b>3) DEFINIZIONE DEGLI AMBITI</b>                                  | Pag. 08 |
| <b>3.1 Nucleo di Antica Formazione</b>                              | Pag. 08 |
| <b>3.2 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)</b>                      | Pag. 08 |
| <b>3.3 Città Pubblica esistente e “in progetto”</b>                 | Pag. 09 |
| <b>4) DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI</b>                                | Pag. 10 |
| <b>4.1 Ambiti di Consolidamento e Conservazione</b>                 | Pag. 12 |
| <b>4.2 Nuclei storici</b>   | Pag. 12 |
| <b>4.3 Tessuto Urbano Consolidato</b>                               | Pag. 13 |
| <b>4.4 Ambiti in Convenzionamento</b>                               | Pag. 13 |
| <b>4.5 Ambiti Produttivi</b>  | Pag. 13 |
| <b>4.6 Aree a verde privato</b>                                     | Pag. 14 |
| <b>4.7 Ambito Servizi ed Impianti Tecnologici</b>                   | Pag. 14 |
| <b>4.8 Ambiti Agricoli</b>  | Pag. 14 |
| <b>5) COMPONENTE PAESISTICA</b>                                     | Pag. 16 |
| <b>5.1 Generalità</b>   | Pag. 16 |
| <b>5.2 Schema metodologico</b>                                      | Pag. 16 |
| <b>5.3 Finalità</b>   | Pag. 17 |
| <b>5.4 Strumenti operativi</b>                                      | Pag. 18 |
| <b>5.5 Elementi costitutivi del paesaggio</b>                       | Pag. 18 |
| <b>5.6 Le vulnerabilità e le sensibilità del sistema paesistico</b> | Pag. 19 |
| <b>5.7 Gli obiettivi e le azioni paesistiche</b>                    | Pag. 19 |

## 1. CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il contenuto del piano delle regole è disciplinato dall'art. 10 della L.R. 12/2005, il quale testualmente così recita:

### **Art. 10**

#### **Piano delle Regole**

##### **1. Il piano delle regole:**

- a.** *definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*
- b.** *indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- c.** *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- d.** *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*

##### **e. individua:**

- 1. le aree destinate all'agricoltura;*
- 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
- 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica;*

**e-bis.** *individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo;*

*(lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, legge reg. n. 31 del 2014, poi così modificata dall'art. 3, comma 1, lettera l), legge reg. n. 18 del 2019)*

**e-ter.** *individua, all'interno del perimetro dei distretti del commercio di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), gli*

*ambiti nei quali il comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano.*

*(lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, lettera l), legge reg. n. 18 del 2019)*

***1-bis.*** *(comma abrogato dall'art. 11, comma 1, lettera a), legge reg. n. 18 del 2019)*

***1-ter.*** *(comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera b) legge reg. n. 38 del 2015)*

***1-quater.*** *(comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera b), legge reg. n. 38 del 2015)*

**2.** *Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.*

**3.** *Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*

- a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- c. rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- d. altezze massime e minime;*
- e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- f. destinazioni d'uso non ammissibili;*
- g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;*
- h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica, di rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica e di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.*

*(lettera così sostituita dall'art. 7, comma 2, legge reg. n. 4 del 2016)*

**4. Il piano delle regole:**

*a. per le aree destinate all'agricoltura:*

- 1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*
- 2. recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
- 3. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.*

*b. per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*

*c. per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*

**5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.**

**6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.**

In buona sostanza al Piano delle Regole è demandata la parte conformativa del regime giuridico dei suoli e l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti del territorio definibili di consolidamento e di conservazione.

Forte è la connessione con lo strumento "Documento di Piano" per ciò che concerne:

- una diretta discendenza del Piano delle Regole dal Documento di Piano in merito agli aspetti generali e al quadro delle determinazioni e delle scelte di politica urbanistica generale del P.G.T.;
- una stretta interrelazione del Piano delle Regole dal Documento di Piano e più in particolare alla politica urbanistica degli A.R.U. (Ambiti di Rigenerazione Urbana) e degli A.T.U. (Ambiti di Trasformazione Urbanistica) in merito agli aspetti cartografici di definizione degli ambiti rigenerativi/trasformativi, nonché di discendenza di alcuni parametri urbanistici dalle norme tecniche del Documento di Piano;

- una stretta interrelazione sempre cartografica in merito alla corretta individuazione di progetti strutturali e infrastrutturali, inseriti in atti e programmi alla scala sovracomunale;
- il recepimento all'interno del Piano delle Regole degli ambiti agricoli strategici declinati dal P.T.M. (Piano Territoriale Metropolitano);
- il recepimento all'interno del Piano delle Regole degli ambiti di tutela ambientale sovraordinata;
- il recepimento all'interno del piano delle regole di atti di negoziazione urbanistica e convenzionamento, che il Piano di Governo del Territorio, come precisa scelta urbanistica intende portare a compimento;
- la declinazione delle modalità operative per perequazione urbanistica – compensazione urbanistica e incentivazione urbanistica.

Forte è anche la connessione tra il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

I punti cardinali sostanziali di questo legame riguardano:

- la definizione planimetrica, attuativa e gestionale dei servizi previsti nelle politiche urbanistiche del P.G.T.;
- la declinazione del fabbisogno di servizi per le varie destinazioni urbanistiche;
- le modalità attuative delle strutture a servizi;
- le modalità di ottenimento e convenzionamento dei servizi;
- le norme vevoli negli ambiti a servizi o impianti tecnologici;
- i riscontri sulle strutture a rete (piste ciclopedonali, ecc...);
- l'eventuale P.U.G.S.S. (piano urbanistico per la gestione servizi sottosuolo);
- i criteri di compensazione urbanistica.

Il Piano delle Regole, come variato con la presente Variante al P.G.T., non stravolge l'impostazione originaria dell'apparato normativo e neppure è opportuno che lo faccia.

## 2. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole con la presente Variante diventano:

- PR1 “Relazione di Sintesi”
- PR2 “Norme Tecniche”
- PR3 “Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità”
- PR4 “Sistema dei vincoli ambientali e tecnologici”
- PR5 “Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale”
- PR6 “Carta di sensibilità paesistica”

Costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole:

- Le Norme Geologiche;
- La Relazione Geologica;
- La Carta Geologica e Geomorfologica;
- La Carta del Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.);
- La Carta di Pericolosità Sismica Locale;
- La Carta dei Vincoli;
- La Carta di Sintesi;
- Lo Strumento Urbanistico disciplinante la Classificazione Acustica del territorio comunale;
- Il Piano del Reticolo Idrico Minore;
- Il Documento Semplificato Rischio Idraulico (DO.S.R.I.), composto da:
  - \_ Relazione Generale
  - \_ Relazione Idraulica
  - \_ Tavole *Mappa pericolosità idraulica – scenario stato di fatto tr 10 anni*
  - \_ Tavole *Mappa pericolosità idraulica – scenario stato di fatto tr 50 anni*
  - \_ Tavole *Mappa pericolosità idraulica – scenario stato di fatto tr 100 anni*
  - \_ Tavole *Mappa pericolosità idraulica – scenario A stato di progetto tr 10 anni*
  - \_ Tavole *Mappa pericolosità idraulica – scenario A stato di progetto tr 50 anni*
  - \_ Tavole *Mappa pericolosità idraulica – scenario A stato di progetto tr 100 anni*
  - \_ Tavole *Mappa pericolosità idraulica – scenario B stato di progetto tr 10 anni*
  - \_ Tavole *Mappa pericolosità idraulica – scenario B stato di progetto tr 50 anni*
  - \_ Tavole *Mappa pericolosità idraulica – scenario B stato di progetto tr 100 anni*
  - \_ Tavola *Carta delle criticità idrauliche*
  - \_ Tavola *Carta degli interventi strutturali e non strutturali*

- \_ Tavola Carta della fattibilità delle opere di infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e sottosuolo*

### 3. DEFINIZIONE DEGLI AMBITI

#### 3.1 Nucleo di Antica Formazione

Secondo la definizione data dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., Art. 10 comma 2, “*Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall’articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l’esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell’impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati*”.

Il Nucleo di Antica Formazione deve la propria riconoscibilità alle caratteristiche evolutive del centro abitato, ovvero dalla graduale agglomerazione di edifici e fabbricati colonici attorno luoghi attrattori – nuclei cascinali, o architetture signorili e nobiliari, avvenuta per lo più in corrispondenza di assi viabilistici di importanza storica o presentanti caratteristiche di particolare connettività verso gli insediamenti di maggior dimensione.

Proprio in ragione dell’origine del nucleo urbano, all’interno del tessuto di antica formazione si rileva la presenza di diversi Nuclei cascinali urbani di interesse storico, caratterizzati dalla presenza di architetture tipiche degli insediamenti rurali, talvolta frammiste a fabbricati produttivi (agricoli e/o zootecnici) di recente costruzione che ospitano attività agricole attive.

In linea di massima, all’interno delle suddette aree – che spesso assumono la forma di un “continuum urbanistico” in allineamento alla viabilità storica -, sono individuabili fronti insediativi compatti costituiti da edifici di altezza limitata (generalmente si tratta di due piani fuori terra, caratterizzati però da un’altezza interna, per ciascun piano, superiori ai m 2,70 previsti dalle norme attuative locali d’igiene), nonché arricchiti dalla presenza di aree pertinenziali comuni, per lo più riconducibili a corti o cortili interni. [Fanno parte dei Nuclei di Antica Formazione anche le strade che ricadono all’interno del loro perimetro.](#)

#### 3.2 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

Secondo la definizione data dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., Art. 10 comma 1, lettera a) “*...insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento*”.

Il Tessuto Urbano Consolidato può essere caratterizzato dalla presenza di “funzioni residenziali” (ex-Zone B) o di funzioni produttive (ex-Zone D).

All’interno del Tessuto Urbano Consolidato si rileva la presenza di diverse tipologia edilizie, nonché di alcuni lotti liberi sia “interclusi” posti a margine del tessuto urbanizzato.

All’interno del Tessuto Urbano Consolidato sono stati rilevati alcuni ambiti “sotto-utilizzati” o “prossimi alla dismissione”, la cui rigenerazione funzionale viene individuata come elemento strategico per il completamento della “Città Pubblica” e, più in generale, atto utile al conseguimento di un miglior livello di qualità della vita all’interno del sistema urbano.

All’interno del Tessuto Urbano Consolidato sono inoltre stati rilevati alcuni ambiti caratterizzati dalla presenza di funzioni produttive.

### 3.3 Città Pubblica esistente e “in progetto”

Sono aree, gli edifici e le attrezzature che, completano e sostenendo il Tessuto di antica Formazione e il Tessuto Urbano Consolidato, ospitano destinazioni d’uso classificabili come “servizi pubblici o di interesse pubblico generale”, funzionali alla residenza (o alle attività produttive).

Per quanto riguarda il Comune di San Zenone al Lambro, la cosiddetta “Città Pubblica” si snoda in maniera più continua e presente all’interno del tessuto urbano del paese, evidenziando una maggior concentrazione di attività e servizi all’interno degli isolati appartenenti al nucleo di antica formazione e di “formazione meno recente”.

Per le destinazioni funzionali specifiche, gli interventi ammessi, le modalità ed i parametri di attuazione sia riferiti alle aree comprese all’interno del paese esistente si fa riferimento e si rimanda alle indicazioni ed alle prescrizioni definite in seno al Piano dei Servizi.

## 4. **DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI**

Ai fini di un ordinato assetto tipologico e di una razionale distribuzione delle funzioni previste, e perciò delle utilizzazioni permesse, il territorio comunale è diviso in ambiti omogenei: l'edificazione è ammessa soltanto negli ambiti che la prevedono, secondo le indicazioni del Piano delle Regole e con l'osservanza delle modalità, degli indici e dei parametri fissati dalle presenti regole attuative e/o dal Piano Attuativo. La suddivisione in ambiti prevede:

- **Nuclei Di Antica Formazione**
  - *NAF – Nucleo di Antica Formazione*
  - *NAFR – Nucleo di Antica Formazione Rurale*
- **Ambiti del Tessuto Consolidato**
  - *TCR – Ambiti del Tessuto Consolidato Residenziale*
    - TCR1 – Tessuto Consolidato Residenziale di Edificazione Estensiva
    - TCR2 – Tessuto Consolidato Residenziale di Edificazione Intensiva
    - TCR3 – Tessuto Consolidato Residenziale di Riqualficazione Urbana
    - TCRV – Ambiti di Verde Privato
    - Tessuto consolidato residenziale in contesto produttivo
  - *TCP – Ambiti del Tessuto Consolidato Produttivo*
    - TCP1 – Tessuto Consolidato per Attività Economiche
  - *TCA – Ambiti del Tessuto Consolidato Agricolo*
    - TCA1 – Tessuto Consolidato Extragricolo in Zona Agricola
  - *TCPA – Piani Attuativi in Corso di Validità*
- **Ambiti delle Aree Agricole**
  - *AA – Ambiti delle Aree Agricole*
    - AA1 – Ambiti agricoli strategici da P.T.M.
    - AA2 – Ambiti agricoli periurbani e di rispetto dell'edificato
    - Subambito agricolo di rilevanza paesaggistica
    - AA3 – Ambito agricolo generico
    - AA4 – Nuclei agricoli edificati
- **Ambiti di Valore Paesaggistico e Ambientale**
  - *Corridoi ecologici*
  - *Boschi*
- **Ambiti ed Elementi di Mitigazione e Compensazione Ambientale**
- **Servizi e Attrezzature Tecnologiche**
- **Varie**
  - *Fiume Lambro e Cavo Marocco*
  - *Reticolo idrico*

- *Perimetrazione centro abitato (D.Lgs. n. 285/1992)*
- *Autostrada A1*
- *Ampliamento quarta corsia Autostrada A1*
- *Tracciato ferroviario (Milano - Napoli)*
- *Viabilità di progetto*
- *Prescrizioni particolari*
- *Confine comunale*

Una precisa scelta di pianificazione, legata anche agli obiettivi del P.G.T., in particolare nella logica della semplificazione e certezza degli operatori è concretizzata in una significativa riduzione degli ambiti del territorio e conseguentemente anche delle norme applicabili, ora più snelle e dirette.

#### Ambiti con Valenza Rigenerativa:

Sono gli ambiti che nel Documento di Piano vengono definiti Ambiti di Rigenerazione Urbana e per i quali vale la seguente definizione data dalla L.R. 18/2019: *“rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;*

*rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali”.*

Con apposite normative per ogni ambito, inoltre, il Piano delle Regole individua i seguenti perimetri e ricognizioni:

- La viabilità comunale esistente e di progetto;
- La viabilità provinciale esistente e di progetto;
- Le fasce del P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico);
- Le principali zone e fasce di rispetto;

- Prescrizioni specifiche su determinati comparti;
- I perimetri dei Piani Attuativi vigenti;
- I perimetri dei Piani Attuativi di progetto;
- Specifiche modalità di recupero del patrimonio storico per le cascine storiche.

I comparti soggetti a trasformazione urbanistica (sono riconducibili al Documento di Piano così come la determinazione degli elementi salienti della programmazione urbanistica ed infrastrutturale).

#### **4.1 Gli Ambiti di Consolidamento e Conservazione**

Gli Ambiti di Consolidamento sono quegli Ambiti che vanno ad interessare tutte le altre zone edificate o le zone agricole del paese non coinvolte dagli Ambiti di Trasformazione.

Il Consolidamento delle zone edificate avviene soprattutto mediante disciplina delle destinazioni d'uso e ad una possibilità d'ampliamento edilizio solo fisiologico.

#### **4.2 Nuclei storici**

##### Individuazione

Le zone di cui al titolo comprendono le parti di territorio edificato e urbanizzato di interesse storico, artistico ed ambientale. Sono quelle zone del paese sviluppatesi fino alla prima levata IGM.

##### Indicazioni per la pianificazione

Il riconoscimento della loro consistenza fisica, dei principali caratteri morfotipologici e distributivi al fine di redigere una normativa di attuazione del P.G.T. finalizzata a:

- creare una politica di conservazione dei caratteri morfotipologici;
- uniformare architettonicamente i vari contesti;
- rendere coerenti le destinazioni d'uso, con gli obiettivi di conservazione e preservazione dei caratteri architettonici.

Sulla base dello studio, per ogni edificio o sua porzione è stata apportata la seguente classificazione:

- Edifici soggetti a un maggior grado di tutela;
- Edifici soggetti a un minore grado di tutela;
- Edifici soggetti a un maggior grado di tutela e vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Demolizioni auspicabili;
- Facciate meritevoli di conservazione;
- Facciate da riqualificare;
- Elementi meritevoli di attenzione.

### **4.3 Tessuto Urbano Consolidato**

#### Individuazione

Sono le zone di consolidamento già completamente edificate, vale a dire le zone edificate dalla soglia precedente fino ad una decina di anni fa, generalmente già con un'impronta monofunzionale; sulle vie principali del paese queste zone sono caratterizzate anche da edifici con piani adibiti a destinazione commerciale.

#### Indicazioni per la pianificazione

Il riconoscimento della loro consistenza fisica, dei principali caratteri morfotipologici e distributivi al fine di redigere una normativa di attuazione del PGT finalizzata a:

- rendere coerenti ed omogenei i principali elementi morfotipologici;
- preservare l'impianto tipologico urbanistico;
- “guidare” nel rispetto dei principi di cui sopra gli aumenti “fisiologici” del patrimonio per rispondere ad esigenze specifiche;
- disciplinare correttamente le destinazioni d'uso nella preservazione dei valori di qualità urbanistica.

### **4.4 Ambiti in Convenzionamento**

#### Individuazione

Sono quelle zone con già piano attuativo approvato e sono zone in cui l'edificazione è in corso o in fase di completamento.

#### Indicazioni per la pianificazione

Il riconoscimento della loro consistenza fisica, dei principali caratteri morfotipologici e distributivi al fine di creare normative finalizzate al completamento dei Piani Attuativi nel rispetto dei progetti e delle convenzioni a loro tempo approvati, monitorando la corretta realizzazione delle infrastrutture e dei servizi di comparto.

### **4.5 Ambiti Produttivi**

#### Individuazione

Sono quelle zone dove la destinazione funzionale principale è quella produttiva, industriale, artigianale – commerciale, talvolta con la presenza di abitazioni per il solo proprietario o per il personale di custodia ed in cui non è previsto un intervento di trasformazione radicale.

### Indicazioni per la pianificazione

Il riconoscimento della loro consistenza fisica, dei principali caratteri morfotipologici e distributivi al fine di:

- stendere una disciplina urbanistica di continuità con le precedenti finalizzata a disciplinare correttamente gli ampliamenti fisiologici necessari per le esigenze tecnologiche ed aziendali delle attività in atto;
- prevedere forme di tutela dei principali parametri ambientali anche alla scala urbanistica.

### **4.6 Aree a Verde Privato**

Si tratta di aree private in cui si ritiene che l'unica destinazione compatibile sia il verde stesso.

### **4.7 Ambito Servizi ed Impianti Tecnologici**

In tale ambito ricadono tutte le aree per urbanizzazioni previste nel Piano dei Servizi. Si tratta di aree riservate, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata alla realizzazione di servizi per la collettività. A loro volta le aree per servizi si suddividono in:

- servizi per la fruizione del verde e dell'ambiente;
- servizi per l'attività sportiva;
- servizi per l'istruzione;
- servizi per il culto;
- servizi amministrativi;
- parcheggi per la residenza;
- parcheggi per le attività commerciali, produttive, ecc.;
- servizi igienico sanitari;
- servizi sociali e di edilizia residenziale pubblica;
- servizi tecnologici;
- servizi polifunzionali.

Questi si attuano mediante le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi. A corredo dei servizi la viabilità di interesse comunale.

### **4.8 Ambiti Agricoli**

#### Individuazione

Sono quelle aree che sono a vocazione prevalentemente agricola, nelle aree agricole della provincia e nelle aree agricole locali in cui le costruzioni sono quasi sempre costituite da cascine o edifici agricoli.

*Indicazioni per la pianificazione*

Il riconoscimento della loro consistenza fisica, dei principali caratteri morfotipologici e distributivi al fine del recepimento e integrazione delle normative di settore (zone agricole nel P.T.M.) al fine della preservazione dei valori ambientali e di risparmio dell'uso del suolo.

## 5. COMPONENTE PAESISTICA

### 5.1 Generalità

La Componente Paesistica del P.G.T. rappresenta una forte innovazione rispetto al P.G.T. Vigente.

Con la messa a disposizione dei criteri attuativi per la predisposizione dei Piani di Governo del Territorio – Modalità per la pianificazione comunale –, da parte del legislatore regionale viene ulteriormente approfondito il tema della tutela del paesaggio. È competenza delle Amministrazioni Comunali, in sede di predisposizione e governo del territorio, di gestire la tutela e le trasformazioni del paesaggio, qui inteso come “bene collettivo che travalica visioni puntuali o localistiche”.

Il concetto stesso di paesaggio è mutato profondamente nella visione della disciplina urbanistica, arrivando a connotare l'intero territorio di riferimento rispetto ad una visione limitata a particolari emergenze del territorio. La citazione seguente, ad opera dello stesso legislatore regionale riassume come l'importanza del termine “paesaggio” sia accresciuta nel tempo:

*“...Nel corso del tempo i concetti di paesaggio e di tutela hanno registrato una evoluzione indubbiamente significativa agli effetti delle pratiche di gestione da parte delle amministrazioni pubbliche. Il termine “paesaggio” ha conosciuto un progressivo arricchimento di significato: alla fine degli anni '30 designava ambiti “eccezionali” individuati secondo un'accezione elitaria fortemente selettiva, successivamente si è confrontato con la componente ambientale e con la percezione culturale, per tenere poi conto anche della percezione condivisa e riconosciuta dai cittadini, fino a coincidere con la qualità di tutto il territorio nei suoi molteplici aspetti.”*

Quindi la Variante al P.G.T. recepisce l'indicazione normativa, inserendo la Sensibilità Paesaggistica del territorio come elemento di rilevanza strategica nella gestione del territorio.

### 5.2 Schema metodologico

La Componente Paesistica della Variante al P.G.T. responsabilizza la comunità stessa nella valutazione delle sensibilità. Ecco così che l'aspetto metodologico è importante.

Sulla base delle premesse sopra riportate, che costituiscono quindi presupposto metodologico e linee guida del presente Piano, la componente paesistica è qualificabile come elemento trasversale sia nella fase conoscitiva sia progettuale. Ne consegue che le informazioni, le valutazioni e le proposte inerenti il paesaggio non trovano sede solo in specifici e puntuali elaborati di PGT ma sono spesso inseriti e integrati in tutte le componenti del Piano stesso. Il percorso di indagine, valutazione e proposta connesso con la tematica paesistica può essere così sintetizzato:

## FASE RICOGNITIVA

### *Carta del Paesaggio*

- identificazione degli elementi;
- descrizione della condizione di stato;
- individuazione delle relazioni intercorrenti e di quelle interrotte;
- costruzione dello scenario base.

## FASE VALUTATIVA

### *Giudizio di integrità e di rilevanza*

- individuazione dei fattori di pressione (sugli elementi) e di resistenza (degli elementi);
- costruzione dello scenario di vulnerabilità;
- classificazione del territorio secondo unità di paesaggio.

## FASE PROGRAMMATICA

### *Strategia paesistica comunale*

- promozione di azioni che riducano la pressione e valorizzino il sistema paesistico;
- disciplina, nelle norme di Piano, delle aree tenendo conto della loro appartenenza alle diverse unità di paesaggio.

### **5.3 Finalità**

Le analisi sono finalizzate ad evidenziare all'interno del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano le valenze paesistiche e culturali, derivanti dai singoli elementi di interesse e dalle relazioni fra di essi. L'obiettivo è pertanto quello di far emergere gli elementi puntali e di relazionare tali punti con sistemi più complessi ed estesi, con particolare riferimento a quelli sovracomunali.

L'assunto di base è che alcuni luoghi possono ricoprire un ruolo marginale, se presi singolarmente, ma diventano fondamentali se inseriti in una rete di relazioni spaziali o culturali locali o sovracomunali. Scopo finale di tali indagini è pertanto la costruzione di uno scenario che, anche basandosi su altre e specifiche analisi (naturalistiche, storiche, sociologiche, ecc.), rappresenti la distribuzione, lo stato e l'intensità relazionale degli elementi di interesse paesistico. L'obiettivo della fase valutativa è quello di verificare i fattori di pressione sugli elementi identificati nonché valutare la capacità di resistenza degli stessi (vulnerabilità). Da questa ricognizione critica deriva una classificazione del territorio in unità di paesaggio.

Traguardo finale di tutti gli studi e le valutazioni relativi alla componente "paesaggio" del P.G.T. è giungere alla definizione di azioni volte alla salvaguardia delle peculiarità paesistiche in cui il Piano

potrà e dovrà contribuire al miglioramento e al mantenimento di quei caratteri tipici stratificati nella memoria collettiva.

#### **5.4 Strumenti operativi**

La tematica paesistica si fonda su informazioni e indagini provenienti da un Quadro Conoscitivo multisettoriale: ambientale, naturalistico, geologico, storico, culturale, ecc.

La risultante delle analisi elaborate confluisce in un elaborato che riassume e collega tra di loro tutti i fattori di potenzialità e tutti quelli di criticità presenti nel territorio. La Carta della “Sensibilità Paesaggistica” individua la base condivisa delle risorse che gravitano su un territorio: le azioni che lo strumento di governo del territorio intenderà proporre partiranno necessariamente da quanto riportato. Questo elaborato, in sintesi, definisce delle unità paesaggistiche.

È importante sottolineare come questo elaborato abbia un riscontro diretto nell’applicazione pratica e quotidiana nel senso che diventa il termine di confronto per ogni trasformazione dei luoghi. La suddivisione del territorio comunale in “classi di sensibilità paesistica” ai sensi della DGR 7/11045 rappresenta un importante passo in avanti nell’analisi del territorio in quanto va ad individuare gli ambiti e gli elementi in funzione del loro grado di vulnerabilità alle trasformazioni del territorio. Classificare dal punto di vista della sensibilità paesistica tutto il territorio comunale permette di disporre di un quadro completo che permette di governare i luoghi compatibilmente alle loro peculiarità, in modo sostenibile rispetto a quanto l’ambiente è in grado di assorbire senza esserne compromesso.

Le 5 classi sono:

- Classe 1: sensibilità molto bassa;
- Classe 2: sensibilità bassa;
- Classe 3: sensibilità media;
- Classe 4: sensibilità elevata;
- Classe 5: sensibilità molto elevata.

#### **5.5 Elementi costitutivi del paesaggio**

Sono stati indagati i “luoghi rappresentativi” del territorio, nonché i beni e i valori che conferiscono loro identità. Fra di essi vi sono sia i beni di riconosciuto interesse storico-architettonico sia gli elementi “minori” legati alla tradizione locale e alla memoria storica.

Sono inoltre parte integrante e costitutiva del Paesaggio, gli elementi di interesse ecosistemico e naturalistico così come lo sono i manufatti e le strutture antropiche prive di ogni valore ma interferenti in modo significativo con il territorio.

## **5.6 Le vulnerabilità e le sensibilità del sistema paesistico**

Anche in questo caso la valutazione che segue ricalca in parte considerazioni di criticità ambientale espresse in precedenza. Come già precisato in premessa, la tematica del paesaggio risulta trasversale alle componenti territoriali e quindi spesso si sovrappone ad esse specificando particolari caratteri dei medesimi luoghi o elementi.

Scopo specifico di questa porzione di indagine e valutazione è pertanto quella di sottolineare i fattori di pressione e i livelli di sensibilità propri degli elementi e dei sistemi paesistici sopra individuati al fine di concorrere alla definizione di azioni e iniziative che ne tutelino l'integrità, recuperino le criticità e valorizzino le potenzialità.

Al fine di comporre il giudizio complessivo vengono presi in considerazione:

- la percepibilità degli elementi o degli insiemi di elementi (la possibilità di fruire in modo sufficiente del bene individuato anche qualora questo sia costituito da più elementi associati);
- l'integrità del contesto (inteso come ambito relazionale del bene stesso; uno spazio paesisticamente consolidato che dialoga positivamente con l'elemento);
- la stabilità delle relazioni sistemiche (la possibilità di cogliere e fruire il "sistema" composto da più elementi);
- le interferenze (gli elementi materici o funzionali che sottopongono il bene o il luogo a pressioni non congruenti con la valenza paesistica);
- la referenzialità rispetto alla popolazione (il grado di riconoscimento dell'elemento rispetto alla memoria e sensibilità collettiva).

## **5.7 Gli obiettivi e le azioni paesistiche**

Gli obiettivi di qualità paesistica e le relative azioni di Piano sono contenuti nel capitolo degli obiettivi generali di Piano. Risulta evidente la profonda integrazione tra la strategia complessiva di PGT e le specifiche iniziative di natura paesistica. Ciò a sottolineare ancora una volta la "trasversalità" della tematica paesaggio nonché la volontà di garantire una stretta relazione tra le diverse discipline che concorrono al "governo del territorio".

Per facilità di lettura e completezza di trattazione si sottolineano, in questa parte, solo alcuni aspetti di particolare rilevanza quali:

- Iniziative di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti di interesse paesistico-ambientale mediante il recepimento della rete ecologica sovracomunale;
- Azioni di valorizzazione e miglioramento del paesaggio rurale mediante la classificazione del territorio in ambiti con diverso valore paesistico, la definizione di indirizzi per un uso

multifunzionale del territorio agricolo (che coniughi le esigenze produttive con la qualità ambientale) e l'individuazione di modalità per il recupero e la rifunzionalizzazione delle cascine;

- Progetti per la ricostruzione delle frange urbane sia attraverso ambiti di trasformazione/riqualificazione sia mediante interventi di riqualificazione ambientale;
- Progetti di miglioramento del paesaggio urbano attraverso interventi di recupero di parti del tessuto storico o consolidato.