

COMUNE DI CASSOLNOVO (PV) 27023  
Piazza Vittorio Veneto n. 1  
Tel. 0381 928769 Fex. 0381 929175  
p.iva 00477120182  
sito internet comunale:  
WWW.COMUNE.CASSOLNOVO.PV.IT

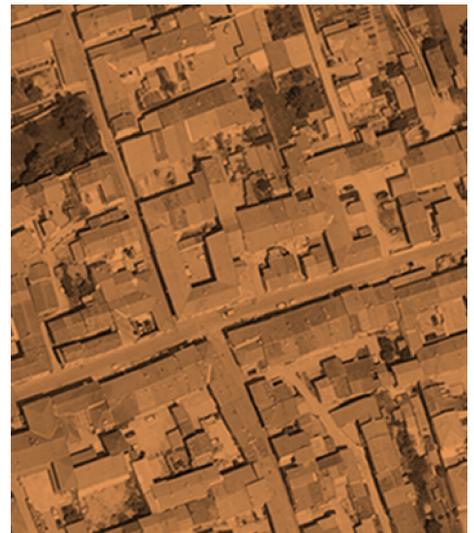
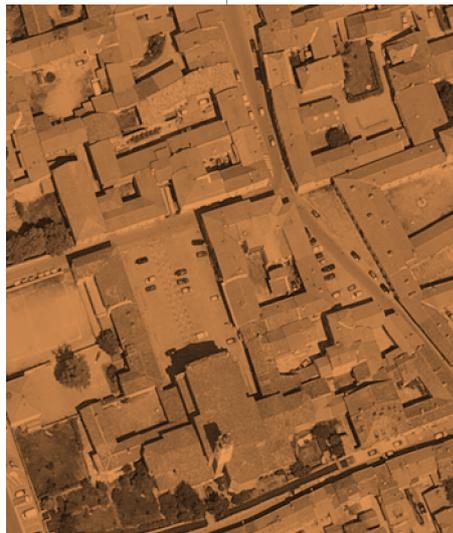
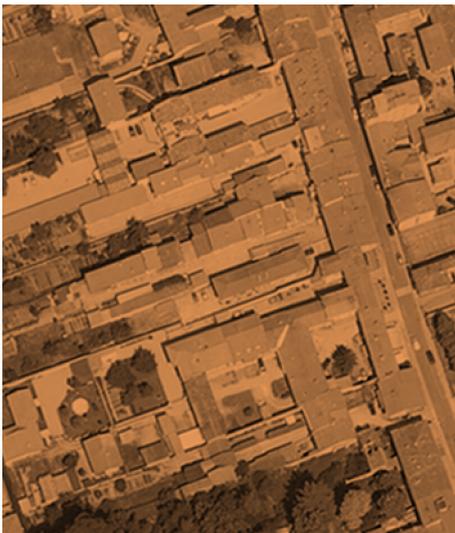
REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI PAVIA  
**COMUNE DI CASSOLNOVO**

**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

# PGT

ELABORATO AI SENSI DELLA  
LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E S.M.I

avvio del procedimento- D.G.C.n.24 5/11/2007  
prima conferenza di vas - 08/03/2012  
seconda conferenza di vas - 20/07/2012  
delibera di adozione - D.C.C. n.30 14/12/2012  
delibera di approvazione  
pubblicazione burl



## PIANO DELLE REGOLE RELAZIONE

Allegato alla delibera .....  
n. ....del.....

maggio 2013

Il Sindaco .....

Il Segretario comunale .....

Il responsabile del procedimento .....

**capogruppo: architetto CLAUDIO SCILLIERI**  
VIA OLONA, 48/A 21013 GALLARATE (VA)  
TEL 0331 783584 FAX 03311817108 - ARCHITETTO@SCILLIERI.IT

**architetto Paolo Favole**  
**architetto Giovanni Sciuto - architetto Fabrizio Fenghe**  
con la collaborazione di:

**URBANLAB**  
LABORATORIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

VIA ROMA, 110 20013 MAGENTA (MI) TEL/FAX 02 9785240  
INFO@STUDIOURBANLAB.IT WWW.STUDIOURBANLAB.IT





<b>PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
<b>1. GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>2</b>
1.1. AREE ED EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARI CONDIZIONI .....	2
1.2. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF).....	3
1.2.1. Ambiti di origine rurale (AOR).....	4
1.3. AMBITI DI SALVAGUARDIA DELL'IDENTITÀ STORICA (ASIS).....	4
1.4. I LUOGHI URBANI.....	4
1.5. I VUOTI URBANI.....	5
1.6. EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO-MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L'ESISTENTE .....	5
1.7. BENI AMBIENTALI E STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI .....	5
<b>2. CARATTERISTICHE FISICO-MORFOLOGICHE E MODALITÀ D'INTERVENTO .....</b>	<b>5</b>
2.1. PARAMETRI DA RISPETTARE NEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O SOSTITUZIONE .....	6
2.1.1. Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi.....	7
2.2. CONSISTENZA VOLUMETRICA O SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO ESISTENTI E PREVISTE.....	8
2.3. RAPPORTI DI COPERTURA ESISTENTI E PREVISTE E ALTEZZE MASSIME E MINIME .....	8
2.4. MODI INSEDIATIVI CHE CONSENTANO CONTINUITÀ DI ELEMENTI DI VERDE E CONTINUITÀ DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE.....	9
2.5. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI.....	9
2.6. INTERVENTI DI INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA, PER AMBITI COMPRESI IN ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004.....	9
2.7. REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI PREVISTI E MITIGAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITÀ CON ELEMENTI VEGETALI TIPICI LOCALI .....	10
2.8. REQUISITI DI EFFICIENZA ENERGETICA.....	10
<b>3. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA .....</b>	<b>10</b>
<b>4. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....</b>	<b>11</b>
<b>5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>11</b>
<b>6. COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>11</b>
6.1. COMPENSAZIONE .....	12
6.2. PEREQUAZIONE.....	12
6.3. INCENTIVAZIONE .....	12



**PREMESSA**

Il piano delle regole si occupa della definizione di tutte le componenti normative relative alle parti del territorio comunale in cui non sono previste operazioni di trasformazione urbanistica.

Tali operazioni sono infatti possibili solo all'interno degli ambiti definiti "di trasformazione" così individuati dal documento di piano e le cui norme urbanistico-edilizie vengono definite dai piani attuativi comunali e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale di attuazione degli ambiti di trasformazione stessi.

Il piano delle regole, per gli ambiti di trasformazione urbanistica, disciplina gli interventi ammessi fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli stessi ed una volta completati i lavori attuativi li recepisce e li disciplina per quanto riguarda eventuali interventi successivi.

## **1. GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

---

In prima battuta il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso come l'insieme delle parti di territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Caratteristiche di questa parte del territorio sono quindi:

- aree edificate, o libere ma comunque comprese tra aree edificate o a margine di completamento di aree edificate;
- aree in cui la trasformazione del suolo è già avvenuta ed è ritenuta da consolidare.

Ulteriore connotato è infatti il carattere di "consolidato" che queste aree devono avere, vale a dire che, alla luce delle politiche di sviluppo, miglioramento e conservazione definite dal documento di piano, tali aree vengono ritenute come efficienti e adeguate per raggiungere tali obiettivi.

Laddove invece il documento di piano ha individuato parti del tessuto urbano suscettibili di trasformazione in vista del raggiungimento di quegli obiettivi di sviluppo e miglioramento definiti al suo interno, il tessuto urbano perderebbe le caratteristiche di consolidato e quindi non rientra più nell'ambito delle norme definite dal piano delle regole e pertanto di tali brani urbani se ne occupano i piani attuativi comunali degli ambiti di trasformazione.

### **1.1. AREE ED EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARI CONDIZIONI**

Nel mentre definisce il territorio urbano consolidato con le modalità di cui sopra, il piano delle regole:

- 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;

Contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b)<sup>1</sup>.

Per quanto attiene al punto relativo agli immobili soggetti a tutela, facendo riferimento al lavoro conoscitivo del documento di piano (vedi DdP 01 – Quadro ricognito e programmatico) il piano delle regole indica graficamente tali edifici.

Per quanto riguarda le aree ed edifici a rischio compromissione, occorre in primo luogo individuare aree ed edifici il cui grado di compromissione e degrado li pone a rischio per tali eventuale o probabile danno connesso a circostanze più o meno prevedibili. In secondo luogo occorre riprendere il lavoro conoscitivo del documento di piano, paragrafo 1.2.2.3, e indicare graficamente gli stabilimenti industriali di cui all'art. 5, comma 3 del D.Lgs. 17.8.1999, n. 334 (direttiva 96/82/CE) a rischio di incidenti rilevanti per i quali il gestore dell'impianto ha inviato al comune la scheda di valutazione

---

<sup>1</sup> "1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST."

del rischio di cui all'art. 8, comma 1 della L.R. 23.11.2001, n. 19 ed il Dirigente regionale competente ha inviato, sempre al comune, la determinazione di cui all'art. 3 della medesima legge.

Nel territorio di Cassolnovo non sono stati rilevate situazione come sopra descritte.

## 1.2. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

Occorre preliminarmente richiamare quanto previsto dalla Normativa del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)<sup>2</sup> "PIANO PAESAGGISTICO":

"Art. 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici)

1. La Regione assume come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000.

2. I comuni, in base alle specifiche connotazioni paesaggistiche locali, valutano l'opportunità di utilizzare per l'individuazione di centri, nuclei e insediamenti storici anche altre rappresentazioni cartografiche relative allo stato di fatto del territorio comunale precedenti al 1950.

3. L'elenco delle località comprese nell'abaco, volume 2 - "Presenza di elementi connotativi rilevanti", di cui all'articolo 11, comma 2, lettera f), costituisce un primo inventario del sistema insediativo storico del territorio regionale, che potrà essere integrato in base ai dati dell'Atlante dei Centri Storici dell'ICCD (Istituto Centrale per il catalogo e la Documentazione) e allo specifico confronto fra lo stato attuale del territorio e la cartografia di cui ai precedenti commi 1 e 2.

4. La Regione delega ai comuni e alle province tale operazione, con contestuale verifica della toponomastica, secondo i criteri che la Regione si riserva di produrre successivamente.

5. La Regione mette a disposizione dei comuni e delle province copia delle tavolette I.G.M., di cui al comma 1, anche in formato digitale.

6. Con l'ausilio della base cartografica, di cui al comma 1, nonché di eventuali altre carte di cui al comma 2 o in scala di maggior dettaglio, i comuni riportano sulla cartografia aggiornata aerofotogrammetrica, in loro possesso, i perimetri dei centri nuclei e insediamenti anche di carattere rurale, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché la individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storicoambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia di cui al comma 1.

7. Gli ambiti individuati ai sensi del comma 6, rappresentano la base tecnica di riferimento del Piano di Governo del Territorio per la predisposizione del quadro conoscitivo del Documento di piano e la relativa Carta condivisa del paesaggio comunale e per l'individuazione dei nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali da disciplinare tramite il Piano delle regole.

---

<sup>2</sup> approvato con deliberazione del 19 gennaio 2010, n.951 (pubblicata sul 3° S.S. al BURL n. 6, del 11.02.2010)

8. Il P.G.T. individua le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto.

9. La tutela e valorizzazione del sistema complessivo dei centri, nuclei ed insediamenti storici assume carattere prioritario nel quadro della strategia paesaggistica definita dal Documento di Piano, anche in riferimento alle politiche di riqualificazione del sistema del verde e degli spazi pubblici contenute nel Piano dei servizi.

10. In sede di revisione dei propri strumenti urbanistici, i comuni provvedono ad adeguare la disciplina urbanistica dei centri nuclei e insediamenti storici alle disposizioni del presente articolo e secondo quanto definito dalla Parte seconda degli Indirizzi di tutela di cui al precedente articolo 11, comma 3, lettera a).”

Pertanto, nella redazione di questa parte del piano delle regole, si è preso in considerazione quanto analizzato nel Documento di Piano (vedi DdP A1 – Atlante ricognitivo e conoscitivo tavole A1 – 13 – A1 - 14) con riferimento di soglia storica per determinare l’antica formazione un periodo che va dal 1883, anno della più antica “tavoletta” del territorio di Cassolnovo, per poi proseguire con gli anni 1914 e 1962, fino a quelli più recenti 1988/89 e 1996/97 arrivando al 2011.

Un ulteriore chiarimento ed aiuto per la definizione, e quindi per l’individuazione dei nuclei di antica formazione, si trova negli “INDIRIZZI DI TUTELA” contenuti nel Volume 6 “PIANO PAESAGGISTICO” del già citato Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

### **1.3. AMBITI DI SALVAGUARDIA DELL’IDENTITÀ STORICA (ASIS)**

Sempre con riferimento all’analisi dei tessuti storici condotta nel lavoro conoscitivo del Documento di Piano (vedi DdP 02b – Relazione conoscitiva 2° parte), si è individuato un caratteristico utilizzo del territorio nella immediata prossimità dei tessuti storici veri e propri del nucleo di antica formazione che presenta particolari difficoltà nell’accesso alle varie aree in quanto le stesse risultano essere il proseguimento ineditato o parzialmente edificato con costruzioni per lo più precarie, degli edifici che, con affaccio sulla pubblica via, costituiscono il nucleo storico. A tale particolare situazione è stato dato il nome di “AMBITI DI SALVAGUARDIA DELL’IDENTITÀ STORICA (ASIS)” e anche per questo ambito è stata prevista una particolare normativa in grado di permettere l’edificazione in tali aree atta a determinate condizioni di accessibilità.

### **1.4. I LUOGHI URBANI**

Nel lavoro di indagine conoscitiva riportato nel Documento di Piano si sono riscontrati particolari spazi aperti urbani, luoghi pubblici, che rivestono una particolare importanza nel tessuto connettivo urbano e che potrebbero essere oggetto di una particolare attenzione progettuale. Siano essi piazze, sagrati, arterie carraie, il Piano delle Regole ha individuato tali spazi denominandoli “LUOGHI URBANI” e sottoponendoli ad una speciale normativa al fine di garantire un più razionale assetto di questi spazi aperti e degli spazi della viabilità in grado di contribuire alla valorizzazione dei luoghi a scala urbana. In tali ambiti si interverrà mediante progetti specifici sulla scorta delle indicazioni progettuali (obiettivi, elementi della progettazione, modalità realizzative e riferimenti normativi) indicate in apposite schede allegate alle norme di piano.

### **1.5. I VUOTI URBANI**

---

Oltre agli spazi aperti sopra descritti, il piano delle regole individua alcuni spazi di rarefazione urbana o spazi cuscinetto tra diverse funzioni urbane la cui prossimità potrebbe dare luogo a conflitti e disagi. Per tali spazi, denominati “VUOTI URBANI”, il piano delle regole prevede particolari norme di intervento e conservazione al fine di garantire, nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all’interno del tessuto urbano consolidato, degli spazi vuoti.

### **1.6. EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO-MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L’ESISTENTE**

Sempre all’interno del tessuto urbano consolidato e sempre a partire dal lavoro di indagine conoscitiva riportato nel Documento di Piano, il piano delle regole ha individuato alcuni edifici che presentano specifiche caratteristiche fisico-morfologiche in grado di connotare il paesaggio urbano esistente denominati “EDIFICI CON CARATTERISTICHE FISICO-MORFOLOGICHE CHE CONNOTANO L’ESISTENTE”. Per tali edifici gli obiettivi della progettazione degli interventi e i dati relativi alla capacità edilizia sono descritti in una apposita scheda allegata alle norme di piano e si interverrà mediante progetti specifici sulla scorta delle indicazioni progettuali (modalità delle trasformazioni: elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) sempre indicate in apposite schede allegata alle norme di piano.

### **1.7. BENI AMBIENTALI E STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI**

Compito del piano delle regole è anche quello di identificare i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. A partire dal lavoro ricognitivo e cognitivo riportato nel Documento di Piano, si sono individuati tali edifici sono stati sottoposti ad una particolare disciplina descritta in una apposita scheda allegata alle norme di piano.

## **2. CARATTERISTICHE FISICO-MORFOLOGICHE E MODALITÀ D’INTERVENTO**

A partire dal lavoro di indagine descritto nel Documento di Piano, il piano delle regole deve definire, per tutto il territorio urbano consolidato, quali delle caratteristiche fisico-morfologiche, che connotano il tessuto urbano esistente, debbano essere rispettate nella progettazione di interventi integrativi o sostitutivi del tessuto urbano stesso. La definizione potrebbe arrivare al singolo elemento materico o stilistico esistente da conservare, superfici murarie piuttosto che pavimentazioni o essere semplicemente, se del caso, di tipo morfologico. In altre parole si potrebbe arrivare alla formulazione di una sorta di

catalogo/censimento di quelle parti o elementi dell'esistente che debbano essere oggetto di particolare attenzione conservativa.

Inoltre deve indicare le modalità attuative di tali interventi, laddove il ricorso a piani attuativi o a permessi di costruire convenzionati o ad altro ancora. La scelta tra le diverse modalità, operata caso per caso dal piano delle regole, è stata rispettosa delle necessità di conservazione e di rispetto dell'impianto urbanistico esistente e con i criteri di valorizzazione degli eventuali immobili vincolati la cui identificazione, come si è visto al paragrafo precedente, risulta essere compito dello stesso piano delle regole.

Nel caso specifico di Cassolnovo si è optato per una semplificazione di tale aspetto demandando la specifica scelta progettuale delle caratteristiche morfologiche relative al tessuto urbano alla sensibilità dei progettisti, stante l'eterogeneità delle varie tipologie edilizie che costituiscono il costruito urbano, mentre una attenzione specifica è stata posta agli interventi in area destinata alle attività agricole in quanto tale ambito del territorio risulta particolarmente interessante dal punto di vista paesaggistico e particolarmente vulnerabile rispetto ad una edificazione senza criteri. A tal proposito sono state individuate delle specifiche norme relative alla morfologia degli edifici.

Per quanto riguarda le modalità d'intervento, per ogni tipo di intervento si è delineata una apposita modalità descritta nelle schede allegate alle norme di piano.

## **2.1. PARAMETRI DA RISPETTARE NEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O SOSTITUZIONE**

Il piano delle regole, a questo punto, entra nel vivo delle sue funzioni da un lato sostituendosi completamente alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e, d'altro, lato sottraendo parte delle funzioni finora demandate al Regolamento Edilizio. In particolare il piano delle regole, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione edilizia:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Risulta particolarmente interessante e stimolante per l'estensore del piano delle regole questo compito di alta responsabilità affidatogli dalla nuova norma regionale. Si tratta in effetti di una formidabile occasione per "mettere ordine" nel processo di costruzione e rinnovamento dell'edificato. Già la legge urbanistica nazionale del 1942, prevedeva tali

compiti ma la loro riformulazione all'interno della norma regionale permette un nuovo impulso in tale direzione. Nei successivi paragrafi vengono analiticamente affrontati i “parametri” individuati dalla norma quali possibili strumenti per evitare quelle “chiassose dissonanze e nessuna armonia o comunque composizioni di insiemi”<sup>3</sup> che tanto connotano oggi buona parte del tessuto urbano consolidato delle nostre città e dei nostri paesi.

### 2.1.1. Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

È noto come le scelte progettuali inerenti le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, gli orientamenti ed i percorsi rappresentino l'essenza della progettazione stessa.

Per quanto riguarda la tipologia, nel caso specifico di Cassolnovo vale quanto già detto a proposito delle caratteristiche fisico-morfologiche al precedente punto.

Altra componente fondamentale nella costruzione di brani urbani e periurbani è certamente l'allineamento inteso come rapporto degli edifici tra loro e con la strada. Il termine stesso di tessuto urbano dipende essenzialmente da questi rapporti. La definizione allora del rapporto tra edificio e strada diventa la modalità magistrale per la costruzione dell'immagine urbana. Anche l'orientamento, inteso non solo come orientamento eliotermico ma anche (soprattutto) come orientamento rispetto alla strada, alla forma del lotto ed alla conformazione altoplanimetrica del terreno, concorre in modo determinante alla complessiva immagine urbana ed alla qualità complessiva della vita degli abitanti.

Il criterio normalmente utilizzato per determinare caratteristiche tipologiche, allineamenti e orientamenti risulta essere quello della continuità con il tessuto esistente. Per tanto o direttamente, a seguito di specifiche indagini condotte in tal senso, o indirettamente, rifacendosi quindi ad una norma generica che impone l'adeguamento alle condizioni tipologiche dell'intorno, la pressoché totale casistica di regole tipologiche segue il criterio del contesto. Ma questo criterio che certamente risulta il più semplice ed anche, forse, il più rispettoso di memorie nel territorio, presenta fondamentali difetti. Il primo, va da sé, è quello rappresentato dalla circostanza, non rara, della presenza di un contesto di scarsa qualità a cui la nuova costruzione si deve rapportare in un processo “imitativo”: in questo caso si perseguirebbe il perpetuarsi di questo stato di scarsa qualità. Il secondo è quello per cui progetti di alto valore innovativo e di grande qualità formale non potrebbero mai trovare spazio in alcun contesto proprio in virtù di questo loro peculiare carattere innovativo con conseguente fermo di ogni evoluzione nella storia della forma architettonica.

La questione appare irrisolvibile se non attraverso il metodo dialettico norma/progettista richiamato e indicato dalla D.G.R. 8.11.2002, n. 7/11045 “LINEE GUIDA PER L'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI”<sup>4</sup>. Stante la necessità normativa<sup>5</sup>, in regione Lombardia, dell'esame paesistico dei progetti per ogni intervento edilizio che incide sull'aspetto esteriore dei luoghi su tutto il territorio regionale, il piano delle regole, salvo specifici richiami circa gli allineamenti delle nuove costruzioni rispetto alle strade, demanda per quanto riguarda la formulazione delle norme tipologiche e soprattutto ad una

---

3 scrive con prosa efficace e facilmente comprensibile Aldo Vecchi in L. CRESPI, L'ARCHITETTURA DELLA NORMALITÀ, Milano 2003: “non sono contrario che ognuno si vesta come gli pare, ne deriva una folla variopinta e simpaticamente colorata, che però ad una cert'ora va a casa, e lascia il paesaggio nel silenzio; invece le costruzioni di tutti i geometri e gli architetti delle periferie restano lì a stonare ogni ora di ogni giorno per molti anni”.

4 pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47; nel documento si fa riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale del 2001, fatto oggetto di aggiornamento, modifiche e integrazioni con il Piano Territoriale Regionale approvato da Regione Lombardia il 19 gennaio 2010.

5 La nuova normativa paesaggistica del Piano Paesaggistico Regionale, conferma esplicitamente i criteri approvati con le “linee guida per l'esame paesistico dei progetti”: pertanto per tutto il territorio regionale - ad eccezione degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica (per i quali valgono le procedure dettate dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12) - è obbligatorio che i progetti che modificano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici siano soggetti ad una valutazione paesaggistica applicando i criteri e gli indirizzi dettati dalla D.G.R. 8.11.2002, n. 7/11045.

gestione delle norme stesse in grado di salvaguardare quell'armonia di cui si diceva e di garantire ampie possibilità migliorative, rispetto ad una situazione esistente.

L'opportunità di dettare norme per quanto riguarda il sistema dei percorsi è di più facile comprensione in quanto i percorsi, intesi qui probabilmente come percorsi interni attraversanti il lotto, e soprattutto le interconnessioni tra percorsi privati e pubblici, attiene ad una delle più diffuse preoccupazioni dell'urbanista dell'amministratore pubblico. E di questo il piano delle regole si occupa attraverso un apposito titolo regolamentario.

## **2.2. CONSISTENZA VOLUMETRICA O SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO ESISTENTI E PREVISTE**

È evidente come questo parametro sia di fondamentale importanza nella gestione del territorio soprattutto per due ordini di motivi. Il primo attiene al dimensionamento del piano stesso, dipendendo direttamente dall'obiettivo quantitativo della capacità residenziale del PGT elaborato dal documento di piano. Il secondo è la diretta corrispondenza tra questo parametro e la rendita fondiaria: va da sé che più è alto questo parametro e più un lotto edificabile acquista valore economico.

Qui la norma mette sullo stesso piano, ponendoli come in alternativa, la consistenza volumetrica e la superficie lorda di pavimento (slp). Nel nostro caso è stato preferito il parametro della slp in quanto più corrispondente allo scopo del parametro stesso ovvero il controllo della capacità di piano e, ovviamente, il numero degli abitanti dipende dalla superficie di pavimento occupato piuttosto che da un volume.

Il piano delle regole, a questo punto, deve anche normare il metodo di calcolo della slp, quali superfici concorrono alla determinazione della slp e quali al contrario debbano essere escluse avendo a mente che, se da un lato, il termine "lordo" rimanda ad un significato del "tutto compreso" d'altro canto il calcolo del pavimento è finalizzato agli spazi effettivamente abitabili quelli in grado di ospitare abitanti.

Nel nostro caso, per evitare distinguere a non finire su cosa è da calcolare come slp e cosa non è da calcolare, si è fatto riferimento alla S.u., come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801 equiparandola alla slp.

## **2.3. RAPPORTI DI COPERTURA ESISTENTI E PREVISTE E ALTEZZE MASSIME E MINIME**

Insieme all'aspetto tipologico, allineamento e orientamento, questi parametri disegnano il volto del tessuto urbano. Di fatto il rapporto tra spazio vuoto e spazio occupato all'interno del lotto edificabile e quindi, complessivamente, dell'isolato urbano e lo sviluppo in altezza dei volumi sono l'espressione più determinante dell'immagine urbana e del costruito in generale. Valgono anche qui le medesime considerazioni già svolte nel precedente paragrafo a proposito della complessità "culturale" del problema. Preme inoltre sottolineare, anche qui, la necessità che vengano normate le procedure di calcolo del rapporto di copertura determinando quali superfici siano da considerare "coprenti" e quali no, e quali siano le modalità di calcolo delle altezze e quali riferimenti siano da utilizzare per determinare il punto più basso e più alto di un edificio differenziando eventualmente tale modalità per tipologia di edificio o di destinazione d'uso.

Nel nostro caso per quanto riguarda la modalità di calcolo dell'altezza degli edifici si è fatto riferimento all'altezza teorica di metri 3,00 per ogni piano moltiplicata il numero dei piani evitando così distinguere a non finire su cosa è da considerare come quota di base e quota di vertice di un edificio ed ovviando anche alla difficoltà pratica di calcolare la effettiva altezza di un edificio realizzato per un eventuale controllo del rispetto delle norme.

Ultima considerazione: la necessità di intervenire normativamente anche sull'altezza minima degli edifici, non solo sulla massima, proprio per il carattere morfologico che qui riveste il parametro dell'altezza e non già del contenimento e controllo della pura crescita in quanto questa viene determinata dalla consistenza di slp.

#### **2.4. MODI INSEDIATIVI CHE CONSENTANO CONTINUITÀ DI ELEMENTI DI VERDE E CONTINUITÀ DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE**

La preoccupazione e l'attenzione, che il piano delle regole deve avere a questo punto dello svolgimento dei propri compiti, è data dalla necessità di coordinare le modalità del costruirsi del tessuto urbano con l'esigenza dell'elemento verde, come elemento qualificante la scena urbana. Elemento verde in questo caso non necessariamente inteso come intervento di spazi pubblici verdi, già previsti e gestiti dal piano dei servizi, ma soprattutto come elemento verde fornito da spazi privati destinati a verde<sup>6</sup>. Si tratta, in altre parole, della complessa gestione delle aree private destinate a giardino, qui letta soprattutto a livello urbanistico, piuttosto che naturalistico, preoccupati cioè del carattere di continuità di tali elementi. D'altra parte è innegabile come il carattere di continuità delle aree verdi abbia a che fare anche con l'aspetto naturalistico, ma è soprattutto l'aspetto della forma urbana che qui sembra essere sottolineata, come esigenza costitutiva della forma dell'edificato. A tale scopo il piano delle regole destina un intero titolo delle proprie norme di piano all'argomento.

Altrettanta attenzione, vuoi naturalistica vuoi urbanistica, deve essere data alla presenza di corsi d'acqua che attraversano il tessuto urbano, sia si tratti di fiumi maestosi o canali imponenti sia di piccoli fossi o cavi spesso senza un nome. Il rapporto del costruito con l'elemento acqua è di fondamentale importanza per la costruzione dell'immagine urbana ed extra urbana soprattutto nel momento in cui i percorsi d'acqua determinano o hanno determinato, la forma stessa dell'isolato urbano e l'orientamento dell'edificato. La preoccupazione deve essere rivolta soprattutto ai piccoli elementi d'acqua, spesso letti più come un problema da nascondere, magari sotto pesanti tombature che generano problemi idraulici irrisolvibili, che come risorsa ambientale e naturalistica.

Potrebbe essere questa l'occasione per coraggiosi interventi di “destombinatura” che potrebbero, opportunamente progettati e gestiti, ridare “grazia e forma” ad anonimi aggregati urbani.

#### **2.5. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Nulla di nuovo rispetto a quanto già aveva introdotto il legislatore con la L.R. 1/2001 che, nel sovvertire una prassi consolidata, aveva ribaltato il concetto stesso di destinazione d'uso, affermando che tutto ciò che non è espressamente vietato è permesso. Viene quindi superato il concetto di zoning che vedeva la città rigidamente divisa in zone funzionali (residenziali, produttive, ecc.) ma si tiene conto semplicemente delle eventuali incompatibilità di natura igienica o ambientale tra una funzione ed un'altra.

#### **2.6. INTERVENTI DI INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA, PER AMBITI COMPRESI IN ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004**

L'individuazione delle zone soggette a vincolo paesaggistico è stata effettuata dal documento di piano. Il piano delle regole, nel caso specifico del territorio di Cassolnovo, non individua specifici interventi necessari per l'integrazione

---

<sup>6</sup> tale materia viene attualmente gestita, presso numerose amministrazioni comunali, da provvidenziali quanto fantasiosi PIANI DEL VERDE o Regolamenti del verde, che spesso hanno poca attinenza all'impianto normativo generale e quindi poca efficacia in caso di ricorsi avversi.

paesaggistica in ambiti vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 ma individua particolari norme per tutte le aree di valore ~~paesaggistico-ambientale ed ecologiche a cui dedica un intero titolo delle sue norme di piano.~~

## **2.7. REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI PREVISTI E MITIGAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITÀ CON ELEMENTI VEGETALI TIPICI LOCALI**

Una particolare attenzione viene data alla necessità di mitigare l'impatto paesaggistico - ambientale delle infrastrutture della viabilità: Il piano delle regole al riguardo norma la modalità attuativa di tale intento prescrivendo l'impiego di elementi vegetali tipici. La scelta delle specie arboree nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio comunale.

## **2.8. REQUISITI DI EFFICIENZA ENERGETICA**

Il tema del risparmio energetico diventa sempre più urgente ed impellente in ogni ambito in cui si dipana la vita dell'uomo sul pianeta. L'ambito urbanistico si fa carico di questo problema in questa specifica indicazione che deve avere il piano delle regole.

Numerose norme sono state emanate al riguardo ed il piano delle regole certamente dovrà riferirsi ad esse:

- D.Lgs. 192/2005, attuativo della Direttiva 2002/91/CE, che stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici
- L.R. n. 24/2006 "Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente"<sup>7</sup>
- Delib.G.R. 22-12-2008 n. 8/8745 "Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici."<sup>8</sup>

Soprattutto quest'ultima norma, al punto 4., entra nel merito e specificamente dei principi generali tipologici e tecnico costruttivi degli edifici al fine della riduzione dei consumi di energia ed il mantenimento di opportuni livelli di benessere termoisolometrico e visivo oltre che alla tutela della salute.

Il piano delle regole individua taluni aspetti generali di tale vicenda demandando al Regolamento Edilizio le specifiche indicazioni tecniche da seguire.

## **3. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

Riprendendo il lavoro di indagine svolto all'interno del documento di piano, il piano delle regole individua le aree destinate all'agricoltura. Non si tratta quindi di paesaggio naturale (ammesso che esista un paesaggio naturale esclusi forse le alte cime, i ghiacciai ed i deserti) ma del tipico paesaggio che le attività umane hanno costruito al di fuori degli ambiti urbani.

<sup>7</sup> Pubblicata nel BURL n. 50, 1° suppl. ord. del 13 Dicembre 2006

<sup>8</sup> Pubblicata nel BURL 12 gennaio 2009, n. 2, suppl. straord. 15 gennaio 2009, n. 2

Preme qui sottolineare la stretta correlazione in merito all'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, tra il piano delle regole ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Infatti la norma regionale, all'art. 15, comma 4, affida al PTCP il compito di:

- definire gli ambiti destinati all'attività agricola analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni di tali ambiti;
- dettare i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole;
- dettare specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionale ove esistenti;

Sempre a proposito delle aree destinate all'agricoltura, il piano delle regole affronta questi ulteriori compiti:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso
- recepisce i contenuti dei piani di assestamento forestale, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti.

#### **4. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE**

Ancora una volta riprendendo il lavoro di indagine svolto all'interno del documento di piano, il piano delle regole individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche. Per tali aree detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale provinciale.

---

#### **5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Per l'individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica, ulteriore ed ultimo compito del piano delle regole, possono essere utilizzati tutti i criteri contenuti nei vari dispositivi normativi che vietano qualsiasi intervento sul territorio o ne limitano sostanzialmente l'utilizzo. A titolo esclusivamente esemplificativo e non esaustivo si possono citare norme di tipo sanitario (per esempio di rispetto cimiteriale), vincoli di rispetto stradale, ferroviario e di infrastrutture in genere (aeroporti, elettrodotti, gasdotti, ecc.), argini e rive costituenti aree di rispetto fluviale e lacuale diverse da quelle individuate dal D.lgs: 42/04, ecc..

---

#### **6. COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

Si tratta di opportunità che i vari atti del PGT possono prevedere e definire per ridurre gli effetti squilibranti delle previsioni urbanistiche rispetto al valore delle aree private che concorrono alla definizione del quadro pianificatorio.

A partire dai criteri delineati dal documento di piano, si tratta di normare i congegni e meccanismi per suddividere i carichi urbanistici, derivanti dalle previsioni di aree da destinare alla realizzazione di nuove attrezzature di servizio pubblico o di

aree soggette a limitazione dell'edificabilità, in modo da non penalizzare i proprietari delle aree su cui ricadono tali previsioni.

La norma prevede che tali operazioni siano delle opportunità che le amministrazioni comunali possono utilizzare e non vengono previsti obblighi di sorta in tal senso.

### **6.1. COMPENSAZIONE**

Le aree destinate dal piano dei servizi alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, a compensazione della loro cessione gratuita, possono essere dotate di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT anche fuori da piani attuativi. Il piano delle regole stabilisce tali diritti edificatori e le modalità di trasferimento sulle aree edificabili: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e negli ambiti con funzioni non residenziali con specifiche condizioni

### **6.2. PEREQUAZIONE**

La norma prevede che tale istituto sia una opportunità che le amministrazioni comunali possono utilizzare e non vengono previsti obblighi di sorta in tal senso.

“Tale possibilità di opzione è da attribuirsi alla ancora scarsa disponibilità di esperienze compiute, oltre che alla indubbia complessità progettuale e gestionale. Trattandosi inoltre di una tecnica che deve essere messa a punto in ogni singolo contesto, a partire dalle criticità e dagli obiettivi di piano, la scelta del metodo più idoneo non può che essere aperta a più soluzioni.”<sup>9</sup>

Nel caso specifico si prevede l'utilizzo di tale istituto come perequazione urbanistica all'interno di piani attuativi.

All'interno dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, sulla base di criteri definiti dal documento di piano, è possibile attribuire un identico indice di edificabilità territoriale a tutte le aree, fatti salvi i volumi degli edifici esistenti se mantenuti, indipendentemente dal fatto che tali aree risultino edificabili o destinate alla cessione gratuita al comune o alla realizzazione di servizi ed infrastrutture.

### **6.3. INCENTIVAZIONE**

Sempre sulla base di criteri definiti dal documento di piano, il piano delle regole stabilirà la modalità con cui viene attuato l'istituto della incentivazione prevedendo le varie misure quantitative e qualitative. Nello specifico, le norme di piano individuano all'interno dei P.A. l'applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa ai piani attuativi. Tale incremento viene così articolato:

---

<sup>9</sup> D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005, Modalità per la pianificazione comunale, paragrafo 2.1.3, pag. 19

- fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
- fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04