



# PGT 2010

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

PIANO DELLE REGOLE

## **Progettisti Incaricati**

*Pianificazione Urbanistica*

dott. ing. Fabrizio Sisti - Stradella (PV)

dott. arch. Marco Selicorni - Pavia (PV)

*Valutazione Ambientale Strategica*

dott. ing. Marco Pompilio - Pavia

*Valutazione di Incidenza*

prof. Graziano Rossi - Carbonara al Ticino (PV)

*Componente geologica e sismica*

dott. geol. Patrizia Bellinzona - Corana (PV)

*Componente acustica*

Lardera & Associati, Studio di Ingegneria - Pavia

## **Collaboratori pianificazione urbanistica**

dott. arch. Cristiano Alberti

dott. ing. arch. Viola Cappelletti

dott. Federico Cattaneo

## **Sindaco**

Sig. Germano Miatton

## **Responsabile del procedimento**

geom. Gilberto Gorla

## **Segretario del Comune**

dott.ssa Flavia Fulvio

**ALLEGATO PR.01**

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**novembre 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 Stato di attuazione del PRG vigente	pag. 013
2.2 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Modalità di intervento	pag. 015

### **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. 025
3.1.5 Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente	pag. 026
3.1.6 Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio	pag. 027
3.2. Tessuti urbani consolidati	pag. 028
3.2.1 Tessuto storico e nuclei frazionali - TS	pag. 028
3.2.2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR	pag. 031
3.2.3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP	pag. 032
3.2.4 Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale - TCC	pag. 033
3.2.5 Piani Attuativi in Itinere	pag. 035
3.3. Tessuti extraurbani agricoli	pag. 036
3.3.1 Tessuti Agricoli	pag. 036
3.3.2 Edifici extragricoli in zona agricola	pag. 036
3.4. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche	pag. 038
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. 040
3.5.2 Ambiti a Verde Privato - AVP	pag. 041
3.5.3 Ambiti boscati - AB	pag. 041
3.6. Il regime vincolistico	pag. 043
3.7. Aspetti perequativi, compensativi, incentivativi	pag. 045
3.8. Quantificazione complessiva. Determinazione degli abitanti insediabili nel piano delle regole	pag. 046



# ***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 coerenza con gli ambiti destinati all'attività agricola così come definiti nel PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Si ricorda comunque che un altro strumento di riferimento per l'assetto territorio è il 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 obiettivi riscontrati 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.

Lo scopo principale del Piano delle Regole, con riferimento ai tessuti agricoli, è quello di recepire integralmente le disposizioni del PTC del Parco del Ticino, sia per quanto riguarda le aree a preminente vocazione agricola, sia per quanto riguarda le aree naturalizzate assoggettate a maggiore tutela, in quanto più prossime al Fiume.

### **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. Come per le aree agricole, anche per le aree di maggiore naturalità il riferimento principale è il PTC del Parco del Ticino, con un'attenzione anche alle aree di pregio individuate dal PTCP.

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 rientrano 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 salvaguardarli 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, in particolare con riferimento al PTC del Parco del Ticino ed agli abachi delle essenze e delle tipologie edilizie approvati dal Parco.

### 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	Stato di attuazione del PRG vigente	1:2.000
PR.02a 1-5	Perimetrazione tessuti storici e destinazioni d'uso	1:1.000
PR.0b 1-5	Modalità di intervento	1:1.000
Allegato PR.02	Schede di rilievo urbanistico edilizio	-

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

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



## 2.1. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

### 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 recentemente edificate del territorio comunale ed in tabelle che ne esplicitano la consistenza quantitativa.

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

In questa sede si è ritenuto di innovare il metodo operativo, tenendo presente che lo spirito con cui il legislatore ha concepito il PGT non coincide con quello del vecchio PRG e che la pianificazione urbanistica del vigente strumento urbanistico ha raggiunto ormai livelli di attuazione e di definizione quasi completi.

Per tale motivo si è pensato di modificare le modalità di analisi urbanistico-edilizia attraverso la produzione dell'elaborato grafico denominato *Tavola PR.01 – Stato di attuazione del PRG vigente – scala 1:2.000*, nel quale sulla cartografia aerofotogrammetrica comunale aggiornata vengono poste in evidenza quelle aree sottoposte dal PRG vigente a piano attuativo e che non sono ancora state completate.

Lo scopo di tale procedimento analitico è quello di verificare quanto dinamico sia stato il settore dell'edilizia all'interno del comune nel periodo di vigenza dello strumento urbanistico attuale e verificare dove l'indice di utilizzazione fondiaria sia da ritenersi applicato, con conseguente approssimativa saturazione delle aree ed ove invece sia presente una capacità edificatoria residua.

La lettura della tavola pone in risalto le seguenti questioni:

- Evidenziazione degli aspetti urbanistici del sistema insediativo locale: la tavola fornisce una lettura del territorio filtrandolo con la lente del linguaggio urbanistico. In particolare, l'elaborato ha posto in evidenza la presenza di lotti e aree liberi, nei quali non si è raggiunta la saturazione e la cui esatta quantificazione permette di determinare la capacità edificatoria residua.

## Lettura analitica

La valutazione dell'attuazione delle aree residenziali e produttive previste nello strumento urbanistico alla data del 30.09.2010 ha evidenziato quanto segue:

- relativamente ai Piani di Lottizzazione Residenziali la situazione si configura come segue: uno di questi risulta essere completato, un altro in itinere ed il terzo, che si configurava come Piano di Recupero, risulta essere non attuato;
- relativamente ai Piano di Lottizzazione Produttivi, uno risulta attuato, mentre il secondo in itinere;
- relativamente ai lotti liberi residenziali il 100% di essi risulta essere saturato;

Da ciò si evidenzia come lo strumento urbanistico vigente non sia ancora prossimo all'esaurimento, pur essendosi verificata dall'ultima variante generale (anno 2000) ad oggi una discreta attività edilizia.

Si ricorda che nell'elaborato oggetto del presente paragrafo non sono state individuate le aree destinate a servizi pubblici, in quanto esse sono oggetto di studio puntuale nella *Tavola PS.01 – Mappa dei servizi comunali*.

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

	PRG variante 2008		Attuati luglio 2010			In itinere luglio 2010			Non attuati luglio 2010		
	N° aree	E (m <sup>2</sup> )	N° aree	E (m <sup>2</sup> )	%	N° aree	E (m <sup>2</sup> )	%	N° aree	E (m <sup>2</sup> )	%
Lotti liberi residenziali	3	10.040	3	10.040	100,0%	---	---	---	---	---	---
Piani di Lottizzazione residenziali	3	27.820	1	9.510	34,2%	1	10.190	36,6%	1	8.120	29,2%
Piani di Lottizzazione produttivi	2	50.280	1	16.510	32,8%	1	33.770	67,2%	---	---	---

*Tabella 2: Stato di attuazione del PRG vigente*

## 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 Carbonara al Ticino, 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 nelle *Tavole PR.02a 1-5 Perimetrazione dei tessuti storici e destinazioni d'uso – scala 1:1.000*, completato inoltre da schede di puntuale rilievo urbanistico-edilizio (v. Allegato PR.02) svolto per singoli edifici.

Infine le *Tavole PR.02b 1-5 Modalità di intervento – scala 1:1.000* costituiscono elaborato progettuale, riportando 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 15 nuclei e precisamente: [suddividerli per quelli ancora agricoli e quelli non più]

- Capoluogo (interno alla zona IC)
- Canarazzo (interno alla zona IC)
- Località Casottoni (esterna alla zona IC, fabbricati residenziali in zona agricola non afferenti all'attività agricola)
- Località Finta Battaglia (esterna alla zona IC, fabbricati residenziali in zona agricola non afferenti all'attività agricola)
- Località Sant'Antonio (esterna alla zona IC, fabbricati residenziali in zona agricola non afferenti all'attività agricola)
- Località Case Nuove (esterna alla zona IC, fabbricati residenziali in zona agricola non afferenti all'attività agricola)
- Località Cantarana (esterna alla zona IC, fabbricati residenziali in zona agricola non afferenti all'attività agricola)
- Località San Giacomo (esterna alla zona IC, fabbricati residenziali in zona agricola non afferenti all'attività agricola)
- Località I Casoni (esterna alla zona IC, fabbricati residenziali in zona agricola non afferenti all'attività agricola)
- Cascina Sabbioni (esterna alla zona IC, fabbricati in zona agricola connessi all'attività agricola)
- Cascina dei Frati (esterna alla zona IC, fabbricati in zona agricola connessi all'attività agricola)
- Cascina Campo Maggiore (esterna alla zona IC, fabbricati in zona agricola connessi all'attività agricola)
- Cascina Menocchia (esterna alla zona IC, fabbricati in zona agricola connessi all'attività agricola)
- Cascina Brunoria (esterna alla zona IC, fabbricati in zona agricola connessi all'attività agricola)
- Cascina Cavallera (esterna alla zona IC, fabbricati in zona agricola connessi all'attività agricola)

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 risultano essere caratterizzati da unità edilizie che conservano in buona parte le caratteristiche originarie, con significativa presenza di fabbricati di pregio; in generale l'impianto non ha subito rilevanti modifiche, e gli interventi di trasformazione e sostituzione che sono avvenuti non sono tali da compromettere le valenze storico-architettonico-paesaggistiche dei nuclei indagati. Se ne deduce pertanto che tutti i nuclei extraurbani, in particolare quelli esterni alla zona IC, ma anche la parte centrale del capoluogo e l'intera frazione del Canarazzo ivi ricomprese, sono classificabili come nuclei in interesse storico, suddivisibili in

due categorie: quelli ancora afferenti alla produzione agricola e configurantesi come veri e propri nuclei rurali cascinali, e quelli ormai dismessi dall'attività agricola o mai coinvolti in essa a chiara vocazione residenziale.

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.

Tuttavia il lavoro di puntuale rilievo ha mostrato come alcune parti marginali di tale nucleo abbiano subito delle rilevanti modifiche e siano ormai caratterizzati dalla presenza di fabbricati di recente costruzione privi di valenze storiche. L'indagine ha quindi condotto alla ridefinizione del centro storico, attraverso una lieve limatura di alcune frange non più classificabili come tale. Vengono inoltre individuati gli allineamenti obbligatori che dovranno essere rispettati nel caso di interventi sui fabbricati, i quali dovranno comunque avvenire in accordo con le modalità di intervento definite.

Il PGT definisce dunque un perimetro di centro storico per il capoluogo leggermente ridotto rispetto a quello esistente per quanto riguarda alcune corti senza affaccio su strada, ma provvede altresì all'ampliamento del perimetro in alcuni punti, avendo riconosciuto in alcuni fabbricati prima esclusi delle valenze storiche.

Per quanto riguarda le frazioni si conservano invece inalterati i perimetri dei nuclei, così come definiti nel PRG vigente, in quanto l'impianto non ha subito modifiche nel corso del tempo, se non limitatamente ad alcune isolate unità edilizie.

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 306 schede di rilievo, ciascuna relativa ad uno dei fabbricati individuati nei 15 nuclei 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 un'unica tipologia, sulla base della densità edilizia esistente. Si tratta di effettuare una riclassificazione delle zone denominate nel vigente P.R.G. come aree residenziali consolidate.
	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
Piani attuativi in itinere	Puntuale indicazione dei comparti nei quali vigono le norme previste dai piani di lottizzazione approvati

*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
	Regolamentazione dei pochi e calibrati lotti di completamento, negli ambiti consolidati già azionati dal vigente PRG
	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
Piani attuativi in itinere	Puntuale indicazione dei comparti nei quali vigono le norme previste dai piani di lottizzazione approvati

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

### 3.1.3. Criteri pianificatori per il settore commerciale

AMBITO	CRITERI
Tessuti urbani consolidati	Consolidamento degli insediamenti esistenti; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili
	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
	Regolamentazione dell'apertura di nuove Medie Strutture di Vendita (esercizi commerciali aventi superfici di vendita inferiori a 1.500 mq) in specifici comparti urbani per le sole strutture extra-alimentari
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza di un corretto inserimento ambientale
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico più "restrittiva" con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura

*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;
	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;
	Particolare attenzione alla disciplina delle attività insediabili e delle operazioni edilizie da effettuare sugli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.
	Recepimento integrale della normativa del Parco del Ticino

*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 Ticino e dai numerosi canali irrigui, rogge e cavi; riflessi di tale assetto territoriale si ripercuotono anche a scala sovralocale, ove la riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica correlata si avvia nella direzione di una valorizzazione del ruolo dei corsi d'acqua nell'organizzazione territoriale complessiva.
	Recepimento integrale delle previsioni del PAI
	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.
	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	Per il comune di Carbonara al Ticino, interamente ricompreso all'interno del perimetro del Parco Lombardo della Valle del Ticino, la carta di sensibilità paesistica dei luoghi non viene redatta, in quanto, in ottemperanza ai disposti del D.Lgs. 42/2004, tutto il territorio comunale è da considerarsi vincolato e pertanto ogni intervento è assoggettato alla presentazione della pratica paesaggistica completa della documentazione richiesta.
	Non applicazione delle disposizioni finalizzate all'esame paesistico del progetto, secondo le quali il progettista di qualunque intervento di trasformazione dello stato dei luoghi, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto, come previsto dalla D.G.R. n. VII/11045 del 8 novembre 2002 " <i>Linee guida per l'esame paesistico dei progetti</i> ".

*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
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale - TCC
- Piani Attuativi in itinere

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.
- Per "Piani Attuativi in itinere" si intendono i comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale e per i quali si è proceduto all'adozione e/o all'approvazione del Piano Attuativo antecedentemente all'adozione del PGT.

#### 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 ripermimetrazione dei centri storici.

Il tessuto storico individuato nel capoluogo occupa un ambito di estensione territoriale pari a **322.016 mq**, superficie.

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:

- 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 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, 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 inedificato;

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 ineditato.

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 coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, 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, chiostri, 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 prevalentemente residenziale – "TCR"*  
Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale, esso è posto ai margini del "Tessuto Storico" del Capoluogo, caratterizzato da un'elevata densità edilizia ed abitativa; 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, in particolare afferenti alla tipologia delle villette mono-, bi- e plurifamiliari.

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"* →  $U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$

Non sono stati previsti lotti liberi in posizione isolata rispetto ai centri edificati esistenti, così da evitare un consumo di suolo non urbanisticamente strutturato e conveniente; in particolare ciò è dovuto al particolare assetto del paese, che è limitato a sud dalla presenza della SP ex SS dei Cairoli ed a nord dal segno morfologico del terrazzo alluvionale, detto "la Costa".

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).

### 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 ambiti posti in adiacenza alla SP ex SS 596, a nord di tale asse, ad est del capoluogo, ed a sud, lungo il tratto di Via Stazione (SP 193bis).

Si tratta di ambiti a prevalente attività produttiva di una certa estensione, distribuiti in modo tale da realizzare una zona artigianale e industriale compatta, evitando il mix funzionale con la residenza. Unica eccezione è rappresentata da un lotto isolato nella parte nord del paese, dove permane una piccola attività artigianale a basso impatto, per un'estensione pari a 1.500 mq.

I tessuti consolidati prevalentemente produttivi occupano una superficie di estensione complessiva pari a **82.851 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.

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 "TCP"* →  $U_f = 0,70 \text{ mq} / \text{mq}$

### 3.2.4. Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale

Il Piano delle Regole si occupa della regolamentazione dei tessuti urbani ove prevalgono le funzioni di carattere commerciale e terziario–direzionale, che rappresentano comparti edificati facilmente riconoscibili dal punto di vista percettivo tenuto conto delle tipologie edilizie in esse riscontrabili.

Non risultano ricompresi lotti liberi.

In particolare gli insediamenti di natura commerciale trovano ubicazione lungo la SP ex SS 596 dei Cairoli in adiacenza ad aree di carattere produttivo.

I lotti a destinazione d'uso prevalentemente terziaria sono in numero e superficie ridotta; nei nuclei frazionali minori tali aree non sono presenti, in quanto esse risultano esclusivamente ubicate negli ambiti sopra riportati. Si ricorda tuttavia che la destinazione d'uso commerciale è ammessa quale complementare nei tessuti urbani consolidati a carattere residenziale e produttivo.

Analogamente al settore produttivo, il Piano delle Regole mira a consolidare ed a contenere gli insediamenti commerciali esistenti. La seguente tabella dimostra l'applicazione di tale principio contenitivo delle opportunità insediative, verificando il rapporto tra la superficie dei tessuti consolidati e l'estensione dei lotti liberi in essi ricompresi.

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCC	20.894 mq	0 mq	0 %
<b>TOTALE</b>	<b>20.894 mq</b>	<b>0 mq</b>	<b>0 %</b>

*Tabella 10: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali – ricettivi*

Pur non essendo presenti lotti liberi, l'attività di carattere edificatorio viene comunque puntualmente normata in modo da garantire un'adeguata qualità sia a livello tipologico – estetico sia di inserimento paesaggistico – ambientale. In particolare:

- specifica attenzione deve essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, alla determinazione delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente;
- per ogni nuovo intervento edilizio, lungo il perimetro dei comparti dovranno essere previste 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;
- lungo la "viabilità di Struttura" gli interventi devono essere organizzati in modo tale da evitare la disordinata disseminazione di manufatti disposti disordinatamente ai lati della carreggiata, imponendo sia l'applicazione un elevato standard di qualità edilizia particolarmente curato per gli edifici di prima linea sia la predisposizione di adeguati schemi di piantumazione ed arredo;
- lungo la "viabilità Storica" occorre evitare operazioni che materialmente cancellino o interrompano le caratteristiche della carreggiata, mantenendo, per quanto possibile, i segni storici legati alla presenza degli antichi percorsi, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ecc.;

- ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento relativo all'insediamento di esercizi commerciali è subordinato al reperimento delle aree a standard prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato;
- occorre procedere all'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.

Tenuto conto delle densità edilizie in essere nel territorio comunale, il Piano delle Regole prevede, nei succitati contesti, denominati "TCC", l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario massimo  $U_f$  leggermente incrementato rispetto a quello determinato nel PRG vigente ( $U_f = 0,70 \text{ mq} / \text{mq}$  con il valore precedente di  $U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$ ).

Il Piano delle Regole incentiva la presenza degli insediamenti commerciali corrispondenti agli Esercizi di Vicinato – EV – in tutto il territorio comunale (fatta eccezione per gli Ambiti Agricoli e gli Ambiti non Soggetti a Trasformazione), sottolineandone l'importante ruolo di servizio alla persona particolarmente rivolto alle fasce sociali più deboli che raramente effettuano spostamenti di medio e lungo raggio con mezzi propri e/o pubblici per effettuare acquisti di prima necessità.

Al fine del raggiungimento del medesimo scopo, per quanto attiene al reperimento di aree per servizi pubblici funzionali all'esercizio delle attività, l'Amministrazione Comunale ritiene che l'insediamento di EV in edifici esistenti non sia soggetta al reperimento di aree a standard e che la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso di EV sia soggetta al reperimento di una quota di aree per standard ridotta di  $\frac{1}{4}$  rispetto al minimo stabilito dalla normativa di Piano.

Infine, il Piano delle Regole regola l'apertura delle Medie Strutture di Vendita – MSV consentendone l'insediamento solamente in particolari comparti urbani dotati di adeguate caratteristiche spazio – funzionali (reti di urbanizzazione adeguate a garantirne la funzionalità, lotti di dimensioni consistenti atti ad accogliere gli spazi pertinenziali, accessibilità diretta dalla viabilità principale, ecc.). Nel concreto, viene acconsentito l'inserimento di nuove realtà commerciali di medie dimensioni operanti nel settore alimentare esclusivamente nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali, mentre nuovi esercizi di medie dimensioni operanti nel settore extra – alimentare trovano collocazione nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali e produttivi

Ambito territoriale	Settore Alimentare		Settore Extra-Alimentare	
	EV	MSV	EV	MSV
Piano delle Regole	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Non ammessi	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti.  Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali

*Tabella 11: Politiche insediative degli esercizi commerciali alimentari ed extra-alimentari*

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).

### **3.2.5. Piani Attuativi in itinere**

Il Piano delle Regole riporta nei propri elaborati grafici, con adeguata perimetrazione, gli ambiti del territorio comunale interessati dall'attuazione di Piani di Lottizzazione previsti dal vigente PRG, per i quali si è proceduto almeno all'adozione da parte dell'organo comunale competente.

Attualmente il Piano delle Regole prevede:

- n. 1 comparto riconosciuto come Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale, per una estensione territoriale complessiva pari a **10.190 mq.**
- n. 1 comparto riconosciuto come Piano Attuativo in itinere prevalentemente produttivi, per una estensione territoriale complessiva pari a **33.770 mq.**

### 3.3. TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI

#### 3.3.1. *Tessuti agricoli*

Relativamente al territorio rurale, il Piano delle Regole articola gli ambiti sulla base dell'azonamento definito dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Sono pertanto individuati i seguenti ambiti:

- Zone IC: zone di iniziativa comunale orientata, comprendente gli aggregati urbani dei comuni;
- Area T: Fiume Ticino
- Zona B1: zone naturalistiche orientate
- Zona B2: zona naturalistica perifluviale di interesse botanico forestale;
- Zona C1: zona agricola e forestale a prevalente interesse faunistico;
- Zona C2: zona agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico;
- Zona G2: ambito agricolo e forestale – zona di pianura irrigua;
- Area D1: area di promozione economica e sociale utilizzata a scopo socio-ricreativo
- Area R: area degradata da recuperare
- Area F: area di divagazione fluviale del Ticino, costituita da territorio interessato dall'evoluzione del fiume, in cui si persegue l'obiettivo di consentire il naturale evolvere della dinamica fluviale;

Il territorio rurale rappresenta una rilevante risorsa dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, oltre che economico, nel contesto del territorio del Comune di Carbonara al Ticino, in particolare dato che il comune ricade completamente entro il Parco del Ticino; 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, ma anche da aree di pregio naturalistico, corsi d'acqua minori, filari alberati e superfici boscate.

Per quanto concerne le aree agricole extraurbane, sono pertanto integralmente recepite le definizioni e le disposizioni normative dettate dal PTC del Parco del Ticino, alle quali si rimanda.

#### 3.3.2. *Edifici extragricoli in zona agricola*

Vengono riconosciuti, all'esterno delle zone IC ed all'interno dei tessuti agricoli definiti dal PTC del Parco del Ticino, degli insediamenti storici extragricoli in area agricola, accanto a nuclei cascinali di antica formazione afferenti all'attività agricola.

In particolare il Piano delle Regole individua e norma la presenza dei fabbricati residenziali esistenti nel tessuto agricolo, per effetto dell'applicazione dell'articolo 10 comma 4 della L.R. 12/05; essi risultano presenti in discreta quantità nel territorio comunale, in particolare nei nuclei frazionali, e vengono specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nella *Tavole PR 02a/b/c Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. scala 1:5.000 e scala 1:2000.*

Per ogni fabbricato presente all'interno di questi nuclei viene individuata puntualmente la destinazione d'uso; l'attività edilizia con le modalità di intervento individuate nell'apposita scheda, prodotta per ogni nucleo insediativo, nel rispetto delle norme contenute, per i casi particolari individuati nel territorio comunale, nella DGR 2 agosto 2001 n. VII/5983 (articolo 7 e punti 8.C.6, 8.C.8, 8.C.9): si fa riferimento esclusivamente a tale provvedimento, in quanto tutti i nuclei extragricoli individuati ricadono all'interno di zone B e di zone C.

Per quanto riguarda invece i nuclei cascinali di antica formazione afferenti all'attività agricola, viene applicata la disciplina del Parco del Ticino relativa alla zona agricola di appartenenza (DCR 26 novembre 2003, n. VII/919 e DGR 2 agosto 2001 n. VII/5983).

. L'eventuale dismissione dall'attività agricola è da effettuarsi ai sensi del *Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi*, approvato dal Parco del Ticino con Deliberazione n. 106 del 26 ottobre 2005.

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

Il Piano delle Regole riconosce nel territorio intercomunale 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 una organica articolazione in grado di garantirne le specifiche peculiarità.

Vengono individuate alcune aree di rilevanza ambientale, coincidenti con un ambito terrazzato un tempo destinato a marcite, i cui aspetti morfologico-ambientali conferiscono loro una particolare valenza.

Pertanto per queste aree ci si pone il raggiungimento degli obiettivi di:

- a) promozione di azioni di riqualificazione naturalistica;
- b) mantenimento dei caratteri morfologici di tali aree;
- c) contenimento della pressione insediativa.

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)*], di ampiezza 10 m.

L'uso per scopi agricoli del suolo ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio appare decisamente valorizzato dal recepimento integrale della zonizzazione del PTC del Parco del Ticino.

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 lungo i corsi d'acqua.

Sempre attraverso l'individuazione delle Aree non Soggette a Trasformazione (*Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica, 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 delle 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, con riguardo delle disposizioni normative del PTC del Parco:

- 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.



La tutela idrogeologica del territorio intercomunale è garantita in particolare dal recepimento delle disposizioni contenute nel Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po, facenti parte integrante e sostanziale dello Studio Geologico, per altro integralmente ricomprese entro le zone B1 e B2 individuate dal PTC del Parco.

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.

### 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 **1.619.621 mq**, corrispondente al 11,1% del territorio comunale e coincidente con aree limitrofe al Fiume Ticino.

### **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, né ampliamenti o cambi di destinazione d'uso.

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.

Fanno comunque eccezione, in ottemperanza alla vigente normativa, con particolare riferimento al Testo Unico delle leggi sanitarie, art. 338, ed alla deliberazione CITAI del 4/2/1977, si prevede la possibilità di intervenire con la modalità di intervento della ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per quei fabbricati inseriti nell'Ambito a Verde Privato e ricadenti contemporaneamente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e/o di quella del depuratore.

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio comunale ricadenti negli Ambiti a Verde Privato per una superficie complessiva di **7.648 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 **1.072.006 mq**; essi si trovano lungo il fiume Ticino, lungo il reticolo idrico minore e lungo il segno morfologico della Costa.

### 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 delle fasce del "Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po"  
Vengono riportate il Limite Fascia A, il Limite Fascia B ed il Limite Fascia C, la cui normativa di riferimento (Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.7.1998) prevalgono rispetto ai contenuti del PGT;
- 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 della fascia di 150 m relativo ai corsi d'acqua vincolati  
Viene riportata tale indicazione relativamente al fiume Ticino, alla Roggia Morasca ed al Colatore Gravellone, 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".
- 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.
- l'ambito interessato dal sito di interesse archeologico  
Si procede alla perimetrazione di numerose aree individuate nel PTCP come areale "a rischio di ritrovamento", perciò potenzialmente interessate dal rinvenimento di testimonianze archeologiche, ancorché non direttamente coinvolte da regolari campagne di scavo.  
In tale area, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione - anche a carattere agricolo - di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- 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:
  - Edificio di civile abitazione sec. XVII (DM 25 gennaio 1993)

- il limite di rispetto del depuratore comunale

Esso è definito in conformità al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto del depuratore consortile possono essere realizzati: strade, piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica.

- il limite di rispetto del oleodotto SIGEMI srl

Esso è definito in conformità al punto 2.5.1 del D.M. 17 aprile 2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8.", tabella 2.

- 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:

- o 30 m per le strade di tipo A;
- o 20 m per le strade di tipo B;
- o 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:

- o 5 m per le strade di tipo A, B;
- o 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:

- o 30 m per le strade di tipo A;
- o 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:

- o 3 m per le strade di tipo A;
- o 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	322.016	2,24%
TCR	Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale	177.866	1,24%
TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	82.851	0,58%
TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale	20.894	0,15%
PAR	Piano Attuativo in itinere prevalentemente Residenziale	10.190	0,07%
PAP	Piano Attuativo in itinere prevalentemente Produttivo	33.770	0,23%
Area T	Fiume Ticino	269.083	1,87%
Zona B1	Zone Naturalistiche orientate	26.302	0,18%
Zona B2	Zona naturalistica perfluviale di interesse botanico forestale	966.319	6,72%
Zona C1	Zona agricola e forestale a prevalente interesse faunistico	4.009.457	27,89%
Zona C2	Zona agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico	5.529.656	38,46%
Zona G2	Ambito agricolo e forestale – zona di pianura irrigua	1.848.141	12,86%
A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (a sovrapposizione)	1.619.621	-
AVP	Ambito a Verde Privato	7.648	0,05%
AB	Ambito Boscato	1.072.006	7,46%
<b>TOTALE AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DELLE REGOLE</b>		<b>14.376.199</b>	<b>100,00%</b>

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

Il Piano delle Regole non prevede l'incremento della capacità insediativa, né residenziale, né produttivo-commerciale.