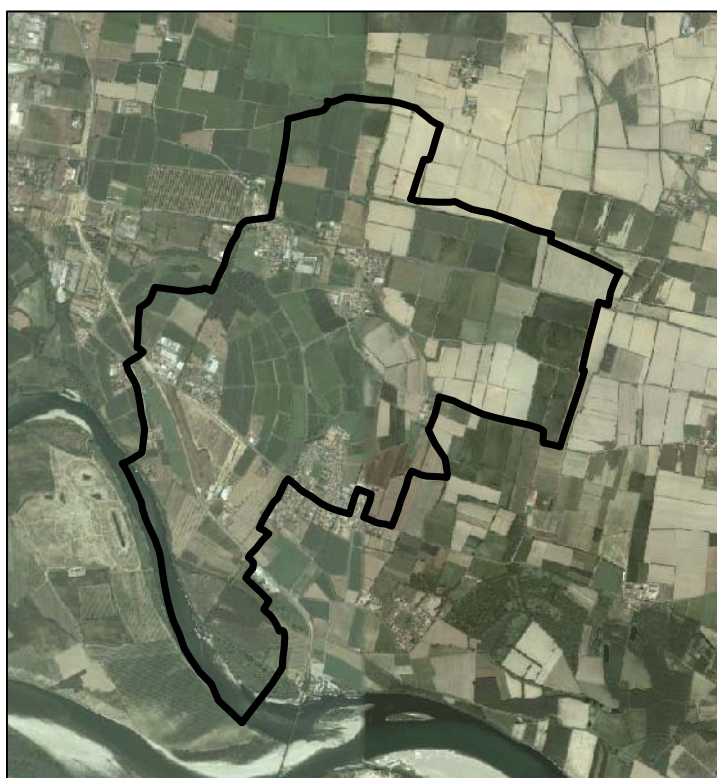




PGT 2009

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

PIANO DELLE REGOLE



Progettisti Incaricati

Pianificazione urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica

dott. arch. Marco Selicorni
via Novaria, 6 - 27100 Pavia

dott. ing. Fabrizio Sisti
via C. Battisti, 46 - 27049 Stradella (PV)

Valutazione di Incidenza

N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale s.r.l.
Via B. Sacco, 6 - 27100 Pavia

Componente geologica e sismica

dott. geol. Patrizia Bellinzona
Via Rizzolina - 27050 Corana (PV)

Collaboratori

dott. arch. Cristiano Alberti
dott. ing. arch. Viola Cappelletti

Sindaco

Gatti Comini Velea Daniela Maria

Responsabile del procedimento

Simona Benazzo

Segretario Comunale

dott. Umberto Fazio Mercadante

Allegato PR.01
RELAZIONE TECNICA

INDICE DEL PIANO DELLE REGOLE

SEZIONE PRIMA

METODOLOGIA DI RIFERIMENTO *pag. 03*

- 1.1 Premessa. Rimandi normativi pag. 05
- 1.2 Contenuti specifici pag. 08
 - 1.2.1 I tessuti urbani consolidati pag. 08
 - 1.2.2 I tessuti agricoli pag. 09
 - 1.2.3 Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche pag. 10
 - 1.2.4 Le aree non soggette a trasformazione urbanistica pag. 10
 - 1.2.5 Qualità del progetto pag. 11
- 1.3 Indicazioni di sintesi pag. 12
- 1.4 Articolazione del quadro conoscitivo di riferimento pag. 13

SEZIONE SECONDA

ANALISI TERRITORIALE *pag. 15*

- 2.1 Analisi urbanistico – edilizia dello stato di fatto pag. 17
- 2.2 Perimetrazione e analisi dei centri storici. Verifica di esclusione pag. 21

SEZIONE TERZA

LE PREVISIONI DEL PIANO *pag. 25*

- 3.1. Recepimento dei criteri pianificatori assunti dal documento di piano pag. 27
 - 3.1.1 Criteri pianificatori per il settore residenziale pag. 27
 - 3.1.2 Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale pag. 28
 - 3.1.3 Criteri pianificatori per il settore commerciale pag. 28
 - 3.1.4 Criteri pianificatori per il settore agricolo pag. 28
 - 3.1.5 Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente pag. 29
 - 3.1.6 Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio pag. 30
- 3.2. Tessuti urbani consolidati pag. 31
 - 3.2.1 Nuclei di interesse storico (centri storici) pag. 31
 - 3.2.2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale pag. 32
 - 3.2.3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo pag. 35
 - 3.2.4 Il settore commerciale pag. 36
- 3.3. Tessuti extraurbani agricoli pag. 37
- 3.4. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche pag. 38
- 3.5. Aree non soggette a trasformazione pag. 40
 - 3.5.1 Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni) pag. 40
 - 3.5.2 Ambiti a Verde Privato pag. 40
 - 3.5.3 Ambiti boscati pag. 41
- 3.6. Il regime vincolistico pag. 43
- 3.7. Aspetti perequativi, compensativi, incentivativi pag. 45
- 3.8. Quantificazione complessiva. Determinazione degli abitanti insediabili nel piano delle regole pag. 46

SEZIONE PRIMA **METODOLOGIA DI RIFERIMENTO**

1.1. PREMESSA. RIMANDI NORMATIVI

Il Piano delle Regole è stato introdotto dalla LR 12/05 come parte integrante il Piano di Governo del Territorio ed a completamento delle informazioni previsionali contenute nel Documento di Piano.

Della strutturazione del PGT in più atti (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), ciascuno dei quali costituente parte sostanziale di esso e riferito ad un particolare ambito di azione, si è già ampiamente discusso nella parte introduttiva relativa al Documento di Piano (*Sezione I dell'Allegato DP01 Relazione Tecnica*), pertanto in questa sede si illustrano esclusivamente i caratteri distintivi del Piano delle Regole.

Tenuto conto che il Comune di Valle Salimbene possiede una popolazione residente inferiore a 2.000 abitanti, come risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il Piano delle Regole segue le disposizioni di cui all'articolo 10 bis della LR 12/2005, che cita:

"7. Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale (in questo caso dell'Unione), fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- f) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

8. Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
 - 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 comma 5 della LR 12/2005, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Si riporta inoltre di seguito, per completezza di informazioni, il testo dell'articolo 57 della LR 12/2005, cui fa riferimento il comma 1, lettera d), del citato articolo 10, nel quale vengono illustrate le componenti geologiche,

idrogeologiche e sismiche del PGT che devono essere recepite dal Piano delle Regole. Si tratta di indicazioni di carattere vincolistico legate alle limitazioni all'edificazione derivanti dall'assetto idrogeologico del territorio del comune di Stradella.

"1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, nel PGT:

- a) il documento di piano contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale, sentite le province, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge;
- b) il piano delle regole contiene:
 - 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.

2. I comuni, anche attraverso intese con i comuni limitrofi, possono individuare nel documento di piano aree da destinare all'ubicazione di alloggi e servizi temporanei finalizzati a fronteggiare situazioni conseguenti ad eventi di carattere calamitoso, ovvero al trasferimento di insediamenti esistenti siti in aree soggette ad elevata pericolosità idrogeologica, individuate nel piano di bacino o da relativi piani stralcio come dissesti attivi, o nei territori delle fasce fluviali classificate all'interno dei limiti di fascia A e B. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale emana criteri e modalità attuativi delle disposizioni di cui al presente comma, riferiti agli insediamenti che all'atto dell'entrata in vigore della presente legge si trovano in aree soggette ad inedificabilità per effetto delle disposizioni del piano di bacino."

Chiarimenti concettuali e operativi in merito al significato ed alle modalità di redazione del Piano delle Regole si trovano nella pubblicazione curata dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana – della Regione Lombardia denominata *Modalità per la pianificazione comunale*, approvata con deliberazione di Giunta VIII/1681 del 29/12/2005.

In essa si sottolinea come il Piano delle Regole rappresenti lo strumento - base per il controllo della qualità urbana e territoriale, in quanto regola sia dal punto di vista grafico, sia dal punto di vista normativo, l'intero territorio locale, fatta eccezione per le aree classificate come Ambiti di Trasformazione definite dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole definisce i caratteri territoriali dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, nonché la qualità paesaggistica, perseguendo le linee pianificatorie strategiche impostate nel Documento di Piano; inoltre esso si coordina anche con il Piano dei Servizi, disciplinando, sempre dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico, edifici ed aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici, sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed ambiente edificato ed eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Lo scopo precipuo del Piano delle Regole consiste nel garantire l'integrazione del tessuto edificato con la trama del territorio extraurbano, inteso dal punto di vista insediativo, agricolo produttivo, naturalistico ed ambientale.

Interessando sia le parti di territorio urbanizzate, sia quelle non urbanizzate, Il Piano delle Regole permette quindi di disciplinare gli interventi edilizi che incidono sulla qualità e le caratteristiche del tessuto urbano (conservazione, integrazione, sostituzione, nuova edificazione nei lotti liberi e nelle aree di completamento) e delle aree extraurbane non urbanizzate, tra cui si annoverano anche quelle non soggette a trasformazione urbanistica, così definite a seguito dalla presenza di vincoli, funzionali o strutturali, che ne limitano le possibilità edificatorie.

Inoltre, spetta al Piano delle Regole declinare le modalità di applicazione degli eventuali principi perequativi, compensativi ed incentivativi definiti nelle loro caratteristiche essenziali dai disposti del Documento di Piano.

In ultimo il Piano delle Regole individua le parti di territorio e le tipologie di edifici o intervento per cui non è possibile applicare le disposizioni inerenti al recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi dell'articolo 65 della LR 12/05, e recepisce, regolandoli, gli ambiti di trasformazione, una volta completati i lavori di attuazione.

Per la redazione del Piano delle Regole ci si avvale, in parte, del quadro conoscitivo formato con le analisi del Documento di Piano ed, in misura più consistente, dell'ausilio di ulteriori elaborati analitici strettamente correlati alla acquisizione di informazioni più approfondite relative ai tessuti edificati consolidati.

1.2. CONTENUTI SPECIFICI

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del territorio del Comune di Valle Salimbene desunto dal Documento di Piano ed ulteriormente arricchito di un pacchetto di conoscenze più dettagliato riferito al sistema urbano, individua ad una scala territoriale di dettaglio:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:
 - a) i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico - artistico – monumentali;
 - b) le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti alla forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale
- Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale
- Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale.
- Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
- I vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano desunte dallo Studio Geologico del territorio intercomunale, per l'occasione adeguato ai contenuti dell'art. 57 della L.R. 12/05
- Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

1.2.1. *I tessuti urbani consolidati*

In riferimento agli ambiti del tessuto urbano il Piano delle Regole, strumento che deve governare la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle proprie peculiarità, fa riferimento ad alcuni temi strategici del PGT, quali:

- il riuso ed il conseguente contenimento delle aree di espansione;
- la riqualificazione urbana e il risanamento dei centri storici;
- il ruolo dell'ambiente e del paesaggio come strumenti di valorizzazione del territorio.

Il Piano delle Regole fornisce le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità dell'insediamento futuro indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.

Il Piano delle Regole deve altresì disciplinare gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale; tali parametri vengono definiti per ambiti individuati per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Sulla scorta di tali contenuti di carattere generale, Il Piano delle Regole:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di superficie lorda di pavimento (Slp), di rapporto di copertura e di altezze massime;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica eventuali allineamenti al fine di dare continuità alle strade e agli spazi pubblici, in particolare nei settori del tessuto consolidato di più antico impianto;
- fornisce prescrizioni atte a consentire modalità di integrazione paesaggistica;

- prescrive i parametri qualitativo-prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

In particolare, con riferimento ai nuclei di antica formazione, il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi ineditati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Nello specifico tale atto:

- riconosce la valenza storica di parti del tessuto consolidato;
- definisce la forma insediativa alle varie soglie storiche;
- individua le tipologie insediative nei nuclei di antica formazione (isolate, a schiera, a corte ecc.);
- individua gli spazi a verde, o liberi da edificazione ed i criteri di loro utilizzo e progettazione ai fini della salvaguardia e valorizzazione paesaggistica degli insediamenti storici;
- riconosce gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali;
- individua tutti i beni storici e monumentali;
- analizza lo stato di conservazione e la destinazione d'uso degli edifici;
- definisce le modalità di intervento per singoli edifici;
- definisce, per gli spazi ineditati, le scelte e le modalità di utilizzo;
- definisce, per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione), da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, il nuovo assetto planivolumetrico indicando i parametri funzionali e dimensionali;
- norma tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione e di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

1.2.2. I tessuti agricoli

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole assicura un coerente disegno pianificatorio anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale locale; nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura esso deve coerenza con gli ambiti destinati all'attività agricola così come definiti nel PTCP.

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

L'individuazione delle aree agricole mira a:

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

- individuare specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia
- salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori

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

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

1.2.3. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

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

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

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

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

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

1.2.4. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

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

Si deve quindi intendere che rientrano in questa definizione:

- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni ambientali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- le aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non sono da considerare residuali o di scarso interesse, in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio del Comune di Valle Salimbene; la non trasformabilità non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli eventuali edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque ammessi previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici.

1.2.5. *Qualità del progetto*

Il Piano delle Regole ha il compito di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e di salvaguardare l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità.

Il Piano delle Regole deve fornire ulteriori elementi di indirizzo che, in coerenza con la carta della sensibilità paesistica e con gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettano una forte coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di intervento.

Da questo punto di vista il Piano delle Regole deve configurarsi anche come utile strumento di valutazione della qualità architettonica ed urbanistica del costruire.

1.3. INDICAZIONI DI SINTESI

Dalla lettura dei documenti sopra illustrati si evince che il Piano delle Regole rappresenta, tra le componenti del PGT, l'atto che conserva maggiore affinità con i pregressi strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare con le tavole di azionamento del PRG.

Tuttavia esso contiene significativi elementi di innovazione, in quanto disciplina tutto il territorio del Comune di Valle Salimbene, definendone l'assetto morfologico, parametri quantitativi e localizzativi, nonché parametri qualitativo-prestazionali.

Le chiavi di lettura fornite da questo documento sono dunque molteplici:

- interrelazione tra funzioni, sinonimo di qualità urbana e territoriale;
- contenimento delle aree di espansione, riqualificazione urbana e risanamento dei centri storici quali obiettivi primari;
- ruolo prioritario dell'ambiente e del paesaggio, intesi come strumenti di valorizzazione del territorio.

I parametri declinati nelle sopra citate chiavi di lettura mirano a garantire la qualità urbana in relazione alle proprie caratteristiche, così da integrare su ogni livello le componenti sistemiche che strutturano il territorio (sistema infrastrutturale della mobilità, sistema insediativo, sistema ambientale, popolazione, attività economiche).

Pertanto le disposizioni operative fornite dal Piano delle Regole sono prima di tutto prestazionali, oltre che quantitative, in modo da garantire:

- la corretta preservazione dei centri e dei nuclei storici e l'omogeneità del tessuto consolidato, disciplinando gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione dal punto di vista quantitativo, morfologico e funzionale;
- la valorizzazione e tutela delle aree agricole, in relazione alle valenze naturalistiche, agroforestali, favorendo la contiguità e la continuità della trama naturale tra suolo urbano ed extraurbano, anche alla scala sovracomunale.

Una delle novità più sostanziali introdotte nel PGT è costituita dai contenuti pianificatori orientati alla tutela del paesaggio: il Piano delle Regole ne fornisce un'interpretazione strettamente connessa all'assetto attuale, fornendo regole per la regolamentazione di interventi che risultano diversificate per ambiti territoriali (da specifiche cautele ad inclusione di determinati ambiti in aree non soggette a trasformazione).

1.4. ARTICOLAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

La fase analitica del Piano delle Regole è proceduta parallelamente a quella del Documento di Piano, concorrendo in questo modo alla formazione del quadro conoscitivo di riferimento che sta alla base della redazione del PGT, integrando il quadro di indagini complessivo con informazioni specifiche relative alle caratteristiche del suolo edificato.

La lettura analitica si articola su diversi livelli:

- definisce gli aspetti quantitativi legati alle urbanizzazioni, così come normati dai precedenti strumenti urbanistici generali;
- esamina i tessuti di antica formazione, alla ricerca di caratteristiche di qualità morfologica, architettonica e di impianto;
- individua i centri storici, per i quali viene creata una catalogazione di ciascun fabbricato attraverso la compilazione di accurate schede analitiche che ne riportano le caratteristiche di consistenza urbanistico-edilizia e che ne valutano, implicitamente, le peculiarità paesaggistiche di scala urbana.

Anche in questo caso non si tratta di una mera descrizione della realtà, ma di volta in volta vengono prodotte alcune valutazioni critiche che contengono *in nuce* elementi proiettati verso le scelte progettuali, in particolare per quanto riguarda la valutazione sia dello stato qualitativo del tessuto edificato sia delle valenze ambientali dell'area urbanizzata all'interno del più ampio contesto territoriale.

L'elenco degli elaborati prodotti è il seguente:

Nr. Tavola / Elaborato	Contenuto	Scala
PR.01	Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati	1:5.000
PR.02	Analisi del tessuto storico e modalità di intervento	1:2.000

Tabella 1: Elenco degli elaborati analitici del Piano delle Regole

SEZIONE SECONDA **ANALISI TERRITORIALE**

2.1. ANALISI URBANISTICO – EDILIZIA DELLO STATO DI FATTO

Aspetti metodologici

Le analisi relative al Piano delle Regole si occupano in particolare, come detto, dei tessuti edificati, che vengono in primo luogo indagati nei loro aspetti più prettamente urbanistici. Esse vengono declinate in elaborati cartografici che sintetizzano le informazioni relative alle parti edificate del Comune di Valle Salimbene ed in tabelle che ne esplicitano la consistenza quantitativa.

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

A complemento di tale metodologia di analisi sono state effettuate alcune indagini preliminari circa lo stato di attuazione del PRG vigente, in modo da comprenderne con completezza gli effetti prodotti sul territorio.

La valutazione dell'attuazione delle aree residenziali e produttive previste nello strumento urbanistico alla data del 31.01.2009 ha evidenziato quanto segue:

- Per quanto riguarda le aree residenziali, i lotti liberi residui sono in presenti in numero assai esiguo (8), mostrando come il tessuto residenziale sia pressoché saturo e le previsioni del PRG vigente siano state quasi completamente realizzate.
- Anche il settore produttivo ha visto una buona attuazione delle previsioni, alcune recentemente completate, lasciando pochi lotti liberi, concentrati quasi esclusivamente in località San Leonardo.

Da ciò si evidenzia come lo strumento urbanistico vigente sia giunto ad un buon livello di attuazione, soprattutto per quanto concerne le previsioni residenziali.

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

- ▶ Sistema insediativo
 - isolati residenziali
 - isolati produttivi
 - isolato di nucleo storico

Risultati attesi

La lettura della tavola pone in risalto le seguenti questioni:

- Evidenziazione degli aspetti urbanistici del sistema insediativo locale: anche questa tavola, così come la *Tavola DP.03 – Sintesi dei PRG dei comuni confinanti – scala 1:10.000*, fornisce una lettura del territorio filtrandolo con la lente del linguaggio urbanistico.

Lettura analitica

Da un primo rapido esame si rileva, come sopra già sopra enunciato, una modesta capacità edificatoria residua, prevalentemente concentrata in lotti interclusi e di frangia; fanno eccezione alcuni interventi subordinati a piano attuativo di natura produttiva che non hanno trovato realizzazione, quali le zone di espansione produttiva in località San Leonardo.

Analizzando il valore che l'indice i_f assume, si può notare come le densità residenziali maggiori siano concentrate lungo la SP 13 in località San Leonardo, in prossimità dei primi insediamenti, prossimi al centro storico di Linarolo e come la densità sia invece inferiore nei lotti di frangia.

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

Si riporta di seguito la Tabella 2 in cui si riassumono gli indicatori edilizi ed urbanistici a complemento dell'elaborato grafico *Tavola PR.01 – Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati – scala 1:2.000*

Obiettivi raggiunti

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

- ▶ **Formazione del quadro conoscitivo:** le informazioni di natura quantitativa raccolte in questa tavola rappresentano un necessario e valido strumento ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto, cartografici e normativi, basandosi sull'assetto attuale del territorio edificato, al fine di non stravolgerne i caratteri connotativi preminenti.

- ▶ **Aspetti paesaggistici:** questo elaborato non si occupa degli aspetti paesaggistici.

2.2. PERIMETRAZIONE E ANALISI DEI CENTRI STORICI.

Aspetti metodologici

La *Tavola PR.01 – Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati – scala 1:2.000* si è ulteriormente arricchita con un approfondimento di carattere morfologico, tipologico a scala architettonica relativo alle caratteristiche dei centri storici, il quale fornisce precise indicazioni relative alla qualità dell'edificato.

La perimetrazione dei centri storici viene stabilita sulla scorta delle indicazioni contenute nell'*Art. 32 - Indirizzi specifici per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio* del vigente PTCP, che ai commi 67 e 68 così recita:
"67. In relazione a quanto disposto all'art. 19 delle NTA del PTPR, per la delimitazione dei centri e dei nuclei storici si dovrà assumere quale base di riferimento la perimetrazione degli insediamenti riportati nella prima levata delle tavolette IGM 1:25000, comprendendo gli spazi aperti interclusi.
68. Eventuali scostamenti rispetto a tale delimitazione possono trovare applicazione sulla base di cartografie di maggior dettaglio o di motivazioni adeguatamente documentabili."

Tale indicazione, come detto, riprende l'art. 19 delle vigenti Norme di Attuazione del PTPR:

"1. La regione assume come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri e nuclei storici la prima levata delle tavolette IGM 1:25.000

(*omissis*)

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

(*omissis*)

6. Gli ambiti individuati ai sensi del comma 5, rappresentano la base tecnica di riferimento per la definizione delle zone A ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444".

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

- nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare (IGM) risalente, per il comune di Valle Salimbene, all'anno 1889, come riportato nella *Tavola DP.04 – Analisi della crescita urbana*;
- sulle disposizioni contenute nel PTCP riassunte nella *Tavola DP.02 – Sintesi delle previsioni del PTCP* che individuano alcuni siti come "centri e nuclei storici";
- zone A previste dal PRG vigente;

si sono identificati tutti i nuclei di antica formazione passibili di inserimento in zona centro storico nella successiva fase di progetto del PGT. Di fatto questi coincidono con le cascine, che hanno conservato intatto il loro tipico impianto a corte.

La precisa definizione degli ambiti effettivamente individuabili come nuclei storici viene effettuata mediante una preliminare verifica di esclusione, che ha portato alla classificazione di tutti i nuclei di antica formazione individuati come centri storici, ed una successiva dettagliata fase di analisi riportata nell'*Allegato PR.02 – Analisi del tessuto storico e modalità di intervento – scala 1:1.000*, completato inoltre da schede di puntuale rilievo urbanistico-edilizio svolto per singoli edifici. Tale allegato costituisce inoltre elaborato progettuale, riportando anche le modalità di intervento definite puntualmente edificio per edificio, come verrà di seguito illustrato.

Le informazioni raccolte rappresentano il risultato dell'effettuazione di accurati rilievi *in loco*, durante i quali è stata prodotta una completa ed esaustiva documentazione fotografica, riportata nell'*Allegato PR.02*, finalizzata a dimostrare l'effettiva valenza storica dei fabbricati e degli impianti presi in esame.

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

Per quanto concerne le schede di rilievo urbanistico – edilizio redatte per ciascun fabbricato, esse costituiscono parte sostanziale nell'*Allegato PR.02*, ove vengono raccolte in maniera sistematica.

Ciascuna scheda urbanistico – edilizia riporta *in primis* la localizzazione dell'unità edilizia in esame con relativo numero e rimando codificato alla documentazione fotografica; essa inoltre contiene accurate valutazioni riguardanti:

- ▶ le caratteristiche architettonico-funzionali
 - tipologia edilizia
 - destinazioni d'uso prevalenti per ogni piano
 - valore storico-architettonico
 - trasformazioni subite
 - presenza di fabbricati accessori, per i quali non si è realizzata alcuna scheda di rilievo, fatte salve eccezioni di particolare pregio e interesse

- ▶ le caratteristiche dei fronti
 - materiale del paramento superficiale
 - tipologia di infissi
 - materiale dei serramenti
 - stato di conservazione

- ▶ le caratteristiche strutturali
 - materiale della struttura portante
 - tipologia di copertura e del manto
 - stato di conservazione

- ▶ le caratteristiche degli spazi aperti
 - presenza di suolo permeabile e/o impermeabile nelle aree pertinenziali
 - dotazione di giardini di pregio

Come già anticipato, ciascuna scheda contiene una o più riprese fotografiche atte ad illustrare nel modo più compiuto possibile le caratteristiche dell'unità edilizia esaminata.

Relativamente all'elaborazione di tale strato informativo, se ne riconduce la stesura alla lettura del territorio in sottosistemi (come per il quadro conoscitivo del Documento di Piano), per i quali si sono approfonditi i tematismi di seguito enunciati:

- ▶ Sistema ambientale
 - consistenza del patrimonio storico, valutato dal punto di vista morfologico-architettonico

- ▶ Sistema insediativo
 - nuclei di antica formazione inclusi nella perimetrazione dei centri storici

E' d'uopo ora sottolineare come, a livello di indirizzo progettuale, all'interno dei centri storici si procederà ad un'attenta disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali di contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e degli spazi pertinenziali ineditati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione; verranno pertanto definiti gli interventi (innovativi, integrativi e sostitutivi) da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, ove particolare cura sarà rivolta alla definizione dei nuovi assetti planivolumetrici con indicazione dei parametri funzionali e dimensionali. Le schede relative alla definizione di questa parte sono parimenti inserite nel fascicolo dell'Allegato PR.02

Risultati attesi

L'elaborazione dei suddetti elaborati consente il raggiungimento di risultati di spessore qualitativo che conducono ad interpretare le valenze dei nuclei di antica formazione alla scala locale, giungendo ad una conoscenza dettagliata del territorio. Occorre in ogni caso tenere presente che, in rapporto al periodo storico della prima levatura dei dati cartografici IGM, esistevano sostanzialmente solo i nuclei rurali, conservatisi inalterati se non altro per quanto concerne l'impianto e che sono stati pertanto inseriti all'interno della perimetrazione del centro storico.

Lettura analitica

Il primo obiettivo, col supporto della cartografia IGM di prima levatura e degli elaborati grafici del PTCP, corrisponde alla ricerca di eventuali opportunità di revisione della vigente perimetrazione del centro storico, al fine di uniformare le previsioni di intervento su fabbricati aventi omogenee caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche, tendendo quindi ad un suo ampliamento, sia per quanto concerne il nucleo principale del capoluogo, sia per quanto riguarda le frazioni.

L'indagine è stata estesa a 8 nuclei rurali e precisamente:

- Cascina Idrometro
- Cascina Moncucca
- Cascina Motta San Damiano
- Cascina Mottino
- Cascina Oltrona
- Cascina San Damiano
- Cascina Taccona
- Cascina Valle

L'approfondita indagine effettuata sugli ambiti del territorio comunale interessati da presenze edilizie di carattere storico, ha messo in luce alcuni aspetti. Nonostante la sostituzione di alcuni fabbricati, l'impianto delle cascine si è mantenuto riconoscibile e viene pertanto ritenuto degno di tutela. Nel caso di fabbricati dismessi è necessario favorirne il recupero ed il riuso, consentendo una ridestinazione funzionale; in caso contrario, considerata l'inutilità di detti fabbricati, gli stessi sarebbero destinati alla fatiscenza; nel caso detti edifici siano ancora funzionali alla vita di un'azienda agricola, occorre salvaguardarne sia gli aspetti storico architettonici sia la funzionalità e consentire quindi i necessari adeguamenti alle moderne tecniche agrarie di stoccaggio dei prodotti, ricovero dei mezzi agricoli, ecc.

Avendo pertanto classificato come centro storico insediamenti tra loro disomogenei, si prevedranno modalità di intervento calibrate sulle specifiche caratteristiche dei singoli fabbricati.

Per la visione delle schede di rilievo sia del nucleo abitato principale che dei centri frazionali si rimanda alla lettura del già citato nell'*Allegato PR.02*, che riporta le 49 schede di rilievo, ciascuna relativa ad uno dei fabbricati individuati nelle 8 cascine prese in esame. La maggior parte dei fabbricati risulta essere appartenente al tessuto storico minore, con alcune presenze di fabbricati in contrasto, sia per le caratteristiche morfologico-architettoniche, sia per gli aspetti dimensionali. Inoltre si segnalano episodici edifici di pregio, tra cui si annoverano quelli sottoposti a specifico vincolo il cui elenco è contenuto nell'*Allegato DP.01 – Relazione Tecnica* del Documento di Piano.

Obiettivi raggiunti

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

- ▶ **Formazione del quadro conoscitivo:** l'indagine ha condotto ad una conoscenza estremamente puntuale del territorio edificato storico, articolata per ogni singola unità edilizia. Il quadro conoscitivo del Documento di Piano, così arricchito dalle ulteriori indagini svolte nell'ambito del Piano delle Regole, viene ulteriormente arricchito e completato con informazioni relative alla consistenza fisica, quantitativa, localizzativa, funzionale e qualitativa dell'abitato. La lettura sistemica del territorio è quindi inquadrata in un panorama conoscitivo ben definito a tutti i livelli e sotto ogni punto di vista.
- ▶ **Aspetti paesaggistici:** in questo elaborato si raggiunge un buon livello di definizione del paesaggio urbano, articolato nei propri aspetti storici; la presenza di particolari impianti, riscontrabile attraverso la consueta attestazione dei nuclei antichi lungo tracciati storici, accentua il valore di permanenza di riferimenti antichi sul territorio, che si esprime attraverso la particolare percezione di elementi quali cortine continue ai lati di un percorso o corti rurali. Tali elementi presentano rapporti spaziali univocamente identificabili e conferiscono ai nuclei storici una particolare modalità fruitiva da parte dell'utenza. Un ulteriore aspetto che caratterizza i nuclei frazionali è la frequente aggregazione di più unità edilizie nei pressi di un edificio di maggiore rilievo simbolico per la comunità, principalmente una chiesa o anche una casa padronale o un centro di attività economica, elementi che conservano la memoria storica di ciò che è stato e che sono in grado di definire il paesaggio urbano ed extraurbano.

SEZIONE TERZA **LE PREVISIONI DEL PIANO**

3.1. RECEPIMENTO DEI CRITERI PIANIFICATORI ASSUNTI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano delle Regole fa propri, articolandoli per i relativi settori di competenza, i criteri pianificatori che il Documento di Piano ha definito nelle linee generali quali indirizzi di governo del territorio atti a coerenza tra loro i tre atti di PGT, conformemente agli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale. Tale atto si propone di governare gli usi e le trasformazioni di carattere edilizio ammissibili all'interno della maglia urbanizzata consolidata del Comune di Valle Salimbene, oltre che di garantire la preservazione, la tutela e la produttività del territorio extraurbano.

L'attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano, è garantita dalla predisposizione di un'accurata articolazione normativa atta a:

- disciplinare le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individuare specifiche disposizioni per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definire i parametri urbanistici ed edilizi per i tessuti urbani consolidati e per i tessuti rurali.

Le seguenti tabelle ripropongono i succitati criteri pianificatori definiti dal Documento di Piano, le cui puntuali applicazione ed articolazione vengono definite nei successivi capitoli.

3.1.1. Criteri pianificatori per il settore residenziale

AMBITO	CRITERI
Centro Storico	Verifica dell'attuale perimetrazione del Centro Storico attraverso la valutazione degli insediamenti presenti nella cartografia IGM di prima levatura, valutando la congruità della perimetrazione individuata nel PRG vigente.
	Accertamento della presenza di eventuali nuclei storici minori negli ambiti frazionali, ove si riscontra l'esistenza di fabbricati storici di rilevanza architettonica.
	Assoggettamento dei fabbricati inseriti nei centri storici alle modalità di intervento di cui all'art. 27 della LR 12/2005.
	Previsione di prescrizioni normative specifiche per il mantenimento delle facciate di pregio e per l'eliminazione degli elementi in contrasto.
	Incentivazione del recupero edilizio.
Tessuti urbani consolidati	Conferma delle aree attualmente destinate alla residenza.
	Classificazione degli attuali tessuti consolidati esistenti in un'unica zona, vista l'omogeneità sostanziale dell'edificato.
	Ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi sulla base di quelli esistenti.
	Tutela degli edifici che presentano caratteristiche tipologiche, estetiche e compositive di particolare pregio storico e di rilevanza ambientale.
	Incentivazione del recupero edilizio.
	Individuazione di lotti completamento di dimensione contenuta.

Tabella 4: principali criteri per la pianificazione nel settore residenziale

3.1.2. Criteri pianificatori per il settore produttivo artigianale - industriale

AMBITO	CRITERI
Tessuti urbani consolidati	Consolidamento degli insediamenti esistenti, organizzati in ambiti consolidati riconoscibili dal punto di vista insediativo; adeguata ponderazione dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili.
	Potenziamento del comparto produttivo sito in località San Leonardo, in prossimità del confine comunale con Pavia.
	Applicazione di parametri urbanistici ed edilizi calibrati all'esigenza di un corretto inserimento ambientale.
	Ampliamenti correlati alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale.
	Definizione di una disciplina di inserimento paesaggistico con prescrizioni relative all'uso dei materiali e dei colori di finitura.

Tabella 5: principali criteri per la pianificazione nel settore produttivo

3.1.3. Criteri pianificatori per il settore commerciale

AMBITO	CRITERI
Tessuti urbani consolidati	Sostegno della funzione commerciale nei tessuti consolidati residenziali, in particolare in quelli di antica formazione
	Evitare l'insediamento di nuove Medie e Grandi Strutture di Vendita (esercizi commerciali aventi superfici di vendita rispettivamente superiori a 150 e 1.500 mq) su tutto il territorio comunale

Tabella 6: principali criteri per la pianificazione nel settore commerciale

3.1.4. Criteri pianificatori per il settore agricolo

AMBITO	CRITERI
Tessuto agricolo	Individuazione degli ambiti agricoli strategici, di concerto con l'Amministrazione Provinciale, tenuto conto che a quest'ultima spetta tale adempimento in sede di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento ai contenuti della L.R. n. 12/2005
	salvaguardia dei terreni extraurbani, coltivati o incolti, e degli edifici destinati all'esercizio dell'attività agricola, per i quali si configurano obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo inteso non solo ai fini produttivi, ma anche come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale, anche recependo la normativa del PTC del Parco
	previsione di apposite norme per il mantenimento dei fossi e della rete colante superficiale e per le distanze delle colture agricole dalle strade, anche recependo la normativa del PTC del Parco e le prescrizioni di carattere geologico
	perseguimento della tutela e dell'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento
	assicurazione di ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, fra cui viene data priorità agli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole, anche recependo la normativa del PTC del Parco
	salvaguardia dell'ambito fluviale del Po e del Ticino, ove non sono consentite modificazioni

	della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona; negli ambiti boscati promozione della manutenzione, conservazione e potenziamento del patrimonio vegetazionale esistente; il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia, anche recependo la normativa del PTC del Parco
	previsione di particolari forme di tutela per le aree agricole di frangia dell'abitato, che si configurano quali elementi di interfaccia tra il panorama urbano ed il territorio extraurbano: in queste realtà, oltre al mantenimento della vocazione agricola, occorrerà articolare specifiche strategie per le destinazioni d'uso, anche recependo la normativa del PTC del Parco
	mantenimento delle componenti principali del paesaggio agrario unitamente alle relative parti integranti ad essi correlate (quali i filari alberati, la vegetazione spontanea, i manufatti quali edicole votive, rustici, ecc.)
	riqualificazione dei tracciati stradali interpoderali storici e del reticolo dei corsi d'acqua superficiali di scolo e di irrigazione presenti, anche recependo la normativa del PTC del Parco

Tabella 7: principali criteri per la pianificazione nel settore agricolo

3.1.5. Criteri pianificatori per la tutela dell'ambiente

AMBITO	CRITERI
Ambiente	mantenimento dell'attuale livello di naturalizzazione dell'habitat fluviale, con azioni tali da preservare l'assetto del corso d'acqua, delle sue sponde, dell'area di divagazione e dell'alveo di esondazione; il fiume Ticino costituisce con tutta evidenza la rete ecologica fondamentale del territorio intercomunale, con riflessi che si ripercuotono anche a scala sovralocale.
	Proposta di "riconquista del fiume" come rete ecologica territoriale strutturante; l'alveo e le sponde sono, quindi, elementi conformativi del territorio, da potenziare e riqualificare, al fine di riconfigurarli essenzialmente alla fruizione paesistica del fiume e ad un maggiore accessibilità allo stesso, in particolare attraverso la riqualificazione della zona D2 n. 32 individuata dal PTC del Parco
	Specificata attenzione alla tutela del territorio extraurbano, tematica che verrà successivamente ripresa all'interno del Piano delle Regole; in questa sede si pone in evidenza come debbano essere oggetto di particolare salvaguardia la rete dei corsi d'acqua superficiali (appartenenti al sistema del reticolo idrico principale, del reticolo minore, dei fossi colatori ed irrigui), l'uso per scopi agricoli del suolo ai fini della salvaguardia idrogeologica del territorio e la conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale
	Particolare attenzione alle problematiche connesse alla tutela idrogeologica del territorio
	Recupero della componente naturale delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) attraverso l'applicazione di misure agro ambientali
	Valorizzazione dell'ambito fluviale del Po e del Ticino attraverso sia opere di preservazione e di consolidamento delle fasce verdi esistenti, sia il ripristino della connessione tra la vegetazione di carattere ripariale e le aree boscate esistenti sia la reintroduzione di specie vegetazionali autoctone
	Applicazione di una "tassa per l'ambiente", intesa come estensione della sfera di applicazione del disposto normativo di cui all'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/05,

	equivalente cioè ad una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso di attuazione di Piani Attuativi che sottraggono superfici effettivamente adibite ad uso agricolo nello stato di fatto; tale incremento di oneri verrà destinato dall’Ente Locale alla promozione di interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità
--	--

Tabella 8: principali criteri per la tutela dell'ambiente

3.1.6. Criteri pianificatori per la tutela del paesaggio

AMBITO	CRITERI
Paesaggio	Applicazione delle classi di sensibilità paesistica come definite dal Documento di Piano

Tabella 9: principali criteri per la tutela del paesaggio

3.2. TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Relativamente a tale ambito di competenza il Piano delle Regole perimetra gli isolati presenti nei tessuti edificati ed in corso di edificazione distinguendo i seguenti ambiti:

- Nuclei di interesse storico (centri storici)
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
- Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo

Si ricorda che:

- per "Nuclei di interesse storico (centri storici)", si intende la parte della maglia insediativa che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Prevalgono destinazioni residenziali che si accompagna all'uso agricolo. I nuclei individuati quale centro storico coincidono con le cascine presenti sul territorio.
- Per "Tessuto urbano consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Nel "Tessuto urbano consolidato" risultano altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove è consentita l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.

3.2.1. *Nuclei di interesse storico (centri storici)*

Come già ampiamente descritto nella *Sezione II* del presente documento, il Piano delle Regole prevede in buona sostanza la riconferma dell'attuale perimetrazione degli ambiti aventi valenza di carattere storico.

Essi occupano una superficie complessiva pari a 72.080 mq.

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

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

- a) restauro o risanamento conservativo → gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- b) ristrutturazione edilizia → gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Per i fabbricati ai quali è stata assegnata questa modalità di intervento non è possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso.
- c) ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso → tali interventi vengono definiti in modo analogo a quelli ricadenti nel precedente punto b). L'unica differenza che li contraddistingue è la possibilità di modificare la destinazione d'uso.
- d) demolizione senza ricostruzione → gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia; tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui

negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo; detti interventi sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

- e) demolizione con ricostruzione → gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio con ricostruzione; tali interventi risultano essere un caso particolare del precedente punto c); i fabbricati cui è assegnata tale modalità di intervento devono essere demoliti e poi ricostruiti con recupero volumetrico.

Il Piano delle Regole prevede inoltre una serie di disposizioni di carattere generale da applicare a qualunque intervento edilizio, in modo da garantire il raggiungimento di un elevato livello di qualità estetica; infatti nei nuovi progetti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali e, pertanto, viene prescritto:

- per le coperture → l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo, preferibilmente con reimpiego di materiali di recupero; gronde in legno e laterizio con ripristino dei materiali originali;
- per i rivestimenti esterni → la conservazione anche parziale delle murature in laterizio a vista, l'uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E' vietato l'uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell'intonaco dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
- per gli infissi esterni → l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno di tipo a persiana od antoni;
- per le porte esterne → l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- per i canali di gronda → l'uso del rame e della lamiera verniciata;
- per cornici, soglie, davanzali → l'uso del serizzo, beola o altro materiale locale;

Oltre ai fabbricati, la conservazione ed il mantenimento dell'immagine della maglia urbanistica degli edifici e dei nuclei di interesse storico passa attraverso una corretta gestione degli spazi aperti pertinenziali: essi vengono giudicati a tutti gli effetti inedificabili, ad eccezione di eventuali interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o da permessi di costruire convenzionati. Vengono inoltre individuate le superfici inedificabili, distinte tra "con sistemazione a verde" e "con pavimentazione", fornendo dunque anche un'indicazione relativamente al grado di permeabilità dei suoli che deve essere mantenuto.

Gli interventi devono perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; vengono definite le seguenti prescrizioni:

- eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali;
- eventuali alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previo consenso dell'autorità competente;
- fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che rappresentano una componente storico ambientale dell'unità edilizia; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti.

3.2.2. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

Il Piano delle Regole conferma gli ambiti edificati con prevalenza di funzioni residenziali, riconducendoli all'interno di una singola tipologia, conformemente alla zonizzazione urbanistica del vigente PRG.

- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale – TCR*

Trattasi dei tessuti residenziali, tutti di origine relativamente recente, prevalentemente sorti a partire dagli anni '60, ma in parte coincidenti con alcuni fabbricati presenti nella cartografia di prima levatura sostituiti da unità edilizie più recenti. Tali tessuti sono in genere costituiti da aggregazioni ordinate di unità abitative mono- e bifamiliari, ma anche da edifici a schiera e da piccole palazzine plurifamiliari a massimo 3 piani fuori terra. Le caratteristiche prevalenti sono rappresentate dalla bassa densità edilizia, dalla ridotta altezza delle costruzioni e dall'utilizzo di un linguaggio architettonico neutro sia dal punto di vista tipologico che estetico (materiali, finiture, ecc.).

In tali ambiti si riscontra la presenza di alcuni esigui lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente.

Tenuto conto dell'applicazione dei parametri urbanistico – edilizi di riferimento che ha condotto all'attuale strutturazione dell'edificato nei suddetti ambiti, il Piano delle Regole ritiene opportuno innalzare l'indice di utilizzazione fondiaria determinato nel precedente strumento urbanistico (valore precedente 0,40 mq / mq):

- *Tessuto urbano TCR* → $U_f = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$

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

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
TCR	259.400 mq	13.638 mq	5,2 %
TOTALE	259.400 mq	13.638 mq	5,2 %

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

I lotti liberi sono distribuiti in posizione periurbana ed in alcuni contesti interstiziali dei nuclei edificati..

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

3.2.3. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo

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

Tali realtà insediate trovano ubicazione:

- in frazione Motta San Damiano;
- in frazione San Leonardo, nei pressi del confine con il comune di Pavia.

All'interno del *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo* vengono ricompresi un ridotto numero di aree di completamento, adiacenti alle precedenti, in particolare ubicate a San Leonardo, e necessarie a garantire modesti ampliamenti delle attrezzature esistenti.

Come si può desumere da quanto sopra riportato, il Piano delle Regole mira a consolidare gli insediamenti esistenti; rispetto al "costruito", si prevede un sostanziale contenimento degli attuali poli, con individuazione di pochi lotti di completamento, strettamente correlati alle esigenze delle aziende insediate.

La seguente tabella dimostra l'applicazione di tale principio contenitivo delle opportunità insediative, verificando il rapporto tra la superficie dei tessuti consolidati e l'estensione dei lotti liberi in essi ricompresi.

TESSUTO CONSOLIDATO	ESTENSIONE COMPLESSIVA	ESTENSIONE LOTTI LIBERI	INCIDENZA LOTTI LIBERI
Motta San Damiano	57.360 mq	1.280 mq	2,2 %
San Leonardo	96.868 mq	19.850 mq	20,5 %
TOTALE	154.166 mq	21.130 mq	13,7 %

Tabella 11: incidenza dei lotti liberi all'interno dei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi

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

L'ampliamento dei fabbricati esistenti e/o l'insediamento di nuovi opifici viene subordinato ad una scrupolosa verifica ambientale ed infrastrutturale del contesto, da attuarsi attraverso l'applicazione di una apposita normativa capace di regolamentare la qualità edilizia e paesaggistica; tale normativa prevede:

- particolare attenzione nelle scelte dimensionali dei volumi, nella definizione degli allineamenti e delle altezze, nelle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché nella scelta cromatica dei materiali di finitura; componenti che contribuiscono a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente;
- l'applicazione delle norme generali specifiche relative all'uso dei materiali di finitura e delle tipologie edilizie come previste dal PGT, a salvaguardia della valenza paesaggistica del territorio intercomunale.

Tenuto conto delle densità edilizie riscontrate, il Piano delle Regole prevede, nei succitati contesti, l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiario massimo U_f leggermente maggiore di quello determinato nel PRG vigente, passando dal valore di 0,60 mq / mq ad un valore di $U_f = 0,70$ mq / mq.

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

3.2.4. Il settore commerciale

Nel comune non sono presenti tessuti urbani consolidati con destinazione d'uso prevalentemente commerciale. Tuttavia tale destinazione è ammessa quale complementare nei tessuti urbani consolidati a carattere residenziale e produttivo.

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

Al fine del raggiungimento del medesimo scopo, per quanto attiene al reperimento di aree per servizi pubblici funzionali all'esercizio delle attività, il Comune di Valle Salimbene ritiene che l'insediamento di EV in edifici esistenti non sia soggetta al reperimento di aree a standard e che la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso di EV sia soggetta al reperimento di una quota di aree per standard ridotta di ¼ rispetto al minimo stabilito dalla normativa di Piano.

Infine, il Piano delle Regole disincentiva l'apertura di Medie Strutture di Vendita (MSV) e di Grandi Strutture di Vendita (GSV) vietandone l'insediamento.

	Settore Alimentare
	EV
Piano delle Regole	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione Sempre ammessi

Tabella 12: Politiche insediative degli esercizi commerciali alimentari nel Comune di Valle Salimbene

	Settore Alimentare
	EV
Piano delle Regole	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione Sempre ammessi

Tabella 13: Politiche insediative degli esercizi commerciali alimentari nel Comune di Valle Salimbene

3.3. TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI

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

- Zona IC: zone di iniziativa comunale orientata, comprendente gli aggregati urbani dei comuni;
- Zona B2: zona naturalistica perfluviale di interesse botanico forestale;
- Zona B3: area di rispetto delle zone naturalistiche perfluviali, che svolgono, per localizzazione, un ruolo di completamento dell'ecosistema fluviale, fungendo da interconnessione tra l'ambito del Ticino e le zone protette;
- Zona C1: zona agricola e forestale a prevalente interesse faunistico;
- Zona C2: zona agricola e forestale a prevalente interesse paesaggistico;
- Zona G2: ambito agricolo e forestale – zona di pianura irrigua;
- Area F: area di divagazione fluviale del Ticino, costituita da territorio interessato dall'evoluzione del fiume, in cui si persegue l'obiettivo di consentire il naturale evolvere della dinamica fluviale;
- Area D2: area di promozione economica e sociale utilizzata a scopo socio-ricreativo e riconosciuta quale area già modificata da processi di antropizzazione dovuti ad uso storicizzato da riqualificare ed integrare nel più generale contesto ambientale.

Vengono inoltre integrate tali informazioni individuando:

- aree di rilevanza ambientale

per le quali si rimanda al paragrafo successivo.

Il territorio rurale rappresenta una rilevante risorsa dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, oltre che economico, nel contesto del territorio del Comune di Valle Salimbene, in particolare dato che il comune ricade completamente entro il Parco del Ticino; per tale motivo appare indispensabile predisporre un'attenta identificazione dei differenziati ambiti, in conformità con le caratteristiche del paesaggio agrario, costituito prevalentemente dalla coltura del seminativo, ma anche da aree di pregio naturalistico, corsi d'acqua minori, filari alberati e qualche superficie boscata.

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

3.4. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

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

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

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

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

In merito alla tutela del territorio extraurbano, la salvaguardia della rete dei corsi d'acqua superficiali viene prevalentemente garantita dall'apposizione delle fasce inedificabili di rispetto stabilite dallo Studio Geologico e ricomprese nelle Aree non Soggette a Trasformazione [*Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)*], tutte di ampiezza 10 m.

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

Il recupero delle componenti naturali delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate e/o arbustive) risulta perseguito negli ambiti ove tali elementi risultano più frequenti, in particolare lungo i corsi d'acqua.

Sempre attraverso l'individuazione delle Aree non Soggette a Trasformazione (*Ambiti ricompresi in classe 4 di fattibilità geologica, Ambiti a Verde Privato, Ambiti Boscati*) si procede ad un'attenta conservazione del patrimonio arboreo esistente, in particolare degli ambiti boscati e della vegetazione ripariale, unitamente all'applicazione di alcune formule incentivative per il rifittimento delle superfici piantumate a bosco.

A tale proposito occorre evidenziare come l'apparto normativo del Piano delle Regole detti ulteriori disposizioni puntuali relative alla tutela della vegetazione che possono essere così sinteticamente enunciate, con riguardo delle disposizioni normative del PTC del Parco:

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

La tutela idrogeologica del territorio intercomunale è garantita in particolare dal recepimento delle disposizioni contenute nel Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po, facenti parte integrante e sostanziale dello Studio Geologico, per altro integralmente ricomprese entro le zone B2 e B3 individuate dal PTC del Parco.

Relativamente all'applicazione di misure conservative nei confronti delle componenti paesaggistiche del territorio, si pone in evidenza come l'apparato normativo del Piano delle Regole contenga specifiche indicazioni per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio e puntuali disposizioni di carattere edilizio di valenza paesistico – ambientale.

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

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

3.5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

In conformità con quanto disposto dalla L.R. 12/05, Il Piano delle Regole classifica una quota parte del territorio intercomunale come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica": trattasi di quelle porzioni territoriali che, per ragioni oggettive, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto; in tali contesti il Piano delle Regole disciplina l'uso e le modalità di intervento sugli edifici esistenti.

Vengono definiti come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica":

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

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

Il Piano delle Regole recepisce gli ambiti per i quali lo Studio Geologico del Territorio intercomunale, alla cui lettura si rimanda, ha attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4: l'alta pericolosità / vulnerabilità insita in tali contesti comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; deve essere inoltre esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità locale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Complessivamente il Piano delle Regole individua ambiti del territorio intercomunale ricadenti in Classe di Fattibilità geologica 4, ad eccezione delle fasce inedificabili di rispetto del reticolo idrico minore, per una superficie complessiva di 703.950 mq.

3.5.2. Ambiti a Verde Privato

Il Piano delle Regole riconosce all'interno del territorio intercomunale alcune aree inedificabili destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati. Risulta prioritario l'obiettivo del mantenimento e della cura della vegetazione esistente.

Tali ambiti risultano ubicati in posizioni interstiziali rispetto al tessuto edificato consolidato esistente. All'interno degli ambiti a Verde Privato, di dimensioni variabili, non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo *una tantum* di mq 50 di Superficie Utile (Su o Slp), finalizzato al miglioramento igienico e

funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

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

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

Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio del Comune di Valle Salimbene ricadenti negli Ambiti a Verde Privato per una superficie di 10.050 mq.

3.5.3 Ambiti boscati

Il Piano delle Regole riconosce ed individua puntualmente gli esegui ambiti boscati naturali presenti nel territorio comunale: trattasi di due piccole aree, una delle quali è situata tra Valle Salimbene e San Leonardo, la seconda lungo la SP 13 tra San Leonardo ed il cimitero, per la quale deve essere perseguita la tutela assoluta, finalizzata alla protezione del verde, al mantenimento e al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale spontaneo.

Nello specifico trattasi di comparti sui quali si sono venuti a costituire, per via naturale o artificiale, popolamenti di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che creano un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale. Risultano altresì compresi in tali ambiti le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti boschivi, comprensiva dei terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea.

Gli obiettivi riconosciuti dallo strumento di pianificazione come strategici sono finalizzati alla:

- alla protezione del verde;
- al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale;
- alla generale tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la citata L.R. n. 27/2004), i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento; in assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

Negli Ambiti Boscati:

- non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel tessuto agricolo, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola;
- non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona;
- non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.
- è vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone; è inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione;
- insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04.

Inoltre vengono considerati di pregio anche gli ambiti vegetati lungo le sponde dei canali e corsi d'acqua minori, le cui forme di tutela sono state enunciate al precedente punto 3.4.
Complessivamente il Piano delle Regole individua settori del territorio del Comune di Valle Salimbene ricadenti negli Ambiti Boscati per una superficie complessiva di 4.000 mq.

3.6. IL REGIME VINCOLISTICO

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

Con apposito simbolo grafico vengono individuati:

- il limite delle fasce del "Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po"
Vengono riportate il Limite esterno della fascia A, il limite tra fascia Be e fascia C ed il limite esterno della fascia Fascia C, la cui normativa di riferimento (Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri del 24.7.1998) prevale rispetto ai contenuti del PGT;
- il limite di rispetto cimiteriale
Esso riprende la perimetrazione determinata a seguito di specifiche deliberazioni dei Consigli Comunali e di conseguenti autorizzazioni dell'A.S.L. competente per territorio, in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n. 1265 del 1934.
Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica.
- il limite della fascia di 150 m relativo ai corsi d'acqua vincolati
Viene riportata tale indicazione relativamente al fiume Ticino ed al cavo Stelletta, vincolato nel suo ultimo tratto. Tali corsi d'acqua sono iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775; all'interno di tali fasce i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".
- edifici vincolati
Nel territorio comunale esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:
 - la prima categoria per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
 - la seconda categoria in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (vincolo *ex lege*, art. 12, comma 1, D.Lgs 42/2004);Gli edifici vincolati con specifico decreto sono:
 - ✓ Castello Arnaboldi Gazzaniga;
 - ✓ Chiesa dei SS. Protaso e Damiano dell'Ordine di Malta sita in Cascina San Damiano.Gli edifici pubblici vincolati ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 sono:
 - ✓ Cimitero
- fasce di rispetto stradali
Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:
 - Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - o 60 m per le strade di tipo A;
 - o 40 m per le strade di tipo B;
 - o 30 m per le strade di tipo C;
 - o 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;

- 10 m per le strade vicinali di tipo F.
- Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo B;
 - 10 m per le strade di tipo C;
- Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - 5 m per le strade di tipo A, B;
 - 3 m per le strade di tipo C, F;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo D;
- All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - 3 m per le strade di tipo A;
 - 2 m per le strade di tipo D.

Le strade all'interno del territorio comunale di Valle Salimbene sono assimilabili alle categorie stradali ai sensi del DPR 495/1992:

- SP 13: strada di tipo F
- SP ex SS 617: strada di tipo C
- SR ex SS 234: strada di tipo C

3.7. ASPETTI PEREQUATIVI, COMPENSATIVI, INCENTIVATIVI

Con la stesura delle politiche urbanistiche “strutturali” effettuata dal Documento di Piano, il Comune di Valle Salimbene ha stabilito di non utilizzare l’opportunità fornita dalla L.R. n. 12/05 in merito all’applicazione di principi di perequazione urbanistica, come contenuto nell’art. 8 comma 2 lettera g: “... *il documento di piano ... definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione*”; il disposto normativo rimette alla determinazione dell’Ente Locale la scelta di avvalersi della perequazione ed è da intendersi quindi come un’opzione facoltativa e non obbligatoria.

Viene esclusivamente confermata l’applicazione del principio di perequazione a carattere “circoscritto” riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi.

Nella fattispecie della “perequazione circoscritta” è la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione (ATR e ATP) ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l’attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l’estensione del comparto. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l’edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture.

In merito all’applicazione di misure compensative il comune di Valle Salimbene applica della disposizione di carattere normativo introdotta a seguito dell’ultima revisione del testo della L.R. 12/05, ove all’art. 43 si legge che “Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell’1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.”

Come già anticipato tale prescrizione normativa indirizza il comune ad istituire, con specifico atto deliberativo, una sorta di “tassa per l’ambiente”, intesa come maggiorazione anche degli oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso di attuazione di Piani Attuativi Residenziali e/o Produttivi che sottraggono consistenti superfici effettivamente adibite ad uso agricolo nello stato di fatto dei luoghi. Anche in questo caso, il maggior introito pervenuto nelle casse dell’Unione potrà essere destinato alla realizzazione di interventi di rilevanza ecologica ed ambientale.

3.8. QUANTIFICAZIONE COMPLESSIVA. DETERMINAZIONE DEGLI ABITANTI INSEDIABILI NEL PIANO DELLE REGOLE

La seguente tabella riporta la quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole.

Ambito	Denominazione	Estensione (mq)
NS	Nuclei di interesse storico (centri storici)	72.080
TCR	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale	259.400
TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	154.166
A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica	703.950
AVP	Ambito a Verde Privato	10.050
AB	Ambito Boscato	4.000
	Tessuto extraurbani agricoli azionati secondo le prescrizioni del PTC del Parco del Ticino	6.119.963
	TOTALE	7.323.609

Tabella 16: Quantificazione complessiva degli ambiti governati dal Piano delle Regole

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

La seguente tabella riporta nel dettaglio l'elenco dei lotti liberi presenti e la quantificazione delle relative superfici, come risulta dalla lettura della *Tavola PR.05 - Individuazione dei lotti liberi edificabili - scala 1:5.000*.

	Lotto n°	S _r (m ²)	u _r (m ² /m ²)	S _u (m ²)	P _{teorica} (ab)
Tessuto residenziale consolidato - LOTTI LIBERI	1	1.109,00	0,50	554,50	11
	2	670,00	0,50	335,00	7
	3	2.456,00	0,50	1.228,00	25
	4	1.266,00	0,50	633,00	13
	5	2.765,00	0,50	1.382,50	28
	6	3.613,00	0,50	1.806,50	36
	7	1.759,00	0,50	879,50	18
<i>TOTALE PARZIALE</i>	---	13.638,00	---	6.819,00	136
Tessuto produttivo consolidato - LOTTI LIBERI	1	1.282,00	0,70	897,40	---
	2	8.662,00	0,70	6.063,40	---
	3	3.680,00	0,70	2.576,00	---
	4	7.505,00	0,70	5.253,50	---
<i>TOTALE PARZIALE</i>	---	21.129,00	---	14.790,30	---
TOTALE	---	34.767,00	---	21.609,30	136

Tabella 17: Quantificazione complessiva dei lotti liberi edificabili

Pertanto, la completa saturazione delle opportunità edificatorie contenute nel Piano delle Regole comporta l'insediamento di 136 abitanti teorici (l'abitante teorico viene stabilito attribuendo a ciascuno di essi una slp pari a 50 mq). Il dato risulta conforme alle previsioni del Documento di Piano.