



**Comune di Sedriano**  
**PROVINCIA DI MILANO**

**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023**

**Estensore** | **U.lab S.r.l.**  
info@u-lab.it | www.u-lab.it

**Responsabile  
tecnico** | **Ing. Stefano Franco**

**PIANO DELLE REGOLE**

**RELAZIONE**

**PR1**

**Data:** Gennaio 2025

**Indice****PREMESSA**

<b>1.</b>	<b>GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>4</b>
1.1.	AREE ED EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARI CONDIZIONI .....	4
1.2.	NUCLEI DI FORMAZIONE (NAF).....	4
1.3.	GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE .....	6
1.4.	GLI AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE .....	6
1.5.	GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO.....	6
1.6.	I BENI STORICO-ARTISTICI MONUMENTALI .....	6
1.7.	GLI AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA (APC).....	7
<b>2.</b>	<b>CARATTERISTICHE FISICO-MORFOLOGICHE E MODALITÀ D’INTERVENTO .....</b>	<b>8</b>
2.1.	PARAMETRI DA RISPETTARE NEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O SOSTITUZIONE .....	8
2.1.1.	Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi .....	9
2.2.	CONSISTENZA VOLUMETRICA O SUPERFICI LORDE ESISTENTI E PREVISTE.....	10
2.3.	RAPPORTI DI COPERTURA ESISTENTI E PREVISTE E ALTEZZE MASSIME E MINIME .....	10
2.4.	MODI INSEDIATIVI CHE CONSENTANO CONTINUITÀ DI ELEMENTI DI VERDE E CONTINUITÀ DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE .....	11
2.5.	DESTINAZIONI D’USO NON AMMISSIBILI.....	11
2.6.	INTERVENTI DI INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA, PER AMBITI COMPRESI IN ZONE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 .....	12
2.7.	REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI PREVISTI E MITIGAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITÀ CON ELEMENTI VEGETALI TIPICI LOCALI.....	12
2.8.	REQUISITI DI EFFICIENZA ENERGETICA .....	12
<b>3.</b>	<b>AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA.....</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE .....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>14</b>

**PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA..... 14**

6.1. COMPENSAZIONE ..... 14

6.2. PEREQUAZIONE..... 15

6.3. INCENTIVAZIONE ..... 15

## PREMESSA

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

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

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

## 1. GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

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

Caratteristiche di questa parte del territorio sono quindi:

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

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

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

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

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

- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

Contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b). Per quanto riguarda le aree ed edifici a rischio compromissione, occorre in primo luogo individuare aree ed edifici il cui grado di compromissione e degrado li pone a rischio per tale eventuale o probabile danno connesso a circostanze più o meno prevedibili. In secondo luogo, occorre riprendere il lavoro conoscitivo del Documento di Piano, paragrafo 1.2.2.3, e indicare graficamente gli stabilimenti industriali di cui all'art. 5, comma 3 del D.Lgs. 17.8.1999, n. 334 (direttiva 96/82/CE) a rischio di incidenti rilevanti per i quali il gestore dell'impianto ha inviato al comune la scheda di valutazione del rischio di cui all'art. 8, comma 1 della L.R. 23.11.2001, n. 19 ed il Dirigente regionale competente ha inviato, sempre al comune, la determinazione di cui all'art. 3 della medesima legge.

### 1.2. NUCLEI DI FORMAZIONE (NAF)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto, nella redazione di questa parte del piano delle regole, si è preso in considerazione quanto analizzato nel Documento di Piano (vedi DdP A1 – Valutazione critica del Nucleo di Antica Formazione) con riferimento di soglia storica per determinare l'antica formazione l'IGM di prima levata.

Un ulteriore chiarimento ed aiuto per la definizione, e quindi per l'individuazione dei Nuclei di Antica Formazione, si trova negli "INDIRIZZI DI TUTELA" contenuti nel "PIANO PAESAGGISTICO" del già citato Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

### 1.3. GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Il Piano delle Regole definisce all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quegli ambiti edificati con prevalenza di funzioni residenziali unendoli in un'unica tipologia denominata "tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale".

A tale tessuto urbano viene assegnato un indice fondiario pari a 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> o esistente che permette da un lato, ove l'indice è inferiore di "alzarsi" di un piano, andando così ad evitare ulteriore consumo di suolo e, dall'altro ove superiore di mantenere la possibilità edificatoria consolidata.

Come già esplicitato tale tessuto identifica anche gli ambiti pertinenziali agli edifici esistenti e, contemporaneamente, consentono l'insediamento di nuove unità edilizie in lotti liberi di completamento dell'edificato. Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).

### 1.4. GLI AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE

Il Piano delle Regole determina in modo puntuale, al fine di promuovere la riallocazione di attività produttive insistenti in ambiti urbani centrali in prossimità di ambiti a carattere prevalentemente residenziale, gli ambiti definiti di "ridefinizione funzionale".

Essi rappresentano degli ambiti a carattere produttivo – artigianale, per i quali il Piano intende, data la loro localizzazione, promuovere la riallocazione favorendone la riconversione di tipo residenziale. Per far ciò la riconversione in residenziale viene incentivata con una maggior capacità edificatoria.

### 1.5. GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

Il Piano delle Regole determina i tessuti urbani monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali ed industriali ed i lotti liberi interclusi al loro interno. Tali realtà insediative trovano ubicazione a nord del territorio comunale, divisi dal resto del tessuto urbano consolidato dalla ferrovia esistente.

Il Piano delle Regole mira a consolidare tale tessuto esistente che risulta localizzato e riconoscibile. Rispetto al "costruito" si prevede pertanto un completamento di questo tessuto, ampliandolo laddove si ritiene opportuno e migliorandolo dal punto di vista ambientale.

### 1.6. I BENI STORICO-ARTISTICI MONUMENTALI

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

### 1.7. GLI AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA (APC)

Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo, il Piano individua quegli ambiti che, per la loro particolare grandezza o collocazione vanno sottoposti a progettazione coordinata, denominati AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA – APC.

Le indicazioni progettuali degli interventi i parametri e indici urbanistici, i percorsi ciclo-pedonali e carrabili, l'organizzazione delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede APC allegata alla normativa di Piano. In tali ambiti l'attuazione è subordinata a Piani Attuativi; gli interventi previsti potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate nel Piano Attuativo stesso come elaborato obbligatorio. In tal caso trova anche applicazione quanto previsto dal comma 4 dell'art.12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Va altresì specificato che tali ambiti, per la loro localizzazione, interna al Tessuto Urbano Consolidato non producono consumo di suolo.

## 2. CARATTERISTICHE FISICO-MORFOLOGICHE E MODALITÀ D'INTERVENTO

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

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

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

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

Ogni intervento deve far riferimento allo studio geologico del PGT che individua le classi di fattibilità geologica e la normativa di riferimento e, di conseguenza, gli interventi ammessi.

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

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

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;

- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Risulta particolarmente interessante e stimolante per l'estensore del Piano Delle Regole questo compito di alta responsabilità affidatogli dalla nuova norma regionale. Si tratta in effetti di una formidabile occasione per "mettere ordine" nel processo di costruzione e rinnovamento dell'edificato. Già la legge urbanistica nazionale del 1942 prevedeva tali compiti ma la loro riformulazione all'interno della norma regionale permette un nuovo impulso in tale direzione. Nei successivi paragrafi vengono analiticamente affrontati i "parametri" individuati dalla norma quali possibili strumenti per evitare quelle "chiassose dissonanze e nessuna armonia o comunque composizioni di insiemi" che tanto connotano oggi buona parte del Tessuto Urbano Consolidato delle nostre città e dei nostri paesi.

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

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

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

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

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

non potrebbero mai trovare spazio in alcun contesto proprio in virtù di questo loro peculiare carattere innovativo con conseguente fermo di ogni evoluzione nella storia della forma architettonica.

La questione appare irrisolvibile se non attraverso il metodo dialettico norma/progettista richiamato e indicato dalla D.G.R. 8.11.2002, n. 7/11045 "LINEE GUIDA PER L'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI". Stante la necessità normativa, in Regione Lombardia, dell'esame paesistico dei progetti per ogni intervento edilizio che incide sull'aspetto esteriore dei luoghi su tutto il territorio regionale, il Piano delle Regole, salvo specifici richiami circa gli allineamenti delle nuove costruzioni rispetto alle strade, demanda per quanto riguarda la formulazione delle norme tipologiche e soprattutto ad una gestione delle norme stesse in grado di salvaguardare quell'armonia di cui si diceva e di garantire ampie possibilità migliorative, rispetto ad una situazione esistente.

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

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

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

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

Il Piano delle Regole, a questo punto, deve anche normare il metodo di calcolo della SL, quali superfici concorrono alla determinazione della SL e quali al contrario debbano essere escluse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'individuazione delle zone soggette a vincolo paesaggistico è stata effettuata dal Documento di Piano. Il Piano delle Regole, nel caso specifico del territorio di Sedriano, non individua specifici interventi necessari per l'integrazione paesaggistica in ambiti vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 ma individua particolari norme per tutte le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A partire dai criteri delineati dal Documento di Piano, si tratta di normare i congegni e meccanismi per suddividere i carichi urbanistici, derivanti dalle previsioni di aree da destinare alla realizzazione di nuove attrezzature di servizio pubblico o di aree soggette a limitazione dell'edificabilità, in modo da non penalizzare i proprietari delle aree su cui ricadono tali previsioni.

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

### **6.1. COMPENSAZIONE**

In tutto il perimetro l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 20% di quello attribuito loro dal PGT e sarà disciplinato all'interno del rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Le aree destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, a compensazione della loro cessione gratuita, possono essere dotate di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT anche fuori da piani attuativi. Il Piano delle Regole stabilisce tali diritti edificatori e le modalità di trasferimento sulle aree edificabili: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione

Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

## 6.2. PEREQUAZIONE

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

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

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

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

## 6.3. INCENTIVAZIONE

Sempre sulla base di criteri definiti dal documento di piano, il piano delle regole stabilirà la modalità con cui viene attuato l'istituto della incentivazione prevedendo le varie misure quantitative e qualitative. Nello specifico, le norme di piano individuano all'interno dei P.A. l'applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria ammessa ai piani attuativi. Tale incremento viene così articolato:

- fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
- fino ad un massimo del 10% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04.