



COMUNE DI VANZAGHELLO

(Città metropolitana di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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



PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: RELAZIONE GENERALE

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica:

UrbanLab di Giovanni Sciuto

Licia Morenghi

con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica

Studio EMYS

Studio Geologico

Andrea Brambati

Sindaco

Arconte Gatti

Vicesindaco

Francesco Grigolon

Assessore all' urbanistica

Claudio Zara

Segretario comunale

Daniela Sacco

Responsabile Settore

Area Tecnica

Carlo Maccauso

Gruppo di lavoro

ufficio tecnico

Monica Bernardinello

Scala

Data

Dicembre 2021

Allegato:

RR01

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

INTRODUZIONE	2
1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO.....	5
1.1 SINTESI DELL'EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ	8
1.2 APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO	11
1.9.1. Metodologia di definizione delle modalità d'intervento per gli edifici del NAF	12
1.9.2. Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale	15
1.9.3. Le cascine: approfondimenti	22
1.3 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA	23
2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	25
2.1. STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO	28
2.1.1. Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo	28
2.1.2. LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	29
2.2. COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ.....	31
2.2.1. Impostazione e articolazione dell'impianto normativo	31
2.2.2. Assetto della città consolidata	32
2.2.3. Assetto delle aree agricole e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico	34
2.2.4. Vincoli e tutele.....	35
2.2.5. Normative specifiche.....	36
2.2.6. Sensibilità paesistica.....	37
2.3. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO	38
2.3.1. Calcolo della soglia comunale di consumo di suolo	39
2.3.2. Calcolo della riduzione di consumo di suolo	40
2.4 VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO.....	43

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

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

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

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

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

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

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

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

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

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione generale

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO |

Lo scopo della fase relativa al quadro conoscitivo è di costruire una base di conoscenza diretta del territorio comunale. Localizzare e perimetrare questi diversi ambienti è operazione non immediata bensì frutto di diverse scelte, che al pari di altre più evidenti, hanno una chiara impronta progettuale.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

1.1 SINTESI DELL'EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ

L'analisi dello sviluppo insediativo storico del territorio rappresenta un elemento di fondamentale importanza per comprendere i processi di trasformazione territoriale che nel tempo si sono susseguiti.

Come esplicitato con maggior dettaglio all'interno dell'analisi conoscitiva del Documento di Piano, si vuole restituire l'andamento storico evolutivo del territorio comunale, riportando per completezza anche la documentazione illustrativa fornita dai voli storici (Gai 1954 – Ortofoto 1975 – ortofoto 1998 – Ortofoto 2018).

L'importante espansione urbana, come visibile dagli estratti cartografici del volo Gai del 1954 e dell'ortofoto del 1975, si mostra durante il periodo postbellico, registrando una dinamica evolutiva di carattere residenziale di forte impatto territoriale. In tal senso, come meglio rilevabile all'interno della rappresentazione datata 1975, si può notare l'impronta espansiva che ha coinvolto il comune di Vanzaghello e che ha trovato spazio a discapito dei grandi comparti agricoli locali. L'allargamento urbano prosegue in modo crescente fino agli anni 2000 dove matura in via definitiva la struttura territoriale, andando a compattare il tessuto residenziale comunale; è altrettanto possibile notare come il comparto delle "quattro strade" inizi a prendere corpo nella zona nord, a scapito delle distese boschive locali. Negli ultimi vent'anni invece è possibile osservare una concreta saldatura del tessuto urbano, prevedendo alcune espansioni all'interno del nucleo residenziale e lasciando una realtà territoriale alquanto definita nelle sue componenti, al contrario del comparto produttivo che ha visto un forte aumento delle urbanizzazioni, sia all'interno che all'esterno dei confini amministrativi.

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



1.1 Assetto insediativo di Vanzaghello, 1954

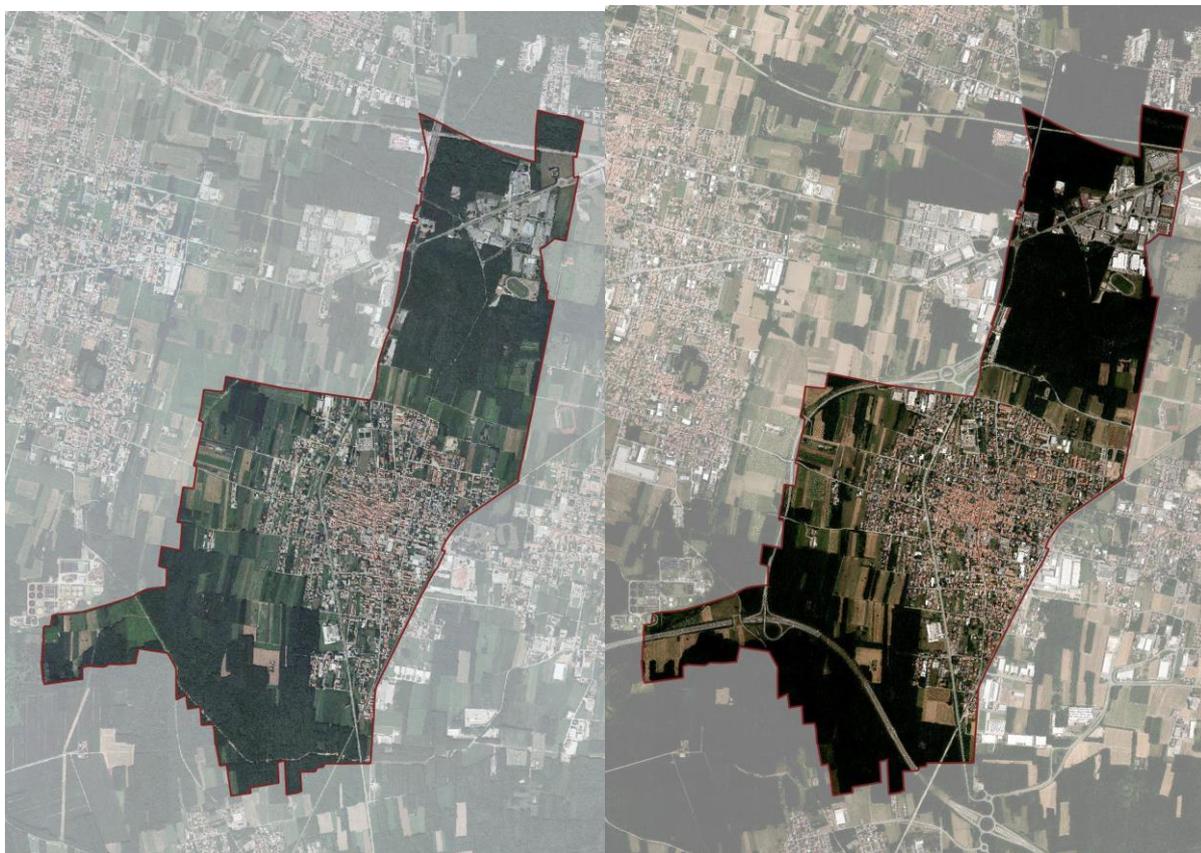
Fonte: Geoportale della Lombardia

1.2 Rilevamento territoriale di Vanzaghello, 1975

Fonte: Geoportale della Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione



1.3 Inquadramento territoriale tramite ortofoto, 1998

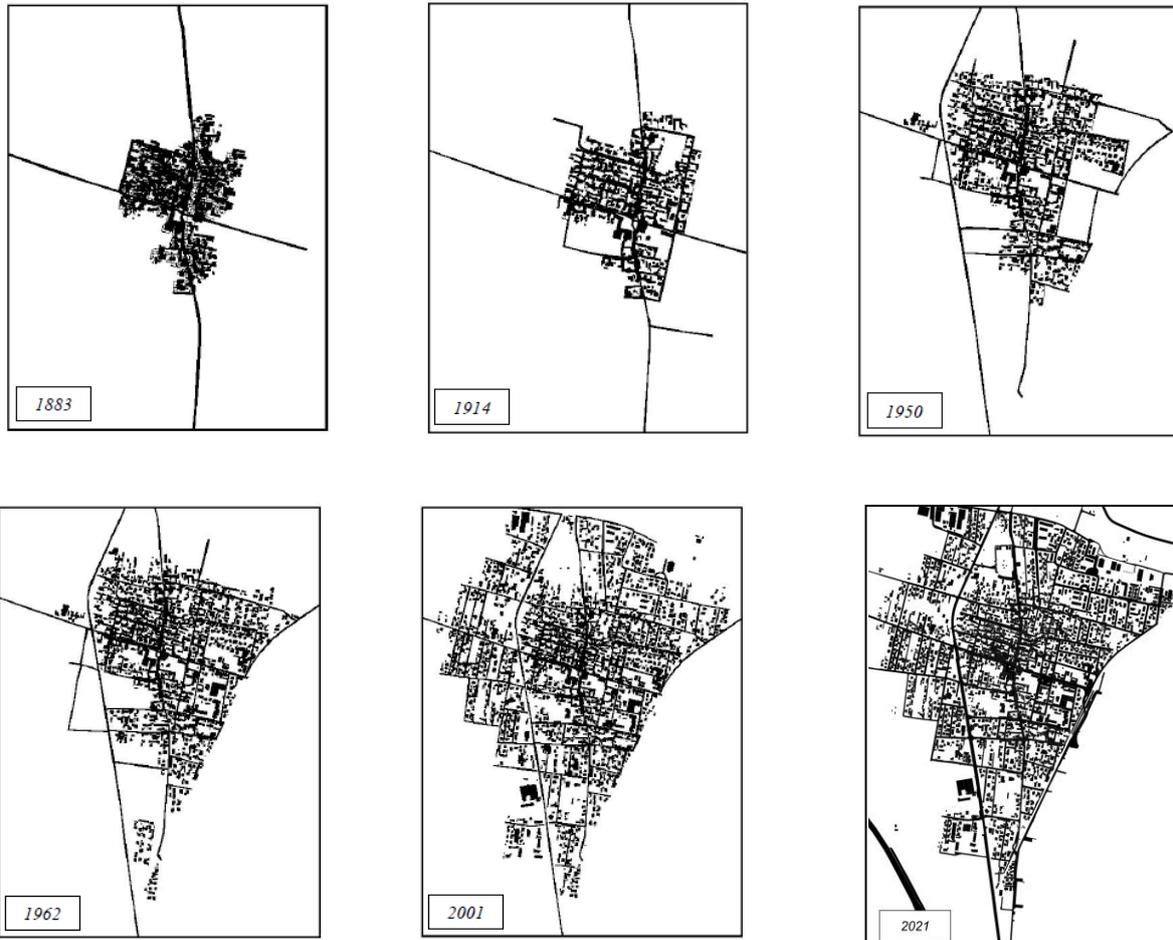
Fonte: Geoportale della Lombardia

1.4 Ortofoto, 2018

Fonte: Geoportale della Lombardia

Al fine di ultimare questa prima lettura sull'evoluzione territoriale del comune, si vuole ricomporre arealmente la trasformazione urbana riproponendo la ricostruzione fornita dal precedente Piano di Governo del Territorio (2007), ultimando la lettura attraverso una ricostruzione odierna del tessuto urbanizzato locale.

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



1.5 Ricostruzione dell'evoluzione storica del territorio

Fonte: PGT 2007_ Documento di Piano_ Relazione_ Tab.19a

1.2 APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO

Per arrivare alla definizione di un apparato normativo in grado di rispondere alle caratteristiche e alle esigenze di Vanzaghello sono stati effettuati, durante le analisi conoscitive, una serie di approfondimenti analitici ed interpretativi sui tre principali macrosistemi oggetto del Piano delle Regole: città storica, città consolidata e territori agricoli.

Per quanto concerne la città storica è stata redatta una valutazione qualitativa sugli ambiti storici del comune, limitatamente a quanto perimetrato all'interno del perimetro NAF comunale.

Per la città consolidata è stata svolta un'analisi volta all'individuazione dei beni architettonico-culturali presenti all'interno del tessuto urbano comunale. La localizzazione riportata mostra la qualità urbana riscontrata per ognuno dei beni, costituendo una base importante per lo sviluppo di apposite normative di tutela contenute nel suddetto piano.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

Per il territorio agricolo sono stati analizzati, in parte all'interno del Documento di Piano, in parte all'interno del Piano del Regole, gli edifici e i nuclei rurali di interesse storico collocati nelle aree sopraindicate, unitamente ad una valutazione dell'edificato rurale, simile a quella sopracitata.

Lo svolgimento di queste analisi ha permesso di realizzare un apparato normativo basato sulla lettura per tessuti, in aderenza alla concezione della legge regionale.

1.9.1. Metodologia di definizione delle modalità d'intervento per gli edifici del NAF

Il Nucleo di antica formazione è costituito da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, che sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, è costituito da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.

All'interno del Nucleo di antica formazione, come riportato nella Tavola Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione, particolari edifici sono identificati secondo la seguente classificazione:

- Edifici di interesse storico ed architettonico;
- Edifici di forte valenza architettonica;
- Edifici di epoca recente;
- Edifici complementari.

Tali classi rispecchiano situazioni connotate da tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate, per le quali sono previste modalità di intervento differenti.

Tutti gli altri edifici, ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione ma non rientranti nelle categorie sopracitate, rappresentano edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale il nucleo storico.

È stato possibile rilevare all'interno del contesto storico locale, allo scopo di definire puntualmente i caratteri ed i contenuti degli interventi ritenuti necessari ed utili per ciascun edificio, tutti gli elementi di rilevante interesse paesistico-ambientale e figurativo delle aree contenute all'interno del centro storico, al fine di produrre una lettura completa ed esaustiva del corpo edificato. A questo fine sono stati identificati cinque elementi di contrasto:

- Aperture: fabbricati contraddistinti da aperture con dimensione maggiore a quella tradizionale locale, o con chiusure con tapparelle, che evidenziano situazioni di contrasto con l'impianto tradizionale.
- Edifici nel loro complesso: si considerano tali gli edifici estranei al tradizionale impianto urbanistico ed architettonico locale

INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

- Coperture: vengono segnalati i fabbricati caratterizzati da coperture e abbaini che evidenziano situazioni di contrasto con il tessuto storico tradizionale.
- Elementi architettonici: si evidenziano quei fabbricati caratterizzati da elementi architettonici come balconi, ringhiere, parapetti in mattoni a vista, davanzali, cornici, che evidenziano situazioni di contrasto con l'impianto originale
- Materiali: sono considerati quegli edifici che per i loro materiali di rivestimento come pietra, ceramica, intonaco plastico, si trovano in contrasto con l'impianto storico locale.

Conseguentemente, sono state definite le differenti modalità di intervento a seconda classificazione dell'edificio: di seguito descritte.

EDIFICI INTERNI AL NAF

Sono edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e per il loro contribuire a mantenere via l'identità storico-culturale della collettività locale. Gli interventi sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici degli edifici ed il loro migliore inserimento nel contesto del nucleo di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato anche per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi o comunque accessori rispetto alla destinazione principale. Nel caso in cui nella Tavola *RT01 Classificazione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione* siano identificati per l'edificio/unità immobiliare (o parte di esso) o per le superfici pertinenziali elementi di contrasto rispetto alle finalità generali da perseguire, con gli interventi eccedenti la Manutenzione straordinaria (Ms) si deve provvedere ad eliminare o risolvere, attraverso opportune soluzioni progettuali e nel rispetto anche delle indicazioni del Regolamento Edilizio, tali contrasti.

EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO

Comprende i corpi edilizi che sia per le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, sia per il loro valore storico e simbolico comunitario, devono essere conservati integralmente recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate. Si tratta di edifici coerenti con l'impianto del centro storico originario e il fronte principale di questi edifici si distingue per uso di materiali e decorazioni tradizionali del centro storico.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

Le modalità di intervento previste sono orientate verso la manutenzione degli stessi edifici, sia di carattere ordinaria che straordinaria, oltre che alla possibilità di attuare azioni di restauro e risanamento conservativo. Qualora all'interno della Tavola RT01 – classificazione degli edifici del nucleo di antica formazione fossero stati identificati per l'edificio/unità immobiliare (o parte di esso), o per le superfici pertinenziali, elementi di contrasto rispetto alle finalità generali da perseguire verranno predisposti interventi volti ad eliminare o risolvere, attraverso opportune soluzioni progettuali e nel rispetto anche delle indicazioni del Regolamento Edilizio, tali contrasti.

EDIFICI DI FORTE VALENZA ARCHITETTONICA

Si tratta di edifici e tessuti storici che pur non rappresentando un esempio di architettura tradizionale locale, soprattutto in termini morfo-tipologici e di rapporto con le edificazioni adiacenti, definiscono un'armonica presenza con il contesto locale. Sono ammessi per tale classificazione interventi orientati verso la manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro e risanamento conservativo degli involucri edilizi. Allo stesso modo, interventi diversi nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici potranno essere applicati attraverso la predisposizione di un piano di recupero.

EDIFICI DI EPOCA RECENTE

Vengono catalogati nella suddetta classe gli edifici ordinari, senza cioè particolari elementi di caratterizzazione. Si tratta di edifici costruiti, ricostruiti o profondamente trasformati che sono correttamente o meno inseriti nella morfologia territoriale. Privi di valore storico o architettonico, la loro presenza richiede un'attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Pertanto, sono permesse azioni volte all'intervento diretto sui corpi edilizi come la manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Sono possibili interventi volti alla modifica morfo-tipologica degli edifici attraverso la predisposizione di piani di recupero urbano. Qualora venissero identificati elementi di contrasto o superfici pertinenziali non congrue al tradizionale impianto, è possibile intervenire attraverso soluzioni progettuali volte all'eliminazione e alla risoluzione di questi spazi, in rispetto a quanto indicato all'interno del regolamento edilizio locale.

EDIFICI COMPLEMENTARI

Si tratta di strutture edilizie nate con finalità complementari alla residenza quali depositi, spazi di parcheggio, magazzini, locali di sgombero situati all'interno di corti o cortili del NAF. Gli interventi relativi a queste categorie di strutture edilizie sulla base delle specifiche forme e dimensioni possono essere orientati verso un miglioramento paesaggistico degli edifici che ospitano destinazione accessorie rispetto alla residenza. A tal fine sono permessi interventi diretti volti alla manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Qualora all'interno della Tavola RT01 – classificazione degli edifici del nucleo di antica formazione, fossero stati identificati per l'unità immobiliare (o parte di essa), o per le superfici pertinenziali, elementi di contrasto rispetto alle finalità generali da perseguire verranno predisposti interventi volti ad eliminare o risolvere, attraverso opportune soluzioni progettuali e nel rispetto anche delle indicazioni del Regolamento Edilizio, tali contrasti.

1.9.2. Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale

I nuclei storici nel territorio di Vanzaghello, unitamente al tessuto consolidato, presentano valori storico-architettonici e ambientali di ottima qualità, che costituiscono valore testimoniale e documentario da rilevare, censire e salvaguardare.

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente vincolato e di valore storico, architettonico, ambientale, dovranno raggiungere i seguenti principali obiettivi:

- la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...);
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché il mantenimento e il rafforzamento del tessuto artigianale e commerciale che in misura significativa è presente;
- il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che assumono nella struttura urbana;
- la tutela e la valorizzazione dei beni di valore storico ed architettonico, siano essi parti strutturali o decorative inserite in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;
- la tutela e la valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e paesaggistica;
- la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, marciapiedi, porticati) e interni agli edifici (cortili, orti, parcheggi);
- la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

GLI EDIFICI VINCOLATI

Come introdotto, al fine di poter individuare i beni e riassumerne il carattere storico-culturale del territorio comunale, Regione Lombardia mette a disposizione tramite il portale SIRBeC il Catalogo e la Documentazione degli edifici sottoposti a tutela. L'Istituto, nell'ambito del Ministero, ha il compito di promuovere e realizzare il catalogo unico dei beni culturali. Grazie ad esso sono stati individuati all'interno del perimetro comunale i beni allocati al suo interno.

Cappella della Madonna della Neve

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: cappella

Epoca di costruzione: 1615

Uso attuale: intero bene: culto

Uso storico: intero bene: culto

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Vincolo/i: DM (L. n. 1089/1939, artt. 1, 4)



Chiesa di S. Ambrogio

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: prima metà sec. XVIII

Uso attuale: intero bene: culto

Uso storico: intero bene: culto

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Chiesa di S. Rocco

Tipologia generale: [architettura religiosa](#) e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: metà sec. XVI

Uso attuale: intero bene: culto

Uso storico: intero bene: culto

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso
cattolico

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



Cimitero

Tipologia generale: [architettura religiosa](#) e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: fine sec. XIX

Uso attuale: intero bene: cimitero

Uso storico: intero bene: cimitero

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico
territoriale

Vincolo/i: ope legis (L. n. 1089/1939, art. 4)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

Attraverso la consultazione del sito regionale è possibile riportare l'elenco descrittivo dei beni di interesse storico-architettonico ed ambientale rilevati all'interno del contesto comunale di Vanzaghello

Cascina Castello - complesso

Tipologia generale: architettura rurale

Tipologia specifica: cascina

Epoca di costruzione: fine sec. XIX

Uso attuale: -

Uso storico: intero bene: attività produttive agricole

Condizione giuridica: -



Cascina Mainini - complesso

Tipologia generale: [architettura rurale](#)

Tipologia specifica: [cascina](#)

Epoca di costruzione: fine sec. XIX

Uso attuale: -

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: -



INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Cascina della Vigna - complesso

Tipologia generale: [architettura rurale](#)

Tipologia specifica: [cascina](#)

Epoca di costruzione: fine sec. XIX

Uso attuale: -

Uso storico: intero bene: abitazione/ attività produttive agricole

Condizione giuridica: -



Cappella S. Agostino

Tipologia generale: [architettura religiosa](#) e rituale

Tipologia specifica: [cappella](#)

Epoca di costruzione: fine sec. XVIII

Uso attuale: intero bene: culto

Uso storico: intero bene: culto

Condizione giuridica: -



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

Casa corte via Cavour

Tipologia generale: [architettura](#) per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: [casa](#) a corte

Epoca di costruzione: fine sec. XVIII

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: abitazione

Condizione giuridica: -



Casa corte via Cavour

Tipologia generale: [architettura](#) fortificata

Tipologia specifica: torre

Epoca di costruzione: fine sec. XVI

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: altro uso

Condizione giuridica: -



Torre di Posta Via Matteotti

Tipologia generale: [architettura](#) fortificata

Tipologia specifica: torre

Epoca di costruzione: fine sec. XVI

Uso attuale: intero bene: abitazione

Uso storico: intero bene: altro uso

Condizione giuridica: -



INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Torre di Posta Via Novara

Tipologia generale: [architettura](#) fortificata

Tipologia specifica: torre

Epoca di costruzione: fine sec. XVI

Uso attuale: -

Uso storico: intero bene: altro uso

Condizione giuridica: -



Al fine di comporre una lettura completa dei beni storici locali è necessario riportare all'interno della categoria dei beni di valenza storica **le case operaie situate in via Raffaello Sanzio**. Storicamente, nel 1919 non lontano dal



cotonificio Valle Ticino, vennero innalzate dalla Società Anonima Costruzioni Motta tre edifici a due piani, identici per orientamento che per forma edilizia. L'importante società fu creata da Giovanni Treccani quale impresa edile con lo scopo di sistemare ed ingrandire gli stabilimenti produttivi e di costruire le case per gli operai della Società Valle Ticino. Gli edifici, ancora oggi presenti all'interno del territorio comunale di Van-

zaghello, vennero disposti lungo la viabilità locale ed organizzati architettonicamente secondo i canoni dell'epoca, nel tentativo di concedere agli operai case sobrie ma decorose. A livello organizzativo, tutti i complessi vennero delimitati da una corte comune, chiusa a sud da una bassa costruzione volta all'utilizzo privato da parte dei proprietari per l'allevamento razionale. In ogni corte era stato introdotto un pozzo per l'acqua comune, una latrina e posizionate alcune vasche per il bucato. Dietro le stalle e nei pressi della massicciata ferroviaria, vennero creati dei piccoli orti assegnati ai coinquilini delle case, con la finalità di risorsa non indifferente del bilancio familiare e di continuità con il passato contadino degli operai. I tre stabili ospitavano circa 12/15 famiglie ed erano riservati solo ai dipendenti del Cotonificio, con un affitto basso e direttamente trattenuto dagli stipendi.

L'azione ben regolata da parte dell'imprenditore Treccani permise di regolare gli attriti tra le varie classi sociali di un tempo e che vennero viste come buon compromesso tra lavoratori ed industriali.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

Ad oggi, gli edifici sono stati in gran parte recuperati per adeguarli agli standard igienici ed abitativi contemporanei, oltre ad essere funzionali alla richiesta abitativa moderna.

1.9.3. Le cascine: approfondimenti

Nel territorio agricolo di Vanzaghello, è stato possibile individuare un singolo nucleo rurale con origine agricola.

Il valore e il rispettivo studio di questa cascina è stato dimostrato in seguito alla consultazione di fonti il catalogo dei beni culturali di regione Lombardia e il PGT vigente, oltre allo stato di fatto riscontrabile ad oggi del territorio.

All'interno dell'ambito territoriale e paesaggistico, la quasi totalità delle cascine esistenti a seguito del ruolo marginale ricoperto attualmente dall'attività agricola, sono state trasformate in ambiti residenziali; soprattutto all'interno dell'ambito urbanizzato, circoscritto all'interno della città consolidata, si ritrovano ancora oggi molte architetture rurali storiche, meritevoli di interesse.

Tali insediamenti costituiscono allo stato attuale insediamenti urbani ma per le loro importanti caratteristiche morfologiche rurali sono stati inclusi nell'analisi.

L'insediamento rilevato (susceptibile di attenzione) è stato restituito attraverso una schedatura dettagliata per ogni singola componente; la singola scheda riporta le principali caratteristiche del complesso, attraverso una sintetica descrizione, con immagini relative delle strutture complessive. La definizione "cascine", identificabile nei documenti storici visionati, è stata mantenuta e riproposta nella individuazione per definire gli insediamenti rurali.

Il Piano delle Regole, individua a tal fine tali ambiti come "A2 – Ambiti del patrimonio rurale" disciplinandone gli interventi e individuando per ogni edificio una classe di riferimento.

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

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

differenziate: Edifici di interesse storico ed architettonico; Edifici di forte valenza architettonica; Edifici di epoca recente; Edifici complementari.

Cascina della Vigna



Epoca di costruzione: sec. XIX

Il lotto, situato all'interno dei mappali 825 e 850, si trova nella zona sud del comune, nelle vicinanze della SS336. Il territorio circostante è caratterizzato dalle colture locali e dai boschi che si distribuiscono lungo tutta la fascia esterna al centro abitato. Ad oggi la cascina dimostra uno stato di

abbandono avanzato di tutti gli edifici del complesso.

1.3 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

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

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

È stata quindi svolta un'attenta analisi finalizzata, da un lato a cogliere le differenze tra i diversi ambienti insediativi di Vanzaghello e dall'altro a evidenziare le note comuni, i caratteri ripetutamente rintracciabili, stabilendo delle regole nei modi insediativi.

Per individuare le diverse parti di città sono stati utilizzati più livelli di analisi che si sono nel corso della lettura incrociati e sovrapposti: un approccio di tipo morfologico, un approccio spaziale e percettivo, un'analisi del trattamento dello spazio pubblico.

Altro elemento interessante da sottolineare sono gli edifici dismessi o non completamente utilizzati: queste tessere costituiscono una potenziale risorsa, ma allo stato attuale una criticità ridotta ma presente.

Il sistema della residenza e dei servizi è rappresentato da un lato dai luoghi dell'abitare, vale a dire gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità di servizio dei quartieri e, dall'altro, dai luoghi di incontro collettivo, che attraggono

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

flussi di persone, comprendendo con tale termine sia gli edifici, che gli spazi scoperti. I servizi, presentano una densità elevata nel centro della città e un livello qualitativo generalmente più che positivo; tale livello andrà comunque adeguato in relazione alle rinnovate esigenze della città e dei suoi abitanti.

2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

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

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

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

2.1. STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

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

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

2.1.1. Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo

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

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

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

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

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10.c.3 lettere h) e l) della L.R. n°12/2005, in forza delle quali il Piano delle Regole deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi.

L'obiettivo a cui tende il Piano delle Regole, è quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici e degli impianti.

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

2.1.2. LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

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

2.1.2.1. Definizione delle modalità di intervento per gli edifici del tessuto storico

Tale definizione ha permesso di prevedere idonee modalità di intervento per quegli ambiti edificati che con specifiche caratteristiche morfo-tipologiche ed identitarie del patrimonio locale costituiscono la formazione storica della città. Queste modalità non mirano ad essere eccessivamente limitative e vincolanti, bensì tendono a stimolare la trasformazione e il recupero di parti di città, nel rispetto delle peculiarità esistenti, secondo una classificazione mirata e ponderata, oltre che a localizzare specifiche modalità attuative.

2.1.2.2. riconoscimento dei caratteri ambientali e paesaggistici degli ambiti urbani

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

Tali ambiti, che saranno illustrati dettagliatamente al capitolo successivo dedicato, sono rappresentati, oltre che dal Nucleo di Antica Formazione, anche dagli Ambiti del Patrimonio Rurale – A2.

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

Il quadro conoscitivo ha portato all'identificazione di un patrimonio edilizio esistente in stato di dismissione o sottoutilizzo (si veda tavola DT 10 – Carta delle strategie di Piano) e aree di rigenerazione (si veda tavola DT 09 – Carta della rigenerazione) per il quale si ritiene importante attivare azioni che facilitino un processo di rinnovamento e riutilizzo di tali spazi, anche con funzioni diverse.

Per tale ragione, per le aree dismesse non interessate da trasformazioni del Documento di Piano, all'interno della normativa del Piano del Regole si prevedono strategie ed incentivi volti alla trasformazione delle aree, stimolando la riqualificazione soprattutto delle aree produttive individuate nell'elaborato "DT 09 – Carta della rigenerazione". Le specifiche sulle regolazioni e incentivi volumetrici sono indicati all'interno dell'art. 30 – "RR02 - Normativa di Piano".

2.1.2.4. Revisione normativa che non limiti le attività esistenti

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

2.1.2.5. Rivitalizzazione attraverso la definizione di nuove regole per le attività commerciali

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

2.1.2.6. Definizione del progetto di rete ecologica comunale

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

Per far ciò, oltre a quanto previsto nel Documento di Piano all'interno delle schede e delle norme degli ambiti di trasformazione e nel Piano dei Servizi individua dediti spazi volti al progetto di tale rete; il Piano delle Regole, al fine di attuare la strategia esplicitata alla tavola "ST 03 – strategie per la realizzazione della rete ecologica comunale", individua le aree di proprietà privata che contribuiscono alla creazione della Rete Ecologica Comunale. Tali ambiti vengono evidenziati all'interno dell'azzoneamento del Piano delle Regole prescrivendone il mantenimento allo stato attuale ed evitandone la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà altresì essere evitato l'aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

2.2. COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ

2.2.1. Impostazione e articolazione dell'impianto normativo

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

- **Titolo I. Disposizioni generali**, oggetto del piano delle regole, validità ed efficacia, disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici, struttura e contenuti del piano delle regole, definizioni, indici e parametri urbanistici, distanze, disciplina delle destinazioni d'uso;
- **Titolo II. Attuazione del Piano delle Regole**, strumenti e modalità di attuazione del piano delle regole, piani attuativi approvati alla data di approvazione del PGT (G), parcheggi pertinenziali, disciplina del cambio della destinazione d'uso, disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, aree di pertinenza;
- **Titolo III. Azzoneamento del Piano**, classificazione del territorio;
- **Titolo IV. Piano Paesaggistico Comunale**, classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, verifica dell'incidenza dei progetti, Valutazione dell'inserimento paesaggistico dei progetti, infrastrutture tecnologiche, norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili, rinvio alla normativa sovracomunale;
- **Titolo V. Norme per il commercio**, normativa specifica per il commercio ed attività equiparate, destinazioni d'uso commerciali ed equiparate, definizioni della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali, categorie di destinazioni d'uso commerciali, criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita, grandi strutture di vendita, requisiti generali dei spazi commerciali, medie strutture di vendita: situazioni esistenti.

Da segnalare l'articolo 7 che disciplina le destinazioni d'uso, definite nei diversi usi e rispetto all'utilizzo nel tessuto consolidato, raccogliendo in modo esaustivo tutte le possibili destinazioni per gli ambiti urbani comunali.

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

L'articolo 10 disciplina in modo specifico gli ambiti dei parcheggi privati pertinenziali, oltre che a disciplinare tutti gli spazi destinati alla sosta e alle aree di sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.

Infine, si evidenzia come all'interno del Titolo II – Attuazione piano delle regole, per quanto riguarda le modalità di intervento interni agli ambiti storico testimoniali è stata inserita una tabella di correlazione tra il parametro dimensionale di riferimento e la modalità attuativa. Per quanto concerne gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sono previste le seguenti modalità:

- Per gli interventi di nuova costruzione su lotto liberi, interni ai tessuti B1, le trasformazioni fino ai 2.500 mq è previsto il permesso di costruire o titolo equipollente; mentre per gli interventi oltre 2.500 mq di SF o St è previsto il piano attuativo;
- Per gli interventi disposti su lotto già edificato, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica interni ai tessuti B1, B2, B3, le trasformazioni con superficie fino ai 2.500 mq prevedono l'adeguamento di un apposito permesso di costruire o titolo equipollente; per le superfici comprese tra i 2.501 mq fino ai 5.000 mq viene predisposto un atto d'obbligo assentito o un permesso di costruire convenzionato; infine, per tutte le superfici che mostrano valori superiori ai 5.000 mq si prevede il piano attuativo.
- Per gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo interni ai tessuti D1 e D2, le trasformazioni fino a 5.000 mq prevedono il permesso di costruire o titolo equipollente; per tutti quegli interventi che invece superano la soglia dei 5.000 mq è prevista l'attivazione di un apposito piano attuativo.

2.2.2. Assetto della città consolidata

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

La città consolidata si definisce tale in quanto il suo assetto ormai è stabile e definito aldilà di ogni valore storico e, come la città storica, porta con sé elementi di valore e di criticità che occorre individuare. Il PGT previgente, anche in questo caso, costituisce la base da cui partire, tuttavia la città consolidata costituisce una realtà mag-

giornamente dinamica rispetto alla città storica e perciò si è proceduto con la raccolta di molte informazioni attraverso rilievi.

Il progetto per la città consolidata conclude il processo di analisi e conoscenza del tessuto urbano, che ha portato ad una classificazione del tessuto consolidato edificato, esterno alle città storiche, articolata come segue.

AMBITI RESIDENZIALI

ambiti residenziali ad elevata densità (B1). Sono porzioni del tessuto urbano di Vanzaghello in cui, allo stato di fatto, risultano presenti una certa commistione di destinazione d'uso e di tipologie edilizie, in particolare con la compresenza di destinazioni residenziali, terziarie e commerciali.

ambiti residenziali a media densità (B2). Sono porzioni del tessuto urbano di Vanzaghello che allo stato di fatto risultano destinate prevalentemente a residenze, in cui è chiaramente leggibile l'omogeneità e l'unitarietà tipologica dei singoli interventi, sviluppatasi prevalentemente nei tessuti urbani di più recente formazione.

ambiti a verde privato ad edificabilità limitata (B3). Sono porzioni urbane di Vanzaghello che allo stato di fatto vengono identificate come aree verdi di proprietà privata con presenza significativa di piantumazioni e sistemazioni a giardino o a parco che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico da mantenere, tutelare e qualificare.

AMBITI LAVORATIVI ED ECONOMICI

I comparti produttivi, nel territorio di Vanzaghello, rientrano tutti in un'unica categoria.

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

Al fine di consentire il consolidamento di tali funzioni produttive è ammesso, per gli edifici esistenti, aggregare più lotti industriali che verranno considerati un'unità funzionale volontariamente costituita. Su tale unità funzionale verrà effettuata la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso tempo, le modalità attuative previste vanno dalla nuova costruzione, alla demolizione/ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento.

Ambiti lavorativi diffusi (D2): sono ambiti deputati ad attività lavorative ed economiche inseriti in contesti prevalentemente residenziali risultanti da processi di stratificazione edilizia e funzionale. Le finalità del PGT puntano alla salvaguardia della capacità di accogliere imprese e attività lavorative nel loro senso più ampio, accompagnando eventuali processi di trasformazione e garantendo le condizioni ottimali per un loro corretto inserimento nel con-

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

testo urbano di riferimento e per una corretta compatibilità tra le attività lavorative e le abitazioni residenziali più prossime. Affinché tali strutture artigianali/industriali siano in grado di qualificare, attraverso il loro insediamento, il contesto prevalentemente residenziale in cui si inseriscono e siano capaci di generare un ambiente urbano di alta qualità, si stabilisce che, per essere ritenuti accoglibili, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria debbano raggiungere un punteggio minimo di *valutazione dell'inserimento paesaggistico dei progetti*. Lo stesso documento specifica che tale previsione non si applica:

- a. a quegli interventi riguardanti parti "accessorie" degli edifici, secondo la definizione di cui al Regolamento Edilizio;
- b. agli interventi che riguardano non più del 10% della SL esistente;
- c. agli interventi in applicazione degli incentivi di cui all'art. 28 comma 4 delle presenti norme.

Ambito commerciale (D3): comprende una porzione del tessuto urbano appositamente destinata ad accogliere una grande struttura di vendita. Il Piano in tal senso ha lo scopo di confermare la natura prettamente commerciale degli ambiti individuati; allo stesso tempo, la modifica della grande struttura di vendita necessita di un'adeguata concertazione pubblico-privato. Pertanto, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria possono avvenire esclusivamente attraverso la presentazione di un Piano Attuativo esteso a tutto l'ambito, mentre vengono relegati al permesso di costruire convenzionato interventi volti ad accogliere nuove costruzioni.

AMBITI DA RIFUNZIONALIZZARE

All'interno della documentazione di piano vengono individuati particolari ambiti del tessuto urbano consolidato, definiti Ambiti da rifunionalizzare, quali parti in cui risulta prioritario attivare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

2.2.3. Assetto delle aree agricole e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

Nel territorio comunale di Vanzaghello, le aree agricole e, pertanto, le parti del territorio utilizzate per attività agricole, sono di due tipologie: Aree agricole (E1) e Ambiti agricoli di interesse strategico (E2). Entrambe le tipologie sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

Ambiti agricoli E1. Per gli ambiti agricoli E1 sono valide la disposizione dell'art. 59 e 60 e articoli seguenti della LR 12/2005 e successive modifiche.

Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia, contenente le relative indicazioni su distanze, altezze e caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto. Negli ambiti agricoli è altresì possibile la realizzazione di corpi accessori di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo (ricovero attrezzi e piccoli macchinari agricoli, conservazioni dei prodotti, o similari). Tali edifici devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti e devono risultare privi di finestre e/o lucernari. Per tali vengono specificate all'interno della documentazione di piano le superfici di massima, le altezze e le specifiche distanze minime dai confini di proprietà.

Ambiti agricoli E2. Per gli ambiti agricoli strategici sono valide le stesse disposizioni per gli ambiti E1 previo rispetto di quanto disposto dalla Titolo II della Parte II del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (e Piano Territoriale Metropolitano).

2.2.4. Vincoli e tutele

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

Zone destinate alla viabilità

Il PdR individua la rete della viabilità locale. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni. Il sistema delle strade e dei parcheggi ancorché dedicato prevalentemente alla mobilità veicolare, rappresenta uno spazio pubblico primario per la socialità della comunità e costituisce una importante risorsa per fronteggiare specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza. Le strade urbane quindi possono essere oggetto di specifici programmi che possono modificare i criteri della mobilità veicolare destinando tratti di strade o parti di esse per attività ritenute importanti per risolvere specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza.

Fasce di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia del DdP – DT02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale e l'applicazione della normativa vigente, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili,

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.

Fasce di rispetto cimiteriale

Negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) il Piano non consente alcuna edificazione. Qualora vi fosse la necessità d'intervenire, gli interventi ammessi per la gestione e il mantenimento delle aree inedificate dovranno essere ricondotti alle disposizioni statali e regionali vigenti e al Piano Regolatore Cimiteriale vigente.

Norme speciali per i distributori di carburanti (H)

Sono individuati all'interno di tale categoria gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori sono realizzabili nelle zone non residenziali (Zone D1, D3), ad una distanza minima di 10 mt dalle zone residenziali esistenti e previste (Zone A, B). Tali impianti e le costruzioni accessorie (depositi, chioschi, magazzini, servizi igienici, con esclusione di abitazioni anche se destinate alla custodia) a servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori, sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e di specifici indici indicati all'interno dell'apposita sezione di riferimento (art.28 comma 6).

Corridoi ecologici urbani

Nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole sono individuati, con apposito segno grafico, gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano in ambito urbano, sulla base della DGR n. 10962/09, della DGR 999/10, del Volume "Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale" e del repertorio "Buone pratiche per la rete ecologica regionale" editi da ERSAF.

Tali aree sono da mantenere allo stato attuale evitando la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà inoltre essere evitato l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

2.2.5. Normative specifiche

Le norme del Titolo V hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali. Allo stesso modo vengono definite quelle aree atte ad accogliere la natura giuridica commerciale, individuando secondo le specifiche del titolo giuridico e dalla natura dell'operatore quelle strutture per le quali è assegnabile tale categoria. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche. Altresì vengono definite all'interno dell'apposita normativa le specifiche attività di somministrazione e quelle attività paracommerciali che

s'identificano in centro commerciale, parco commerciale, sistema commerciale e il distretto urbano del commercio che vanno ad articolare il pacchetto commerciale comunale.

2.2.6. Sensibilità paesistica

L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola DT12 – sensibilità paesistica dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi. La classificazione è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e alla DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727; essa indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito: tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 38 delle norme del Piano Territoriale Regionale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

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

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

L'intero territorio comunale viene classificato nella **“Tavola DT 12 – sensibilità paesistica”** dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi.

Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa;

2= sensibilità paesistica bassa;

3= sensibilità paesistica media;

4= sensibilità paesistica alta;

5= sensibilità paesistica molto alta.

La classificazione indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

2.3. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

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

Tale capitolo integra la Carta del consumo di suolo e contiene:

- il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 l.r. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della l.r. 12/05, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della l.r. 12/05. Contiene, inoltre, la verifica rispetto al PTM della città metropolitana adottato in riferimento alle soglie attribuite a ciascun comune (art. 18 Norme di attuazione PTM);
- il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014);
- la verifica del rispetto della soglia di riduzione del consumo di suolo;
- la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r.31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.

2.3.1. Calcolo della soglia comunale di consumo di suolo

SUPERFICIE URBANIZZATA		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
(a/b) superfici edificate (incluse strade interne al TUC)	2.097.857	2.097.857
(c) superficie stradale esterne al TUC	42.011	42.011
(d) aree verdi inferiori a 2.500 mq	8.346	8.346
(e) sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistente	467.785	467.785
(g) superfici edificate normate dal PdR	2.013	2.013
totale	2.618.012	2.618.012

SUPERFICIE URBANIZZABILE		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
(a) Ambiti di trasformazione su suolo libero	74.315	74.315
(c) Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste nel Piano delle Regole superiore ai 2.500 mq	44.854	44.854
(e) Aree per nuovi servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata	1.412	1.412
(f) Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale	70.729	70.729
totale	191.310	191.310

SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Superficie agricola o naturale	2.793.546	2.793.546
Superfici delle aree a verde pubbliche o di uso pubblico di superficie superiore ai 5.000 mq	24.088	24.088
totale	2.817.634	2.817.634

AREE DELLA RIGENERAZIONE		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Aree di rigenerazione	14.283	14.283
totale	14.283	14.283

DEFINIZIONE DELLA SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO		
Soglia comunale di consumo di suolo		50,60%

RESIDUO DI PIANO		
Rapporto tra Ambiti di Trasformazione non attuati e superficie urbanizzata		7,14%

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

2.3.2. Calcolo della riduzione di consumo di suolo

PGT VIGENTE		
Ambiti di trasformazione residenziali su aree libere	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Ambito 39	4.926	4.926
Ambito 40	32.616	32.616
Ambito 41	18.144	18.144
Ambito 42	11.251	11.251
Ambito 43	12.857	12.857
Ambito 44	6.139	6.139
Ambito 45	26.130	26.130
Ambito 46	5.199	5.199
Ambito 47	8.742	8.742
Ambito 48	5.056	5.056
Ambito 49	10.321	10.321
Ambito 50	4.335	4.335
Ambito 51	17.359	17.359
totale	163.075	163.075

Previsioni di completamento residenziali (> 2.500 mq)	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Previsione 1	3.592	3.592
Previsione 2	2.774	2.774
Previsione 16	2.753	2.753
Previsione 20	3.529	3.529
Previsione 21	3.632	3.632
Previsione 34	3.927	3.927
totale	20.207	20.207

Ambiti di trasformazione non residenziali su aree libere	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Ambito 52	5.745	5.745
Ambito 54	8.213	8.213
Ambito 56	9.775	9.775
totale	23.733	23.733

Previsioni di completamento non residenziali (> 2.500 mq)	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Previsione 53	6.471	6.471
Previsione 55	6.110	6.110
totale	12.581	12.581

Ambiti a verde privato (> 2.500 mq)	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Verde privato 1	10.147	10.147
totale	10.147	10.147

VARIANTE PGT 2021

Ambiti di trasformazione residenziali su aree libere	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
AT 1 (ex ambito 39)	5.992	5.992
AT 2 (ex ambito 40)	15.821	15.821
AT 3 (ex ambito 41)	7.906	7.906
AT 4 (ex ambito 42)	11.158	11.158
AT 5 (ex ambito 45)	8.930	8.930
AT 6 (ex ambito 46)	4.279	4.279
AT 7 (ex ambito 52)	5.661	5.661
totale	59.747	59.747

Ambiti di trasformazione non residenziali su aree libere	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
AT 8 (ex ambito 53+54)	14.739	14.739
totale	14.739	14.739

Previsioni di completamento residenziali (> 2.500 mq)	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Ambito B1	33.544	33.544
totale	33.544	33.544

Previsioni di completamento non residenziali (> 2.500 mq)	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Ambiti lavorativi ed economici	6.110	6.110
totale	6.110	6.110

Area di rigenerazione	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
AR1 - Area Viale Silvio Pellico (ex area verde privata)	6.696	6.696
AR2 - Area Viale Silvio Pellico (ex AT 49)	2.957	2.957
AR3 - Area Viale Silvio Pellico (ex residenziale)	2.686	2.686
AR4 - Area Antonio Gramsci (ex Ambito 19)	1.944	1.944
totale	14.283	14.283

Ambiti a verde privato (> 2.500 mq)	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Verde privato 1	417	417
Verde privato 2	3.135	3.135
Verde privato 3	4.553	4.553
Verde privato 4	6.897	6.897
Verde privato 5	9.086	9.086
totale	24.088	24.088

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VANZAGHELLO

Relazione

VERIFICA DEL RISPETTO DEL CRITERIO DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	
soglia di riduzione residenziale da applicare (20%)	38.686 mq
soglia di riduzione non residenziale da applicare (20%)	7.263 mq
RIDUZIONE RESIDENZIALE EFFETTUATA	76.050 mq
	verifica: 76.050 > 38.686 mq
RIDUZIONE NON RESIDENZIALE EFFETTUATA	15.465 mq
	verifica: 15.465 > 7.263 mq
SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO RESIDENZIALE	39%
SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO NON RESIDENZIALE	43%

2.4 VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO

Come precisato all'art. 2 della Legge Regionale 31/2014 il bilancio ecologico del suolo corrisponde alla differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata, nel medesimo strumento urbanistico, a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Di seguito si riporta la tabella quantitativa allegata alla tavola DT 13 – Carta del Bilancio Ecologico.

	AREE URBANIZZABILI <i>art. 2 comma 1.b L.R. 31/14</i>	54.065 mq.
	Ambito di Trasformazione - AT1	5.987 mq.
	Ambito di Trasformazione - AT2	15.808 mq.
	Ambito di Trasformazione - AT3	7.902 mq.
	Ambito di Trasformazione - AT4	11.165 mq.
	Ambito di Trasformazione - AT5	8.928 mq.
	Ambito di Trasformazione - AT6	4.275 mq.
	Ambito di Trasformazione - AT7	5.661 mq.
	Ambito di Trasformazione - AT8	14.739 mq.
	AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA <i>art. 2 comma 1.a L.R. 31/14</i>	61.259 mq.
	A	17.134 mq.
	B	10.245 mq.
	C	16.972 mq.
	D	7.133 mq.
	E	9.775 mq.

BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE	
AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO	0 mq.
AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA	61.259 mq.
TOTALE	- 61.259 mq.
<i>(bilancio ecologico conforme all'art.5 della L.R. 31/14)</i>	