

**Rettifica degli atti del Piano di Governo del Territorio  
ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005**

**COMUNE di BERNAREGGIO**  
 AREA TECNICA  
 SETTORE URBANISTICA

Regione Lombardia  
 PROVINCIA MONZA BRIANZA

EMILIO BIELLA  
 SINDACO

NORBERTO VERDERIO  
 ASSESSORE all'URBANISTICA

NUNZIA F. TAVELLA  
 SEGRETARIO GENERALE

PROGETTO E COORDINAMENTO  
 ANDREA CUCCHI  
 BERNAREGGIO (MB)  
 ARCHITETTO

CONSULENZA SCIENTIFICA  
 POLITECNICO DI MILANO  
 D.I.A.P.  
 ARCH. CARLO PERABONI

CONSULENZA ASPETTI LEGALI  
 AVV. UMBERTO GRELLA  
 TRIUGGIO (MB)

IL PROGETTISTA  
 IL SINDACO  
 IL SEGRETARIO GENERALE

**PIANO di GOVERNO del TERRITORIO**

**PIANO DELLE REGOLE**

giugno 2013  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE RI-PR**

A D O T T A T O  
 con DELIBERA di C.C.  
 n. 59 del 21-12-2012

A P P R O V A T O  
 con DELIBERA di C.C.  
 n. 21 del 17/18-06-2013

progettisti

Studio associato



progetti di architettura  
e urbanistica

arch. Franco Resnati

arch. Fabio Massimo Saldini

in collaborazione con

arch. Paolo Dell'Orto

procedura amministrativa

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. 21 DEL 31/03/2017

PUBBLICAZIONE: BURL n. 39 S.A.C. DEL 27/09/2017





<b>1. I RIFERIMENTI NORMATIVI .....</b>	<b>3</b>
1.1. I RAPPORTI CON IL DOCUMENTO DI PIANO .....	6
<b>2. L'APPROCCIO METODOLOGICO .....</b>	<b>8</b>
2.1. RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI.....	8
2.2. IL SISTEMA DELLE ATTENZIONI .....	9
<i>Gli immobili assoggettati a tutela e segnalati come di interesse rilevante.....</i>	<i>10</i>
2.3. L'EVOLUZIONE STORICA DEL COSTRUITO .....	20
<i>I nuclei di antica formazione .....</i>	<i>22</i>
2.4. L'ANALISI DELLE TIPOLOGIE INSEDIATIVE .....	25
<b>3. LE STRATEGIE E LE DETERMINAZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>31</b>
3.1. LA CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) .....	31
<i>Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale.....</i>	<i>31</i>
<i>Tessuto R1 / TAF. Tessuto di antica formazione ed elementi edilizi di interesse storico architettonico.....</i>	<i>32</i>
<i>Tessuto R2a. Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – bassa densità .....</i>	<i>33</i>
<i>Tessuto R2b. Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – media / alta densità .....</i>	<i>34</i>
<i>Tessuto R3a. Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - bassa densità .....</i>	<i>35</i>
<i>Tessuto R3b. Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei – media / alta densità.....</i>	<i>36</i>
<i>RVR Tessuto R/VR. Tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza di valori rilevanti.</i>	<i>37</i>
<i>Tessuti consolidati a prevalente destinazione produttiva, commerciale e terziaria.....</i>	<i>38</i>
<i>Tessuto P1. Tessuto produttivo caratterizzato da un impianto coerente e da differenti dimensioni insediative.....</i>	<i>39</i>
<i>Tessuto P2. Tessuto commerciale, terziario e direzionale.....</i>	<i>39</i>
<i>Tessuto P3. Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale.....</i>	<i>40</i>
<i>Aree di completamento e di riqualificazione.....</i>	<i>41</i>
<i>Aree di trasformazione urbana ad attuazione convenzionata – ATU-AC.....</i>	<i>41</i>
<i>Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo – ATU-PA ...</i>	<i>42</i>
<i>Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - PCC .....</i>	<i>43</i>
3.2. IL TERRITORIO EXTRA URBANO.....	45
<i>Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico e di tutela ambientale</i>	<i>45</i>
<i>Area E1. Area agricola produttiva.....</i>	<i>45</i>
<i>Area E2. Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici.....</i>	<i>45</i>



ER. Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad usi agricoli.....	46
3.3. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE .....	46
<i>Varchi per la continuità ecologica e la connessione ambientale. VP1</i> .....	46
<i>Ambito del Paleoalveo. VP2</i> .....	47
3.4. ZONE DI SALVAGUARDIA, DI TUTELA, AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE E COMPONENTE GEOLOGICA.....	48
<i>Le zone di salvaguardia urbanistico-edilizia (ZS)</i> .....	48
<i>Le zone di tutela (ZT)</i> .....	48
<i>Le aree non soggette a trasformazione urbanistica</i> .....	48
4. I CRITERI DI NEGOZIAZIONE.....	50
5. IL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO DAL PIANO DELLE REGOLE.....	51
6. IL CARICO INSEDIATIVO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	54
7. I DOCUMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	57
8. TABELLE RIASSUNTIVE.....	58
<i>Tabella 1 - Determinazioni del PGT in merito ai differenti tessuti</i> .....	58
<i>Tabella 2 – Nuove utilizzazioni di suolo e compensazioni previste dal PdR</i> .....	59
<i>Tabella 3 - Opportunità insediative previste dal PdR</i> .....	61

## 1. I riferimenti normativi

Lo strumento del Piano delle Regole è uno dei tre documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n° 12 del 2005.

Al Piano delle Regole (di seguito PdR) è attribuito il ruolo di prescrivere, in coerenza con le politiche e le strategie delineate nel Documento di Piano e in sintonia con le esigenze di interesse pubblico e generale rappresentate nel Piano dei Servizi, le modalità di intervento negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Tuttavia, la nuova legge regionale, prendendo spunto anche da altre normative regionali in vigore da tempo, che hanno separato il cosiddetto "Piano strutturale" o "strategico" dal "Piano operativo", conferma con la divisione tra gli strumenti di strategia e gli strumenti conformativi nell'ambito dello stesso Piano di Governo del Territorio, l'approccio e il modello operativo, già ampiamente anticipato, con i Programmi Integrati d'Intervento e con il Documento d'Inquadramento.

Inoltre, la stessa legge regionale, all'art. 11 definisce l'opportunità che sia nel Documento di Piano, a livello di principi e finalità generali, sia nel PdR, a livello di definizione puntuale delle modalità di intervento, si introducano i criteri di perequazione urbanistica e di compensazione tra le differenze di situazioni operative e di premialità per incentivare localizzazioni volumetriche e progetti virtuosi.

Le indicazioni contenute nel PdR, come le indicazioni del Piano dei Servizi relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici, hanno carattere prescrittivo e vincolante, producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato.

Il PdR costituisce la disciplina territoriale del Piano di Governo del Territorio, in rapporto all'esito delle trasformazioni territoriali proposte dal Documento di Piano e alle previsioni essenziali del Piano dei Servizi, sia in termini di configurazione strategica della città pubblica, sia in relazione al mantenimento e alla valorizzazione dei servizi esistenti.

Con il PdR si completa la strategia complessiva di sviluppo della città, la definizione degli obiettivi rilevanti e strategici, la "politica urbanistica" e l'idea di città che si intende perseguire con i contenuti del Documento di Piano.



Il PdR assume un duplice ruolo occupandosi sia del tessuto urbano consolidato, dei lotti interclusi e delle aree di completamento, sia delle parti di territorio comunale non urbanizzate destinate all'agricoltura, di valore paesaggistico-ambientale, di salvaguardia, di tutela, non soggette a trasformazione tenendo presente anche le indicazioni provenienti dallo studio geologico con le classi di fattibilità delle azioni di piano nei diversi casi di sensibilità geologica, idrogeologica e sismica.

Il PdR tiene conto, oltre che della definizione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, dei parametri edilizi, insediativi e morfologici dei Piani e dei Programmi attuativi: costituisce, pertanto, fra gli atti del PGT, la sede di raffronto e di dialogo con gli strumenti della pianificazione sovra comunale e con gli strumenti finalizzati alla salvaguardia e tutela ambientale.

Il PdR deve tener conto, infatti, anche dei contenuti prescrittivi e vincolanti di natura sovraordinata relativi a:

- i contenuti prescrittivi prevalenti contenuti nei Piani Territoriale Regionale (PTR), nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e nei rispettivi Piani di Settore;
- gli immobili assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (D.Lgs. 42/2004, aree protette ai sensi della L.R. 86/1983);
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. n. 7/16320/2004;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivante dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali.

Il rapporto con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) si pone in termini di conformità.

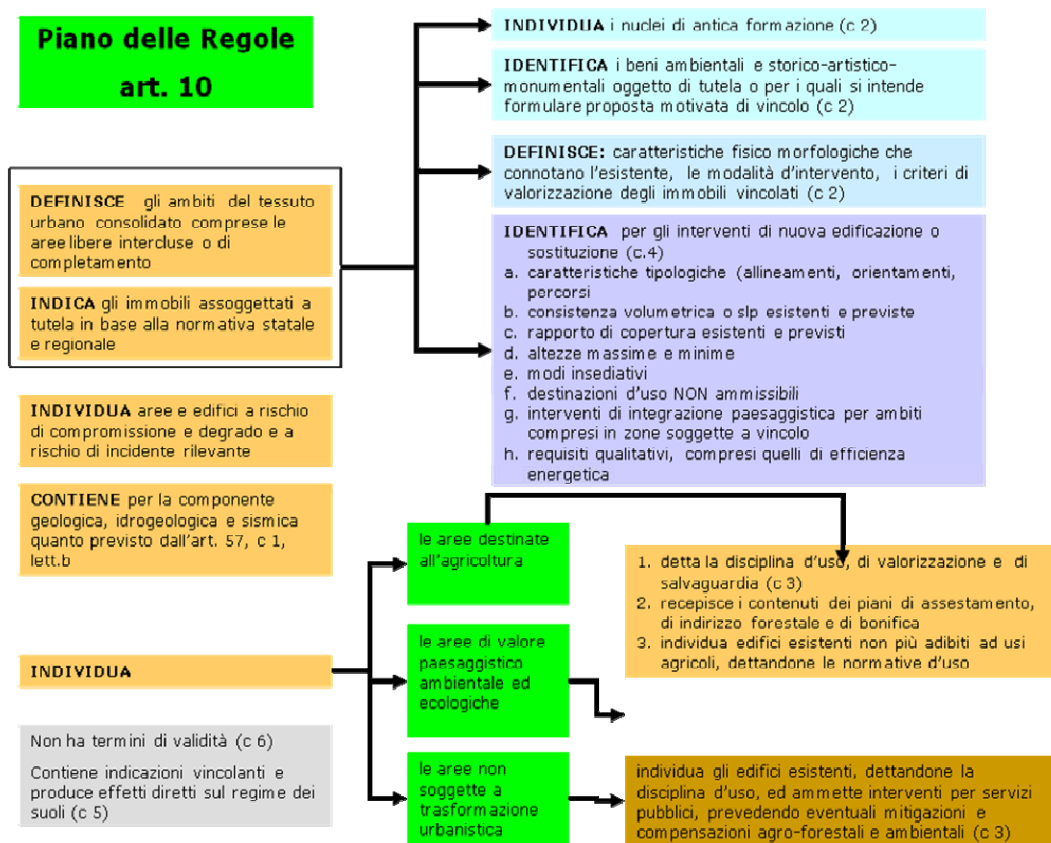


figura 1 – Il Piano delle Regole ex LR 12/2005

Le previsioni del PTCP hanno tendenzialmente valore di indirizzo e orientamento per la pianificazione comunale, fatte salve le previsioni di carattere prevalente esplicitate dalla legge regionale e specificate nelle norme del piano provinciale. Tali previsioni prevalenti riguardano:

- la materia della tutela ambientale e paesaggistica;
- la localizzazione di infrastrutture d'interesse regionale e provinciale riguardanti il sistema della mobilità; tali localizzazioni hanno efficacia prevalente e richiedono specifiche compensazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche;
- la specificazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, fatto salva la facoltà del Comune di apportare, rispetto all'indicazione del Piano provinciale, rettifiche, precisazioni, miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale;
- l'indicazione, per le aree soggette a tutela, a rischio idrogeologico o sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, quando la normativa di settore attribuisce alla Provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

### 1.1. I rapporti con il Documento di Piano

Il Piano delle Regole (PdR) si connota come lo strumento di controllo e di orientamento della qualità urbana e territoriale dell'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano (DdP) per i quali si rinvia alle specifiche Disposizioni di Attuazione.

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano con un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e con un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura e perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il Piano delle Regole disciplina le modalità di trasformazione e di intervento, secondo criteri di promozione di tutte le iniziative di riqualificazione che abbiano una ricaduta di interesse pubblico.

In conclusione, esso individua:

1. 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:





- il nucleo di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, gli immobili assoggettati a vincolo ex D.Lgs 42/2004 e ogni eventuale altro vincolo ex lege 12/2005 e 4/2008;
  - i tessuti a prevalente funzione residenziale;
  - i tessuti a prevalente funzione produttiva e commerciale;
  - le aree e gli edifici di valore paesaggistico-ambientale, ritenuti meritevoli di valorizzazione a livello locale, nonché gli elementi di rilevante valore architettonico;
  - 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;
2. le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, individuate in modo coerente con le modalità di recepimento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale esplicitate nel DdP.

Il DdP sintetizza nella tavola DP9 – Tavola delle strategie di Piano l'insieme delle attenzioni progettuali che il PGT ha individuato. A partire da queste indicazioni il PdR ha definito le proprie determinazioni con specifica attenzione alla scala degli interventi, alla loro correlazione con il quadro delle conoscenze sviluppato, al livello di coerenza e compatibilità con i differenti strumenti di piano previgenti.

## 2. L'approccio metodologico

Il Tessuto Urbano Consolidato è stato oggetto di un'analisi dei caratteri insediativi integrata con il censimento delle permanenze dei manufatti storico-culturali e degli elementi naturalistici, nonché dei fattori di criticità e/o di disturbo.

Lo stesso tessuto urbano è stato ripartito secondo differenti ordini di parametri (cfr., Tav. DP5 e art.5 – *Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole*) avvenuta attraverso lo svolgimento di una serie di analisi preliminari.

In particolare l'individuazione delle modalità di intervento oggetto del Piano delle Regole, tiene conto dei passaggi evidenziati nelle analisi del Quadro Conoscitivo (cfr., tavole dalla DP1 alla DP8).

L'evoluzione storica del costruito ha permesso di definire gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato assumendo come riferimento:

- la definizione delle epoche storiche di sviluppo dell'urbanizzato;
- l'analisi delle tipologie insediative, propedeutica alla suddivisione del tessuto edilizio esistente in aree omogenee dal punto di vista delle caratteristiche fisico-morfologiche (forma, tipologia, natura e caratterizzazione funzionale);
- la qualità e la sensibilità paesistica che ha permesso di individuare le aree a rilevanza paesistica.

### 2.1. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

Il Piano delle Regole basandosi sul quadro conoscitivo del territorio definito dal Documento di Piano e sulla scorta delle indagini conoscitive settoriali individua e recepisce innanzitutto:

- le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nei Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi Regionali, nei piani di settore sovraordinati;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:
  - agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice Urbani), nonché agli immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 dello stesso decreto legislativo;

- o agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo consistenti in:
  - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136,
  - aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142 immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 143,
  - alle aree regionali protette ai sensi della L.R. n. 86/83 e i Siti Natura 2000,
- i Siti di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CE (allegato A della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106) nonché le Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/21233;
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR 6 febbraio 2004, n. 7/16320;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005";
- tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

L'insieme di queste indicazioni, già riportata nella *tavola DP2 - Vincoli amministrativi definiti dalla pianificazione vigente*, viene specificato con attenzione alle relazioni che i singoli livelli di tutela stabiliscono con il costruito. Non si tratta in questo caso di un mero passaggio di scala rappresentativa ma piuttosto di una specificazione delle interazioni che gli stessi vincoli generano sul sistema urbano e sull'edificato.

## 2.2. Il sistema delle attenzioni

Il Piano delle Regole recepisce una serie di indicazioni e di prescrizioni introdotte dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati ed esplicitati nel DdP, in particolare nel paragrafo 6.5 - Determinazione delle modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale. In particolare risulta in questa sede utile richiamare:

- Infrastrutture. Recepimento del progetto dell'opera connessa all'Autostrada Pedemontana;
- Rete Ecologica, Varchi e Ambiti di riqualificazione ambientale;
- Aree agricole.

Queste tre tematiche progettuali trovano nel PdR un riferimento puntuale ed una specifica attenzione normativa.

### ***Gli immobili assoggettati a tutela e segnalati come di interesse rilevante***

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono sviluppati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Tali elementi sono vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, che si è sostituito al D. Lgs. 490/1999, e vengono segnalati anche dal PTCP di Milano.

A Bernareggio è possibile individuare:

- beni storico-artistico-monumentali vincolati ex D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"<sup>1</sup>;
- edifici di proprietà comunale e di altri enti (Regione, ASL, Curia ecc..) costruiti precedentemente al 1942.
- altri edifici segnalati come elementi di interesse architettonico presenti nell'archivio regionale denominato SIRBEC (Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia). Questo il sistema di catalogazione del patrimonio culturale lombardo diffuso sul territorio descrive i beni attraverso una serie di informazioni riguardanti: la tipologia, la materia e la tecnica di realizzazione, la denominazione, l'autore, l'ubicazione, il periodo di realizzazione. Le caratteristiche descrittive variano a seconda della tipologia dei beni e alle descrizioni sono sempre associate una o più immagini.

Il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", introduce all'art. 12 il procedimento per la verifica dell'interesse culturale dei beni mobili ed immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli enti pubblici ed alle persone giuridiche private senza fine di lucro. In particolare l'art. 12 prevede *"Le cose indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non*

<sup>1</sup> All'interno ricadono i beni con vincoli originari derivati da leggi quali 364/1909, 1089/1939, 490/1999, 1497/1939.



*più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, sono sottoposte alle disposizioni della presente parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2."*




La procedura prevista si caratterizza per il continuo concerto fra le Amministrazioni. Il flusso delle richieste sottoposte alla verifica è modulato, fase per fase, offrendo un percorso chiaro per tutti gli Enti pubblici coinvolti. Per uniformare e rendere più efficace la trasmissione dei dati descrittivi degli immobili è stato attivato il sistema informativo per la verifica dell'interesse culturale; E' attualmente in corso questo tipo di procedura con una tempistica che comunque prevede tempi abbastanza lunghi.




Il PdR segnala inoltre alcuni edifici e manufatti di interesse architettonico, localizzati esternamente al perimetro del tessuto di antica formazione, per cui prevedere specifiche attenzioni normative. (Cfr., Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole – Articolo 26 e Tavola PR1)

Qui di seguito si riporta la tabella relativa agli edifici indicati come rilevanti dal SIRBeC, evidenziando la modalità di integrazione nei tessuti del PGT e le specifiche modalità di intervento previste.




id	denominazione	fonte 1	fonte 2	tipologia	tessuto	intervento Re – Restauro Rc – Risanamento conservativo Ric – Ristrutturazione Conservativa
1	Casa Solera, Mantegazza 	SIRBeC	PTCP MI	complessi civili	TAF	100 % Re




2	<p>Casa parrocchiale</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi civili	TAF	PdS
3	<p>Cascina Armellina - complesso</p> 	SIRBeC	PTCP MI	insediamen to rurale	TAF	30% Rc - 70% Ric




4	<p>Cascina Cassinella – complesso</p> 	SIRBeC	PTCP MI	insediamento rurale	TAF	20% Rc - 10% Ric - 70% Ris
5	<p>Cascina Francolino – complesso</p> 	SIRBeC	PTCP MI	insediamento rurale	TAF	80% Re - 20% Rc
6	<p>Cascina Gattafame – complesso</p> 	SIRBeC	PTCP MI	insediamento rurale	TAF	20% Re - 30% Rc - 50% Ric




7	<p>Cascina S. Anna – complesso</p> 	SIRBeC	PTCP MI	insediamento rurale	TAF	50% Rc - 50% Ric
8	<p>Cascina Sofia – complesso</p> 	SIRBeC	PTCP MI	insediamento rurale	TAF	70% Rc - 30% Ric
9	<p>Chiesa di S. Bartolomeo</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi religiosi	SERVIZIO	PdS




10	<p>Chiesa di S. Gervaso e Protaso</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi religiosi	SERVIZI O	PdS
11	<p>Chiesa di S. Maria Nascente</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi religiosi	TAF	PdS
12	<p>Corte Calonec</p> 	SIRBeC		complessi civili- produttivi	TAF	25% Re - 30% Rc - 45% Ric

13	<p>Corte d'Assisi</p> 	SIRBeC		complessi civili-produttivi	TAF	40% Re - 60% Ric
14	<p>Palazzo Leoni</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi civili	TAF	100% Re
15	<p>Palazzo Prinetti</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi civili	TAF	100% Re

16	<p>Pio Albergo Paolo Ponti</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi civili	TAF	PdS
17	<p>Sede della Cooperativa Agricola (ex)</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi civili	TAF	100% Rc
18	<p>Sede della Cooperativa Sociale (ex)</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi produttivi	R3a	come da tessuto con Indicazione Puntuale

19	<p>Stabilimento industriale</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi produttivi	ATR	come da ATR
20	<p>Villa Barzagli</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi civili	EIA R/VR	come da tessuto
21	<p>Villa Deazzi, Lanfranconi, Gussi</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi civili	TAF	40% Re - 60% Rc

22	<p>Villa Landriani, Bonacina, Gallesi</p> 	SIRBeC	PTCP MI	complessi civili	TAF	PdS
----	---	--------	------------	---------------------	-----	-----

### 2.3. L'evoluzione storica del costruito

La lettura dell'evoluzione del costruito, rappresentando i processi di crescita avvenuti in uno specifico arco temporale, permette di cogliere le linee ordinatrici dei processi di sviluppo, i capisaldi urbani che hanno costituito un riferimento alla crescita della città, i margini che si sono consolidati, arrivando a definire l'immagine complessiva dei nuclei abitati e dei sistemi insediativi.

I risultati di questa analisi, riportata nel paragrafo 3.2. del DdP, sono utili all'orientamento di alcune scelte strategiche; riconoscendo infatti le valenze storiche dell'insediamento comunale e comprendendo le regole insediative che hanno portato lo stratificarsi delle forme insediative che oggi leggiamo come consolidate potrà essere definito un suo possibile sviluppo. Questo ha permesso al Piano delle Regole di individuare le aree da considerare consolidate, ovvero leggibili come ordinate da regole insediative riconoscibili, e quelle di cui è auspicabile una riqualificazione ovvero per cui risulta auspicabile prevedere interventi di riformulazione dell'assetto insediativo.

Nelle figure successive è possibile leggere la rappresentazione dell'evoluzione della città costruita; le informazioni sono riprese dalla cartografia dell'Istituto geografico Militare (IGM) alle soglie del 1888, 1931, 1974 e integrate dalla cartografia relativa alla Carta Tecnica Regionale al 1982 e 1994. La lettura delle soglie storiche è stata eseguita attraverso la sovrapposizione delle cartografie disponibili, al fine di ricostruire il processo di espansione del centro abitato.

Questa lettura permette di articolare un insieme di riflessioni circa il delicato passaggio che la Legge Regionale richiede; il passaggio da una logica di azionamento funzionale ad una identificazione dei tessuti distinguibili per i differenti caratteri dalla morfologia urbana. Questa operazione ha comportato una lettura combinata di più fattori (funzioni insediate / tipologie edilizie / epoca di costruzione) finalizzata alla individuazione di unità caratterizzate da una prevalenza tipomorfologica.

Questa è un'operazione tutt'altro che facile, specie nel tessuto delle addizioni insediative più recenti, spesso esito di interventi che hanno compiuto un processo di stratificazione frammentaria ed incompleta. A fronte di strutture e tracce persistenti, in particolare la trama viaria e la morfologia delle trame ambientali, il tessuto edificato si è costruito e sostituito con scarti temporali significativi e una dinamica sostanzialmente

discontinua. La lettura del Quadro Conoscitivo, sviluppato nel DdP, permette di identificare tre distinti layer tematici che danno luogo ai sistemi territoriali che strutturano il PdR:

- Il sistema dell'armatura urbana e degli insediamenti diffusi (sistema urbano)
- Il sistema degli spazi aperti urbani (Sistema degli Spazi Aperti e Paesistico Ambientale)
- Il sistema delle reti delle connessioni territoriali (Sistema Infrastrutturale e della Mobilità)

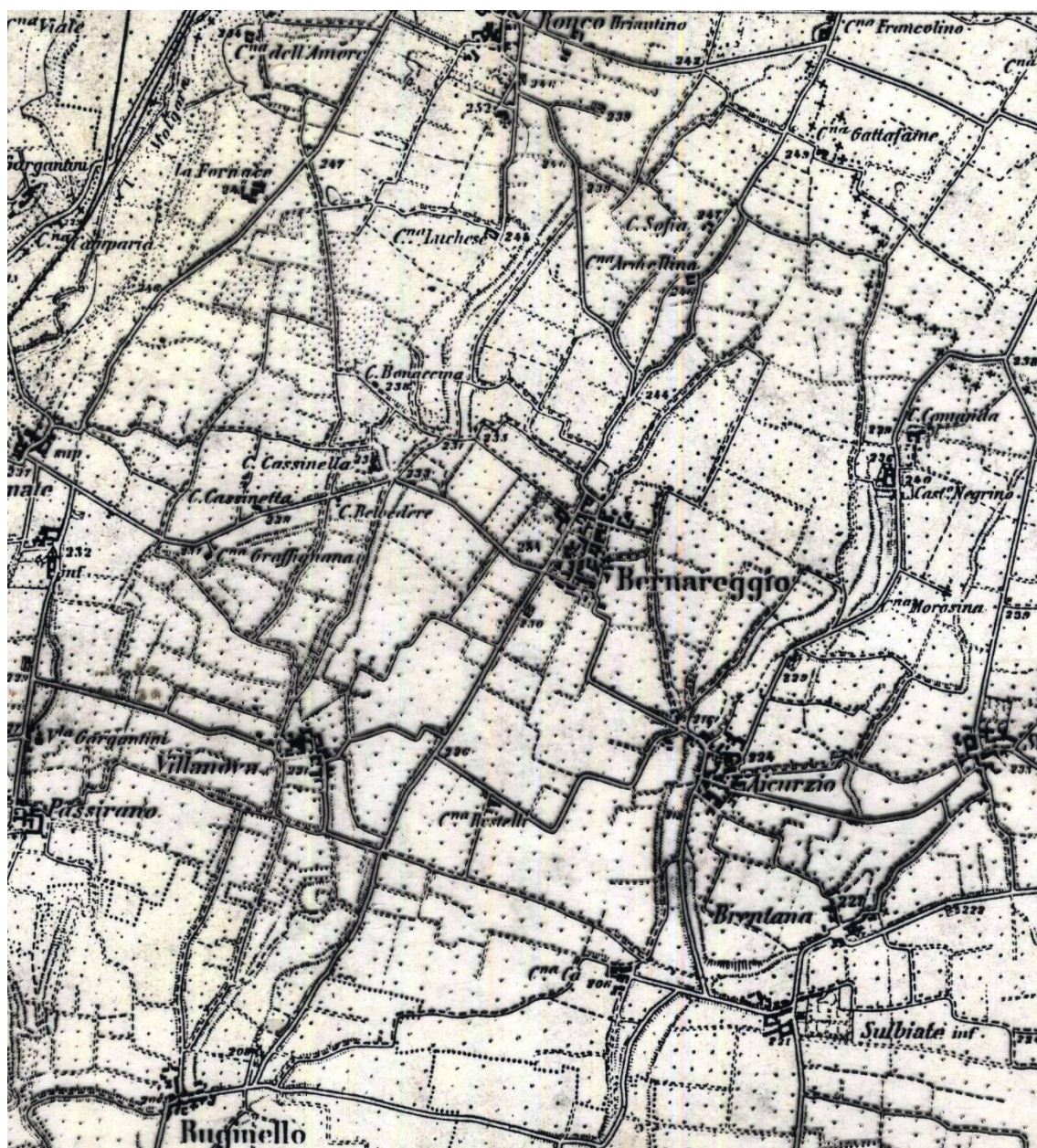


Figura 2 – Estratto della carta IGM – Foglio 45 I° NE – levata 1888

### *I nuclei di antica formazione*

Nell'impianto urbano attuale sono individuabili preesistenze storiche ed alcuni elementi di pregio. Dalla prima soglia IGM del 1888 sono riconoscibili due nuclei storici corrispondenti con il centro di Bernareggio e il nucleo di Villanova. Per il resto si tratta di insediamenti puntiformi, spesso coincidono con una corte agricola o un complesso rurale.

Il PdR individua, in continuità con gli strumenti urbanistici precedenti, due ambiti e otto elementi urbani riconoscibili come nuclei di antica formazione.

Di seguito si riportano gli estratti della fotografia aerea con l'indicazione del perimetro del nucleo storico.



Figura 3 - I nuclei di antica formazione di Cascina Francolino e Cascina Gattafame





figura 4 – i nuclei di antica formazione di Cascina Sofia e Cascina Armellina



figura 5 – i nuclei di antica formazione di Cascina Cassinella e Cascina Belvedere



figura 6 – i nuclei di antica formazione di Cascina Sant'Anna e Cascina Cassinetta



figura 7 – il nucleo di antica formazione di Villanova



figura 8 - il nucleo di antica formazione di Bernareggio

#### 2.4. L'analisi delle tipologie insediative

L'individuazione e la descrizione delle funzioni e delle tipologie edilizie comunali è stata possibile in seguito all'elaborazione dei dati derivanti dal rilievo del costruito, effettuato attraverso numerosi sopralluoghi, e alla realizzazione di una cartografia di sintesi capace di rappresentare tali informazioni utili alla definizione dei contenuti ambientali presenti sul territorio.

La suddivisione del tessuto insediativo, esito del rilievo, permette al contempo di cogliere le partizioni caratterizzate da omogeneità edilizia e di individuare le singole situazioni insediative. La descrizione dei contenuti e la relativa rappresentazione riconosce come rilevanti elementi quali la presenza di funzioni di carattere specifico, la presenza di elementi rilevanti dal punto di vista architettonico, la struttura delle aree urbane in tema di dotazione di aree pubbliche, la qualità dei margini, la funzioni commerciali presenti, gli elementi rari ed emergenti, gli spazi della connettività urbana.

Il rilievo ha permesso di verificare come i caratteri edilizi non si presentino come significativi solo nelle zone di antica formazione ma si trovino, seppure caratterizzate da forme e valori differenti, su tutto il territorio comunale. Sono state evidenziate

anche le interazioni tra le differenti aree che sono a volte profonde e sostanziali e la cui conoscenza permette di definire modalità di trasformazione diversificate.

In questo senso la descrizione delle tipologie è funzionale alla definizione delle strategie di intervento e va pertanto letta quale strumento di lavoro per la definizione delle valenze prioritarie, delle interazioni, dell'attuazione, delle interferenze funzionali e delle possibili soluzioni da mettere in atto nell'ambito della definizione del Piano delle Regole.

La descrizione delle tipologie è inoltre uno strumento divulgativo che permette di riconoscere le trame che compongono l'articolato tessuto territoriale. In particolare sono state rilevate le informazioni relative a: funzione insediata prevalente (residenziale; produttivo artigianale; produttivo industriale; terziario commerciale; terziario direzionale); numero di piani (1-4 piani; 5 piani e oltre); tipologia edilizia prevalente (mono/bifamiliare, a schiera, a corte; in linea; multipiano).

L'esito del percorso di rilievo ha permesso di individuare più classi tipologiche che si differenziano per morfologia e funzioni prevalenti. Queste sono state così descritte:

- T1 Isolato residenziale con tipologia prevalente mono/bifamiliare
- T2 Isolato residenziale con tipologia prevalente edifici a schiera
- T3 Isolato residenziale con tipologia prevalente edifici in linea
- T4 Isolato residenziale con tipologia prevalente edifici a corte e in linea
- T5 Isolato residenziale con tipologia prevalente multipiano (piani 1-4)
- T6 Isolato residenziale con tipologia prevalente multipiano (piani 5-oltre)
- T7 Isolato residenziale con tipologie miste a bassa densità
- T8 Isolato residenziale con tipologie miste a media densità
- T9 Isolato con destinazione d'uso mista residenziale/commerciale
- T10 Isolato con destinazione d'uso mista residenziale/produttivo
- T11 Isolato con destinazione d'uso mista residenziale/terziario/produttivo
- T12 Isolato con destinazione d'uso produttivo
- T13 Isolato con destinazione d'uso commerciale
- T14 Isolato con destinazione d'uso terziario, commerciale/direzionale

La lettura sistemica del tessuto ha permesso inoltre di individuare la presenza di attività al piano terra, quale carattere rilevante per la comprensione dei tipi insediativi; tali attività sono state classificate secondo i seguenti tipi:

**F** vendita "Food" (panificio, alimentari, take-away)

**NF** vendita "Non Food"

**EP** esercizi pubblici (ristoranti, bar)

**S** supermercati

**U** uffici

Infine, per poter definire un'immagine d'insieme della città è stata rilevata anche la presenza di marciapiedi e piste ciclo-pedonali, le caratteristiche di ogni percorso (dimensioni, livello di protezione/promiscuità d'uso, stato di manutenzione) e la continuità della rete.



figura 9 – Esempi della tavola di lettura dei tessuti edilizi









### 3. Le strategie e le determinazioni del Piano delle Regole

#### 3.1. La classificazione degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Il tessuto urbano consolidato individua la parte di città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfo-tipologiche.

Sono pertanto riconducibili al tessuto urbano consolidato, i tessuti edilizi che risultano aver raggiunto un livello di conformazione definito in tutti i caratteri che qualificano gli insediamenti, come il rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con le attrezzature, con l'impianto viario, con i lotti di pertinenza e con l'intero contesto urbano.

Si tratta quindi di una parte della città per la quale gli interventi previsti dal PGT sono finalizzati prevalentemente alla riqualificazione dell'impianto urbanistico attuale con la conservazione degli edifici di valore architettonico e con il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio.

Obiettivi specifici per il tessuto urbano consolidato sono individuati dal PGT nella qualificazione degli spazi pubblici, nella cura degli edifici di qualità architettonica, nel miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali, da perseguirsi anche attraverso modifiche morfologiche e la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Vengono pertanto elencati e brevemente descritti i tessuti classificati dal PGT come appartenenti al tessuto urbano consolidato, per i quali sono previsti indirizzi e modalità d'intervento specifici.

#### *Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale*

Rappresentano le parti di città all'interno dei cui tessuti la funzione residenziale riveste un ruolo predominante.

I tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale si suddividono in sei classi caratterizzate dalle differenti modalità d'intervento previste:

- R1 – TAF Tessuto di antica formazione;
- R2a Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – bassa densità;

- R2b Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – media / alta densità;
- R3a Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - bassa densità;
- R3b Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - media / alta densità;
- RVR Tessuto caratterizzato dalla presenza di impianti vegetazionali rilevanti;

***Tessuto R1 / TAF. Tessuto di antica formazione ed elementi edilizi di interesse storico architettonico***

Il Tessuto di antica formazione R1/TAF comprende:

- edifici di notevole interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., relative pertinenze a parco e giardino all' interno dei nuclei di antica formazione;
- edifici, non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., di interesse storico e ambientale, costituenti le corti e le cortine edilizie coerenti con l'impianto urbano originario, all'interno dei nuclei di antica formazione, nonché le relative pertinenze a parco e giardino all' interno dei nuclei di antica formazione;
- le parti dei nuclei urbani originari che pur denotando alterazioni del disegno originario degli edifici, conservano gli allineamenti viari e denotano la persistenza di alcuni caratteri architettonici ed ambientali meritevoli di tutela e di conservazione.

Il principio generale indicato è quello della tutela e della salvaguardia. Le opere devono essere rivolte principalmente alla conservazione; al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione delle permanenze distintive.

Per meglio cogliere le strategie di tutela del tessuto si è realizzata una specifica tavola denominata PR3 in cui vengono specificate puntualmente le modalità di intervento previste per i singoli edifici.



figura 10 – Esempi di tessuto R1

tessuto	R1-TAF	77.323	mq	pari al	4,0 %	del TUC
---------	--------	--------	----	---------	-------	---------

***Tessuto R2a. Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – bassa densità***

Nel tessuto R2a sono compresi:

- edifici, anche di recente costruzione, caratterizzati da un impianto insediativo leggibile come unitario e con caratteri morfologici distinguibili e coerenti.

L'elemento distintivo è rappresentato da una edificazione a bassa densità.

Il principio generale di intervento è il riconoscimento ed il mantenimento dei caratteri distintivi. Le iniziative di trasformazione devono essere rivolte principalmente al mantenimento degli edifici, all'integrazione dei singoli comparti urbani, al consolidamento e/o alla conservazione della morfologia urbana presente.



figura 11 – Esempi di tessuto R2a

tessuto R2a 173.857 mq pari al 9,0 % del TUC

***Tessuto R2b. Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – media / alta densità***

Nel tessuto sono compresi:

- edifici, anche di recente costruzione, caratterizzati da un impianto insediativo leggibile come unitario e con caratteri morfologici distinguibili e coerenti;

L'elemento distintivo è rappresentato da edificazione a media o alta densità.

Il principio generale di intervento è il riconoscimento ed il mantenimento dei caratteri distintivi. Le iniziative di trasformazione devono essere rivolte principalmente al mantenimento degli edifici, all'integrazione dei singoli comparti urbani, al consolidamento e/o alla conservazione della morfologia urbana presente.



figura 12 – Esempi di tessuto R2b

tessuto	R2b	128.288	mq	pari al	6,6 %	del TUC
---------	-----	---------	----	---------	-------	---------

***Tessuto R3a. Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - bassa densità***

Nel tessuto R3a sono compresi:

- aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, con caratteri tipologici eterogenei e solo parzialmente riconoscibili come coerenti;
- edifici prevalentemente realizzati per addizioni successive e/o in assenza di pianificazione urbanistica attuativa;
- edifici che presentano bassi livelli di efficienza energetica e/o che necessitano di interventi di riqualificazione energetica;
- tessuti che presentano ridotte dotazioni in termini di spazi pubblici e/o di servizi;

L'elemento distintivo è rappresentato da edificazione a bassa densità.

Gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero edilizio ed alla razionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere favorito il completamento della dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche.



figura 13 – Esempi di tessuto R3a

tessuto R3a 517.484 mq pari al 26,7 % del TUC

***Tessuto R3b. Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei – media / alta densità***

Nel tessuto R3b sono compresi:

- aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, con caratteri tipologici eterogenei e solo parzialmente riconoscibili come coerenti;
- edifici prevalentemente realizzati per addizioni successive e/o in assenza di pianificazione urbanistica attuativa;
- edifici che presentano bassi livelli di efficienza energetica e/o che necessitano di interventi di riqualificazione energetica;
- tessuti che presentano ridotte dotazioni in termini di spazi pubblici e/o di servizi;

L'elemento distintivo è rappresentato da edificazione a media o alta densità.

Gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero edilizio ed alla razionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere favorito il completamento della dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche.



figura 14 – Esempi di tessuto R3b

tessuto	R3b	137.191	mq	pari al	7,1 %	del TUC
---------	-----	---------	----	---------	-------	---------

### ***RVR Tessuto R/VR. Tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza di valori rilevanti***

Nel tessuto R/VR sono comprese:

- aree definite di interesse paesistico-ambientale inserite nel tessuto urbano consolidato. Sono prevalentemente costituite da giardini privati, da spazi verdi non edificati e da porzioni di territorio a forte connotazione morfologica;
- aree su cui insistono edifici che presentano rilevanti caratteri di interesse sotto il profilo architettonico. Queste aree vengono puntualmente identificate dal PdR come EIA

Sono aree complementari alla residenza, che hanno esaurito la capacità edificatoria ed utilizzabili per la realizzazione di attrezzatura di verde privato a servizio della residenza. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano sotto il profilo ambientale e di integrazione del verde.



figura 15 – Esempi di tessuto R/VR

tessuto R-VR 254.610 mq pari al 13,1 % del TUC

### ***Tessuti consolidati a prevalente destinazione produttiva, commerciale e terziaria***

Vengono rappresentate le parti di città all'interno delle quali le funzioni produttive di tipo tradizionale e artigianale o le più recenti attività produttive continuano a rivestire un ruolo predominante; si tratta in genere di comparti di medie – grandi dimensioni per i quali il PGT prevede politiche e azioni mirate al mantenimento e alla qualificazione delle funzioni presenti. Vengono inoltre rappresentate le parti di città all'interno delle quali sono localizzate le funzioni terziarie di tipo commerciale e direzionale. Si tratta in genere di comparti di medio-piccole dimensioni, spesso inseriti in contesti funzionali differenti, per i quali il PGT prevede politiche e azioni mirate al mantenimento e alla qualificazione delle funzioni presenti.

I tessuti consolidati a prevalente caratterizzazione produttiva si suddividono in tre classi a seconda delle modalità d'intervento che sono state previste:

- P1 - Tessuto produttivo caratterizzato da un impianto coerente e da differenti dimensioni insediative;
- P2 - Tessuto commerciale, terziario e direzionale.
- P3 - Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale;



### ***Tessuto P1. Tessuto produttivo caratterizzato da un impianto coerente e da differenti dimensioni insediative***

Il tessuto comprende gli immobili e le aree destinate prevalentemente ad attività produttive caratterizzate da una differente dimensione fondiaria.

Gli interventi devono essere rivolte principalmente al mantenimento delle strutture produttive ed assicurare un adeguato inserimento nell'ambiente circostante limitando i fattori di interferenza. Si prevedono interventi di completamento funzionali al mantenimento delle attività produttive esistenti.

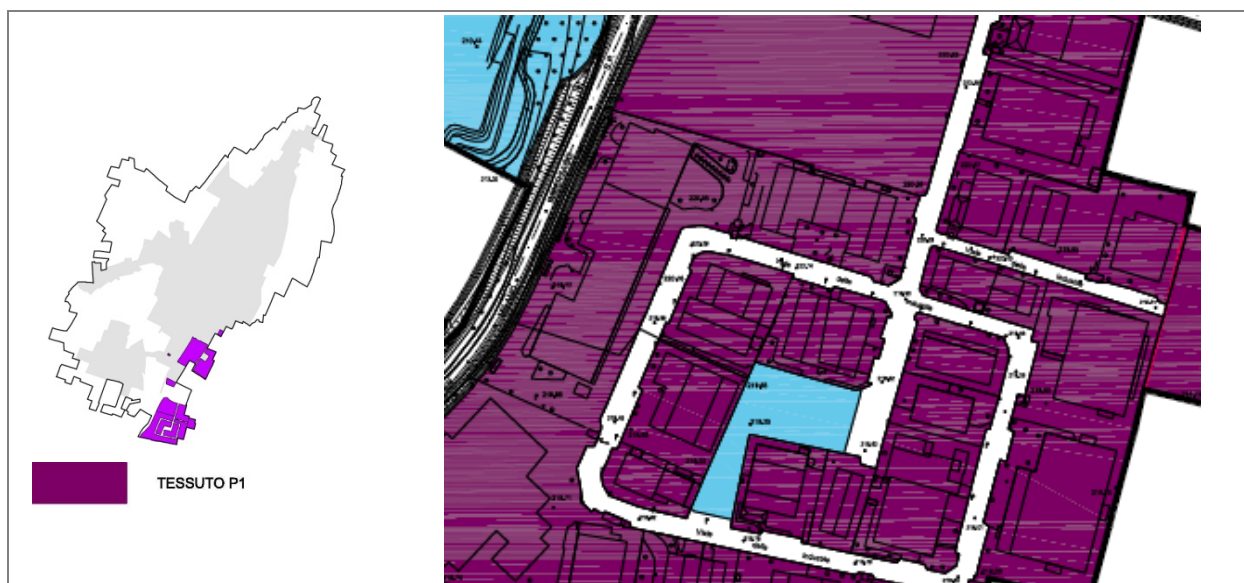


figura 16 – Esempi di tessuto P1

tessuto	P1	258.236	mq	pari al	13,3 %	del TUC
---------	----	---------	----	---------	--------	---------

### ***Tessuto P2. Tessuto commerciale, terziario e direzionale***

Il comprende gli immobili e le aree destinate ad attività commerciali caratterizzate da dimensioni differenti spesso inserite in contesti a prevalente funzione residenziale

Gli interventi devono essere rivolte principalmente al mantenimento delle strutture commerciali ed assicurare un adeguato inserimento nell'ambiente circostante limitando i fattori di interferenza. Si prevedono interventi di completamento funzionali al mantenimento delle attività commerciali esistenti.

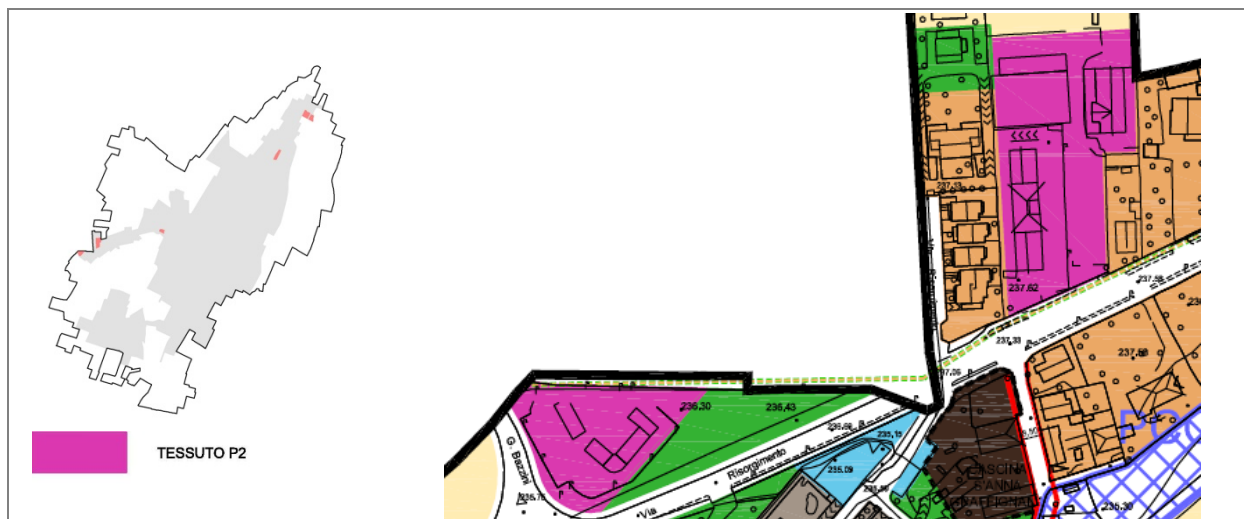


figura 17 – Esempi di tessuto P2

tessuto P2 23.141 mq pari al 1,2% del TUC

***Tessuto P3. Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale***

Il tessuto comprende gli immobili e le aree destinate ad attività non residenziali caratterizzate da dimensioni medio-piccole ed inserite in modo frammentario all'interno di tessuti prevalentemente residenziali.

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla ridefinizione delle funzioni insediate orientando le trasformazioni in modo da ridurre gli effetti di interferenza con i tessuti circostanti. E' da incentivare la sostituzione con funzioni residenziali.



figura 18 – Esempi di tessuto P3

tessuto	P3	93.629	m <sup>q</sup>	pari al	4,8%	del TUC
---------	----	--------	----------------	---------	------	---------

### ***Aree di completamento e di riqualificazione***

Il Piano delle Regole prevede delle Aree di Completamento (AC) del tessuto urbano consolidato con possibilità insediative rilevanti legate a situazioni di completamento già previste dal PRG. Gli interventi ammessi nelle aree AC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano di prossimità, prevedendo il completamento di iniziative insediative preesistenti ed integrando la dotazione di servizi urbani.

Le disposizioni attuative prevedono la stipula di una convenzione urbanistica che espliciti gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione o la monetizzazione dei servizi pubblici, gli arretramenti stradali ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative. In modo coerente con le altre iniziative insediative le disponibilità edificatorie sono state ridotte rendendo gli indici di utilizzazione fondiaria più omogenei con le iniziative insediative circostanti.

Le Aree di Completamento sono aree libere, poste in posizione marginale rispetto al tessuto urbano consolidato o aree libere in grado di completare un lotto quasi totalmente edificato. Le norme per le Aree di Completamento sono integrate da specifici approfondimenti operativi che dovranno guidare il processo di attuazione.

Per il completamento del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole prevede:

- Aree di trasformazione urbana ad attuazione convenzionata (ATU-AC);
- Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo (ATU-PA);
- Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

### ***Aree di trasformazione urbana ad attuazione convenzionata – ATU-AC***

Le ATU-AC (Aree di trasformazione urbana ad attuazione convenzionata) comprendono le zone soggette a Piano Attuativo (PA) previste dal PRG che risultano interessate da una convenzione vigente alla data di adozione del PGT.

Per l'attuazione degli interventi previsti si applicano le norme e le disposizioni contenute negli atti di convenzionamento. Le funzioni ammesse sono quelle previste dagli atti di convenzionamento.



figura 19 - Esempi di Aree ATU-AC

aree	ATU-AC	174.784	mq	pari al	9,0%	del TUC
------	--------	---------	----	---------	------	---------

#### ***Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo – ATU-PA***

Le ATU-PA (Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo) comprendono le aree del tessuto urbano consolidato che presentano possibilità insediative legate a situazioni di completamento.

Gli interventi ammessi nelle Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo (ATU-PA) dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano di prossimità, valorizzando le opportunità di rifunzionalizzazione e prevedendo il completamento di iniziative insediative preesistenti.

Al fine di perseguire gli obiettivi della riduzione di consumo di suolo, del miglioramento ambientale e della tutela del verde, è previsto che nelle ATU-PA almeno il 20% della superficie territoriale del comparto edificatorio debba essere mantenuto privo di edificazioni, di urbanizzazioni, di pavimentazioni e di opere e manufatti edilizi di ogni tipo, caratterizzandosi come verde privato di pertinenza dell'intervento; tale porzione può essere considerata anche ai fini della verifica del parametro della superficie filtrante.



figura 20 – Esempi di Aree ATU-PA

aree ATU-PA 60.776 mq pari al 3,1% del TUC

### ***Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - PCC***

Queste aree comprendono comparti ad edificazione definita, individuati a completamento del tessuto urbano consolidato, da attuare previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale. Vengono individuati a partire dai comparti definiti come *VS (Vincoli Speciali)* e *NZ (Norme di Zona)* del PRG. Rappresentano porzioni di tessuti in cui la conformazione del comparto di completamento, la sua collocazione e dimensione rendono problematica una attuazione che assuma unicamente gli indici e le potenzialità edificatorie proprie di un tessuto. Per queste aree la capacità edificatoria è predeterminata.

Il PGT fornisce per i PCC una prima indicazione circa le attenzioni che si dovranno prevedere in sede di attuazione dell'intervento, per la determinazione delle prescrizioni a cui attenersi in fase attuativa si rimanda alla fase di convenzionamento con l'Amministrazione.

L'attuazione dei PCC dovrà prevedere un contributo proporzionale all'eventuale incremento di carico insediativo rispetto alla SLP preesistente e/o all'indice del tessuto e all'incremento di standard necessari per la nuova destinazione funzionale. Tale contributo verrà calcolato sulla base del valore medio delle aree edificabili nella zona pubblicato con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche, sentite le Agenzie competenti di settore. Il soggetto attuatore potrà corrispondere:

- un importo equivalente in opere pubbliche da realizzare, convenzionando con l'Amministrazione l'entità e la tipologia delle opere;
- un importo equivalente in aree da cedere, convenzionando con l'Amministrazione l'entità della cessione;
- la monetizzazione dell'importo equivalente, laddove prevista.

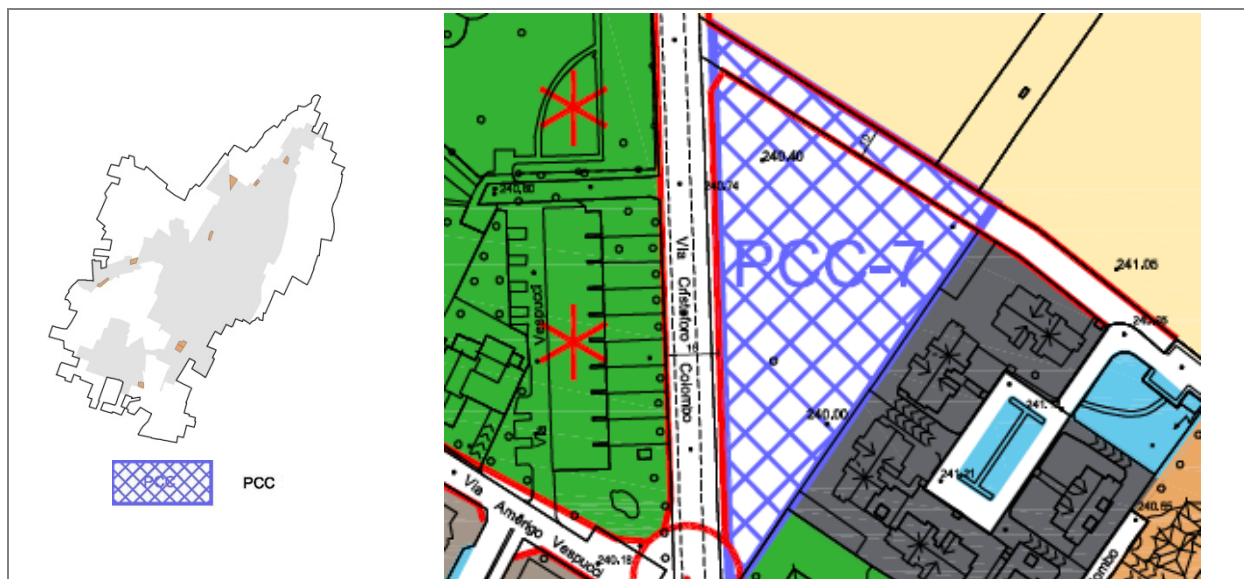


figura 21 – Esempi di tessuto PCC

aree	PCC	37.232	mq	pari al	1,9%	del TUC
------	-----	--------	----	---------	------	---------

### 3.2. Il territorio extra urbano

#### *Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico e di tutela ambientale*

L'individuazione delle aree destinate all'agricoltura è stata fatta a partire dalle zone E individuate dal Piano Regolatore Generale; in particolare le aree agricole strategiche ed i varchi della rete ecologica sono stati assunti dal Piano delle Regole in continuità con le determinazioni del Documento di Piano.

Le aree destinate all'agricoltura sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva nonché della valorizzazione come elementi di rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geo-pedologiche, morfologiche, paesaggistico-ambientali e produttive del territorio e alla presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti:

- E1 – Area agricola produttiva ;
- E2 – Area agricola di valenza paesistica;

all'interno di tali aree sono stati individuati gli edifici esistenti classificati come:

- ER – Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad usi agricoli

Inoltre, vista la valenza paesaggistica, il PGT individua gli edifici esistenti classificati come:

#### ***Area E1. Area agricola produttiva***

Le aree sono destinate ad ospitare le strutture produttive agricole senza che le stesse risultino condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali ed entro cui è possibile consolidare le strutture produttive attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

In queste aree le iniziative devono essere volte al mantenimento delle funzionalità produttive garantendo la tutela, la conservazione ed il recupero degli organismi edilizi in modo da preservarne i caratteri distintivi.

#### ***Area E2. Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici***

Sono le aree destinate alla salvaguardia paesistico ambientale, caratterizzate dalla presenza di un diffuso sistema di valori rurali e paesistico ambientali; comprendono le aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici. In queste aree le iniziative devono essere volte al mantenimento dei caratteri del territorio rurale, preservando le funzionalità produttive e garantendo la tutela del patrimonio naturalistico e la conservazione delle qualità paesistiche diffuse.

#### ***ER. Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad usi agricoli***

Sono gli edifici realizzati in ambito agricolo, non più funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva agricola. I caratteri di questi edifici sono eterogenei, esito di un processo insediativo che ha caratterizzato gli ambiti agricoli in epoche passate.

Per questi edifici le iniziative devono essere volte al mantenimento delle funzionalità presenti garantendo la tutela, la conservazione ed il recupero degli organismi edilizi in modo da preservarne i caratteri distintivi, il rapporto con il territorio circostante e i temi paesistici che lo caratterizzano.

### **3.3. Aree di valore paesaggistico ambientale**

Le aree di valore paesaggistico ambientale sono rappresentate nella Tavola PR3 e risultano distinte in:

#### ***Varchi per la continuità ecologica e la connessione ambientale. VP1***

I varchi per la continuità ecologica e la connessione ambientale comprendono:

- aree di interesse ambientale, aventi caratteristiche morfologiche e paesaggistiche rilevanti, per cui il PGT definisce un regime normativo differenziato in virtù dell'obiettivo di strutturare un corridoio di connessione tra i differenti elementi di naturalità presenti nel territorio provinciale;
- aree di ridotto interesse naturalistico ma che per la loro localizzazione rappresentano ambiti rilevanti da preservare come inedificati al fine di inedificati al fine di garantire la continuità degli elementi naturali presenti nel territorio



- sono aree entro cui attivare progetti di rinaturazione ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 43 L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., ovvero interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La determinazione riprende ed articola a scala comunale una indicazione contenuta:

- nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano, che individua areali e fasce a forte potenzialità ecologica denominata appunto "... varchi per la realizzazione della rete ecologica provinciale";
- nel progetto di Rete Ecologica Regionale di cui alla DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, che individua i corridoi di connessione di interesse regionale.

Per le aree ricomprese all'interno di tale perimetro il PGT propone interventi orientati al:

- tutelare la qualità ambientale e paesistica complessivamente individuabile;
- favorire tutte le azioni che attengono alla manutenzione del terreno, alla sicurezza e alle conduzioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente o stagionalmente, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente.

### ***Ambito del Paleoalveo. VP2***

L'Ambito del Paleoalveo comprende aree di interesse ambientale, aventi caratteristiche morfologiche e paesaggistiche rilevanti, per cui il PGT definisce un regime normativo differenziato in virtù dell'obiettivo di conservare un ambiente rurale di connessione.

All'interno dell'area sono presenti aree boscate, tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e una conformazione del terreno con andamento mosso che conferisce all'ambito caratteristiche peculiari dotandola inoltre di visuali aperte sul paesaggio circostante privo di interferenze visive.

Per questa area sono previsti interventi di valorizzazione sia per quanto concerne il verde esistente sia per quanto riguarda la previsione di funzioni ricreative per il tempo libero. A tale scopo viene individuato dal Piano dei Servizi un ambito di rilevanza ambientale-paesistica.

### **3.4. Zone di salvaguardia, di tutela, aree non soggette a trasformazione e componente geologica**

Il Piano delle Regole individua una pluralità di aree di salvaguardia urbanistico-edilizia e di tutela rappresentate nella tavola PR2.

#### ***Le zone di salvaguardia urbanistico-edilizia (ZS)***

Sono rappresentate nella tavola PR2 e risultano distinte in:

- Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture sovra comunali. ZS1;
- Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per la realizzazione delle infrastrutture comunali. ZS2;
- Zona di rispetto cimiteriale. ZS3;
- Zona di rispetto dei punti di captazione idrica. ZS4;
- Fascia di rispetto degli elettrodotti. ZS5;
- Fascia di rispetto dei metanodotti. ZS6;
- Zona di rispetto dagli Impianti Radio Base – ZS7;

Per tutte queste aree il Piano delle Regole definisce una specifica normativa orientata alla salvaguardia degli elementi rilevanti del sistema urbano comunale.

#### ***Le zone di tutela (ZT)***

Sono rappresentate nella tavola PR2 e risultano distinte in:

- Beni tutelati ai sensi del articolo 136 del D. Lgs 42/2004. ZT1;
- Zona di tutela relativa alle aree di interesse paesaggistico ai sensi del articolo 142 del D. Lgs 42/2004. ZT2;
- Tutela dei siti archeologici. ZT3;
- Zona di tutela dai punti di captazione idrica. ZT4;
- Zona di tutela delle aree boscate di rilevanza provinciale. ZT5;

Per tutte queste aree il Piano delle Regole definisce una specifica normativa orientata alla tutela degli elementi rilevanti del sistema urbano comunale.

#### ***Le aree non soggette a trasformazione urbanistica***

Sono rappresentate nella tavola PR2 e risultano distinte in:

- Aree di compromissione e degrado (ANT 1).

Il PGT assume gli esiti dello Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio, svolto come aggiornamento dello studio Geologico Comunale, redatto ai sensi della Legge Regionale 12/2005 secondo le indicazioni contenute nelle D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 e nella D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008.

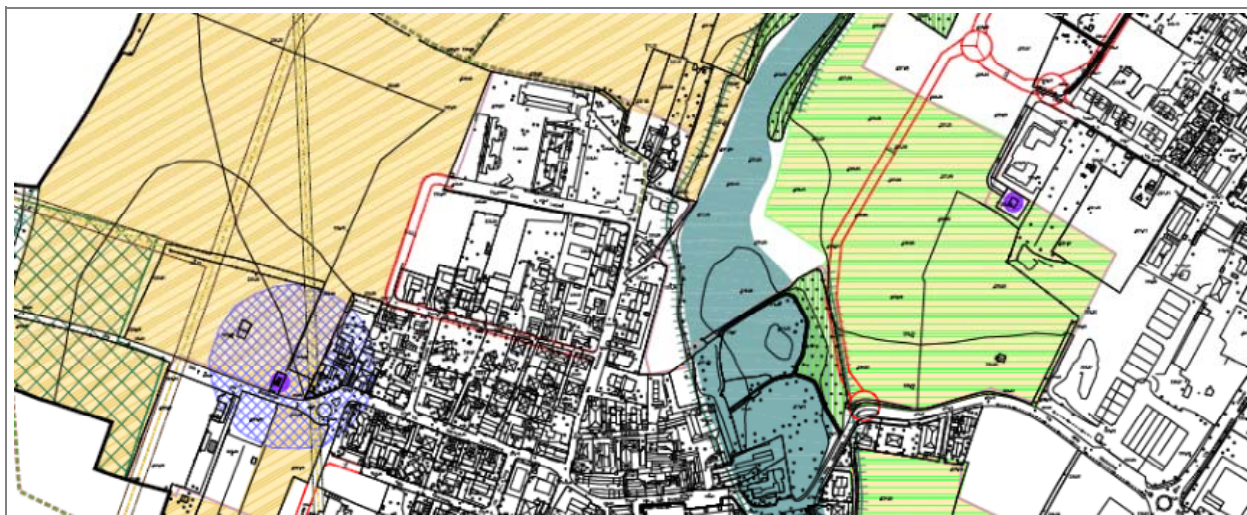


figura 22 – Stralcio della Tavola PR2 - Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico, di salvaguardia, di tutela e aree non soggette a trasformazione urbanistica



#### 4. I criteri di negoziazione

All'atto del convenzionamento, l'Amministrazione definirà le opere e/o gli interventi da realizzare in modo da garantire la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. L'entità degli interventi dovrà essere garantita come proporzionale al carico insediativo aggiuntivo previsto e la convenzione dovrà riferirsi in modo coerente ai principi e contenuti del Documento di Piano.

In particolare la convenzione dovrà prioritariamente verificare:

- una adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico;
- il potenziamento degli spazi per la pedonalità e delle infrastrutture per la mobilità lenta;
- una adeguata sistemazione del verde pubblico;
- la predisposizione di impianto di illuminazione in conformità a quanto previsto dal Piano dell'Illuminazione Pubblica Comunale;
- una adeguato sistema di riutilizzo delle acque meteoriche ed interventi finalizzati al miglioramento del deflusso delle stesse attraverso sistemi di drenaggio naturale in sottosuolo...

Laddove l'Amministrazione comunale ritenesse le soluzioni proposte già sostanzialmente adeguate ai criteri di cui al presente comma, potrà concordare la realizzazione di interventi che, anche laddove differenti da quelli sopracitati, garantiscano un adeguato sostegno al funzionamento dei servizi urbani.

## 5. Il consumo di suolo previsto dal Piano delle Regole

Il Piano delle Regole riprende e riarticola, alla luce degli obiettivi di cui al capitolo 5 della Relazione Illustrativa del Documento di Piano, l'insieme delle previsioni contenute nel PRG. Le indicazioni relative alle differenti zone territoriali omogenee sono state riarticolate nei tessuti del Piano delle Regole prevedendo modalità attuative differenziate anche in virtù della complessità degli interventi previsti.

Il consumo di suolo previsto dalle differenti aree di trasformazione del Piano delle Regole risulta così sintetizzabile:

### 1. Aree di Trasformazione Urbana - subordinate alla redazione di Piano Attuativo ATU-PA

Si tratta di ambiti già previsti dal PRG a cui si è ridotta la disponibilità volumetrica del 10% e si è introdotto l'obbligo di prevedere non meno del 20 % della ST a verde. Infatti l'articolo 34 delle Disposizioni Attuative del PdR prevede che: "Al fine di perseguire gli obiettivi della riduzione di consumo di suolo, del miglioramento ambientale e della tutela del verde, si prescrive che nelle ATU-PA almeno il 20% della superficie territoriale del comparto edificatorio debba essere mantenuto privo di edificazioni, di urbanizzazioni, di pavimentazioni e di opere e manufatti edilizi di ogni tipo, caratterizzandosi come verde privato di pertinenza dell'intervento; tale porzione può essere considerata anche ai fini della verifica del parametro della superficie filtrante."

n°	nome	ST PGT	SLP PGT mq	Volume PRG mc	tipo	%	Aree a Verde 20% mq	Incremento di consumo di suolo
1	ATU-PA 1	2.807	630	2.807	C3	100%	561	--
2	ATU-PA 2	11.598	2.610	11.598	C2	100%	2.320	--
3	ATU-PA 3	10.520	2.365	10.520	C2	100%	2.104	--
4	ATU-PA 4	16.044	3.610	16.044	C2	100%	3.209	--
5	ATU-PA5	7.362	1.655	7.362	C2	100%	1.472	--
6	ATU-PA6	5.534	1.555	5.534	C1	100%	1.107	--
7	ATU-PA7	6.911	1.555	6.911	C2	100%	1.382	--
<b>Totale</b>		<b>60.776</b>	<b>13.980</b>	<b>60.776</b>			<b>12.155</b>	<b>--</b>

La tabella riepilogativa degli interventi previsti evidenzia l'alleggerimento del carico insediativo rispetto al PRG e la quota di superficie da assicurare priva di trasformazione.

## 2. Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - PCC

Si tratta di due differenti tipologie di ambiti: alcuni riprendono le indicazioni del PRG relativamente a Vincoli Specifici e a Norme di Zona, altri sono di parziale nuova individuazione. Per l'attuazione degli interventi dovrà essere rilasciato un Permesso di Costruire Convenzionato. E' prevista la cessione, in termini compensativi, di una quota di area pari al 25 % della superficie trasformata (articolo 35 delle Disposizioni Attuative del PdR).

n°	nome	ST PGT	SLP PGT mq	Volume PRG mc	tipo	%	Aree a Verde 20% mq	Incremento di consumo di suolo
1	PCC1	4.571	---	4.571	P1	100%	1.143	-
2	PCC2	4.236	1.060	4.236	P1	100%	1.059	-
3	PCC3	3.201	800	3.201	NZ	100%	640	-
4	PCC4	2.498	800	2.498	B5R	100%	500	-
5	PCC5	3.792	950	3.902	B5R	103%	948	<b>110</b>
6	PCC6	4.058	1.015	3.411	B5R	84%	1.015	<b>647</b>
7	PCC7	7.129	1.750	4.146	VS	58%	1.782	<b>2.983</b>
8	PCC8/a	926	240	926	VS	100%		-
9	PCC8/b	1.176	300	1.176	VS	100%	235	-
10	PCC9	2.770	800	2.770	NZ	100%	693	-
11	PCC10	2.875	1.200	2.875	B2S	100%	719	-
<b>Totale</b>		<b>37.232</b>	<b>8.915</b>	<b>33.712</b>		<b>100%</b>	<b>8.733</b>	<b>3.520</b>

Inoltre nel *Tessuto R1 - Tessuto di antica formazione* sono stati individuati quattro ambiti da attuare attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato che riprendono alcuni dei Piani Attuativi previsti dal PRG. Anche in questo caso è prevista la cessione, in termini compensativi, di una quota di area pari al 25 % della superficie trasformata. In questo caso, intervenendo in ambiti consolidati, non si prevede consumo di suolo.

n°	nome	ST PGT	SLP PGT mq	Volume PRG mc	tipo	%	Aree a Verde 20% mq	Incremento di consumo di suolo
1	PCC1 - TAF	575	403	575	B1R - PA	100%	144	-
2	PCC2 - TAF	1.879	1.315	1.879	B1R - PA	100%	470	-



3	PCC3 – TAF	601	421	601	B1R - PA	100%	150	-
4	PCC4 – TAF	1.658	1.161	1.658	B1R - PA	100%	415	-
<b>Totale</b>		<b>4.713</b>	<b>3.299</b>	<b>4.713</b>		<b>100%</b>	<b>1.178</b>	<b>-</b>

Anche in questo caso le tabelle riepilogative evidenziano la quantità di suolo trasformato rispetto alle determinazioni del PRG e le quote di superficie da cedere in sede di attuazione dell'intervento.

Una tabella riepilogativa del consumo di suolo e delle compensazioni previste dall'attuazione degli interventi è riportata nel capitolo 8 – Tabelle riassuntive.

## 6. Il carico insediativo del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio prevede una molteplicità di tipologie di intervento, caratterizzate da differenti densità edificatorie, differenti livelli di attuazione e capacità di incidere sulla struttura urbana.

Come già ricordato in precedenza, una delle novità introdotte dalla LR 12/05 è rappresentata dal fatto che queste differenti possibilità di intervento sono contenute in due diversi strumenti: il Documento di Piano e il Piano delle Regole. Questi due strumenti sono dotati di proprie disposizioni attuative che stabiliscono le rispettive operatività.

La definizione del carico insediativo complessivo, da assumere per la verifica delle dotazioni e più in generale per la determinazione del livello di insediabilità teorica, si riferisce ad entrambe le disposizioni insediative; le stesse determinano gli *Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo* di cui all'articolo 4 delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano.

Complessivamente sono 6 le tipologie di situazioni insediative previste:

1. La prima tipologia è riconducibile alle indicazioni del Documento di Piano. Si tratta di un Ambito di trasformazione (ATR) orientato ad accogliere prevalentemente funzioni residenziali. Laddove gli stessi venissero realizzati al pieno delle proprie potenzialità edificatorie residenziali la capacità insediativa risulterebbe di 372 abitanti teorici.<sup>2</sup>

### Capacità insediativa teorica prevista dagli ATR<sup>3</sup>

ATR R2 - quota base	338	abitanti teorici
ATR R2 - eventuale premialità	34	abitanti teorici

2. La seconda tipologia è riconducibile alle indicazioni del Piano delle Regole e riguarda la Aree di Trasformazione Urbana ad Attuazione Convenzionata – ATU-AC. Si tratta di aree orientate ad accogliere prevalentemente funzioni residenziali e già previste dal PRG. Laddove gli stessi venissero realizzati al pieno delle proprie

<sup>2</sup> Correzione conseguente alla rettifica approvata con D.C.C. n. 21 del 31/03/2017

<sup>3</sup> Correzione conseguente alla rettifica approvata con D.C.C. n. 21 del 31/03/2017



potenzialità edificatorie residenziali la capacità insediativa risulterebbe di 654 abitanti teorici.

3. La terza tipologia è riconducibile alle indicazioni del Piano delle Regole e riguarda la Aree di Trasformazione Urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo – ATU-PA. Si tratta di aree orientate ad accogliere prevalentemente funzioni residenziali e già previste dal PRG. Laddove gli stessi venissero realizzati al pieno delle proprie potenzialità edificatorie residenziali la capacità insediativa risulterebbe di 280 abitanti teorici.
4. La quarta tipologia è riconducibile alle indicazioni del Piano delle Regole e riguarda gli interventi da attuare attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato. Si tratta di aree orientate ad accogliere prevalentemente funzioni residenziali, in larga parte già previste come edificabili dal PRG attraverso strumenti di attuazione diretta. Laddove gli stessi venissero realizzati al pieno delle proprie potenzialità edificatorie residenziali la capacità insediativa risulterebbe di 178 abitanti teorici.
5. La quinta tipologia è riconducibile alle indicazioni del Piano delle Regole e riguarda gli interventi da attuare nei Tessuti P3 - *Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale*. Si tratta di aree che ospitano, o hanno ospitato, attività produttive ma che presentano una localizzazione interferente con le funzioni circostanti. L'attuazione degli interventi di minor dimensione richiede il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato mentre la realizzazione di interventi più complessi (maggiori di 500 mq di SLP) rende necessaria la redazione di un Piano Attuativo. Si tratta di aree orientate ad accogliere prevalentemente funzioni residenziali, già previste come edificabili dal PRG attraverso strumenti di attuazione diretta. Laddove gli stessi venissero realizzati al pieno delle proprie potenzialità edificatorie residenziali la capacità insediativa risulterebbe di 1.311 abitanti teorici.

#### **Potenzialità insediativa teorica prevista dal PdR con convenzionamento**

Aree di Trasformazione Urbana _AC	654	abitanti teorici
Aree di Trasformazione Urbana _PA	280	abitanti teorici
PCC	178	abitanti

Trasformazioni realizzabili nel tessuto P3	1.311	teorici abitanti teorici
--	-------	--------------------------------

6. La sesta tipologia è riconducibile alle indicazioni del Piano delle Regole e riguarda gli interventi da attuare nei lotti liberi dei differenti tessuti residenziali. In questo caso il PGT ha puntualmente verificato le indicazioni relative ai lotti liberi esistenti elaborate nell'ambito della predisposizione della proposta di PGT del 2009. Alla luce delle determinazioni del PGT, l'applicazione dei nuovi indici fondiari previsti ha permesso di quantificare il carico insediativo aggiuntivo previsto; anche in questo caso occorre ricordare che la realizzazione di interventi più complessi (maggiori di 500 mq di SLP) richiede il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. Si tratta per la maggior parte di aree collocate nel tessuto R3a, orientate ad accogliere prevalentemente funzioni residenziali, già previste come edificabili dal PRG attraverso strumenti di attuazione diretta. Laddove gli stessi venissero realizzati al pieno delle proprie potenzialità edificatorie residenziali la capacità insediativa risulterebbe di 288 abitanti teorici.

Potenzialità teoriche nei lotti liberi ineditati	288	abitanti teorici
--	-----	---------------------

Alla luce di queste determinazioni, assumendo il valore della popolazione residente ed il valore stimato in sede di redazione del Documento di Piano relativo agli alloggi non occupati, il totale del carico insediativo teorico complessivo, valutato al pieno delle potenzialità edificatorie residenziali previste, è di 14.329<sup>4</sup> abitanti teorici insediabili.

Una tabella riepilogativa delle potenzialità edificatorie è riportata nel capitolo 8 – Tabelle riassuntive.

<sup>4</sup> Correzione conseguente alla rettifica approvata con D.C.C. n. 21 del 31/03/2017

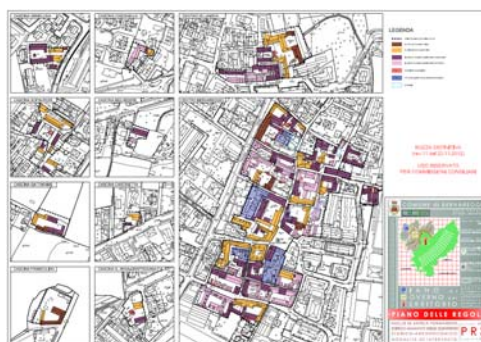
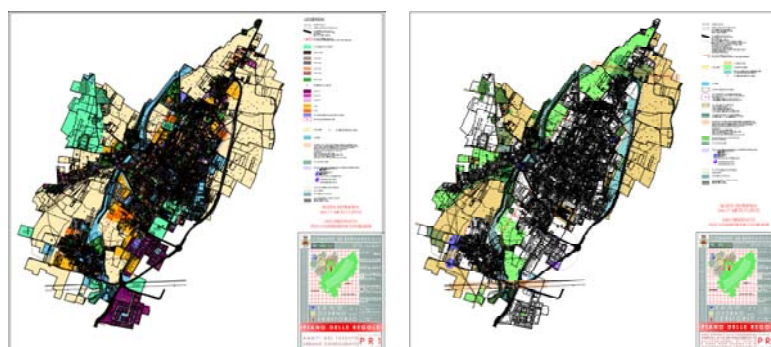
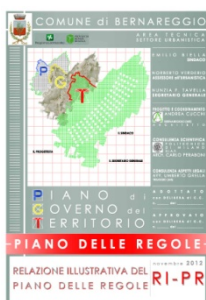
## 7. I documenti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è composto dalla seguente documentazione:

<b>RI - PR</b>	Relazione Illustrativa del PdR
<b>DA - PR</b>	Disposizioni di Attuazione del PdR

### Tavole

<b>PR1 - a-b-c-d</b>	Ambiti del Tessuto Urbano consolidato (Scala 1:2.000)
<b>PR2 - a-b-c-d</b>	Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico, di salvaguardia, di tutela e aree non soggette a trasformazione urbanistica (Scala 1:2.000)
<b>PR3</b>	Nuclei di antica formazione, edifici e manufatti edilizi di interesse storico-architettonico. Modalità di intervento. (Scala 1:1.000)



## 8. Tabelle riassuntive

*Tabella 1 - Determinazioni del PGT in merito ai differenti tessuti*

tessuto	R1-TAF	77.323	mq	pari al	4,0%	del TUC
tessuto	R2a	173.857	mq	pari al	9,0%	del TUC
tessuto	R2b	128.288	mq	pari al	6,6%	del TUC
tessuto	R3a	517.484	mq	pari al	26,7%	del TUC
tessuto	R3b	137.191	mq	pari al	7,1%	del TUC
tessuto	R-VR	254.610	mq	pari al	13,1%	del TUC
tessuto	P1	258.236	mq	pari al	13,3%	del TUC
tessuto	P2	23.141	mq	pari al	1,2%	del TUC
tessuto	P3	93.629	mq	pari al	4,8%	del TUC
aree	ATU-AC	174.784	mq	pari al	9,0%	del TUC
aree	ATU-PA	60.776	mq	pari al	3,1%	del TUC
aree	PCC	37.232	mq	pari al	1,9%	del TUC
<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>		<b>1.936.551</b>	<b>mq</b>		<b>100,00%</b>	

**Tabella 2 – Nuove utilizzazioni di suolo e compensazioni previste dal PdR**

AC									
ATU - PA / Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo									
Si tratta di ambiti già previsti dal PRG a cui si è ridotta la disponibilità volumetrica del 10% e si è introdotto l'obbligo del 20 % della ST a verde al netto delle cessioni dovute come standard - valori in MQ									
n°	ST	SLP	Rc	edificabile nel PRG	tipo	%	Aree a Verde 20%	incremento di CdS	
		mq		mc					
1	ATU-PA 1	2.807	630	come tessuto R2a	2.807	C3	100	561	--
2	ATU-PA 2	11.598	2.610	come tessuto R2a	11.598	C2	100	2.320	--
3	ATU-PA 3	10.520	2.365	come tessuto R2b	10.520	C2	100	2.104	--
4	ATU-PA 4	16.044	3.610	come tessuto R2a	16.044	C2	100	3.209	--
5	ATU-PA5	7.362	1.655	come tessuto R2a	7.362	C2	100	1.472	--
6	ATU-PA6	5.534	1.555	come tessuto R2a	5.534	C1	100	1.107	--
7	ATU-PA7	6.911	1.555	come tessuto R2a	6.911	C2	100	1.382	--
<b>Totale</b>		<b>60.776</b>	<b>13.980</b>		<b>60.776</b>		<b>100</b>	<b>12.155</b>	<b>--</b>
PCC									
PCC / Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato									
Si tratta di due differenti tipologie di ambiti: alcuni riprendono indicazioni PRG, altri sono di parziale nuova individuazione - valori in MQ									
n°	ST	SLP	Rc	edificabile nel PRG	tipo	%	Aree a Verde	incremento di CdS	
		mq		mc			mq	mq	
1	PCC1	4.571	---	60%	4.571	P1	100	1.143	-
2	PCC2	4.236	1.060	---	4.236	P1	100	1.059	-
3	PCC3	3.201	800	---	3.201	NZ	100	640	-
4	PCC4	2.498	800	---	2.498	B5R	100	500	-
5	PCC5	3.792	950	---	3.902	B5R	103	948	<b>- 110</b>
6	PCC6	4.058	1.015	---	3.411	B5R	84	1.015	<b>647</b>
7	PCC7	7.129	1.750	---	4.146	VS	58	1.782	<b>2.983</b>
8	PCC8/a	926	240	---	926	VS	100		-
9	PCC8/b	1.176	300	---	1.176	VS	100	235	-
10	PCC9	2.770	800	---	2.770	NZ	100	693	-
11	PCC10	2.875	1.200	---	2.875	B2S	100	719	-
<b>Totale</b>		<b>37.232</b>	<b>8.915</b>		<b>33.712</b>		<b>100</b>	<b>8.733</b>	<b>3.520</b>
PCC									
PCC / Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato nel TAF									
1	PCC1	575	403		575	B1R - PA	100%	144	-

2	PCC2	1.879	1.315		1.879	B1R - PA	100%	470	-
3	PCC3	601	421		601	B1R - PA	100%	150	-
4	PCC4	1.658	1.161		1.658	B1R - PA	100%	415	-
	<b>Totale</b>	<b>4.713</b>	<b>3.299</b>		<b>4.713</b>		<b>100</b>	<b>1.178</b>	<b>-</b>

**Sintesi delle compensazioni previste dall'attuazione di ATU-AC e PCC**

<b>Incremento consumo di suolo - val. assoluto</b>	<b>3.520</b>	mq.
<b>Cessioni PCC</b>	<b>9.911</b>	mq.
<b>Aree a verde ATU - PA / aree a verde 20 %</b>	<b>12.155</b>	mq.

 R/  
VR

Inoltre il PGT prevede un consistente ampliamento delle aree individuate come "verde privato". Le aree B6R indicate nel PRG vengono quasi triplicate fornendo prestazioni ambientali di rilievo anche internamente al tessuto consolidato. La quantificazione di queste aree non permette di individuare l'effettivo incremento di aree mantenute a verde in aggiunta alle previsioni del PRG, ma l'incremento può essere ragionevolmente stimato in non meno del 20 %. Peranto:

B6R	86.300	previsto dal PRG
R/VR	238.400	previste dal PGT
<b>incremento</b>	<b>152.100</b>	<b>tra PRG e PGT</b>

Nell'ipotesi di superficie aggiuntiva mantenuta a verde pari a non meno del 20% l'incremento risulta pari a : 30.420 mq.

**Riepilogo delle trasformazioni vs compensazioni**
**Riepilogo totale**

<i>consumo di suolo</i>		<i>compensazioni a verde</i>		
ATU-AC	-	ATU-AC	12.155	
PCC	3.520	PCC	9.911	
		R/VR	30.420	* stimata al 20%
<b>totale</b>	<b>3.520</b>	<b>totale</b>	<b>52.486</b>	

**Tabella 3 - Opportunità insediative previste dal PdR<sup>5</sup>****Calcolo del carico insediativo teorico del PGT**

	Popolazione residente al 31 dicembre 2011	10.501	residenti
	Residenti teoricamente insediabili in alloggi liberi	745	abitanti teorici
<b>Potenzialità insediativa teorica prevista dal DdP</b>			
1	ATR R2 - quota base	338	abitanti teorici
	ATR R2 - eventuale premialità	34	abitanti teorici
<b>Potenzialità insediativa teorica prevista dal PdR</b>			
2	Aree di Trasformazione Urbana _AC	654	abitanti teorici
3	Aree di Trasformazione Urbana _PA	280	abitanti teorici
4	PCC	178	abitanti teorici
5	Trasformazioni realizzabili nel tessuto P3	1.311	abitanti teorici
6	Potenzialità teoriche nei lotti liberi inedificati	288	abitanti teorici
	<b>Totale carico insediativo teorico massimo</b>	<b>14.329</b>	<b>abitanti teorici</b>

<sup>5</sup> Correzione conseguente alla rettifica approvata con D.C.C. n. 21 del 31/03/2017