



PGT 2009

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

PIANO DELLE REGOLE



Progettisti Incaricati

dott. ing. Fabrizio Sisti
via C. Battisti, 46 - 27049 Stradella (PV)
dott. arch. Giuseppe Dondi
via San Pietro, 48 - 27026 Garlasco (PV)

Collaboratori tecnici

Pianificazione urbanistica

dott. ing. Andrea Dondi
dott. arch. Cristiano Alberti
dott. ing. Francesco Quintiero

Valutazione Ambientale Strategica

N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale s.r.l.

Componente geologica e sismica

dott. geol. Maurizio Fasani

Studio di incidenza ZPS e SIC

N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale s.r.l.

Si ndaco

geom. Giuseppe Chiari

Responsabile del procedimento

geom. Franco Nai

Segretario del Comune

dott. Mariano Cingolani

Allegato PR. 01

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Modificato a seguito accoglimento osservazioni

INDICE DEL PIANO DELLE REGOLE

SEZIONE PRIMA

METODOLOGIA DI RIFERIMENTO *pag. 003*

- 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 *pag. 011*

- 2.1 Analisi urbanistico – edilizia dello stato di fatto pag. 013
- 2.2 Perimetrazione e analisi del centro storico. Verifica di esclusione pag. 022

SEZIONE TERZA

LE PREVISIONI DEL PIANO *pag. 029*

- 3.1. Recepimento dei criteri pianificatori assunti dal documento di piano pag. 031
 - 3.1.1 Criteri pianificatori per il settore residenziale pag. 031
 - 3.1.2 Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale pag. 032
 - 3.1.3 Criteri pianificatori per il settore commerciale pag. 032
 - 3.1.4 Criteri pianificatori per il settore agricolo pag. 032
 - 3.1.5 Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente pag. 033
 - 3.1.6 Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio pag. 034
- 3.2. Tessuti urbani consolidati pag. 035
 - 3.2.1 Tessuto storico pag. 035
 - 3.2.2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale pag. 037
 - 3.2.3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo pag. 039
 - 3.2.4 Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo pag. 041
 - 3.2.5 Piani attuativi in itinere pag. 043
- 3.3. Tessuti extraurbani agricoli pag. 044
 - 3.3.1 Tessuto agricolo interno al perimetro IC del PTC del Parco pag. 044
 - 3.3.2 Tessuto agricolo esterno al perimetro IC del PTC del Parco pag. 045
 - 3.3.3 Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli pag. 046
 - 3.3.4 Considerazioni generali relative al tessuto agricolo pag. 046
- 3.4. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche pag. 048
- 3.5. Aree non soggette a trasformazione pag. 050
 - 3.5.1 Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) pag. 050
 - 3.5.2 Ambiti a Verde Privato pag. 050
 - 3.5.3 Ambiti boscati pag. 051
- 3.6. Il regime vincolistico pag. 052
- 3.7. Aspetti perequativi, compensativi, incentivativi pag. 054
- 3.8. Quantificazione complessiva. Determinazione degli abitanti insediabili nel piano delle regole pag. 055

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 Tecnico-illustrativa*), pertanto in questa sede si illustrano esclusivamente i caratteri distintivi del Piano delle Regole. I contenuti e gli scopi del Piano delle Regole sono indicati 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 degli eventuali 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 PTCP.

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

L'individuazione delle aree agricole mira a:

- preservare ad aree agricole prioritariamente i suoli a più elevato valore agroforestale
- favorire la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti
- evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale e sovracomunale
- concorrere ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano
- privilegiare interventi di estensione dell'edificato che si connaturino come un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza dei sistemi urbani
- individuare specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia
- salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori

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

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

1.2.3. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

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

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

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

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

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

1.2.4. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Con tale definizione si intendono tutte quelle parti del territorio comunale che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Si deve quindi intendere che rientrino in questa definizione:

- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni ambientali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di 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.

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 Nord e Sud	Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati	1:2.000
PR. 02	Perimetrazione del centro storico	1:2.000
PR. 03	Analisi del centro storico – Modalità di intervento	1:1.000
PR. 04 A/B/C	Analisi dei nuclei cascinali	1:2.000
PR. 05 Nord e Sud	Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli	1:5.000
PR. 06 Nord e Sud	Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli	1:2.000
PR. 07 Nord e Sud	Individuazione ambiti agricoli strategici	1:5.000
PR. 08	Individuazione dei lotti liberi edificabili	1:5.000
Allegato PR. 02	Catalogo degli edifici storici ricompresi nel centro storico	---
Allegato PR. 03	Analisi dei nuclei cascinali – Definizione delle Modalità di intervento	---

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

SEZIONE SECONDA **ANALISI TERRITORIALE**

2.1. ANALISI URBANISTICO – EDILIZIA DELLO STATO DI FATTO

Aspetti metodologici

Le analisi relative al Piano delle Regole si occupano in particolare, come detto, dei tessuti edificati, che vengono in primo luogo indagati nei loro aspetti più prettamente urbanistici. Esse vengono declinate in elaborati cartografici che sintetizzano le informazioni relative alle parti edificate del comune di Gropello Cairoli 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 degli elaborati grafici denominati *Tavola PR.01 Nord e PR.01 Sud – Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati R. 1:2.000*, nei quali sulla cartografia aerofotogrammetrica comunale aggiornata vengono perimetrare e sovrapposte le zone urbanistiche così come definite sia nel P.R.G. attualmente vigente, approvato definitivamente dalla Regione Lombardia nel 2002 e successivamente modificato ed integrato con alcune varianti parziali, sia nel P.R.G. previgente, definitivamente approvato dalla Regione Lombardia nel 1992.

Lo scopo di tale procedimento analitico è quello di confrontare le differenti previsioni di usi insediativi del suolo proposte dai due strumenti, sia dal punto di vista funzionale, sia dal punto di vista quantitativo, così da poter definire con un certo grado di precisione sia l'indice di utilizzazione fondiaria con il quale si è proceduto all'edificazione di ciascun lotto o isolato sia la correlata destinazione funzionale prevalente.

Pare del tutto evidente che la suddetta esplicitazione degli indici di utilizzazione fondiaria consente altresì di determinare l'indice di utilizzazione fondiaria esistente degli isolati edificati presenti all'interno della maglia edilizia.

Dal punto di vista meramente operativo ogni area, così come definita nei due strumenti urbanistici generali analizzati, è stata numerata, distinguendone la definizione a livello di PRG 2002, di PRG 1992 oppure in entrambi; si è successivamente costruita una tabella nella quale si sono dettagliatamente riportate le zone urbanistiche di appartenenza e gli indici di piano forniti dai due strumenti, rilevando inoltre la presenza di lotti liberi rispetto alle previsioni del piano regolatore vigente.

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

- ▶ Sistema insediativo
 - aree residenziali (zone A, B, C)
 - aree produttive, commerciali e terziarie (zone D)
 - aree agricole (zone E)

- aree a verde privato
- fasce di rispetto
- aree oggetto di piani di recupero o altri piani speciali
- lotti liberi

Risultati attesi

La lettura delle tavole pone in risalto le seguenti questioni:

- Evidenziazione degli aspetti urbanistici del sistema insediativo locale: anche queste tavole, così come la *Tavola DP.03 - Sintesi dei PRG dei comuni confinanti. R. 1:10'000* forniscono una lettura del territorio filtrandolo con la lente del linguaggio urbanistico. In particolare, l'assunto di base che ha portato alla formulazione di tale elaborato coincide con la consapevolezza che in un'area (lotto, isolato, comparto) l'indice edificatorio effettivo riscontrabile mantiene un riferimento prossimo a tra i valori massimi indicati dal PRG vigente e dal PRG previgente, con prevalenza dello strumento in vigore. Si è infatti riscontrato che nella maggior parte delle aree per le quali si è proceduto all'attuazione del piano si è approssimativamente raggiunto un livello di saturazione e, pertanto, si è a buona ragione ritenuta questa tipologia d'indagine sufficientemente completa ed attendibile. Infine l'elaborato ha posto in evidenza la presenza dei lotti liberi, nei quali non si è raggiunta la saturazione e la cui esatta quantificazione permette di determinare la capacità edificatoria residua.

Lettura analitica

Da un primo rapido esame si rileva, una scarsa capacità edificatoria residua concentrata sostanzialmente in lotti interclusi o relativa a interventi subordinati a piani attuativi di natura residenziale (che non hanno trovato realizzazione come ad esempio il P.L.3, il P.L.4 (area della Piacevolezza) ed il P.L. 6 (area nelle vicinanze del quartiere Cielo Alto) o che sono stati solo in parte attuati) e a piani attuativi di natura produttiva destinati a consentire un futuro ampliamento delle realtà già insediate sul territorio come il P.L.I. 1, il P.L.I. 2 ed il P.L.I. 3). Una più dettagliata individuazione e quantificazione dei lotti liberi è contenuta nella seguente Tabella 2.

La sovrapposizione dei due strumenti urbanistici è stata effettuata attraverso la preventiva perimetrazione delle previsioni del PRG 1992 e la successiva delimitazione degli isolati del PRG 2002: di quest'ultimo strumento vengono riportate le sole perimetrazioni delle zone urbanistiche ricadenti all'interno delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente, con esclusione delle zone agricole.

Attraverso tale operazione si può rilevare come le aree di espansione previste nel PRG 2002 siano state tutte organizzate a ridosso del nucleo abitato precedentemente sviluppatosi distribuendo i lotti destinati ad espansione sull'intero territorio comunale prevedendo inoltre una maggiore espansione residenziale nell'area nord del Comune stesso a fronte della presenza dell'asse ferroviario Vercelli-Pavia che attraversa il territorio nella zona sud dello stesso.

Si ricorda che nell'elaborato in oggetto non sono state individuate le aree destinate a servizi pubblici, in quanto esse sono oggetto di studio puntuale nella *Tavola PS 02 Mappa dei servizi comunali. R. 1:5'000*.

Si riporta di seguito la tabella in cui si riassumono gli indicatori edilizi ed urbanistici a complemento degli elaborati grafici *Tavola PR.01 Nord e PR.01 Sud – Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati R. 1:2.000*

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.

Isolato	P.R.G. 2002								P.R.G. 1992							
	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _t (m ² /m ²)	I _t (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H _{max}	Lotti Liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _t (m ² /m ²)	I _t (m ³ /m ²)	H _{max}	R _c (m ² /m ²)
1	Zona E1					0,10	8,00	23671	a	E2						
									b	C			0,40	1,00	12,50	
									c	E1						
									d	Zone di rispetto stradale e ferroviario						
1.1	Zona B2					0,50	8,50	---	---	E*						
2	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	C			0,40	1,00	12,50	
3	Zona B4		0,80			0,45	8,50	2092	a	E3						
4	Zona B2					0,50	8,50	---	b	B	0,50	1,30			10,50	
5	Zona B4		0,80			0,45	8,50	1636	---	B	0,50	1,30			10,50	
6	Zona B3		1,30			0,60	8,50	1902	a	E3						
7	Zona B4		0,80			0,45	8,50	2410	b	B	0,50	1,30			10,50	
8	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	a	E3						
9	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	b	B	0,50	1,30			10,50	
10	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	a	E3						
11	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	b	B	0,50	1,30			10,50	
12	Zona B3		1,30			0,60	8,50	1243	---	B	0,50	1,30			10,50	
13	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
14	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	a	B	0,50	1,30			10,50	
15	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	b	A						
16	Zona B1					0,60	8,50	---	a	Va	0,001					
17	Zona B1					0,60	8,50	---	b	B	0,50	1,30			10,50	
18	Zona C1						8,50	---	c	E int						
19	Zona C1						8,50	---	d	A						
20	P.E.E.P.							---	---	E int						
21	P.E.E.P.							---	---	E int						
22	P.E.E.P.							---	---	E int						
23	Zona B1					0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
24	Zona C1						8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
25	Zona C1						8,50	759	a	B	0,50	1,30			10,50	
									b	C			0,40	1,00	12,50	
									a	B	0,50	1,30			10,50	

Isolato	P.R.G. 2002								P.R.G. 1992							
	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _t (m ² /m ²)	I _t (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H _{max}	Lotti Liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _t (m ² /m ²)	I _t (m ³ /m ²)	H _{max}	R _c (m ² /m ²)
									b	C			0,40	1,00	12,5 0	
26	Zona B1					0,60	8,50		---	B	0,50	1,30			10,5 0	
27	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
28	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
29	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
30	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
31	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
32	Zona B4		0,80			0,45	8,50	769	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
33	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	a	B	0,50	1,30			10,5 0	
34	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	b	A						
35	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	a	A						
36	Zona B3		1,30			0,60	8,50	966	b	B	0,50	1,30			10,5 0	
37	Zona B2					0,50	8,50		---	B	0,50	1,30			10,5 0	
38	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,0 0	
39	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
40	Zona B2					0,50	8,50	1047	a	B	0,50	1,30			10,5 0	
41	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	b	A						
42	Zona B3		1,3			0,6	8,5	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
43	Zona B3		1,30			0,60	8,50	768	a	B	0,50	1,30			10,5 0	
44	Zona B2					0,50	8,50	---	b	Zona Istruzione						
45	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	c	A						
46	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
47	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
48	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
49	Zona B4		0,80			0,45	8,50	1849	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
50	Zona B4		0,80			0,45	8,50	1922	a	B	0,50	1,30			10,5 0	
51	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	b	E1						
52	Zona D.A.1	0,60					8,00	3315	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
53	Zona E1							---	---	C			0,40	1,00	12,5 0	
54	Zona B4		0,80			0,45	8,50	2446	---	C			0,40	1,00	12,5 0	
55	Zona B3		1,30			0,60	8,50	1086	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
56	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	a	C			0,40	1,00	12,5 0	
57	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	b	B	0,50	1,30			10,5 0	
58	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
59	Zona B4		0,80			0,45	8,50	3544	---	B	0,50	1,30			10,5 0	
60	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	a	B	0,50	1,30			10,5 0	
								---	b	E1						

Isolato	P.R.G. 2002								P.R.G. 1992							
	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H _{max}	Lotti Liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	H _{max}	R _c (m ² /m ²)
61	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	E1						
62	Zona B4					0,45	8,50	---	---	E1						
63	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	a	B	0,50	1,30			10,50	
64	Zona B2					0,50	8,50	---	b	E1						
65	Zona E1							6411	---	A						
66	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	E2						
67	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
68	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
69	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
70	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
71	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	C			0,40	1,00	12,50	
72	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
73	Zona C2				0,80		8,50	2645	---	B	0,50	1,30			10,50	
74	Zona B3		1,30			0,60	8,50	1147	---	B	0,50	1,30			10,50	
75	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
76	Zona B4		0,80			0,45	8,50	1219	---	B	0,50	1,30			10,50	
77	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
78	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	a	A						
79	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	b	zone artigianali di espansione			0,50		8,00	
80	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
81	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
82	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	a	B	0,50	1,30			10,50	
83	Zona D.I.1	0,60					12,00	1508	b	zone artigianali di espansione			0,50		8,00	
84	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	c	A						
85	Zona D.C.1.1							---	---	B	0,50	1,30			10,50	
86	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
87	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
88	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	---	Zone commerciali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
89	Zona C2				0,80		8,50	---	a	B	0,50	1,30			10,50	
90	Zona B3		1,30			0,60	8,50	3372	b	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
91	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	a	E3						
92	Zona B1					0,60	8,50	---	b	C			0,40	1,00	12,50	
93	Zona per l'istruzione inferiore							---	---	B	0,50	1,30			10,50	
									---	B	0,50	1,30			10,50	
									a	Zone per le attrezzature civili di interesse comune						

Isolato	P.R.G. 2002								P.R.G. 1992							
	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	U _t (m ² /m ²)	I _t (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H _{max}	Lotti Liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	U _t (m ² /m ²)	I _t (m ³ /m ²)	H _{max}	R _c (m ² /m ²)
									b	Zona per l'istruzione inferiore	0,45				10,50	
94	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
95	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
96	Zona B4		0,80			0,45	8,50	1333	---	B	0,50	1,30			10,50	
97	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
98	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	a	C			0,40	1,00	12,50	
									b	B	0,50	1,30			10,50	
									a	B	0,50	1,30			10,50	
99	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	b	Zona a verde intercomunale						
									c	C			0,40	1,00	12,50	
100	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
101	Zona C2				0,80		8,50	3369	---	C			0,40	1,00	12,50	
102	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	C			0,40	1,00	12,50	
103	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
104	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
105	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
106	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
107	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	A						
108	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	a	B	0,50	1,30			10,50	
109	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	b	Zona per servizi e attrezzature tecnologiche						
110	Zona C2				0,80		8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
111	Zona C2				0,80		8,50	1486	---	C			0,40	1,00	12,50	
112	Zona a verdenatural e attrezzato							---	---	C			0,40	1,00	12,50	
113	Zona C1						8,50	---	---	C			0,40	1,00	12,50	
114	Zona C1						8,50	---	---	C			0,40	1,00	12,50	
115	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
116	Zona B4		0,80			0,45	8,50	664	---	B	0,50	1,30			10,50	
117	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
118	Zona D.C.1.1							1525	---	E1						
119	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
120	Zona B4		0,80			0,45	8,50	1313	---	B	0,50	1,30			10,50	
121	Zona C2				0,80		8,50	3884	---	C			0,40	1,00	12,50	
122	Zona D.I.1	0,60					12,00	---	a	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
									b	Zone commerciali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
									c	B	0,50	1,30			10,50	
123	Zona D.I.1.1							2263	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
124	Zona B3		1,30			0,60	8,50	1046	---	B	0,50	1,30			10,50	

Isolato	P.R.G. 2002								P.R.G. 1992							
	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H _{max}	Lotti Liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	H _{max}	R _c (m ² /m ²)
125	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
126	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
127	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	a	Zone commerciali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
									b	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
128	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	c	B	0,50	1,30			10,50	
129	Zona D.C.1	0,60					8,00	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
130	Zona D.C.1	0,60					8,00	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
131	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	---	Zone commerciali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
132	Zona C2				0,80		8,50	---	---	C			0,40	1,00	12,50	
133	Zona D.A.1	0,60					8,00	7608	a	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
134	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	b	Zone di rispetto stradale e ferroviario						
135	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	---	A						
136	Zona B2					0,50	8,50	---	---	A						
137	Zona B4		0,80			0,45	8,50	1191	---	B	0,50	1,30			10,50	
138	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
139	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
140	Zona D.I.1	0,60					12,00	2804	---	B	0,50	1,30			10,50	
141	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	a	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
142	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	b	B	0,50	1,30			10,50	
143	Zona D.A.1	0,60					8,00	1162	---	B	0,50	1,30			10,50	
144	Zona B1					0,60	8,50	---	a	C			0,40	1,00	12,50	
145	Zona B1					0,60	8,50	---	b	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
146	Zona C1						8,50	1162	---	B	0,50	1,30			10,50	
147	Zona B1					0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
148	Zona per l'istruzione inferiore							---	a	C			0,40	1,00	12,50	
149	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	b	Zone per l'istruzione inferiore	0,45				10,50	
150	Zona C1						8,50	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
									---	C			0,40	1,00	12,50	

Isolato	P.R.G. 2002								P.R.G. 1992							
	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _t (m ² /m ²)	I _t (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H _{max}	Lotti Liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _i (m ³ /m ²)	U _t (m ² /m ²)	I _t (m ³ /m ²)	H _{max}	R _c (m ² /m ²)
151	Zona B4		0,80			0,45	8,50	1768	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
152	Zona B4		0,80			0,45	8,50	---	a	B	0,50	1,30			10,50	
153	Zona B3		1,30			0,60	8,50	2297	b	A						
154	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	a	B	0,50	1,30			10,50	
155	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	b	A						
156	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
157	Zona B3		1,30			0,60	8,50	---	---	B	0,50	1,30			10,50	
158	Zona a verde sportivo							19000	---	Zona a verde sportivo	0,25 / 0,50				12,00	
159	Zona D.C.2			0,50			8,00	27710	---	Zone commerciali di espansione			0,60		12,00	
160	Zona D.C.1	0,60					8,00	7185	---	Zone commerciali di espansione			0,60		12,00	
161	Zona D.C.1	0,60					8,00	---	---	Zone commerciali di espansione			0,60		12,00	
162	Zona D.C.1	0,60					8,00	2664	---	Zone commerciali di espansione			0,60		12,00	
163	Zona D.I.1	0,60					12,00	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
164	Zona D.C.1.1							2450	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
165	Zona D.I.1	0,60					12,00	---	a	Zone di rispetto stradale e ferroviario						
166	Zona D.I.1	0,60					12,00	---	b	Zone industriali di espansione			0,50		12,00	
167	Zona D.I.1	0,60					12,00	---	c	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
168	Zona E1					0,10	8,00	---	---	Zone industriali e artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
169	Fasca rispetto stradale							---	---	E2						
170	Fasca rispetto stradale							---	---	Fasca di rispetto stradale e ferroviario						
171	Zona E1					0,10	8,00	3158	---	Fasca di rispetto stradale e ferroviario						
172	Zona D.G.1	0,60				0,40		3847	a	Zone commerciali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
173	Zona B2							---	b	Fasca di rispetto stradale e ferroviario						
174	Zona B4		0,80			0,45	8,50		a	Zona Agricola						
									b	Fasca di rispetto stradale e ferroviario						
									---	Zona Agricola						

Isolato	P.R.G. 2002								P.R.G. 1992							
	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	U _i (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	R _c (m ² /m ²)	H _{max}	Lotti Liberi (m ²)	Isolato	Zona	U _i (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	U _i (m ² /m ²)	I _f (m ³ /m ²)	H _{max}	R _c (m ² /m ²)
175	Zona D.A.1	0,60					8,00	---	a	Zone industriali ed artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
176	Zona E1					0,10	8,00	3847	b	Fasca di rispetto stradale e ferroviario						
177	Zona D.C.2			5.000 mq./Ha di S.t.			8	10867	---	Zone agricole a parco naturale						
178	Zona D.I.2			5.000 mq./Ha di S.t.			12,00	45219	a	Zone commerciali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
179	D.A.1	0,60					8,00	---	b	Fasca di rispetto stradale e ferroviario						
180	Zona C2				0,80		8,50	60951	c	Zone agricole						
181	Zona C2				0,8		8,50	3397	a	Zone agricole						
182	Zona C2				0,8		8,50	11103	b	Fasca di rispetto stradale e ferroviario						
183	Zona C2				0,8		8,50	9480	a	Zone industriali ed artigianali esistenti e di completamento	0,60				12,00	
184	Zona C2				0,8		8,5	11282	---	Zone per servizi pubblici						
185	Zona B4		0,80			0,45	8,50	3915	---	Zone residenziali di espansione			0,40	1,00	12,50	
186	Zone B4		0,8			0,45	8,5	---	a	Zone di verde						
187	Zona C2				0,80		8,50	---	b	Zone residenziali di espansione			0,40	1,00	12,50	
188	Zona B1					0,60	8,50	---	a	Zone di verde privato						
189	Zona B1					0,60	8,50	---	b	Zone residenziali di espansione			0,40	1,00	15,50	
190	A							---	a	Zone residenziali di espansione			0,40	1,00	15,50	
191	A							---	b	Zone per l'istruzione inferiore						
192	A							---	c	Zone per parcheggi pubblici						
193	A							---	---	Zone industriali di espansione			5000 mq/ha		12,00	
194	A							---	---	Zone per le attrezzature civili di interesse comune						
195	A							---	---	C			0,40	1,00	12,50	
196	A							---	---	B	0,50	1,30			10,50	
197	A							---	---	B	0,50	1,30			10,50	
198	A							---	a	A						
199	Zona C2				0,8		8,5	---	b	B	0,50	1,30			10,50	
200	A							---	c	Zone per l'istruzione inferiore						
201	A							---	d	zone per attrezzature private di uso pubblico						
202	A							---	---	A						

2.2. PERIMETRAZIONE E ANALISI DEL CENTRO STORICO. VERIFICA DI ESCLUSIONE

Aspetti metodologici

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, come disposto ai commi 67 e 68 ed in ottemperanza a quanto contenuto nelle NTA del PTPR vigente.

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

- nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare (IGM) risalente, per Gropello Cairoli, all'anno 1889, come riportato nella *Tavola DP.04 - Analisi della crescita urbana - scala 1:10.000*;
- nelle disposizioni contenute nel PTCP riassunte nella *Tavola DP.02 – Sintesi delle previsioni del PTCP – scala 1:50.000* che individuano alcuni siti come "centri e nuclei storici";
- nelle attuali 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.

La precisa definizione degli ambiti effettivamente individuabili come nuclei storici viene effettuata mediante:

- a) una preliminare verifica di esclusione, nella quale sono stati individuati tutti i nuclei di antica formazione, riportata nella *Tavola PR.02 – Perimetrazione del centro storico – R. 1:2.000*;
- b) una successiva dettagliata fase di analisi riportata nell'elaborato *Tavola PR.03 – Analisi del centro storico. Definizione delle modalità di intervento. R. 1:1.000*, nella quale i nuclei individuati come centro storico vengono numerati e per singoli edifici e viene prodotta una scheda di rilievo urbanistico-edilizio (scala 1:1.000)

Le informazioni raccolte rappresentano il risultato dell'effettuazione di rilievi *in loco*, durante i quali è stata prodotta una documentazione fotografica, riportata nelle schede di verifica e analisi, finalizzata a dimostrare l'effettiva mancanza di valore storico architettonico dei fabbricati esclusi (i quali vengono opportunamente classificati come semplice tessuto consolidato) e le caratteristiche degli edifici che risultano inseriti nei nuclei individuati quale centro storico.

La cosiddetta "verifica di esclusione", redatta in scala 1:2.000, ha comportato l'individuazione delle aree potenzialmente definibili quali centro storico, estrapolate in prima battuta dalla cartografia IGM, dalle informazioni desumibili dal PTCP e dalle prescrizioni del PRG.

Ai fini dell'esclusione o dell'inclusione di un nucleo di antica formazione nella perimetrazione dei centri storici, ci si avvale della compilazione di una griglia di valutazione, redatta sulla base dei dati raccolti durante le campagne di rilevazione in loco e che permette di comprendere se esistono:

- nel capoluogo, isolati di particolare valore insediativo;
- nei nuclei cascinali, unità edilizie isolate e/o gruppi di edifici rurali storici di particolare pregio architettonico che rivestano valore di testimonianza storica.

Vengono altresì ricercati i possibili ampliamenti del tessuto edificato originario realizzati con l'uso di soluzioni tipologiche contrastanti con la maglia edilizia preesistente, nonché gli episodi di ristrutturazione, di ampliamento, di sopraelevazione o superfetazione di epoca recente, di sostituzione dei fabbricati storici con unità edilizie più

recenti; situazioni che, se riscontrate, per converso forniscono elementi di svalutazione di un nucleo di antica formazione, che si configurerebbe rimaneggiato e compromesso nella propria identità.

La sottostante tabella è stata compilata per ogni nucleo di antica formazione, così da avere un quadro completo e valutato in maniera il più possibile scientifica.

Caratteristiche peculiari del nucleo	SI	NO
Unità edilizie isolate e/o gruppi di edifici rurali storici di particolare pregio architettonico		
Ampliamento del tessuto edificato originario con soluzioni tipologiche contrastanti con la maglia edilizia preesistente		
Ristrutturazione, ampliamenti, sopraelevazioni o superfetazioni recenti di fabbricati storici		
Sostituzione dei fabbricati storici con unità edilizie più recenti		
Definizione del sito come centro storico		

Tabella 2: Griglia di valutazione dei nuclei di antica formazione

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

Nella *Tavola PR.03 – Analisi del centro storico – Modalità di intervento – R. 1:1.000*, viene focalizzata l'attenzione sul tessuto di antica formazione del capoluogo, per il quale si provvede ad una puntuale perimetrazione e numerazione degli isolati e delle unità edilizie.

Per quanto concerne le schede di rilievo urbanistico – edilizio redatte per ciascun fabbricato, esse costituiscono l'allegato agli elaborati di analisi del centro storico e costituiscono parte sostanziale dell'*Allegato PR.02 Catalogo degli edifici storici presenti nel centro storico*, 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 esclusi dalla perimetrazione dei centri storici
 - nuclei di antica formazione inclusi nella perimetrazione dei centri storici
 - fabbricati di interesse storico architettonico situati in centro storico
 - fabbricati privi di interesse storico architettonico situati in centro storico

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 inedificati, 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.

La succitata metodologia di indagine e di analisi è stata inoltre applicata anche ai nuclei cascinali presenti all'interno del territorio comunale. È stata redatta una serie di tavole, *P.R. 04 A-B-C Analisi dei nuclei cascinali*, in cui vengono individuati in scala 1:2000 le principali cascate presenti sul territorio comunale valutandone le caratteristiche peculiari, mediante l'utilizzo dei criteri di valutazione di cui alla "Griglia di valutazione dei nuclei di antica formazione" sopra citata. Nell'*Allegato PR.03 Analisi dei nuclei cascinali - definizione delle modalità di intervento* vengono inoltre analizzati i nuclei cascinali producendo una scheda di rilievo analoga a quella utilizzata per i fabbricati appartenenti al perimetro del centro storico, effettuando una numerazione dei fabbricati e assegnando per ognuno di essi precise modalità d'intervento.

Inoltre, in tale elaborato si procede all'individuazione degli edifici agricoli dismessi sulla base del "*Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti rurali dismessi, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.c.7 della Deliberazione Consiglio Regionale 26 novembre 2003 n. VII/919 e artt. 8.c.7 e 9.g.7 della Deliberazione Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. 7/5983*".

Risultati attesi

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, quasi tutti i nuclei frazionali e centri sparsi attualmente presenti risultavano già esistenti all'epoca e come le relative conformazione e dimensione abbiano subito pochi cambiamenti; un discorso leggermente differente deve essere riservato al capoluogo, che ha conosciuto negli anni una notevole espansione.

Lettura analitica

In linea generale per il comune di Gropello Cairoli, come precedentemente anticipato, l'analisi condotta è stata svolta su due fronti, il nucleo abitato principale e le cascine che da secoli caratterizzano la campagna con una tipica configurazione morfologico-funzionale e per le quali si è voluto constatare la consistenza.

Per quanto riguarda il nucleo abitato principale ci si è posti come primo obiettivo, col supporto della cartografia IGM di prima levatura e degli elaborati grafici del PTCP, la ricerca di eventuali opportunità di revisione della vigente perimetrazione del centro storico, al fine di individuare all'interno di tali perimetrazioni solamente i fabbricati che avessero effettiva valenza storico-architettonica.

Si sono quindi perimetrati in prima battuta i seguenti nuclei di antica formazione:

- nucleo a nord di Via Isonzo ed ai margini dell'area della Piacevolezza;
- nucleo compreso tra Via Isonzo e Via Albani;
- nucleo compreso tra Via Albani, Via Roma, Via Fosso Galana e Via Gappa;
- nucleo compreso tra Via Zanotti, Via Don Motti e Via Besostri;
- nucleo ai margini delle vie Don Motti e Via Veneto;
- nucleo compreso tra Via Veneto, Via Spinelli e la chiesa di S. Rocco;
- edifici scolastici e palestra ai margini della Via di Vittorio;
- nucleo compreso tra Via Pastore, Via Cantoni e Via Panzarasa;
- nucleo a sud di Via Cantoni comprendente l'isolato della stazione ferroviaria;
- nucleo a sud-ovest del centro abitato ad est di Via Piave;
- nucleo tra Via Piave, Via Libertà ed il Canale Cavour.

Valutatene le caratteristiche generali, mediante puntuale rilievo in loco relativo al tessuto edificato, e le qualità specifiche inerenti ai singoli fabbricati esistenti, si è optato per l'esclusione dalla definizione di centro storico dei nuclei sopra menzionati e presenti nella cartografia storica del Comune di Gropello Cairoli.

Valutatene la sostanziale inopportunità del regime vincolistico previsto per i centri storici, la tutela delle caratteristiche tipologiche e formali di detti edifici non può esimersi da una considerazione di carattere pratico:

- nel caso detti edifici siano dismessi è necessario favorirne il recupero ed il riuso, consentendo una ridestinazione funzionale; in caso contrario, considerata l'inutilità di detti fabbricati, gli stessi sarebbero destinati alla fatiscenza.

Per quanto riguarda l'attuale perimetrazione del Centro Storico del Comune di Gropello Cairoli si individua come, l'isolato ricompreso tra Via Pastore, Via Cantoni e Via Panzarasa è stato interessato da estesi interventi di

modifica per cui le costruzioni attualmente esistenti non hanno mantenuto alcun rapporto formale o di impianto con le preesistenze. In questo caso si è optato per escludere detto ambito dal Centro Storico del PGT.

Risulta quindi riconfermato il precedente perimetro del centro storico, ridotto del sopracitato isolato.

I nuclei storici sono stati quindi suddivisi in 15 isolati e 549 schede di rilievo. La maggior parte dei fabbricati risulta essere appartenente al tessuto storico minore, con alcune significative presenze di fabbricati in netto contrasto, sia per le caratteristiche morfologico-architettoniche, sia per gli aspetti dimensionali, quali il mancato allineamento con le altezze di gronda o la partitura dei prospetti. Inoltre si segnalano episodici edifici di pregio, tra cui si annoverano quelli sottoposti a specifico vincolo il cui elenco è contenuto nell'*Allegato DP.01 Relazione Tecnica* del Documento di Piano.

Per la visione delle schede di rilievo del nucleo abitato principale si rimanda alla lettura dell'*Allegato PR 02 Catalogo degli edifici storici presenti nel centro storico*.

Per quanto riguarda il Piano delle cascine, i risultati sono contenuti nell'*Allegato PR.03 Analisi dei nuclei cascinali – definizione delle modalità di intervento*.

I nuclei individuati sono stati i seguenti:

- Cascina Miradolo;
- Cascina Nuova;
- Cascina Lupa;
- Cascina S. Massimo di sotto;
- Cascina San Massimo di sopra;
- Cascina Vergnana;
- Cascina Ronco Gennaro;
- Cascina Ca' Rossa;
- Cascina Suera;
- Cascina Molinetto;
- Cascina Morgarolo;
- Cascina Speranza;
- Cascina Annunciata;
- Cascina Bisognina;
- Cascina Accattasete;
- Cascina Malpensata
- Cascina S. Damiano;

Di questi, nessuno presenta caratteristiche morfologico-architettoniche di spicco ed anche ove si sono conservati gli impianti, i fabbricati sono stati quasi, nella maggior parte dei casi, sostituiti da capannoni dal linguaggio moderno che snaturano la caratteristica di nucleo rurale testimonianza del passato.

Per le ragioni sopra esposte, i nuclei cascinali analizzati fanno parte del piano che ne individua le caratteristiche morfologiche e architettoniche, nonché lo modalità di intervento, senza però rientrare all'interno della perimetrazione del nucleo storico, pur essendo nate dalla trasformazione di nuclei formati nei secoli scorsi.

Obiettivi raggiunti

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

► **Formazione del quadro conoscitivo:** l'indagine ha condotto ad una conoscenza estremamente puntuale del territorio edificato storico, articolata per ogni singola unità edilizia. 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 del comune di Gropello Cairoli, 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 la congruità della perimetrazione individuata nel PRG vigente
	Accertamento della presenza di un'eventuale nucleo storico minore nell'ambito frazionale e nei nuclei cascinali, ove si riscontra l'esistenza di fabbricati storici di rilevanza architettonica
	Assogettamento 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
	Individuazione e tutela dei giardini privati di pregio
	Incentivazione del recupero edilizio
Tessuti urbani consolidati	Conferma delle aree attualmente destinate alla residenza
	Classificazione degli attuali tessuti consolidati esistenti in più tipologie, suddividendo le stesse sulla base della densità edilizia esistente. Si tratta di effettuare una riclassificazione delle zone denominate nel vigente P.R.G. come B1, B2, B3 e B4, includendo i lotti liberi in essi incluse
	Ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi sulla base di quelli esistenti
	Tutela degli edifici che presentano caratteristiche tipologiche, estetiche e compositive di particolare pregio storico e di rilevanza ambientale
	Individuazione e tutela dei giardini privati di pregio
	Incentivazione del recupero edilizio
	Individuazione di lotti di dimensione contenuta, evitandone la localizzazione in posizione isolata rispetto ai nuclei abitati esistenti
Distribuzione omogenea nel territorio dei lotti liberi	
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	Consolidamento degli insediamenti esistenti, organizzati in ambiti consolidati riconoscibili dal punto di vista insediativo; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili.
	Opportunità di ampliamento in loco degli opifici sugli attuali sedimi, previa verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, attraverso tipologie compatibili con gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio
	Potenziamento del polo produttivo ubicato lungo il tracciato dell'Autostrada A7
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza di un corretto inserimento ambientale.
	Ampliamenti correlati alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale.
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico 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, organizzati in ambiti consolidati riconoscibili dal punto di vista insediativo; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili
	Rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale nei tessuti consolidati residenziali, in particolare nel Centro Storico
	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
	Individuazione di un esiguo numero di lotti destinati all'insediamento di piccole attività commerciali
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza 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 più "restrittiva" con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura
	Regolamentazione dell'apertura di nuove Medie Strutture di Vendita (esercizi commerciali aventi superfici di vendita inferiori a 1.500 mq) in specifici comparti urbani

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 di concerto con l'Amministrazione Provinciale, tenuto conto che a quest'ultima spetta tale adempimento in sede di adeguamento del PTCP alla L.R. n. 12/05
	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 inteso non solo ai fini produttivi, ma anche come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale, anche recependo la normativa del PTC del Parco

	Previsione di apposite norme per il mantenimento dei fossi e della rete colante superficiale e per le distanze delle colture agricole dalle strade, anche recependo la normativa del PTC del Parco e le prescrizioni di carattere geologico
	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, anche recependo la normativa del PTC del Parco
	Salvaguardia dell'ambito del paleo-alveo del Ticino, ove non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona; negli ambiti boscati promozione della manutenzione, conservazione e potenziamento del patrimonio vegetazionale esistente; il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia, anche recependo la normativa del PTC del Parco
	Previsione di particolari forme di tutela 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, anche recependo la normativa del PTC del Parco
	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, anche recependo la normativa del PTC del Parco
	Recepimento delle prescrizioni fornite dal PTC del Parco del Ticino per quanto riguarda i terreni agricoli situati al di fuori del perimetro della zona IC

Tabella 6: principali criteri per la pianificazione nel settore agricolo

3.1.5. Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente

AMBITO	CRITERI
Ambiente	Particolare salvaguardia per la rete dei corsi d'acqua superficiali (appartenenti al sistema del reticolo idrico principale, del reticolo minore, dei fossi colatori ed irrigui), per l'uso a scopi agricoli del suolo, ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio e della conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale
	Particolare attenzione alle problematiche connesse alla tutela idrogeologica del territorio
	Recupero della componente naturale delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) attraverso l'applicazione di misure agro ambientali
	Applicazione di una quantificazione economica, intesa come estensione della sfera di applicazione del disposto normativo di cui all'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/05, da tradursi in una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione, da corrispondere nel caso di attuazione di Piani Attuativi che sottraggono superfici effettivamente adibite ad uso agricolo nello stato di fatto; tale incremento di oneri verrà destinato dall'Ente Locale alla promozione di interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità

Tabella 7: principali criteri per la tutela dell'ambiente

3.1.6. Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio

AMBITO	CRITERI
Paesaggio	Applicazione delle classi di sensibilità paesistica come definite dal Documento di Piano
	Messa in atto di azioni di tutela al fine di non pregiudicare la conservazione ed il mantenimento del paesaggio; la tutela e la valorizzazione di tale risorsa appaiono come una reale necessità

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
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo
- Tessuto urbano consolidato di recupero dell'attività di cava
- Piani Attuativi in itinere

Si ricorda che:

- per "Tessuto storico", 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 P.G.T.

3.2.1. Tessuto storico

Come già ampiamente descritto nella Sezione II del presente documento, il Piano delle Regole prevede una revisione dell'attuale perimetrazione del Centro Storico riportata nel vigente P.R.G.

Il nuovo Tessuto storico individuato nel "cuore urbano" del capoluogo occupa un ambito di estensione territoriale pari a 220'900 mq, superficie che risulta di poco inferiore a quella di 227'700 mq misurata nel P.R.G. (pari ad un decremento complessivo del 2,99%).

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

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

- a) 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;
- b) 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;

- c) restauro e di 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;
- d) ristrutturazione edilizia → 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, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) 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) 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 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 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;
 - 5) 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;
 - 6) 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 inedificato.
- g) ristrutturazione urbanistica → gli 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.

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, con reimpiego di materiali di recupero o mediante l'utilizzo di prodotti conformi per forma e colore all'esistente; 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, chiostrini, 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;

Nell'ambito degli spazi scoperti pertinenziali, il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico alcuni ambiti specifici, ove sono localizzati parchi e giardini di pregio meritevoli di attenzione e tutela che devono essere mantenuti nella loro integrità; in tali ambiti è espressamente vietato l'abbattimento delle essenze arboree esistenti al fine di realizzare le costruzioni; ad esclusione degli edifici antichi e di valore testimoniale, con la quota di Superficie utile Su eventualmente consentita, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti, con preventivo intervento diretto convenzionato, a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di zona, che l'ingombro dell'eventuale ampliamento non pregiudichi l'integrità del verde di pregio e che siano mantenute inalterate le caratteristiche del parco o del giardino.

Infine si procede anche alla tutela delle cortine edilizie di particolare valore storico – testimoniale, le quali vengono riconosciute all'esterno del Tessuto storico; si prescrive, nel rispetto dei parametri delle norme della zona di appartenenza, la seguente disciplina generale:

- per gli edifici allineati su strada e per le eventuali nuove costruzioni che dovranno sorgere in allineamento non si applicano le norme sulle distanze dalle strade;
- per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi con l'eccezione della sopraelevazione; le nuove costruzioni dovranno svilupparsi in prevalenza lungo l'allineamento stradale indicato nelle tavole di PR, salva la possibilità di edificazione di Slp residua interna all'area.

3.2.2. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

Il Piano delle Regole conferma gli ambiti edificati con prevalenza di funzioni residenziali, riconducendoli all'interno di tre differenziate tipologie, conformemente alla suddivisione delle zone urbanistiche previste dal P.R.G. ad eccezione dell'accorpamento tra la zona B1 e la zona B2 in un unico ambito

Infatti, alla suddivisione dei tessuti consolidati nelle Zone di tipo B1, B2, B3 e B4, differenziate in base alla densità edilizia esistente ed alla tipologia dell'edificato, corrisponde la seguente distinzione in tre ambiti:

- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – “TCR 1”* (ex zone B1 e B2)
Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale, posto ai margini del “Tessuto Storico” del Capoluogo e 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.
- *Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – “TCR 2”* (ex zona B3)
Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale, posto a corona rispetto al nucleo urbano centrale, caratterizzato da un'edilizia di carattere semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono-bifamiliari, frutto in maggiore misura dell'attività di carattere edificatorio avvenuta negli anni Cinquanta, Sessanta e Settanta ed, in pochi casi, anche in epoca più remota.
- *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – “TCR 3”* (ex zona B4)
Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, in gran parte realizzato negli anni Ottanta e Novanta, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.
In tali ambiti si riscontra la presenza di un buon numero di lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.

Tenuto conto dell'applicazione dei parametri urbanistico – edilizi di riferimento che ha condotto all'attuale strutturazione dell'edificato nei suddetti ambiti, il Piano delle Regole ritiene opportuno ricalibrare in modo ponderato l'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria determinati nel precedente strumento urbanistico. Pertanto la parametrizzazione degli indici fondiari viene così determinata:

- *Tessuto urbano “TCR 1”* → $U_f = 0,75 \text{ mq} / \text{mq}$
- *Tessuto urbano “TCR 2”* → $U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$
- *Tessuto urbano “TCR 3”* → $U_f = 0,40 \text{ mq} / \text{mq}$

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

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCR 1	23.398 mq	7'749 mq	33,12 %
TCR 2	243.536 mq	4'079 mq	1,67 %
TCR 3	358.306 mq	29'116 mq	8,13 %
TOTALE	625.240 mq	40'944 mq	6,55 %

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

Si individua la presenza di lotti liberi distribuiti nei tre tessuti denominati TCR 1, TCR 2 e TCR 3. I lotti si presentano estremamente eterogenei in quanto a dimensione e localizzazione andandosi infatti a collocare sia in posizione periurbana che in contesti interstiziali del capoluogo.

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

In particolari lotti, specificatamente individuati con apposita perimetrazione nelle tavole grafiche, si prescrive il ricorso al provvedimento abilitativo edilizio di tipo "convenzionato" (Permesso di Costruire convenzionato), atto a risolvere particolari criticità di carattere viabilistico e/o di inserimento paesaggistico. Si tratta in prevalenza, in quest'ultimo caso, di contesti interessati da interventi di ampliamento e/o di razionalizzazione della viabilità esistente.

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

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

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

3.2.3. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo

Il Piano delle Regole determina in modo puntuale i tessuti urbani monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali ed industriali, di recente e di più vecchio insediamento, con ricorrenti tipologie produttive; essi ricomprendono anche alcuni lotti liberi di dimensione contenuta, situati ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

Tali realtà insediate trovano ubicazione:

- nel polo industriale imperniato su via Pavia e via Milano, ad ovest del rilevato autostradale;
- a ridosso del tracciato autostradale, lungo l'asse urbano di via Zanotti;
- all'interno della maglia urbanistica del capoluogo, in ambiti di superficie alquanto contenuta;
- in località Santo Spirito.

Nel caso del primo contesto di riferimento occorre dire che esso si qualifica come un vero e proprio insediamento di carattere monofunzionale, dotato di una serie di attrezzature viabilistiche e di uso pubblico (in particolare di parcheggi) a servizio degli opifici esistenti.

All'interno di tale comparto si segnala la presenza dell'industria Farmabios S.p.A., azienda farmaceutica che produce e commercializza principi attivi per uso farmaceutico e che occupa un sedime di circa 60'000 mq dei quali 22'000 mq destinati all'impiantistica. Come già anticipato nella relazione del Documento di Piano, l'attività in esercizio è definita a "rischio di incidente rilevante" dalla vigente normativa (D.M. 9 maggio 2001, D.G.R. 10.12.2004, n. 7/19794). L'azienda ha prodotto la documentazione richiesta, in particolare l'atto denominato "*Pianificazione urbanistica e territoriale in prossimità degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante*", in cui

viene definita una fascia di rispetto dal limite del confine dello stabilimento che non comporta criticità rispetto alle previsioni insediative ipotizzate nelle immediatezze.

Inoltre, un apprezzabile numero di attività di carattere artigianale ed industriale è dislocata lungo via Zanotti, la cui concentrazione risulta più evidente in prossimità del tracciato autostradale.

Nel capoluogo le realtà consolidate ed in esercizio di carattere artigianale ed industriale rappresentano una minima percentuale rispetto agli usi prevalenti; si segnala in ogni caso la presenza di alcuni comparti monofunzionali tra cui: a) attività in esercizio in via Don L. Motti (lato nord); b) sequenza di fabbricati destinati ad attività artigianali nel settore urbano imperniato su via V. Veneto; c) attività produttiva situata lungo via Marconi al limite del bordo urbano occidentale del capoluogo; ulteriori attività correlate al settore secondario ubicate in via Sassi, via Roma e via Piave.

Nel nucleo frazionale di Santo Spirito è presente un'unica attività afferente al settore industriale che opera nel campo della produzione di imballaggi: lo stabilimento occupa un comparto di dimensioni ragguardevoli ed è posizionato in adiacenza al tracciato della SP ex SS 596.

Come si può desumere da quanto sopra riportato, il Piano delle Regole mira a consolidare gli insediamenti esistenti, i quali risultano ubicati in pochi contesti riconoscibili dal punto di vista insediativo; rispetto al "costruito", si prevede un sostanziale contenimento degli attuali poli esistenti lungo via Marconi, via Sassi, via Piave, via Pavia e via Zanotti, con individuazione di pochi lotti di completamento, strettamente correlati alle esigenze delle aziende insediate.

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.

L'esigenza di consolidare e potenziare il settore produttivo secondario è stata giudicata quale obiettivo prioritario da conseguire per una concreta rivitalizzazione dell'economia della zona, caratterizzata da una progressiva perdita di addetti nel settore agricolo ed industriale. Questo fenomeno ha accentuato il costante decremento demografico degli ultimi decenni, ed ha favorito il pendolarismo della popolazione più giovane impiegata nel settore terziario che, per raggiungere i posti di lavoro, deve recarsi verso Pavia e Milano.

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
Via Milano	53'787 mq	16'955 mq	31,52 %
Via Zanotti	105'291 mq	10'440 mq	9,91 %
Via Don L. Motti	15'540 mq	7'998 mq	51,47 %
Via V. Veneto	8'261 mq	0 mq	0 %
Via Sassi	7'376 mq	3'218 mq	43,63 %
Via Roma	6'410 mq	2'947 mq	45,97 %
Via Piave	9'747 mq	0 mq	0 %
Via Marconi	39'153 mq	0 mq	0 %
Santo Spirito	41'909 mq	0 mq	0 %
Via Panzarasa	1'558 mq	835 mq	53,59 %
Via Isonzo	709 mq	0 mq	0 %
TOTALE	289'741 mq	42'393 mq	14,63 %

Tabella 10: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi

L'ubicazione dei lotti liberi viene concepita quale opportunità di ampliamento in loco degli opifici sugli attuali sedimi attraverso l'individuazione di aree di dimensione contenuta adiacenti alle aziende già insediate.

L'ampliamento dei fabbricati esistenti e/o l'insediamento di nuovi opifici viene subordinato ad una scrupolosa verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, da attuarsi attraverso l'applicazione di un'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 delle densità edilizie riscontrate, il Piano delle Regole prevede, nei succitati contesti, l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario massimo U_f pari a quello determinato nel P.R.G. vigente ($U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$).

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).

3.2.4. Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo

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

Risultano ricompresi un numero limitato di lotti liberi, di dimensione contenuta, situati in adiacenza a tessuti consolidati produttivi e/o commerciali in esercizio, adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti commerciali e ricettivi esistenti.

In particolare gli insediamenti di natura commerciale trovano ubicazione:

- in via Don L. Motti;
- in via Pavia, nei pressi del polo produttivo;
- in via Cairoli
- in via Roma;
- in località Santo Spirito;
- nel tessuto urbano consolidato del capoluogo, quale riconoscimento delle poche attività commerciali e/o ricettive in esercizio (negozi alimentari ed extra-alimentari e relative attività pertinenziali).

La maggiore quantità di attività di carattere commerciale è posizionata nei pressi di via Don Luigi Motti, in particolare all'interno del comparto urbano sorto a seguito dell'attuazione di un Piano di Lottizzazione Commerciale avviato sul finire degli anni '90. In tale contesto trovano sede esercizi commerciali ed attrezzature ricettive. Altri esercizi commerciali risultano ubicati lungo il lato nord di via Don Luigi Motti (vendita di materiali ed attrezzature destinati alle costruzioni edili ed al settore idrotermosanitario).

In via Pavia, lungo il lato nord ed a ridosso del quartiere produttivo di via Milano, risultano insediate due attività di carattere commerciale, che sono rappresentate da una stazione di autolavaggio e da un capannone che ospita un'azienda che si occupa della commercializzazione di meccanismi, accessori e tapparelle in alluminio, mentre

due ulteriori attività di carattere commerciale interessano, rispettivamente, i tessuti edificati prevalentemente monofunzionali residenziali di via Cairoli e di via Roma.

Infine un supermercato afferente alla categoria delle Medie Strutture di Vendita risulta ubicato in località Santo Spirito, insediamento ove peraltro si registra la presenza di un esercizio di carattere ricettivo (birreria - pub in attività ed albergo attualmente non in uso).

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
Via Don L. Motti	43'760 mq	9'086 mq	20,76 %
Via Pavia	12'158 mq	2'461 mq	20,24 %
Via Antona	4'604 mq	1'512 mq	32,84 %
Via Roma	1'395 mq	0 mq	0 %
Santo Spirito	40'414 mq	16'140 mq	39,94 %
TOTALE	102'331 mq	29'199 mq	28,53%

Tabella 11: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali – ricettivi

L'ubicazione di un esiguo numero di lotti liberi viene concepita quale opportunità di ampliamento in loco delle attrezzature commerciali – ricettive sugli attuali sedimi e/o di insediamento di piccole attività di vendita – strutture ricettive attraverso l'individuazione di aree di dimensione contenuta adiacenti alle aziende già insediate.

L'attività di carattere edificatorio viene 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;
- 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, l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario massimo U_f pari a quello determinato nel P.R.G. vigente ($U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq}$).

Il Piano delle Regole incentiva la presenza degli insediamenti commerciali corrispondenti agli Esercizi di Vicinato – E.V. – 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 E.V. in edifici esistenti non sia soggetta al reperimento di aree a standard e che la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso di E.V. 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 – M.S.V. 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.).

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 P.R.G., per i quali si è proceduto almeno all'adozione da parte dell'organo comunale competente.

Attualmente il Piano delle Regole prevede:

- n. 8 comparti riconosciuti come Piani Attuativi in itinere prevalentemente residenziali, per una estensione territoriale complessiva pari a 103'640 mq;

3.3. TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI

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

- Tessuto Agricolo interno al perimetro IC del PTC del Parco del Ticino
- Tessuto Agricolo esterno al perimetro IC del PTC del Parco del Ticino

Il territorio rurale rappresenta una rilevante risorsa dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, oltre che economico, nel contesto del territorio del Comune di Gropello Cairoli, 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.

3.3.1. *Tessuto agricolo interno al perimetro IC del PTC del Parco*

Esso costituisce la porzione di territorio nel quale l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico. In tale contesto il Piano delle Regole si pone quali obiettivi primari:

- il mantenimento delle funzioni agricole insediate;
- la conservazione attiva del territorio;
- la tutela delle risorse naturali;
- la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo;
- la promozione del patrimonio edilizio esistente.

Il presente atto di PGT disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali. Nel merito specifico dell'attività edificatoria, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività.

In merito alla regolamentazione delle attività consentite nel Tessuto Agricolo, il Piano delle Regole recepisce in toto i contenuti della Parte Seconda, Titolo Terzo della L.R. n. 12/05: la norma vigente ha la facoltà di assicurare ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, fra cui gli 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

Oltre a tale recepimento vengono fornite specifiche disposizioni relative agli interventi edificatori sui fabbricati esistenti non comportanti cambio di destinazione d'uso e rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e degli ampliamenti con incremento della Su o della Superficie coperta pari a 20% dell'esistente, delle modifiche interne e della realizzazione dei volumi tecnici, i quali non sono subordinati alla verifica dei sopra menzionati requisiti richiesti per i nuovi fabbricati e possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente; tali piccoli edifici devono essere caratterizzati da tipologie costruttive conformi al contesto di appartenenza, con superficie coperta inferiore

a 25 mq calibrata su di un ambito agricolo minimo di intervento avente estensione pari a 10'000 mq (1 piccolo fabbricato ogni 10'000 mq).

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso assentiti, gli interventi edilizi sono attuabili mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire:

- il contributo al sistema dei servizi;
- le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento;
- la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

Anche all'interno del territorio extraurbano appare necessario ricercare la qualità edilizia unitamente alla salvaguardia delle componenti paesaggistiche ed ambientali presenti, le quali, operando in un contesto sostanzialmente privo di elementi di disturbo, appaiono particolarmente sensibili.

Per questo motivo:

- occorre procedere all'applicazione delle norme generali relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio comunale;
- il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale;
- gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, devono prevedere la tinteggiatura esterna, ad eccezione degli edifici realizzati con pietra o mattone a vista;
- la localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento alla verifica dei rapporti visuali fra costruito e rete fruttiva interpodereale, alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale esistenti, al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale riconducibili a Tessuto Agricolo nella misura di 863.215 mq.

Il disegno del Tessuto Agricolo, desunto dagli elaborati cartografici, mostra la perimetrazione di ampi comparti rurali in grado di preservare l'efficienza delle unità produttive esistenti, negando l'individuazione di ridotte aree intercluse nell'intorno dell'edificato, le quali, inevitabilmente, verrebbero rapidamente escluse dal processo produttivo e si qualificherebbero come siti abbandonati a rischio di degrado ambientale.

Emerge quindi la volontà di contenere i processi di frammentazione dello spazio rurale, che nel recente passato hanno prodotto situazioni di marginalità rurale negli ambiti di franga periurbana.

3.3.2. Tessuto agricolo esterno al perimetro IC del PTC del Parco

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

- Zona BF: zona naturalistiche parziali botanico-forestali;
- Zona C2: zona agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico;
- Zona G2: ambito agricolo e forestale – zona di pianura irrigua;
- Zone IC: zone di iniziativa comunale orientata, comprendente gli aggregati urbani dei comuni.

Il comune di Gropello Cairoli recepisce integralmente le prescrizioni normative contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento della Valle del Ticino per ciascuna delle zone soprariportate, alla cui lettura si rimanda.

3.3.3. Edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli

Il Piano delle Regole norma la presenza dei fabbricati residenziali e non residenziali esistenti nel tessuto agricolo interno al perimetro IC del PTC del Parco, per effetto dell'applicazione dell'articolo 10 comma 4 della L.R. 12/05; essi risultano presenti, e vengono specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nella *Tavola PR 05 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli - R. 1:5'000*.

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

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

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

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

3.3.4. Considerazioni generali relative al tessuto agricolo

L'individuazione degli ambiti agricoli di carattere "strategico" viene proposta all'Amministrazione Provinciale nelle more di adeguamento del PTCP alla LR 12/05: tale indicazione è contenuta Tavola PR 05 *Individuazione degli ambiti agricoli strategici - R. 1:5'000*, tenuto conto che questo adempimento costituisce uno degli aspetti di rilevanza sovracomunale gestiti dal suddetto ente. Tale operazione ha come scopo prioritario la salvaguardia dei terreni extraurbani, coltivati o incolti, e degli edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, per i quali si configurano obiettivi essenziali, 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.

Il Piano delle Regole individua, negli elaborati cartografici con apposita simbologia, la "Viabilità interpodereale storica da riqualificare", i cui tracciati confermano quelli presenti nella prima levata della Tavoleta IGM 1:25'000; tali tracciati sono considerati meritevoli di tutela e l'obiettivo da perseguire coincide con la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori; la tutela riguarda in via prioritaria:

- i percorsi o i tracciati per i quali è ancora riscontrabile (almeno in parte) la struttura storica (sede viaria, elementi complementari, alberature, ecc.);
- la traccia di percorsi storici riconoscibili quale "calco" negli orientamenti colturali, edilizi, ecc.;
- i manufatti e le opere d'arte connesse, gli elementi qualificanti di carattere antropico ed ambientale (ponticelli, edicole votive, alberature, fossetti di scolo, ecc.);
- l'incentivazione al mantenimento ed alla salvaguardia degli stessi, anche attraverso l'applicazione dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/05.

In sede di attuazione di interventi di manutenzione e trasformazione dei tracciati storici, particolare attenzione dovrà essere prevista alla qualità ed ai materiali delle eventuali opere di arredo urbano; dovrà comunque essere evitato il disassamento delle principali direttrici storiche; inoltre:

- per gli interventi edilizi adiacenti ai tratti viari individuati come “Viabilità interpodereale storica da riqualificare” si devono evitare operazioni che materialmente cancellino o interrompano la continuità del sedime stradale, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla sua presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, ecc.;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate;
- le normali pratiche colturali devono verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale irriguo e di scolo;
- in tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l’impatto visivo delle strutture.

3.4. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

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

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

Il recupero delle componenti naturali delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) risulta perseguito negli ambiti ove tali elementi risultano più frequenti, in particolare nel *Tessuto agricolo esterno al perimetro IC del PTC del Parco*.

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

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

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

La verifica dell'opportunità di mettere a sistema la rete delle aree verdi pubbliche esistenti nei tessuti urbani consolidati con il territorio extraurbano rurale, attraverso l'evidenziazione di un complesso di connessioni tra poli attualmente isolati e con il Tessuto Agricolo, viene effettuata nel Piano dei Servizi con la redazione della *Tavola PS.08 n-s Servizi in progetto e rete ecologica. R. 1:5'000*, alla cui lettura si rimanda.

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

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

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

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":

- gli ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica
- gli ambiti a verde privato
- gli ambiti boscati

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

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.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale ricadenti in Classe di Fattibilità geologica 4 per una superficie complessiva di 161'160 mq.

3.5.2. *Ambiti a Verde Privato*

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.

Risulta prioritario l'obiettivo del mantenimento e della cura della vegetazione esistente.

Tali ambiti risultano ubicati sia in posizioni interstiziali rispetto al tessuto edificato consolidato esistente, in particolar modo nel nucleo denso del capoluogo, sia in situazioni di margine urbano a corona dell'edificato; in questo ultimo caso essi svolgono l'importante funzione di aree – filtro nei confronti del tessuto agricolo adiacente e/o di elementi di mitigazione ambientale nei confronti di percorsi viabilistici particolarmente critici.

In tali ambiti non sono consentite nuove edificazioni.

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

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

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

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio comunale ricadenti negli Ambiti a Verde Privato per una superficie complessiva di 80.650 mq.

3.5.3. Ambiti boscati

Il Piano delle Regole riconosce ed individua puntualmente gli ambiti boscati naturali presenti nel territorio comunale, spontaneamente cresciuti con maggiore frequenza nel contesto interessato dalla presenza del terrazzo alluvionale; 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. Tali elementi 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 al:

- protezione del verde;
- protezione dal dissesto idrogeologico;
- mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale;
- 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 2'306'415 mq.

3.6. IL REGIME VINCOLISTICO

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

Con apposito simbolo grafico vengono individuati:

- limite 10 m corsi d'acqua pubblici,
Comprende una fascia di rispetto di 10 metri misurata dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua indicati nello Studio Geologico;
- 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. 258/2000 art. 5 comma 4 e le "zone di rispetto" di cui al comma 5 art. 5 del D. Lgs. 258/2000.
- i limiti di rispetto cimiteriale
Esso riprende le perimetrazioni determinate a seguito di specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale e delle conseguenti autorizzazioni dell'A.S.L., in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n. 1265 del 1934.
Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito dei rispetti cimiteriali possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica.
- il limite di rispetto del depuratore consortile
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.
- i tracciati degli elettrodotti ad alta tensione esistenti e di progetto
Vengono indicati ai fini della determinazione delle fasce di rispetto, per le quali occorre fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV e alle Regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.
- siti di interesse archeologico
Si procede alla perimetrazione dei numerosi ambiti individuati nel P.T.C.P. come areali "di rischio" e come areali "di ritrovamento", perciò potenzialmente interessati 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:

- Villa e Parco Cairoli
- Chiesa di San Giorgio Martire
- Cappella e resti dell'ex Chiesa della Trinità
- Chiesa di San Rocco
- Castello Beccaria – Cairoli

- 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.

- limite di rispetto dei gasdotti e degli oleodotti

Tali ambiti di rispetto sono individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT. Le trasformazioni edilizie dovranno rispettare le distanze minime calcolate come disposto dal DM 24/11/84.

3.7. ASPETTI PEREQUATIVI, COMPENSATIVI, INCENTIVATIVI

Con la stesura delle politiche urbanistiche “strutturali” effettuata dal Documento di Piano, il comune di Gropello Cairoli 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 piani attuativi.

Nella fattispecie della “perequazione circoscritta” è la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione (A.T.R., A.T.P., A.T.T. e A.R.U.) 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 dei vigenti P.R.G.: 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 compensative le Amministrazioni Comunali intendono 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 gli enti locali ad istituire, con specifico atto deliberativo, una sorta di aggravio economico, inteso come maggiorazione anche degli oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso di attuazione di Piani Attuativi Residenziali e/o Produttivi che sottraggono consistenti 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 di Gropello Cairoli 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.

Per quanto attiene agli interventi di compensazione ecologica da realizzare in attuazione degli ambiti di trasformazione, gli stessi devono essere puntualmente concordati con l'Amministrazione Comunale.

Si suggerisce di attuare gli interventi esternamente ai comparti, per maggior coerenza col concetto di “compensazione”, ma all'interno del territorio di comunale e di coinvolgere anche l'Ente Parco del Ticino nelle decisioni tecniche.

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	220'900
TCR 1	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale	23'398
TCR 2	Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale	243.536
TCR 3	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale	358.306
TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	289.745
TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	102'330
TCC	Tessuto urbano consolidato di recupero dell'attività di cava	38'650
PAR	Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale	103.640
PAP	Piano Attuativo in itinere prevalentemente produttivo	0
TAI	Tessuto Agricolo interno al perimetro IC del PTC del Parco del Ticino	863.215
TAE	Tessuto Agricolo esterno al perimetro IC del PTC del Parco del Ticino	18'443'230
A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica	(161'160)
AVP	Ambito a Verde Privato, periurbano e di mitigazione ambientale	80.650
AB	Ambito Boscato	2'306'415
TOTALE		23.074.015

Tabella 12: Quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole

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

La seguente tabella riporta nel dettaglio l'elenco dei lotti liberi presenti e la quantificazione delle relative superfici, come risulta dalla lettura della *Tavola PR 08 Individuazione dei lotti liberi edificabili - R. 1:5'000*.

	Lotto n.	Af (m ²)	u _r (m ² /m ²)	S _u (m ²)	P _{teorica} (ab)
Aree residenziali di completamento	1	5276	0,40	2'110	42
	2	4001	0,40	1'601	32
	3	2827	0,40	1'131	23
	4	1850	0,40	740	15
	5	3496	0,40	1'398	28
	6	1564	0,40	626	13
	7	4143	0,40	1'657	33
	8	7749	0,75	5'811	116
	9	4079	0,60	2'447	49
	10	1820	0,40	728	15
	11	4139	0,40	1'656	33

<i>Totale aree residenziali di completamento</i>		40944		19'905	398
Aree produttive di completamento	12	3218	0,60	1'931	---
	13	5776	0,60	3'466	---
	14	7491	0,60	4'495	---
	15	3687	0,60	2'212	---
	16	8307	0,60	4'984	---
	17	6409	0,60	3'845	---
	18	1590	0,60	954	---
	19	2133	0,60	1'280	---
	20	2947	0,60	1'768	---
	21	835	0,60	501	---
<i>Totale aree produttive di completamento</i>		42393		25'436	---

Aree commerciali di completamento	22	6632	0,60	3'979	---
	23	2454	0,60	1'472	---
	24	2461	0,60	1'477	---
	25	5410	0,60	3'246	---
	26	3784	0,60	2'270	---
	27	6946	0,60	4'168	---
	28	1512	0,60	907	---
	<i>Totale aree commerciali di completamento</i>		29199		17'519

TOTALE	---	112536	---	62861	398
---------------	-----	--------	-----	-------	-----

Tabella 13: Quantificazione complessiva dei lotti liberi edificabili

I lotti liberi inseriti all'interno dei Tessuti urbani consolidati residenziali di tipo *TCR 1*, *TCR 2e* *TCR 3* sono caratterizzati da una potenziale capacità edificatoria in grado di generare un quantitativo di abitanti teorici determinato con le modalità di calcolo contenute nella seguente tabella:

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE LOTTI LIBERI (mq)	INDICE UF (mq / mq)	SLP MAX EDIFICABILE (mq)	ABITANTI INSEDIABILI (SLP : 50 mq/ab)
TCR 1	7'749 mq	0,75	5'811	116
TCR 2	4'079 mq	0,60	2'447	49
TCR 3	29'116 mq	0,40	11'647	233
TOTALE			19'905	398

Tabella 14: Incremento di capacità insediativa generata dall'attuazione del Piano delle Regole

Infine, l'accoglimento parziale ed integrale di alcune osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del PGT adottato (BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 13 del 31.03.2010), determina l'aggiunta di ulteriori 91 abitanti teorici. A tale proposito si rimanda alla lettura dell'*Allegato Controdeduzioni alle osservazioni* che costituisce parte integrante e sostanziale della deliberazione di approvazione del P.G.T.

Pertanto, la completa saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporta l'insediamento di (398 + 91) **489** abitanti teorici (l'abitante teorico viene stabilito attribuendo a ciascuno di essi una Slp pari a 50 mq); a tale quantitativo occorre sommare la stima effettuata dal Documento di Piano relativa agli abitanti insediabili negli edifici extragraticoli presenti nel tessuto rurale a seguito di eventuali cambi di destinazione d'uso.

Pertanto la capacità insediativa generata dal Piano delle Regole ammonta a: $489 \text{ ab} + 50 \text{ ab} = 539 \text{ ab}$.