

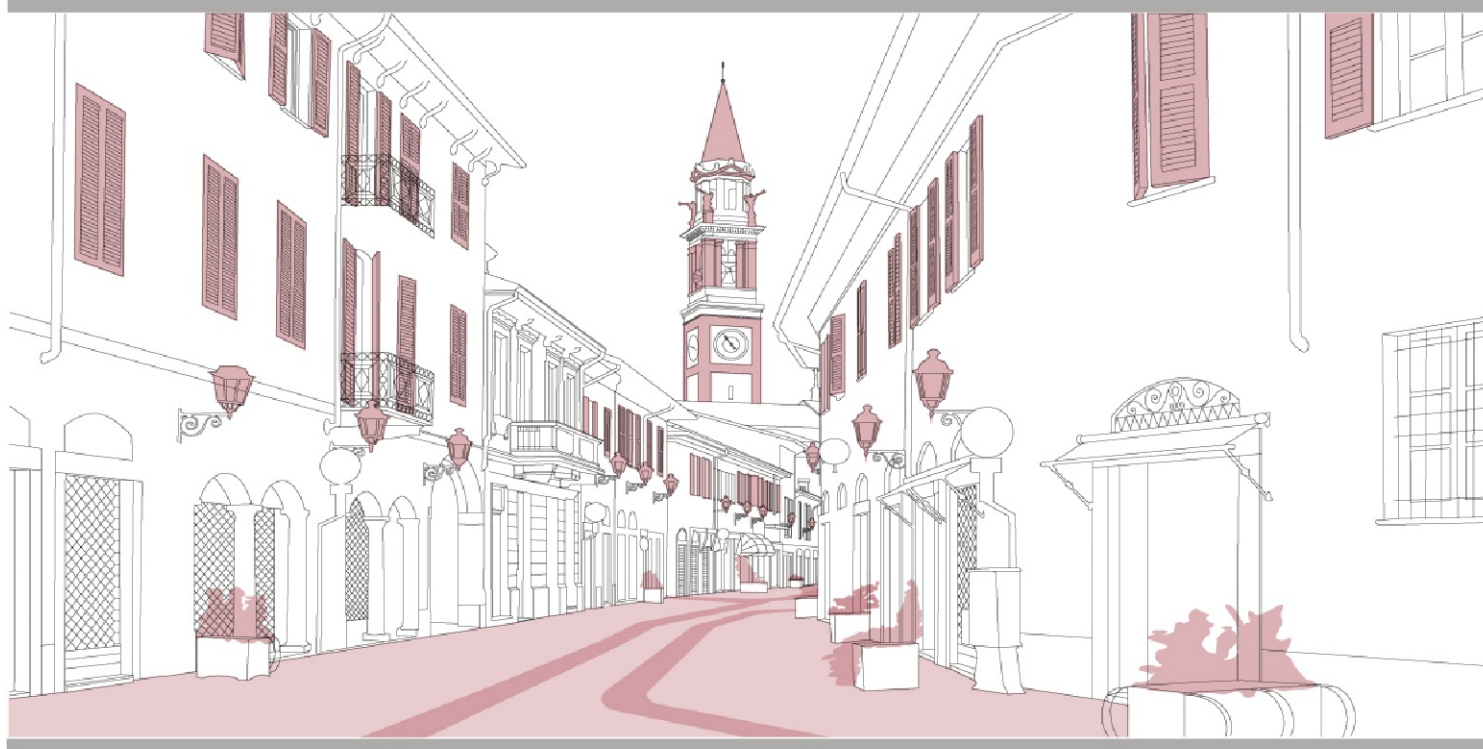


# COMUNE DI CORBETTA

(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**

### Gruppo di lavoro:

#### Urbanistica

UrbanLab di Giovanni Sciuto  
con: Rasera Samuele

#### Valutazione Ambientale Strategica

Licia Morenghi

#### Componente geologica, idrogeologica e sismica

Andrea Brambati

#### Sindaco

Marco Ballarini

#### Consigliere delegato

Katia Delfino

#### Segretario comunale

Daniela Sacco

#### Responsabile Settore Ambiente e Infrastrutture

Paola Invernizzi

#### Responsabile Servizio Pianificazione Territoriale

Matteo Polesso

Scala

.....

Data

Dicembre 2022

Allegato:

# PdR01



<b>PREMESSA</b>	<b>1</b>
<b>1. GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>3</b>
1.1. AREE ED EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARI CONDIZIONI	3
1.2. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)	4
1.3. GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	5
1.4. GLI AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE	6
1.5. GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	6
1.6. GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE TERZIARIO E COMMERCIALE	6
1.7. GLI INSEDIAMENTI ANTICHI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO	6
1.8. GLI AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA (APC)	7
<b>2. CARATTERISTICHE FISICO-MORFOLOGICHE E MODALITÀ D'INTERVENTO</b>	<b>7</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. SUPERFICI LORDE ESISTENTI E PREVISTE	10
2.3. RAPPORTI DI COPERTURA ESISTENTI E PREVISTE E ALTEZZE MASSIME	10
2.4. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	11
2.5. REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI E MITIGAZIONE CON ELEMENTI VEGETALI TIPICI LOCALI	11
<b>3. AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE</b>	<b>12</b>
<b>4. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE</b>	<b>13</b>
<b>5. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>	<b>13</b>
<b>6. COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA</b>	<b>14</b>
6.1. COMPENSAZIONE	14
6.2. PEREQUAZIONE	15
6.3. INCENTIVAZIONE	15
<b>7. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO</b>	<b>16</b>
7.1. Verifica del Bilancio Ecologico	18



## PREMESSA

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 PTM 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 Metropolitano (PTM);
- 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 PTM;
- 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 urbanizzabile, 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 Corbetta, 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.

## 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

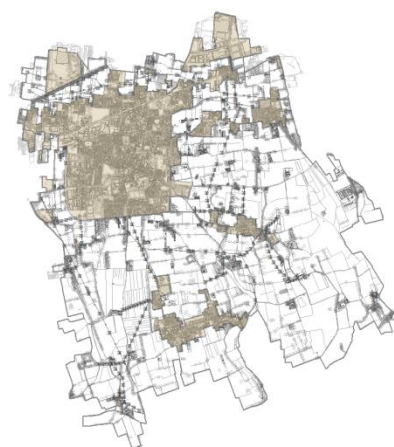
Il Piano delle Regole, nello stesso momento in cui definisce il territorio urbano consolidato con le modalità di cui sopra:

- 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.

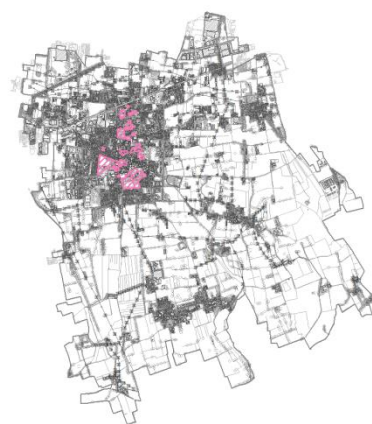
Contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b).

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 eventuale o probabile danno connesso a circostanze più o meno prevedibili.

## TUC TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



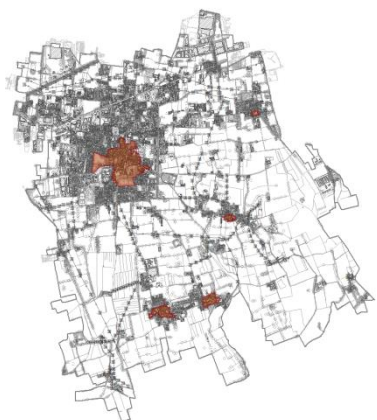
## EDIFICI/AREE T



## NAF

## NUCLEO DI ANTICA

## FORMAZIONE



## 1.2. NUCLEI DI ANTICA 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 al comma 1, nonché di eventuali altre carte di cui al comma 2 o in scala di maggior dettaglio, i comuni riportano sulla cartografia aggiornata aerofotogrammetrica, in loro possesso, i perimetri dei centri nuclei e insediamenti anche di carattere rurale, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché la individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storico ambientale, 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 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 distinguendoli in due differenti tipologie denominate "ambiti a carattere prevalentemente residenziale – città compatta" e "ambiti a carattere prevalentemente residenziale – città verde".

A tali tessuti, sulla base della morfologia residenziale presente, è stato assegnato un indice fondiario pari a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o esistente per la prima tipologia e 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o esistente per la seconda.

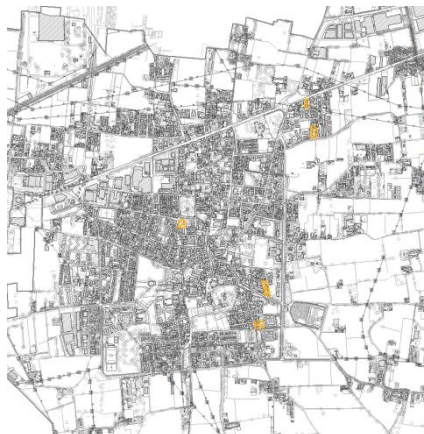
Tali indici fondiari permettono da un lato, ove l'indice è inferiore di "alzarsi" di un piano, andando così ad evitare ulteriore consumo di suolo e, dall'altro, ove superiore, di mantenere la possibilità edificatoria consolidata.

Come già esplicitato il Tessuto Urbano Consolidato identifica al suo interno sia gli ambiti pertinenti agli edifici esistenti sia piccole porzioni di lotti liberi da edificazione ove sarà consentito l'insediamento di nuove unità edilizie al fine del completamento dell'edificato. Il Piano delle Regole prevede in generale il ricorso all'utilizzo del provvedimento abilitativo edilizio di tipo "diretto" (Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

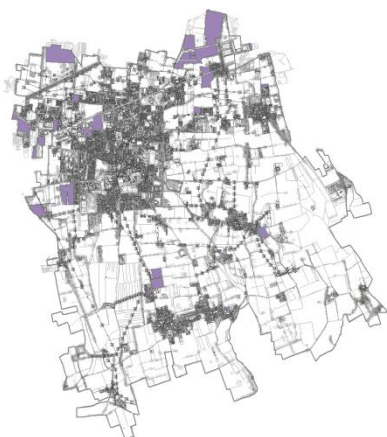
## AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI



## AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE



## AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI



## AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI



### 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, nello specifico è previsto un indice fondiario di 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o esistente.

### 1.5. GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

Il Piano delle Regole determinai tessuti urbani monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali ed industriali ed i lotti liberi interclusi al loro interno. Tali realtà insediative nel territorio comunale di Corbetta sono generalmente ben differenziate dal tessuto prevalentemente residenziale. 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, al quale viene assegnato un indice fondiario di 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o esistente al fine di modesti ampliamenti laddove si ritiene opportuno e di miglioramenti dal punto di vista ambientale.

### 1.6. GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE TERZIARIO E COMMERCIALE

Il Piano delle Regole determinati tessuti urbani monofunzionali ove prevalgono funzioni terziarie e commerciali ed i lotti liberi interclusi al loro interno.

Rispetto al “costruito” si prevede pertanto un completamento di questo tessuto, al quale viene assegnato un indice fondiario di 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o esistente al fine di modesti ampliamenti laddove si ritiene opportuno e di miglioramenti dal punto di vista ambientale.

### 1.7. GLI INSEDIAMENTI ANTICHI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO

Il Piano delle Regole, al fine di garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico costituito dagli edifici presenti nel Tessuto Urbano Consolidato che presentano specifiche caratteristiche fisico-morfologiche in grado di

connotare il paesaggio urbano esistente, individua gli edifici da sottoporre a specifica normativa denominati insediamenti antichi di interesse storico-architettonico-paesaggistico.

Per tali edifici, catalogati nel PGT vigente all'elaborato *DdPA2 – Insediamenti di interesse storico-architettonico-paesaggistico*, si perseguono gli obiettivi di mantenimento dei caratteri storici che li contraddistinguono. È pertanto necessario prestare particolare attenzione alle modalità delle trasformazioni ed in particolare: elementi di vulnerabilità e di rischio - perdita degli elementi caratterizzanti, serialità ed allineamento delle aperture, rapporto con il parco/giardino in cui è inserito; modificazione e/o eliminazione degli elementi edilizi fondativi: forma, numero, decorazioni e dimensioni delle aperture, sistema di ingresso con eventuali elementi decorativi, area libera a parco/giardino.

Al fine di una maggior tutela, ogni intervento edilizio viene sottoposto ad espressione di giudizio di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. 12/2005.

### 1.8. 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 allegate 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-

**APC**

**AMBITI DI PROGETTAZIONE  
COORDINATA**



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 Corbetta 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 un'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 e, per gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione edilizia:

- a) tipologia di intermessi ammessi e modalità di intervento;
- b) superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

- d) altezze massime;
- e) superfici drenanti minime da garantire;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) dotazioni di aree private destinate a parcheggio;
- h) norme particolari da rispettare;

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.

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

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

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

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 alto planimetrica 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.

## **2.2. 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 di pavimento occupato piuttosto che da un volume.

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

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. 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.

## **2.4. 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.

## **2.5. REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI E MITIGAZIONE CON ELEMENTI VEGETALI TIPICI LOCALI**

Una particolare attenzione viene data alla necessità di mitigare l'impatto paesaggistico - ambientale dei nuovi interventi: 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.



### 3. AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

## AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA



Riprendendo il lavoro di indagine svolto all'interno del Documento di Piano, il Piano delle Regole individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola. Non si tratta quindi di paesaggio naturale 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 Metropolitano (PTM). Infatti la norma regionale 12/2005, 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.

Vengono altresì individuate le aree destinate alle attività agricole di interesse strategico denominate "ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole di interesse strategico", alle quali si applica quanto disposto dalla Titolo IV della Parte III del Piano Territoriale Metropolitano.

Inoltre, al fine di garantire il recupero ai fini residenziali, o comunque con destinazioni compatibili con la residenza, dei volumi di origine rurale mantenendo il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisico-morfologiche in grado di connotare l'esistente, il Piano delle Regole individua ambiti cascinali denominati "cascine del patrimonio rurale", ricadenti all'interno e all'esterno del PASM, per i quali si applica quanto previsto per i Nuclei di Antica Formazione, nello specifico quanto disposto dagli articoli dal 24 al 29 delle NdP e, per quelle ricadenti all'interno del PASM, anche l'osservanza dell'art.25 comma 5 del PTC dello stesso.



Vengono altresì individuati, al fine di garantire la puntuale conservazione delle caratteristiche tipo-morfologiche ed assicurare il pieno rispetto dell'impianto originario, pur nella necessaria azione di recupero e rivitalizzazione dei volumi di origine rurale, taluni edifici denominati INSEDIAMENTI RURALI DI INTERESSE PAESISTICO, ricadenti all'interno del PASM, i quali sono disciplinati dall'art. 39 del PTC dello stesso PASM: per tali cascine è prevista l'osservanza di quanto disposto dagli articoli dal 24 al 29 delle presenti NdP in assonanza e complementarietà con i criteri enunciati dall'art. 39 comma 3 del PTC.

Si precisa che nei territori del Parco Agricolo Sud Milano si applicano i contenuti prevalenti del relativo P.T.C. ed in particolare, in relazione agli interventi sugli "insediamenti rurali di interesse paesistico" e sulle "cascine del patrimonio rurale", si applica la disciplina contenuta agli articoli 25 "territori agricoli di cintura metropolitana" e, ove presenti, 39 "insediamenti rurali isolati di interesse paesistico", nonché quella relativa agli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela.

#### 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.

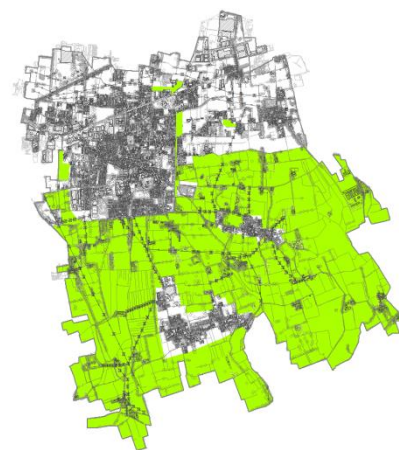
Nello specifico, nel territorio comunale, si riscontrano le seguenti aree rientranti in tale tipologia:

- Aree di valore ecologico in ambito urbano: si tratta di aree interne o adiacenti al territorio urbanizzato;
- Parchi e riserve nazionali e regionali - Parco Agricolo Sud Milano;
- Aree di valore naturalistico: comprendono aree per le quali si riconosce un particolare valore naturalistico, sia interne sia esterne al PASM;
- Aree di compensazione: si tratta di aree a ridosso del territorio urbanizzato importanti per il ruolo "cuscinetto" che svolgono tra il territorio agricolo e il territorio urbanizzato.

#### 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

#### AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE



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... Il PGT non individua sul territorio comunale di Corbetta aree aventi tali caratteristiche.

## 6. COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

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

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

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

### 6.1. COMPENSAZIONE

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.

Sono aree di compensazione le aree destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale. A seguito della cessione gratuita al comune di tali aree, è prevista a titolo compensativo, l'attribuzione di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT anche fuori da piani attuativi. L'indice virtuale attribuito è pari a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per le aree destinate a servizi di progetto "costruiti" e per le aree destinate a servizi di progetto a verde.

Vengono altresì individuate aree denominate "aree di compensazione", alle quali a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale viene attribuito un indice virtuale pari a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT anche fuori da piani attuativi.

Tale istituto non trova applicazione nei territori del Parco Agricolo Sud Milano.

## 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.

Tale istituto non trova applicazione nei territori del Parco Agricolo Sud Milano.

## 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. nel Tessuto Urbano Consolidato, l'applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della Slp 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 5% al raggiungimento di elevati livelli di classificazione energetica degli immobili (classe A);
- 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.

Misure di incentivazione vengono altresì individuate per il Nucleo di Antica Formazione. L'applicazione dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente innanzitutto nel consentire il recupero ai fini residenziali, o di attività compatibili con la residenza, di edifici di origine rurale attraverso un titolo edilizio semplice.

Inoltre viene incentivata la presentazione di Piani di Recupero, riconoscendo un incremento fino ad un massimo del 10 % del volume geometrico esistente agli interventi ricompresi in tali piani aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento e dando la possibilità di rivedere le altezze e modificare il sedime degli edifici.

Va altresì evidenziato che tali misure di incentivazione, oltre che all'interno del NAF, vengono previste anche per i nuclei cascinali interno al territorio agricolo.

## **7. 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* e dell'adeguamento del Piano Territoriale Metropolitano alle disposizioni regionali sul consumo di suolo, 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 PTM.

Tale capitolo integra la Carta del consumo di suolo.

**Tabella n. 3 Applicazione art. 18 delle NdA del PTM per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014**

Dati quantitativi territoriali e urbanistici					
Comune	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Urbanizzata al 2014	Suolo non disponibile al 2014	Suolo utile netto al 2014 (potenzialmente oggetto di consumo suolo)	Superficie libera residua in Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti al 2014
	STC (mq)	SU 2014 (mq)	SND 2014 (mq)	SUN 2014 = STC - (SU+SND)	( c )
<b>CORBETTA</b>	18.832.906	5.377.849	0	13.455.057	<b>339.682</b>

1 - Criteri guida - Applicazione del criterio guida 1 escludente - c. 2, lett. a) - e del criterio guida 2 di riduzione forfettaria - c. 3, lett. a)				
Criterio guida 1 da applicare a tutti i Comuni		Criterio guida 2 da applicare ai Comuni che non soddisfano il Criterio guida 1		Determinazione soglie di riduzione escludenti (esonero) e forfettarie (- 40%)
Esonero riduzione se:		Riduzione forfettaria del 40% se:		Riduzione da applicare
Superficie residua in AT 2014 < 2 % valore medio CMM (ora 3,6%)		Indice di urbanizzazione > 60%	Indice di suolo utile netto < 30%	
Residuo/SU (%)		SU/STC (%)	SUN/STC (%)	% mq
6,3%		28,6%	71,4%	0

**Ai Comuni che non soddisfano i criteri guida 1 e 2 si applica una soglia base di riduzione del 20%**

2 - Criteri differenziali - Applicazione dei criteri differenziali – c. 3, lett. b) - ai Comuni che non soddisfano i criteri guida							
Soglia base di riduzione 20%	Decremento della soglia base se: (- 30% per ogni criterio verificato)			Incremento della soglia base se: (+ 30% per ogni criterio verificato)		Determinazione soglie di riduzione con criteri differenziali	
	> 60% del territorio in Parchi Regionali o PLIS	Polo urbano (P) o interscambio TPL (I)	Tasso di incremento o annuo imprese attive > 1%	Indice urbanizzazione > 10% del valore medio CMM (ora 38%)	Superficie residua in AT 2014 > 4% del valore medio CMM (ora 3,6%)	<b>Riduzione da applicare</b>	
	%	P / I	%	SU / STC	Residuo / SU	%	mq
<b>20,0 %</b>	58,8%		1,2%	28,6%	6,3%	-14%	-47.555

3 – Criterio guida di controllo – Verifica previsioni insediative residue risultanti e applicazione del criterio guida 3 – c. 3, lett. c)						
Riduzione risultante dalla determinazione delle soglie di riduzione con criteri differenziali			Rimodulazione soglia di riduzione da applicare se > 20% dell'urbanizzato		Determinazione definitiva soglie di riduzione	
Riduzione da applicare			Limite massimo ammesso superficie residua in AT 2014	Differenza tra il residuo massimo ammesso ** e la superficie risultante dalla riduzione applicata *	Riduzione da applicare	
%	mq	Risultante (mq)	20% SU (mq)	Verifica differenza (mq)	%	mq
-14%	-47.555	292.127	1.075.570	783.443	-14%	-47.555

### 7.1. Verifica del Bilancio Ecologico

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici sovraordinati (PTR e PTCP) alla L.R. 31/2014 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, i comuni e pertanto Concorezzo, possono approvare varianti al documento, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. Al fine di rispondere a tale indicazione viene computato il Bilancio ecologico delle previsioni del PGT, secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 31/2014 (si veda la tavola DT12 – Carta del Bilancio eco-logico).

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 quantificativa allegata alla tavola DdP10 – Carta del Bilancio Ecologico.

**AREE CHE CONCORRONO AL BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE****AREE DI TRASFORMAZIONE CHE CONSUMANO  
SUOLO AGRICOLO***(art. 2 comma 1.c L.R. 31/14)***2.478 mq**

M	888 mq
N	59 mq
O	1.531 mq

**AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE  
AGRICOLA***(art. 2 comma 1.a L.R. 31/14)***58.376 mq**

A	15.776 mq
B	8.692 mq
D	538 mq
E	2.044 mq
F	4.284 mq
G	15.898 mq
H	1.951 mq
I	4.797 mq
L	2.065 mq
R	2.331 mq

**BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE****AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO 2.478 mq****AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA 58.376 mq****TOTALE - 55.898 mq***(bilancio ecologico conforme all'art.5 della L.R. 31/14)*