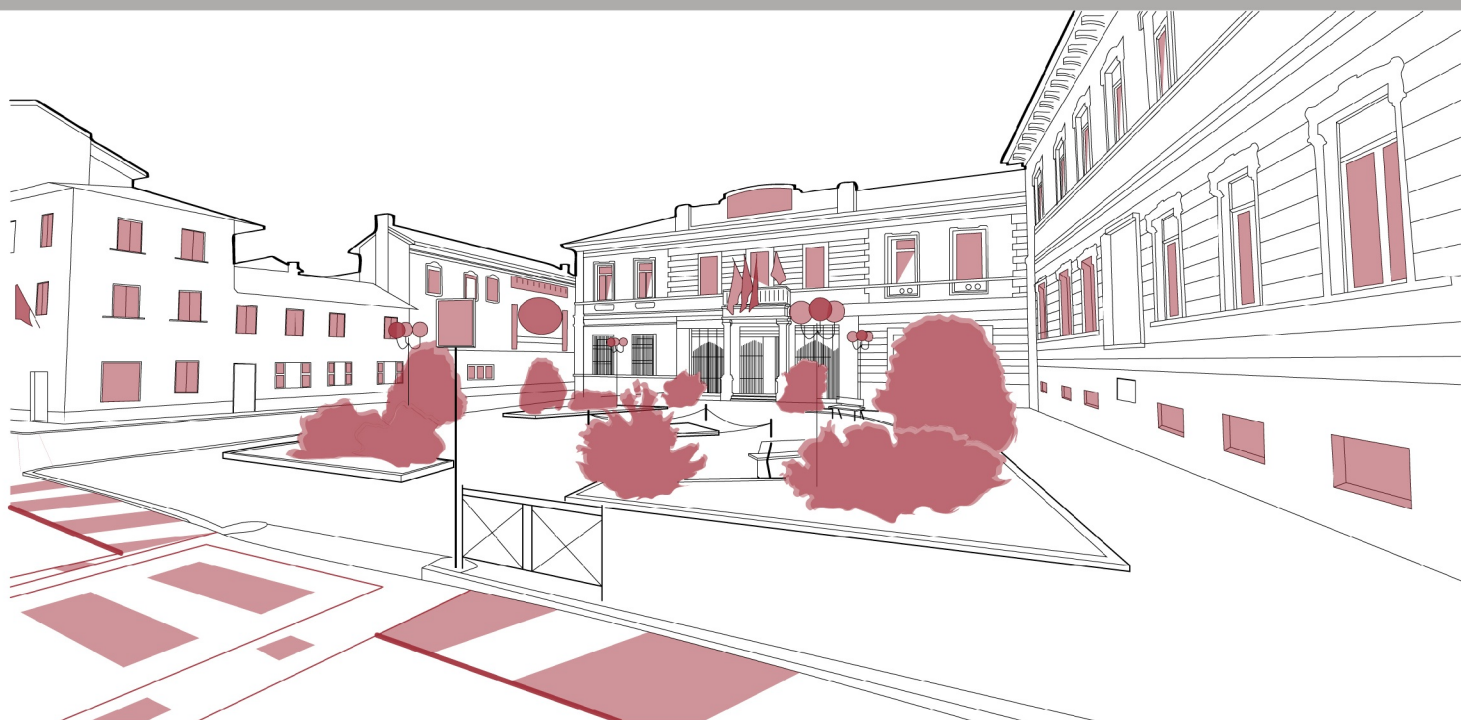




COMUNE DI CASSOLNOVO (Provincia di Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: RELAZIONE GENERALE

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica e Valutazione
Ambientale Strategica

UrbanLab di Giovanni Sciuto
con: Rasera Samuele

Studio Geologico
Andrea Brambati

Sindaco

Luigi Parolo

Assessore all'urbanistica

Alessandro Ramponi

Segretario comunale

Antonia Schiapacassa

Responsabile Settore Urbanistica-Edilizia privata

Sara Magnani

Gruppo di lavoro ufficio tecnico

Maria Bozzolan

Scala

Data

Ottobre 2023

Allegato:

RR01

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

Sommario

INTRODUZIONE	3
1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO	5
1.1 SINTESI EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ	7
1.1.1 La città storica: approfondimenti	8
1.1.2 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale	9
1.1.3 Le cascine: approfondimenti	10
1.2 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA	12
2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE	13
2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO	16
2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo	16
2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	17
2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ	19
2.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo	19
2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali	20
2.2.3 Assetto della città consolidata	21
2.2.4 Tessuto rurale	22
2.2.5 Vincoli	23
2.2.6 Modifiche del perimetro IC	24
2.2.7 Sensibilità paesistica	26
2.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI	27

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole è finalizzato ad assicurare il controllo della qualità urbana e territoriale, attraverso la definizione degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città e del territorio e, insieme al Piano dei servizi, interagire anche con il Documento di Piano, soprattutto nella definizione delle azioni legate alle strategie e obiettivi prefigurati in quest'ultimo.

Allo stesso tempo le azioni, all'interno del Piano delle Regole, trovano fondamento in relazione alle politiche funzionali (residenza, attività economiche primarie, secondarie, terziarie e distribuzione commerciale), alla qualità del territorio e alla tutela dell'ambiente nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

In quest'ottica, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Legge Regionale n° 12/2005, art. 10, comma 5). Più in particolare, il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della legge regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate, recependo e verificando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino per queste componenti;
- individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (PTCP);
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione locale, dettando ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, PTPR e PTCP;
- individua le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica (esterne sia alle aree consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.).

Da questa lettura appare anzitutto evidente come il Piano delle Regole riguardi l'intero territorio comunale, sia nelle sue componenti di territorio urbanizzato, sia nelle sue componenti di territorio non urbanizzato e non urbanizzabile,

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica, in quanto dotati di rilievo ambientale, da salvaguardare e tutelare nel loro stato di fatto.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi declinati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica del territorio urbanizzato. In coordinamento con il Piano dei Servizi, recepisce le previsioni e i criteri definiti per le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i corridoi, le connessioni ecologiche e il sistema del verde, con lo scopo di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio periurbano e rurale.

Il Piano delle Regole definisce sia i criteri per il mantenimento e la valorizzazione dell'esistente, che le modalità insediative per gli interventi edilizi di nuova costruzione, mentre nella classificazione del territorio comunale, individua anche gli elementi fisici esistenti legati alla rete infrastrutturale, alla rete di mobilità, alla rete del verde e al reticolo idrico minore.

Sulla base del lavoro di approfondimento, sia documentale che di consultazione pubblica, elaborato all'interno del Documento di Piano e finalizzato ad evidenziare gli aspetti peculiari della struttura urbana di Cassolnovo, il Piano delle Regole, disponendo del quadro informativo necessario, può affrontare coerentemente la parte progettuale di individuazione delle diverse parti di cui è fatta la città e, conseguentemente prevederne una normativa idonea.

1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

Lo scopo della fase relativa al quadro conoscitivo è di costruire una base di conoscenza diretta del territorio comunale.

Localizzare e perimetrare questi diversi ambienti è operazione non immediata bensì frutto di diverse scelte, che al pari di altre più evidenti, hanno una chiara impronta progettuale.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

1.1 SINTESI EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ

Per un corretto orientamento delle politiche future, si vuole illustrare il processo dinamico che ha coinvolto il territorio urbano, attraverso la lettura delle soglie storiche fornita dal precedente Piano di Governo del Territorio.

Con lo scopo di fornire una lettura completa dello sviluppo storico comunale, s'intende restituire l'andamento evolutivo che ha coinvolto il territorio, riportando la documentazione illustrativa fornita dai voli storici (Gai 1954 – Ortofoto 1998 – Ortofoto 2018) e fornendo una lettura sintetica delle dinamiche insediative che hanno caratterizzato il comune.



Immagine 1a: Territorio comunale
Fonte: Volo GAI 1954



Immagine 1b: Territorio comunale
Fonte: Ortofoto 1975



Immagine 1c: Territorio comunale
Fonte: Ortofoto AGEA 2018

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

L'importante espansione urbana, come visibile dagli estratti cartografici del volo Gai del 1954 e dell'ortofoto del 1998, si mostra soprattutto durante il periodo postbellico, registrando una dinamica evolutiva di carattere residenziale di forte impatto territoriale.

In tal senso, come meglio rilevabile all'interno della rappresentazione datata 1998, si può notare l'impronta espansiva che ha coinvolto il comune di Cassolnovato e che ha trovato spazio a discapito dei grandi comparti agricoli locali. Emerge in modo evidente l'allargamento urbano, il quale prosegue in modo crescente fino agli ultimi anni di rilevamento dove matura in via definitiva la struttura territoriale, andando a compattare il tessuto residenziale.

Negli ultimi decenni è possibile osservare una concreta saldatura del tessuto urbano, prevedendo alcune espansioni all'interno del nucleo residenziale e lasciando una realtà territoriale alquanto definita nelle sue componenti; così come per i vari comparti produttivi locali, che hanno visto un progressivo aumento delle urbanizzazioni, andando a costruire un'entità ben definita all'interno dei confini amministrativi.

1.1.1 La città storica: approfondimenti

Alla città storica partecipano non solo i tessuti del centro storico ma come viene descritto all'interno del Piano delle Regole anche quegli "Ambiti storico-testimoniali" che appartengono al territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell'insieme di edifici aggregati.

1.1.1.1 Gli ambiti del Nucleo di Antica Formazione (NAF)

Secondo l'analisi condotta all'interno dello strumento pianificatorio, i Nuclei di antica formazione sono costituiti da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, che sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, sono costituiti da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate. Tra le principali caratteristiche compositive del centro storico locale, il tessuto urbano storico a corte compone la parte più storica della città consolidata. Fanno parte di questa tipologia numerose costruzioni basate su una densità medio – alta, formate da edifici disposti su 2 – 3 piani adibiti ad uso prettamente residenziale, in qualche occasione al pian terreno lasciano spazio alla parte di commercio al vicinato. Inoltre, come nei tipici complessi a corte interna, all'interno di tali complessi si ritrova uno spazio adibito a giardino o a spiazzo, oltre a presentare la facciata principale lungo il fronte stradale.

1.1.1.2 Gli insediamenti rurali

Gli insediamenti rurali, identificati in maniera puntuale all'interno delle tavole di azionamento e all'interno dell'apposito fascicolo "RR03 Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi", rappresentano una serie di ambiti,

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

edifici (singoli o aggregati) di origine rurale o di insediamenti storici, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, sia ancora attivi sia in parte (o tutto) non più destinati all'utilizzo originario (prettamente agricolo), che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazione diverse e che costituiscono elementi di valore storico e culturale da salvaguardare, conservare, recuperare e valorizzare.

Gli insediamenti sono così suddivisi:

- **insediamenti rurali dismessi** - edifici di origine rurale che mantengono una unitarietà compositiva originaria e il mantenimento di caratteristiche fisico-morfologiche tipiche del territorio rurale esistente e che risultano dismessi dall'attività agricola e, pertanto, viene incentivato il recupero attraverso l'insediamento di altre destinazioni d'uso;
- **insediamenti rurali attivi** – edifici di origine rurale, con caratteristiche morfo-tipologiche tipiche delle attività rurali tradizionali, che ancora oggi vengono utilizzati al fine della pratica agricola e/o destinate ai servizi alla residenza.

1.1.2 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale

La valorizzazione delle componenti architettoniche e culturali dei luoghi urbani costituisce una componente importante per tutto il territorio lombardo, così come per il territorio comunale. Al fine di poter individuare i beni culturali e riassumerne il carattere storico-culturale, Regione Lombardia mette a disposizione tramite il portale SIRBeC avviato da Regione Lombardia nel 1992 e dal 1998 è allineato agli standard catalografici nazionali elaborati dall'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione. L'Istituto, nell'ambito del Ministero, ha il compito di promuovere e realizzare il catalogo unico dei beni culturali.

Grazie ad esso sono stati individuati all'interno del perimetro comunale i beni allocati al suo interno. Questi possono essere così riassunti:

BENI STORICI SOTTOPOSTI A VINCOLO

Castello con zona di rispetto

Tipologia generale: architettura fortificata

Tipologia specifica: castello

Epoca di costruzione: sec. XIV

Uso attuale: intero bene: -

Uso storico: intero bene: difensivo

Condizione giuridica: proprietà privata

Vincolo/i: D. Lgs. (L. n. 42/2004, art. 10, 11, 12)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

Zona di rispetto al castello di Villanova

Tipologia generale: architettura fortificata

Tipologia specifica: castello

Epoca di costruzione: sec. XIV

Uso attuale: intero bene: -

Uso storico: intero bene: difensivo

Condizione giuridica: proprietà privata

Vincoli/i: D. Lgs. (L. n. 42/2004, art. 10, 11, 12)



Villa e giardino in Piazza Costa Beauregard

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: abitazione

Epoca di costruzione: XVII sec.

Uso attuale: intero bene: abitazione/altro uso

Uso storico: intero bene: abitazione/altro uso

Condizione giuridica: proprietà privata

Vincolo/i: DM (L. n. 1089/1939, art. 3, 4)



1.1.3 Le cascine: approfondimenti

La Pianura Irrigua è identificata come la parte di pianura a sud dell'area metropolitana, tra la Lomellina, ambito in cui rientra il comune, e il Mantovano. Si caratterizza per la morfologia piatta, per la presenza di suoli molto fertili e per l'abbondanza di acque sia superficiali sia di falda. Tali caratteristiche fisiche hanno determinato una ricca economia, basata sull'agricoltura e sull'allevamento intensivo di grande valore, che presenta una produttività elevata. La campagna in queste zone si caratterizza per un'elevata qualità paesistica che corona la qualità storico artistica dei centri maggiori. Inoltre non poche delle grandi cascine che furono il centro della attività e della vita rurale presentano un rilevante valore storico-architettonico.

Nell'ambito del paesaggio molte di queste cascine, a seguito del ruolo marginale svolto attualmente dall'attività agricola, sono state trasformate in ambiti residenziali; soprattutto all'interno dell'ambito urbanizzato, circoscritto all'interno della città consolidata, si ritrovano molte architetture rurali storiche, meritevoli di interesse. Tali insediamenti costituiscono allo stato attuale insediamenti urbani ma per le loro importanti caratteristiche morfotipologiche rurali sono stati inclusi nell'analisi.

Partendo dal censimento delle cascine effettuato nel PGT, sono stati analizzati gli insediamenti rurali, allora individuati e confermati all'interno del Piano delle Regole, e quelli che, ancora oggi, mantengono i caratteri storici che li contraddistinguono. L'analisi specifica delle singole cascine ha richiesto l'elaborazione di un documento specifico

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

denominato “RR03 Catalogo degli insediamenti rurali”. Il sistema delle “cascine” e dei percorsi interpoderali, costituiscono memoria storica collettiva e rappresentano non solo un elemento dalla significativa valenza ambientale ma soprattutto culturale. Gli insediamenti rilevati (suscettibili di attenzione) sono stati restituiti attraverso una schedatura dettagliata per ogni singolo complesso; ogni singola scheda riporta le principali caratteristiche di ognuno dei **dieci complessi** individuati, attraverso una sintetica descrizione e immagini relative delle strutture complessive.

La definizione “cascine”, identificabile nei documenti storici visionati, è stata mantenuta e riproposta nella individuazione per definire gli insediamenti rurali. Il Piano delle Regole, individua a tal fine tali ambiti come “A2 – Ambiti del patrimonio rurale” disciplinandone gli interventi e individuando per ogni edificio una classe di riferimento.

Gli interventi previsti, definiti all’interno del documento “RR 03 Catalogo degli insediamenti rurali”, hanno come obiettivo la conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio, la conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, anche desumendolo da documentazione d’archivio, la conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all’integrità dei volumi, al trattamento dei fronti, ai particolari costruttivi e agli impianti distributivi. Pertanto, gli interventi dovranno tendere alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale, relativo agli spazi verdi di pertinenza, attraverso interventi di conservazione e di incremento del verde esistente. Si dovrà altresì porre attenzione al mantenimento ed alla salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, e in particolare del rapporto fra singolo edificio e spazio libero circostante, consentendo un utilizzo diverso rispetto a quello originario, ma comunque compatibile.

Il Piano delle Regole, classifica gli insediamenti rurali in due classi (Documento RR 03 – Catalogo degli insediamenti rurali), le quali rispecchiano tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate:

- Edifici di valenza architettonica
- Edifici complementari.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

1.2 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

L'analisi condotta ai fini della costruzione del quadro conoscitivo della città esistente è stata completata attraverso una lettura e un'interpretazione della forma della città, con la finalità di costruire la base per la nuova classificazione superando la lettura funzionale, legata alla zonizzazione del piano tradizionale. Tale analisi riporta una rinnovata lettura del sistema insediativo attraverso l'individuazione morfo-tipologica e funzionale dei tessuti che lo compongono distinguendo tra quelli appartenenti alla città storica (tessuto storico consolidato, tessuto dei nuclei storici rurali e beni individuali), quelli della città per aggiunta.

Tale analisi riveste una funzione fondamentale in relazione alla definizione dei principi e delle regole di gestione dei futuri interventi sulla città esistente, che costituiranno i contenuti specifici del Piano delle Regole.

È stata quindi svolta un'attenta analisi finalizzata, da un lato a cogliere le differenze tra i diversi ambienti insediativi di Cassolnovato e dall'altro a evidenziare le note comuni, i caratteri ripetutamente rintracciabili, stabilendo delle regole nei modi insediativi. Per individuare le diverse parti di città sono stati utilizzati più livelli di analisi che si sono nel corso della lettura incrociati e sovrapposti: un approccio di tipo morfologico, un approccio spaziale e percettivo, un'analisi del trattamento dello spazio pubblico.

Altro elemento interessante da sottolineare sono gli edifici dismessi o non completamente utilizzati: queste tessere costituiscono una potenziale risorsa, ma allo stato attuale una criticità ridotta ma presente. Il sistema della residenza e dei servizi è rappresentato da un lato dai luoghi dell'abitare, vale a dire gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità di servizio dei quartieri e, dall'altro, dai luoghi di incontro collettivo, che attraggono flussi di persone, comprendendo con tale termine sia gli edifici, che gli spazi scoperti. I servizi, presentano una densità elevata nel centro della città e un livello qualitativo generalmente più che positivo; tale livello andrà comunque adeguato in relazione alle rinnovate esigenze della città e dei suoi abitanti.

2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

La proposta progettuale del Piano delle Regole si fonda sull'esigenza di rileggere siti e contesti, di decostruirli e interpretarli attribuendo a loro messaggi e linguaggi, spesso dimenticati. Pertanto, da un'articolazione tipo-morfologica operata sulla base di una ricerca dei fattori conformativi dell'edilizia e dell'ambiente urbano, con il Piano delle Regole si passa ad una ripartizione progressiva della struttura territoriale per sottosistemi denominati Ambiti, ai quali si potranno sovrapporre diversi elementi.

Tutto ciò presuppone una impostazione metodologica che pone l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, quanto, piuttosto, sulla struttura urbana, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

Ne consegue l'individuazione di parti di città i cui caratteri di omogeneità, sotto il profilo della stratificazione storica della morfologia e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti ed articolati.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

La lettura ed interpretazione del tessuto urbano consolidato in tessuti omogenei dal punto di vista tipologico e morfologico, è finalizzato a sottolineare specifiche differenze, da cui discendono modalità di intervento differenziate (in termini di salvaguardie, limitazioni, sostituzioni, ...), comunque finalizzate alla definizione di regole che garantiscano il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche.

All'interno del Piano delle Regole il territorio è inteso come sistema complesso, come luogo e prodotto della stratificazione della vita di una comunità e dell'ecosistema in cui essa è inserita, letto nelle sue valenze tridimensionali, secondo forme di organizzazione spaziale basate su logiche relazionali di tipo sistemico, che considera il territorio nella sua totalità e complessità, come parte in relazione con un sistema che deve contribuire a governare.

2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo

Il Piano delle Regole affonda le proprie radici, da una parte, nella riflessione disciplinare degli ultimi decenni e dall'altra nelle riflessioni intorno allo sviluppo di un piano in grado di suscitare attenzione verso gli elementi del territorio, indagati contemporaneamente come testimonianza e come risorsa. Più in generale, gli obiettivi del Piano delle Regole, fanno riferimento ai seguenti elementi individuati dal sistema conoscitivo del Documento di Piano: struttura e forma urbana; rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) da salvaguardare, valorizzare o riqualificare; aree di ridefinizione o recupero paesaggistico; aree interstiziali e aree libere da completare; tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte, ..); spazi a verde o liberi da edificazione; spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali; riguardano la disciplina degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

Gli indirizzi individuati dal Piano delle Regole per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo sono i seguenti:

- **dare efficacia agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.** Si tratta di interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al miglioramento della qualità e delle prestazioni del patrimonio abitativo (in termini di prestazioni, di risparmio energetico, di sostenibilità complessiva), al rimodellamento e alla qualificazione dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici ambientali;
- **massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente,** finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla riqualificazione del sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica"

che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;

- **sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio**, con una normativa non restrittiva, ovvero che consenta recupero o la rifunzionalizzazione degli immobili a tale scopo;
- puntare sulla politica di **rigenerazione del tessuto urbano consolidato**, attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi finalizzati a favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e la conseguente diminuzione delle emissioni sul territorio, attraverso l'utilizzo di aree pubbliche e private.

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10.c.3 lettere h) e l) della L.R. n°12/2005, in forza delle quali il Piano delle Regole individua i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi. L'obiettivo a cui tende il Piano delle Regole, ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi, è quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici e degli impianti.

Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo di fonti rinnovabili e a sistemi passivi di alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.

2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

L'obiettivo prioritario che il Piano delle Regole assume come elemento portante, dal quale ne scaturiscono tutte le azioni intraprese, è la rigenerazione urbana ad ampio spettro. Per giungere a questo obiettivo, il Piano delle Regole mette in campo un ventaglio di azioni, successivamente descritte.

2.1.2.1 *Individuazione del Nucleo di Antica Formazione e delle modalità di intervento per gli edifici del tessuto storico*

Una delle prime azioni necessarie per la corretta gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è l'identificazione puntuale del perimetro del Nucleo di Antica Formazione.

Tale passaggio ha permesso di prevedere idonee modalità di intervento per quegli ambiti edificati che costituiscono la formazione storica della città e mantengono, ancora oggi, quelle caratteristiche morfo-tipologiche ed identitarie del patrimonio storico locale. Queste modalità non mirano ad essere eccessivamente limitative e vincolanti, bensì tendono a stimolare la trasformazione e il recupero di parti di città, nel rispetto delle peculiarità esistenti.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

2.1.2.2 riconoscimento dei caratteri ambientali e paesaggistici degli ambiti urbani

Il territorio urbanizzato di Cassolnovo presenta alcuni caratteri paesaggistici e ambientali che il Piano riconosce e tutela. Nello specifico, nella definizione del quadro conoscitivo, sono stati identificati ambiti di particolare interesse, i quali vengono trattati e normati all'interno del Piano delle Regole.

2.1.2.3 Incentivi all'interno del piano delle regole per il recupero aree dismesse

Il quadro conoscitivo ha portato all'identificazione di un patrimonio edilizio esistente in stato di dismissione o sottoutilizzo (si veda tavola DT 07 – Strategie di Piano) e aree di rigenerazione (si veda tavola DT 08 – Carta della rigenerazione) per il quale si ritiene importante attivare azioni che facilitino un processo di rinnovamento e riutilizzo di tali spazi, anche con funzioni diverse.

2.1.2.4 Revisione normativa che non limiti le attività esistenti

Le attività lavorative, nelle loro diverse forme, rivestono un ruolo centrale nella vita e nella società di Cassolnovo: il mondo delle imprese, delle attività commerciali e terziarie deve essere supportato anche da azioni urbanistiche che sappiamo intercettare le mutevoli esigenze. Per tale ragione il Piano non vincola gli interventi edilizi nei comparti produttivi, terziari e commerciali, a proporzioni tra destinazioni principali e destinazioni ammesse, ma si "limita" ad escludere le attività non compatibili. Inoltre, al fine di non ostacolare le piccole trasformazioni, ampliamenti e riorganizzazioni interne delle attività, dovute a nuove esigenze lavorative, non attribuisce un indice fondiario alle proprietà e pertanto, all'interno di ogni singola proprietà esistente sarà possibile qualsivoglia intervento, nel solo rispetto delle norme ambientali (Rapporto di Copertura, superficie drenante), igienico-sanitarie e di sicurezza.

2.1.2.5 Rivitalizzazione attraverso la definizione di nuove regole le attività commerciali

L'elemento innovativo di questa variante sta, anche, nell'occuparsi di tutte le attività "affini" al commercio, ma ad esso non del tutto assimilabili. Il Piano pertanto norma tali attività in modo da favorire un loro ruolo attivo nel mix di servizi urbani, senza confonderli né con il commercio "tout court" né con l'artigianato, ma elaborando delle norme di localizzazione che tengono conto della loro specificità funzionale e di integrazione nell'ambiente.

2.1.2.6 Prescrizioni per le trasformazioni di definizione di principi di invarianza idraulica

Il PGT nel suo complesso definisce i principi di invarianza idraulica e idrogeologica che gli interventi nella città devono rispettare. Tale principio, entro il Piano delle Regole, trova applicazione all'interno della normativa riguardante il tessuto consolidato, la quale prevede il rispetto di tale principio nel caso di interventi edilizi su aree già urbanizzate del territorio comunale.

2.1.2.7 Definizione del progetto di rete ecologica comunale

Il PGT, al fine del raggiungimento degli obiettivi di Piano, individua all'interno del territorio di Cassolnovo gli ambiti destinati alla rete ecologica comunale.

Per far ciò, oltre a quanto previsto nel Documento di Piano all'interno delle schede e delle norme degli ambiti di trasformazione e nel Piano dei Servizi (acquisizione al patrimonio pubblico di alcune aree per garantirne la tutela e per aumentarne progressivamente la valenza ecosistemica), il Piano delle Regole, al fine di attuare la strategia esplicitata alla tavola "ST 02 – strategia per la realizzazione della rete ecologica comunale", individua le aree di proprietà privata che contribuiscono alla creazione della Rete Ecologica Comunale.

2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ

2.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo

Le norme del Piano delle Regole sono suddivise in cinque parti:

- Titolo I. Disposizioni generali, definizione degli obiettivi, effetti e validità, elaborati costitutivi, definizioni, indici, parametri, distanze e destinazioni d'uso;
- Titolo II. Attuazione del Piano delle Regole, individuazione degli strumenti per l'attuazione degli interventi e per situazioni particolari (parcheggi, cambi di destinazione d'uso, sottotetti);
- Titolo III. Azionamento del Piano, classificazione del territorio e fornitura delle relative prescrizioni per i nuclei di antica formazione, per gli ambiti del tessuto consolidato, per le zone agricole e ambientali, per le aree speciali, vincolate e di rispetto;
- Titolo IV. Aree speciali, vincoli e rispetti, incentivi alla rigenerazione, definizione degli ambiti ed elementi di attenzione e degli incentivi per la rigenerazione diffusa;
- Titolo V. Piano Paesaggistico Comunale, definizione degli ambiti ed elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica, individuando le relative norme;
- Titolo VI. Norme per il commercio, definizione delle norme specifiche in materia rispetto alle tipologie di strutture commerciali ed alla loro localizzazione sul territorio comunale.

L'argomento viene poi affrontato in modo specifico all'interno del Titolo III – Azionamento del Piano, dove per ciascuna delle zone e/o ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, vengono individuate la destinazione principale, la destinazione secondaria e, di conseguenza quella non consentita.

L'articolo 10 disciplina in modo innovativo la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali che vengono determinati in relazione alla destinazione d'uso, considerando l'apporto di due elementi: gli abitanti e/o addetti e gli utenti e/o visitatori specificati per le diverse destinazioni funzionali previsti dal piano, che concorrono alla determinazione della superficie minima di parcheggi privati pertinenziali che deve essere realizzata per ogni intervento di nuova

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

costruzione, di demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso, oltre a tutti gli interventi interessati da pianificazione attuativa.

Infine, si evidenzia come all'interno del Titolo II – Attuazione Piano delle Regole, per quanto riguarda le modalità di intervento è stata inserita una tabella di correlazione tra il parametro dimensionale di riferimento e lo strumento di attuazione:

- negli ambiti della città consolidata (B) per una superficie territoriale fino a 2.500 mq è previsto il titolo abilitativo semplice, per interventi da 2.500 fino a 5.000 mq di superficie territoriale è previsto il permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo e per interventi oltre 5.000 mq è previsto il piano attuativo con la cessione delle aree di interesse pubblico all'interno del perimetro.
- negli ambiti della città consolidata (D) per una superficie territoriale fino a 5.500 mq è previsto il titolo abilitativo semplice, per interventi oltre 5.000 mq è previsto il piano attuativo con la cessione delle aree di interesse pubblico all'interno del perimetro.

Questa suddivisione consente di utilizzare il fabbisogno indotto dall'intervento di aree di interesse pubblico, quale strumento per dimensionare correttamente la capacità edificatoria degli interventi soggetti a pianificazione attuativa: la necessità di individuare e cedere aree pubbliche all'interno del perimetro, consentirà quindi occasione per ridurre la capacità insediativa dell'intervento.

2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali

L'art. 16 delle norme di attuazione del Piano delle Regole, disciplina gli obiettivi e le finalità degli interventi in questi tessuti.

Rientrano in tale categoria i seguenti ambiti: Nuclei di Antica Formazione (A1); Insediamenti rurali (A2).

A differenza della città consolidata, per l'assetto della città storica si procederà nella definizione delle norme in maniera puntuale, per categorie e non per tessuti, in modo da sottolineare ogni singola emergenza.

Per tali città il PGT individua specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, che le città storiche devono avere all'interno della città contemporanea. In questa logica, l'attuazione degli interventi dovrà fare i conti con i processi che hanno interessato non solo la formazione sociale locale, ma anche con l'utilizzo del patrimonio edilizio, rispetto al quale si dovranno considerare alterazioni tipologiche e superfetazioni, attuate in nome dell'adeguamento funzionale, che hanno rimodellato, anche in modo improprio.

Le norme del Piano delle Regole, all'interno del Titolo IIIA – Ambiti storici testimoniali, forniscono obiettivi e finalità di carattere generale da raggiungere con gli interventi da eseguire sugli edifici, classificati secondo le seguenti tipologie: Nuclei di Antica Formazione (A1); Insediamenti rurali (A2).

All'interno della normativa del Piano delle Regole, artt. 17 e 18, vengono inserite le possibilità di intervento sulle strutture compositive del contesto storico locale, specificando per ogni elemento tutte le potenziali azioni ammissibili. Allo stesso modo, tra le modalità di intervento generalmente normate ricade la pratica di nuova costruzione, per la quale vengono identificati gli interventi ammissibili per la trasformazione degli ambiti urbani appartenenti ai nuclei storici.

Per quanto concerne, invece, l'individuazione degli ambiti degli insediamenti rurali (A2), lo strumento pianificatorio identifica all'interno dell'elaborato **RR03 – Modalità di recupero degli insediamenti rurali dismessi** le caratteristiche morfotipologiche degli elementi rurali, definendo le specifiche modalità di intervento ammissibili per ogni ambito.

2.2.3 Assetto della città consolidata

La città consolidata è il negativo della città storica: Sono i tessuti più recenti, dove i valori in gioco non spingono a necessità di interventi di tutela, ma è necessario creare le condizioni affinché si possano attuare interventi di riorganizzazione e rinnovo del tessuto edilizio, soprattutto finalizzati a migliorare le prestazioni e il comfort degli edifici esistenti, preservando e valorizzando le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto esistente. Tuttavia è riduttivo ritenerla soltanto una parte residuale o meno degna di attenzione. In primo luogo perché costituisce la maggior parte del tessuto edificato, in secondo luogo perché questa costituisce la città della produzione, dell'artigianato e di un commercio in parte minuto e legato alle attività di vicinato, fortemente integrate con la funzione residenziale.

Tale identificazione permette di individuare l'assetto urbano che si è andata a delineare durante lo sviluppo urbano, portando con sé elementi di valore e di criticità che occorre individuare. Il PGT previgente, infatti, costituisce una base di partenza per l'identificazione dei vari ambiti, tuttavia la città consolidata costituisce una realtà maggiormente dinamica data la sua mutabilità e flessibilità degli interventi, per la quale si richiedono maggiori approfondimenti.

Ambiti prevalentemente residenziali (B)

- **Ambito di salvaguardi dell'identità storica (ASIS).** Sono porzioni del tessuto urbano di Cassolnovo a ridosso del nucleo di antica formazione centrale in cui le edificazioni del recente passato hanno prodotto un'espansione a medio-bassa intensità edilizia, prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie isolate.
- **Ambiti residenziali (B1).** Sono porzioni del tessuto urbano di Cassolnovo in cui, allo stato di fatto, risultano presenti una certa commistione di destinazione d'uso e di tipologie edilizie, in particolare con la compresenza di destinazioni residenziali, terziarie e commerciali.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

- **Insedimenti di interesse storico-architettonico-paesaggistico (B3).** Si tratta di singoli edifici o complessi di interesse storico, architettonico, artistico e ambientale, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, distribuiti all'interno del territorio comunale, che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazione diverse e che costituiscono elementi di interesse da conservare, recuperare e valorizzare. Sono edifici inseriti all'interno del tessuto urbano della città consolidata e che costituiscono luoghi di riconoscibilità testimoniale.
- **Vuoti urbani (B4).** Comprende aree verdi di proprietà privata con presenza significativa di piantumazioni e sistemazioni a giardino, a parco o semplicemente aree libere allo stato naturale che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico da mantenere, tutelare e qualificare.
- **Aree non soggette a diritti edificatori (B5).** Rappresentano singoli lotti sui quali le rispettive proprietà hanno rinunciato ai diritti edificatori assegnati dal PGT al tessuto residenziale.
- **Ambiti di rifunionalizzazione.** Parti in cui risulta prioritario attivare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Ambiti prevalentemente lavorativi

In questa tipologia rientra tutto il mondo lavorativo ed economico. A Cassolnovo si riconoscono tre tipologie:

- **Ambiti lavorativi ed economici (D1).** Sono porzioni del tessuto urbano in cui si concentrano le attività lavorative (siano esse di carattere industriale/artigianale, commerciale o terziario) che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni consistenti e sono destinate ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica. Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità di accogliere imprese e attività lavorative nel loro senso più ampio accompagnando i processi di trasformazione necessari per garantire la continuità delle strutture attive e promuovere l'insediamento di nuove attività.

2.2.4 Tessuto rurale

Nel territorio comunale di Cassolnovo, le aree agricole e, pertanto, le parti del territorio utilizzate per attività agricole, sono di tre tipologie: Aree agricole interne (E1); Aree agricole esterne (E2); Aree paesaggistiche ed ecologiche. Entrambe le tipologie sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

- **Aree agricole interne (E1).** Fanno parte degli ambiti E1 le parti del territorio utilizzate per attività agricole nonché quelle costituenti il territorio naturale interno al perimetro di Iniziativa Comunale (IC) ai sensi della

D.G.R n.7/5983 del 2001 del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

- **Aree agricole esterne (E2).** Fanno parte degli ambiti E2 le parti del territorio utilizzate per attività agricole esterne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC) e, quindi, sottoposte alla disciplina di cui alla D.G.R n.7/5983 del 2001 del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
- **Aree paesaggistiche ed ecologiche.** Tali aree individuate all'interno del piano delle regole identificano quelle porzioni di territorio entro cui sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente, ove non sono ammessi nuove edificazioni.

2.2.5 Vincoli

Il Piano delle Regole individua i vincoli e le tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale ed alle prescrizioni derivanti da scelte del PGT. Oltre a questi vincoli sovraordinati il Piano ne identifica altri, a livello comunale e di dettaglio.

Zone destinate alla viabilità

Il Piano delle Regole individua la rete della viabilità locale ove le indicazioni grafiche, nell'azonamento di Piano, hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopeditoni individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.

Fasce di rispetto stradale

Il Documento di Piano individua le fasce di rispetto stradale entro le quali non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopeditoni, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azonamento non prevede fasce di rispetto.

Fasce di rispetto cimiteriale

Negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) il Piano non consente alcuna edificazione. Qualora vi fosse la presenza di qualche edificio esistente, alla data di adozione del PGT, in aree destinate a fascia di rispetto stradale, ferroviario, ambiti di rispetto cimiteriale e altri specifici utilizzi, sono consentiti solamente i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e negli edifici a destinazione produttiva sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico legato a sopravvenute normative.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

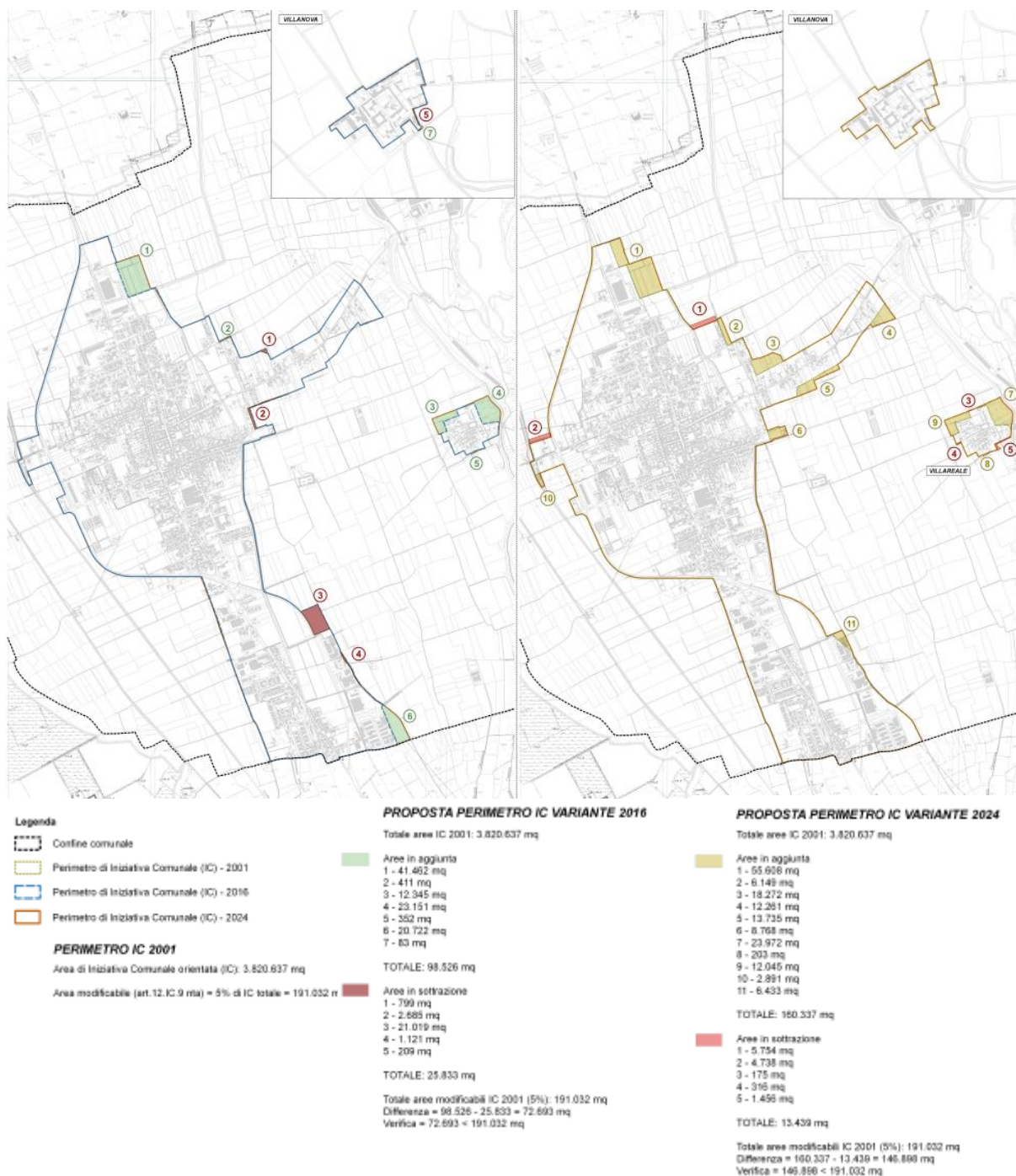
2.2.6 Modifiche del perimetro IC

Il territorio di Cassolnovo ricade interamente all'interno dei perimetri del Parco regionale della Valle del Ticino ed è quindi assoggettato all'azzoneamento previsto dal PTC. Tra gli ambiti che interessano il territorio figura la zona IC, ossia la Zona di iniziativa comunale orientata, la quale comprende tutti gli aggregati urbani dei singoli comuni appartenenti al Parco. Nel caso di Cassolnovo, le Zone IC fanno riferimento ai nuclei di Cassolnovo, Villareale e Villanova. Entro questi perimetri la disciplina del Parco lascia il posto a quella del PGT, responsabile del governo del territorio in senso stretto. Le Zone IC, perimetrate dal PTC e presenti nelle cartografie, possono essere oggetto di modifica da parte di una variante al PGT a condizione che non vengano previsti aumenti complessivamente superiori al 5% rispetto al perimetro originario. La presente variante generale al PGT propone alcune modifiche alle Zone IC rispetto al perimetro identificato originariamente. In termini generali l'obiettivo della nuova variante consiste nel "levigare" i profili più frastagliati, migliorando il rapporto tra urbano e agricolo.

In particolare, **le modifiche più sostanziali** sono intervenute lungo il perimetro orientale del contesto urbano di Cassolnovo, con un aumento del perimetro al fine di comprendere e incorporare l'intera area di Villa Perego nel contesto attuale e un ampliamento lungo il fronte nord della frazione di Villareale: tale ampliamento è dovuto essenzialmente ad inglobare all'interno della zona IC un'area a servizio (già esistente) e realizzare un'area a parcheggio (a servizio della Villa Perego, acquisita dal FAI).

Le altre aggiunte riguardano principalmente previsioni di trasformazione al fine dell'ampliamento produttivo o al fine di un completamento del tessuto urbano. Tali aggiunte interessano direttamente le quelle porzioni di territorio agricolo che appartengono a valori agricoli medi, con moderate imitazioni nel loro utilizzo agricolo, non limitando la connessione ecologica urbana e senza apporre specifiche limitazioni sull'azione agricola/ambientale del territorio.

Di seguito un estratto delle tavole di piano che riportano i diversi perimetri delle Zone IC (PTC 2001, PGT vigente 2016 e proposta di variante PGT 2024) e le quantificazioni del nuovo perimetro.



Osservando le quantificazioni è possibile notare come le proposte di modifica del perimetro IC rispettino i canoni imposti a livello normativo dal Parco del Ticino. Le varie differenze tra la proposta della variante e il perimetro del 2016 e del 2001, emerge in modo chiaro come i principali interventi di modifica interessino le porzioni orientali del contesto urbano, oltre al perimetro nord della frazione di Villareale. Secondo quanto descritto all'interno delle NTA del PTC del Parco regionale della valle del Ticino, le Zone di Interesse Comunale individuate dallo strumento urbanistico possono riconoscere una modifica totale pari al 5%, quantificabile per il comune di Cassolnovo a 191.032 mq. Mettendo a confronto le superfici dei perimetri del 2001 e il 2024, risulta come vi sia un incremento del perimetro di variante pari a 146.898 mq, rientrando nei limiti normativi dettati dal PTC del Parco. Allo stesso

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

modo, paragonando i perimetri tra l'attuale perimetro vigente e la proposta di variante portata dal PGT, è possibile verificare un discostamento totale pari a 72.0693 mq, anch'esso al di sotto dei limiti normativi imposti dalla normativa di riferimento.

2.2.7 Sensibilità paesistica

Lo studio paesistico redatto a scala comunale ha inoltre individuato la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione alle componenti del paesaggio: in accordo all'art. 24 del PTPR, infatti, il comune nell'ambito della redazione degli strumenti urbanistici con valenza paesistica, ha la facoltà di predeterminare la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di parti di esso.

La valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi è stata effettuata in base alle caratteristiche del sito ed ai rapporti che esso intrattiene con il contesto. Un forte indicatore di sensibilità paesistica è indubbiamente identificato attraverso il grado di trasformazione recente o, inversamente, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica. Oltre a questo modo di valutazione, sono state considerate le condizioni di visibilità più o meno ampia, o meglio di co-visibilità, tra il luogo considerato e l'intorno. Infine è stato considerato il ruolo che la società attribuisce ad un luogo, in relazione ai valori simbolici che ad esso associa.

La classificazione che esprime i diversi livelli di sensibilità paesistica, desunti dalle considerazioni sopra espresse, è stata abbinata ad una scala di sensibilità, articolata in differenti classi sottoelencate e riprese

L'intero territorio comunale è classificato nella "Tavola DT 09 – sensibilità paesistica" dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi.

Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa;

2= sensibilità paesistica bassa;

3= sensibilità paesistica media;

4= sensibilità paesistica alta;

5= sensibilità paesistica molto alta.

Rispetto alla lettura dei paesaggi si rileva una sensibilità paesistica molto elevata dei territori rurali che circoscrivono i contesti urbani del territorio di Cassolnovo, ai quali viene riconosciuto particolar pregio paesaggistico ambientale per le caratteristiche naturali che li caratterizzano.

Con un grado di sensibilità meno elevato, ma comunque alto, sono stati riconosciuti: i nuclei di antica formazione; l'ambito di riqualificazione paesaggistica del Naviglio Langosco e alcune porzioni rurali interne al contesto urbano

esistente. Questo perché le trasformazioni in questi ambiti devono prestare molta attenzione al sistema paesaggistico in cui si inseriscono.

Il grado di sensibilità medio è riconosciuto principalmente all'interno di quei contesti urbani in cui l'elemento paesaggistico ricopre una certa rilevanza, ovvero in tutte quelle parti di territorio dove ancora oggi le possibilità di intervento rimangono ampie e rilevanti per il contesto urbano di riferimento; inoltre, ad affiancare tali porzioni urbane si identificano le porzioni di territorio agricolo interno al tessuto consolidato.

Il grado di sensibilità meno elevato (sensibilità bassa e sensibilità molto bassa) riguarda principalmente gli ambiti residenziali eterogeni e gli ambiti produttivi sia omogenei, sia eterogeni.

La classificazione indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale.

2.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI

A seguito della pubblicazione sul BURL, n. 11 Serie Avvisi e Concorsi del 13.03.2019, dell'integrazione del PTR ai sensi della L.r. 31/2014, il presente capitolo illustra i criteri di contenimento del consumo di suolo applicati nella variante di PGT in adozione che risultano compatibili con le disposizioni contenute nel PTR.

Tale capitolo integra la Carta del consumo di suolo e contiene le verifiche per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/14 contenuti nel nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Pavia.

Per quanto non sia strettamente necessario attuare gli obblighi di riduzione previsti dal PTCP in fase di approvazione, stante gli obiettivi della stessa Variante generale del PGT ovvero quella di attuare la riduzione del consumo di suolo, questa stessa Variante anticipa e si rende coerente con le future previsioni provinciali. Infatti, rispetto al nuovo PTCP adottato il Comune di Cassolnovo rientra nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) della Lomellina, per il quale l'Allegato 6 indica una soglia di riduzione del consumo di suolo rispetto al PGT vigente al 2014, da raggiungere nel 2025, pari a 0,92 ha per la destinazione residenziale e di 3,44 ha per le altre funzioni urbane.

Come desumibile dall'elaborato DT11 Carta del bilancio ecologico la riduzione complessivamente applicata rispetto al PGT vigente al 2014 (ovvero il PGT vigente dal 2013) è pari a 101.730 mq (10,17 ha), abbondantemente superiore ai minimi stabiliti dal PTCP.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASSOLNOVO

Relazione generale

Riduzione Consumo di suolo PTCP (adottato)	
Residenziale	9.200 mq
Altre funzioni	34.400 mq
<u>TOTALE</u>	<u>43.600 mq</u>
Riduzione consumo di suolo Variante generale	
Residenziale	115.754 mq
Altre funzioni	-14.024 mq
<u>TOTALE</u>	<u>101.730 mq</u>

Poiché è possibile compensare tra le due diverse macrodestinazioni urbanistiche le soglie di riduzione, si ritiene che complessivamente la riduzione di 101.370 mq possa essere considerata coerente con le indicazioni provinciali.