

# PGT

COMUNE  
DI



BESANA  
IN BRIANZA

# 2007

## PIANO DELLE REGOLE

### IL SINDACO

Sergio Gianni Cazzaniga

### L' ASSESSORE AI L.L. P.P.

Antonio Pizzagalli

### IL DIRETTORE GENERALE

Lydia Andreotti Loria

### PROGETTISTI

Arch. Gaetano Lisciandra  
Arch. Gianfranco Pagliettini  
Arch. Luca Pagliettini

### COLLABORATORI

Arch. Valentina Montemurri  
Arch. Licia Gaia Sortino  
Dott.ssa Daniela Olzi  
Geom. Elena Maestri

### UFFICIO DI PIANO

Arch. Vittoria Di Giglio (Dirigente)

Arch. Massimiliano Merlo  
Arch. Magda Berrocal  
Dott.ssa Antonella Sanvito  
Dott.ssa Elena Ballabio  
Dott.ssa Assunta Gubelli  
Dott. Paolo Sala

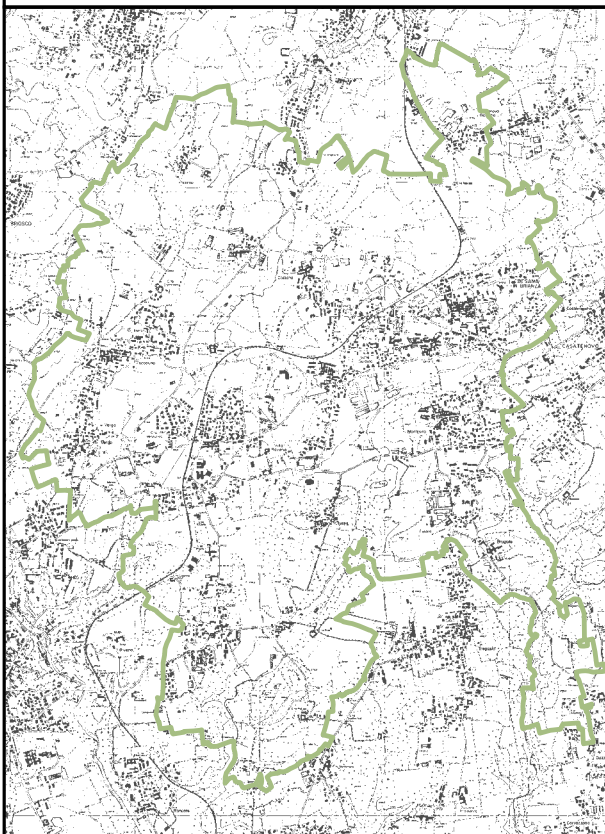
*Controdeduzioni al PGT adottato a cura dell'Ufficio di Piano*

Titolo tavola

**Relazione illustrativa**

Data

**Giugno 2008**



Codice tavola

# PR\_R

<b>Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>Gli elaborati del piano delle regole .....</b>	<b>7</b>
<b>Il sistema degli insediamenti esistenti .....</b>	<b>8</b>
Il tessuto storico .....	9
Gli insediamenti recenti.....	10
<b>Il territorio rurale .....</b>	<b>11</b>
<b>Il sistema ambientale e dei vincoli sovraordinati .....</b>	<b>12</b>

## **Premessa**

Il Piano delle Regole, il terzo atto del Piano de Governo del Territorio, rappresenta lo strumento operativo di riferimento per la disciplina dell'uso del suolo e specificatamente per la gestione dei tessuti urbani consolidati. A partire dalla analisi delle caratteristiche fisico-morfologiche che denotano il tessuto insediativo esistente, esso ha il compito di definire i criteri da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale fatta eccezione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole, nelle parti del territorio comunale di sua competenza, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi<sup>1</sup>, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

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

Spetta, inoltre, al Piano delle Regole (art. 11, comma 2) il compito di normare l'applicazione del meccanismo di perequazione, così come descritto e definito dal Documento di Piano, in tutte le aree del territorio comunale, fatta eccezione di quelle destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica che, per le loro caratteristiche particolari, ne sono escluse.

Il Piano delle Regole svolge in primo luogo un'attività di ricognizione e recepimento dei vincoli e delle prescrizioni sovraordinati e prevalenti. A tale fine, su basi cartografiche in scala adeguata, deve:

---

<sup>1</sup> Edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato; eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, ecc.

- indicare (comma 1, lett. b) art 10), gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, ed in particolare:
- gli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli artt. 10 e 11 e quelli assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art 45 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, noto come Codice Urbani;
- gli immobili e le aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso d. lgs 42/2004 consistenti in:
  - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136;
  - aree tutelate per legge, di cui all'art. 142;
  - immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 144 e 156;
  - le aree regionali protette ai sensi della Legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 – Piano regionale delle aree protette;
- individuare i Siti di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE<sup>2</sup>;
- individuare (comma 1, lett. c) art 10) le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado - per abbandono, per eccessiva pressione, per inquinamento diffuso o altro - che necessitano di specifici interventi per la eliminazione dei fattori di compromissione e degrado, il ripristino di livelli equilibrati di naturalità, la salvaguardia delle risorse naturali primarie (aria, acqua, suolo e sottosuolo) e il recupero del patrimonio storico e culturale;
- individuare le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante<sup>3</sup>;
- recepire e verificare (comma 1, lett. d)<sup>4</sup> la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP in materia idrogeologica e del Piano di bacino o dei suoi piani stralcio, come il Piano di Assetto Idrogeologico;
- individuare (ancora comma 1, lett. d) le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica<sup>5</sup>, secondo i criteri e gli indirizzi che saranno emanati dalla Giunta Regionale, sentite le Province entro tre mesi dal giorno di entrata in vigore della legge 12/2005;
- evidenziare tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio;
- individuare e recepire le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano territoriale regionale, nei piani territoriali di coordinamento provinciali, nei piani di settore, ecc.

---

2 I Siti di Interesse Comunitario sono riportati nell'allegato A della D.G.R 8 agosto 2003 n. 7/14106

3 D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. 6 febbraio 2004 n. 7/16320

4 La lett. c) del primo comma dell'art. 8 richiama il comma 1, lett. b) dell'art. 57 della stessa legge 12/2005

5 Idem come sopra

- individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina urbanistica e paesaggistica.

In secondo luogo il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di piano (art. 8, comma 1, lett. b), e sulla scorta di eventuali ulteriori indagini conoscitive, individua, su una base cartografica in scala adeguata:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato e, al loro interno, gli eventuali nuclei di antica formazione e definisce le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, all'interno degli ambiti definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e secondo i criteri e le modalità dallo stesso dettati;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica, quali:
- le aree soggette a vincoli di inedificabilità per motivi geologici, idrogeologici, sismici, ecologici, ambientali, storici, culturali, paesaggistici, ecc., imposti per legge o da enti sovraordinati, o decisi autonomamente dal Comune. Si ricorda, a tal proposito, che – ai sensi dell'art 145 del d.lgs 42/2004, ripreso dall'art. 77 della legge regionale 12/2005 - le province e i comuni, in sede di adeguamento agli indirizzi e agli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano Territoriale Regionale, possono introdurre ulteriori previsioni conformative (cioè limitative anche dei diritti di edificare) di maggiore definizione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesistici individuati dal PTR. Si ricorda altresì che tali limiti alla proprietà non sono oggetto di indennizzo;
- le aree destinate ad usi non urbanistici, quali quelle destinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici; il reticolo idrografico superficiale; i corridoi ecologici e tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici.

All'interno del tessuto consolidato il Piano delle Regole, tenuto conto delle caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'impianto urbano esistente, detta modalità di intervento specifiche:

- per gli interventi di recupero degli edifici e degli spazi inedificati, compresi nei centri di antica formazione;
- per gli interventi di recupero degli edifici e degli spazi inedificati di pregio storico-artistico-monumentale o ambientale, vincolati e no, siti all'interno e all'esterno dei centri di antica formazione;

- per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione), da realizzare sia all'interno che all'esterno dei centri di antica formazione.

Il Piano delle Regole disciplina anche le modalità attuative degli interventi che, nei casi più semplici, potranno essere attuati direttamente, tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, mentre in quelli più complessi o delicati necessiteranno di una preventiva pianificazione attuativa o di un permesso di costruire convenzionato.

Il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi inedificati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Gli interventi di nuova costruzione e sostituzione, sono disciplinati da parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale e prestazionale. Tali parametri possono essere riferiti ad ambiti urbani o a singoli lotti, ad aree libere intercluse o di completamento e ad aree già edificate nelle quali sono previsti interventi di modifica o sostituzione dell'esistente.

I parametri quantitativi riguardano la consistenza edificatoria in termini di volume o superficie lorda di pavimento (comma 3, lett. b), espressi in indici o in valori assoluti; il rapporto di copertura (comma 3, lett. c) e le altezze massime e minime (comma 3, lett. d), le quali possono essere espresse in assoluto o in rapporto ad altre grandezze, quali la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, il soleggiamento, ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti funzionali, il Piano specifica le destinazioni d'uso non ammissibili (comma 3, lett. e).

Più innovativi sono i parametri riguardanti gli aspetti morfologici e qualitativo-prestazionali. Il Piano disciplina (comma 3, lett. a) le caratteristiche tipologiche cui gli edifici devono adeguarsi, per assicurare omogeneità insediativa; gli allineamenti e gli orientamenti, per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici e favorire la migliore esposizione; i percorsi, per consentire una migliore fruizione degli spazi interni del tessuto urbano.

Il Piano (comma 3, lett. e) prescrive particolari modi insediativi, quali la posizione dell'edificio nel lotto; la conformazione delle aree di pertinenza in rapporto al verde e ai corsi d'acqua; le caratteristiche delle recinzioni, ecc.,

che consentano continuità di elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale.

Al fine di incidere sulla morfologia del paesaggio il Piano (comma 3, lett. g) prescrive interventi di integrazioni paesaggistica (alberature definite per tipo di essenze e sesto di impianto, sistemazioni a verde, pavimentazioni, elementi di arredo, ecc.) per ambiti compresi in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Il Piano, infine, prescrive parametri qualitativo-prestazionali (comma 3, lett. h), riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per una migliore qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al minor consumo di risorse naturali, al miglior inserimento ambientale.

Per le aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole (comma 4, lett. a), punto 1), detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda della legge 12/05 che riguarda le norme in materia di edificazione nelle aree agricole, nel rispetto di quanto previsto in materia dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Pertanto, ai sensi dell'art. 61 della legge 12/05, il Piano recepisce le disposizioni relative alle nuove costruzioni, dettate direttamente dagli artt. 59 e 60, le quali riprendono sostanzialmente quelle già in vigore con la legge 93/80, ora abrogata. Queste prescrizioni sono immediatamente prevalenti sulle norme urbanistiche e sui regolamenti edilizi e di igiene comunali. Il Piano delle Regole detta, invece, autonomamente, ai sensi dell'art. 62, norme per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, nonché per le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, nel rispetto comunque delle limitazioni, poste dal comma secondo dello stesso art. 62, a salvaguardia dei contratti o dei rapporti di affitto rustico in essere.

All'interno delle aree destinate all'agricoltura il Piano (comma 4, lett. a), punto 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ne detta la normativa d'uso e di intervento.

Il Piano delle Regole, inoltre, (comma 4, lett. a), punto 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento forestale<sup>6</sup>, dei piani di indirizzo forestale<sup>7</sup> e dei piani di bonifica<sup>8</sup>, ove esistenti.

Per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, il Piano delle Regole, recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dal PTR, nella sua valenza di Piano territoriale paesaggistico. Il Piano delle Regole può, inoltre, come si è già detto in precedenza, introdurre ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e dettare ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione che risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dal PTR.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

### **Gli elaborati del piano delle regole**

Oltre alla presente relazione il cui ruolo è meramente descrittivo dell'assetto e delle regole del piano, gli elaborati di riferimento per l'attuazione delle previsioni sono costituiti da:

- la cartografia di piano in scala 1:2.000, che ha effetto prescrittivo sulle destinazioni d'uso dei suoli, sulle modalità e tipi di intervento, sui rispetti e vincoli ambientali posti dal piano e derivanti da disposizioni sovraordinate. La cartografia non ha invece valore prescrittivo, e quindi effetto giuridico sui suoli, per quanto attiene:
  - il sistema della viabilità e il sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici che sono governati dal Piano dei Servizi;
  - gli ambiti di trasformazione e i parchi agricoli che, indicati dal Documento di Piano, assumono valore prescrittivo soltanto a seguito della approvazione dei relativi Piani Attuativi;

---

6 L.R. 27/2004 – *Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale.*

7 L.R. 27/2004– *Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale.*

8 L.R. 7/2003 – *Norme in materia di bonifica e irrigazione.*



- le Norme di Attuazione che hanno valore prescrittivo sia per quanto attiene le disposizioni di ordine generale, sia per quelle di riferimento alle destinazioni d'uso dei suoli che ai vincoli e ai rispetti.

### **Il sistema degli insediamenti esistenti**

Il sistema insediativo di Besana costituisce parte rilevante del territorio comunale. Esso si estende per 4.148.977 mq, oltre un quarto dei 15.757.786 totali.

Un sistema articolato in una pluralità di centri, la cui immagine è sempre presente nel paesaggio delle diverse parti del territorio comunale.

Gli ambienti storici costituiscono parte affatto minoritaria del sistema insediativo, ma ancora ben emergente. I piccoli e numerosi centri storici coprono solo il 5% del sistema insediativo, ma l'aspetto peculiare della trama storica di Besana si rivela nel consistente patrimonio delle ville dei parchi e giardini storici che, da sole, costituiscono il 15% del territorio urbanizzato e contribuiscono in modo rilevante alla qualità paesaggistica del territorio e dei rapporti tra urbano e rurale.

Centri storici e ville propongono quindi, assieme alle cascine storiche del territorio rurale (alcune delle quali "assorbite" dall'urbano), la tessitura diffusa e leggibile delle stratificazioni storiche del territorio.

I tessuti più recenti sono via via cresciuti attorno agli insediamenti storici, lasciando alcuni (non grandi) vuoti e con alcune (poche) slabbrature la cui localizzazione e non eccessiva dimensione hanno consentito al Piano delle Regole (così come in generale al PGT) una operazione di ricucitura, di consolidamento dei centri urbani e dei loro bordi.

Il sistema produttivo è cresciuto dapprima prevalentemente all'interno dei tessuti urbani e, poi, in aree specificamente destinate. Attualmente occupa il 20% dell'intero sistema insediativo (812.270 mq su 4.148.977 totali).

La stratificazione storica del sistema produttivo ha offerto una importante occasione (peraltro già in corso, e confermata dal PGT) di rigenerazione urbana, consentendo importanti operazioni di recupero in aree centrali dei tessuti.

In questo quadro il PGT e il Piano delle Regole riescono a sviluppare la costruzione di un assetto urbanistico fondato principalmente sulla rigenerazione dei tessuti urbani.

I dati quantitativi del dimensionamento di piano dimostrano infatti che la maggior parte della nuova SLP che costituisce il dimensionamento di piano proviene dall'interno del tessuto (disciplinato dal Piano delle Regole) o da interventi di rigenerazione (individuati dal Documento di Piano e disciplinati dai Piani Attuativi).

Il Piano delle Regole, in coerenza ai compiti assegnati dalla legge e sulla base di una puntuale lettura dei caratteri e delle condizioni degli insediamenti, configura e disciplina all'interno del tessuto urbanizzato esistente per:

- il sistema dei centri storici degli insediamenti storici diffusi;
- il sistema degli insediamenti recenti.

#### Il tessuto storico

I Centri Storici individuati nel Piano delle Regole sono stati oggetto di una puntuale lettura di ogni singolo immobile esistente, finalizzata anche alla verifica della loro delimitazione in riferimento alle informazioni fornite dalla documentazione storica, che ha rilevato gli usi, le condizioni, le tipologie, la consistenza, i caratteri storici originari, gli effetti degli interventi di epoca successiva (vedi elaborati Q2 SC).

Le informazioni hanno consentito (in un quadro che ha rivelato un complessivo buon stato di conservazione) la costruzione di un sistema di valutazione che, sulla base di punteggi assegnati alle singole informazioni, ha portato alla definizione di categorie riferita alla rilevanza (maggiore o minore, nulla o di contrasto) dell'immobile nel contesto storico.

Ne risulta, sulle 600 unità edilizie censite, un 5% di elevata emergenza architettonica e un altro 5% con caratteristiche superfetative. Il dato importante è costituito dal fatto che la massima parte del patrimonio edilizio in centro storico, il 63%, conserva ancora, in diversa misura, caratteri storici e storico testimoniali intrinseci e/o di connotazione del contesto.

La individuazione delle cascine e nuclei storici, così come quella degli edifici, ville e parchi storici è stata invece effettuata sulla base dei materiali esistenti (forniti da strumenti urbanistici precedenti e da specifiche indagini

svolte dagli Uffici Comunali), che hanno consentito di individuare gli edifici e i complessi di interesse storico e testimoniale.

Il piano prevede una disciplina articolata in modo diverso per i tessuti (centri storici) e per i singoli edifici o complessi.

Per i centri storici stabilisce le categorie di intervento in base ai risultati emergenti dell'indagine Q2 SC accennata. Tenendo peraltro conto che i tipi di intervento consentiti dalla legge non riescono a corrispondere adeguatamente alla diversità dei caratteri degli edifici di interesse, le norme stabiliscono che questi interventi assumono quale indirizzo e riferimento progettuali gli elementi conoscitivi e valutativi emergenti dall'indagine.

Per i singoli edifici e complessi le norme propongono operazioni di recupero analoghe e quelle previste nei centri storici, con alcuni perfezionamenti negli usi ammissibili e nelle prescrizioni di valorizzazione ambientale, per tenere conto della loro collocazione prevalentemente rurale.

#### Gli insediamenti recenti

Il Quadro Conoscitivo ha svolto una lettura della struttura morfo-tipologica del territorio che portato alle seguenti indicazioni:

- contenere la tendenza alla dispersione e la casualità insediativa (insediamenti lineari e isolati di case e fabbriche) risparmiando territorio e guadagnando in paesaggio;
- contenere, al contempo, le tendenze ad ulteriori saldature tra i nuclei urbani;
- portare a compimento gli insediamenti incompleti e sfrangiati mediante l'utilizzazione degli spazi vuoti interclusi o di margine con interventi mirati al completamento;
- razionalizzare la distribuzione degli insediamenti produttivi (fabbriche, laboratori, serre, allevamenti, etc.), nel territorio;
- tutelare e valorizzare gli elementi di pregio, urbanistici, paesaggistici e naturalistici presenti nel territorio;
- tendere al mantenimento della struttura insediativa "per borghi, ville, boschi e campi" imposta dall'orografia ed ereditata dalla storia: un sistema reticolare di nuclei urbani e infrastrutture di collegamento ben definiti e chiaramente identificati nel paesaggio agricolo e naturalistico del territorio di Besana.

Questa lettura è stata accompagnata dalla rilevazione delle densità edilizie presenti nei singoli lotti (vedi Elaborato Q05).

Il confronto tra questi dati ed indicazioni ha consentito l'organizzazione del tessuto residenziale esistente (aree residenziali di completamento) in diverse tipologie cui, sulle basi delle caratteristiche prevalenti preesistenti, sono state assegnate diverse densità e diversi parametri di configurazione morfologica.

Particolare rilievo nelle disposizioni normative riveste l'articolazione degli indici sotto due punti di vista:

- la definizione di un indice assegnato, che pertiene l'area di intervento, e di un indice limite, massimo raggiungibile attraverso l'applicazione del modello di perequazione indicato dal Documento di Piano per l'acquisizione a costo zero delle aree per servizi pubblici;
- la possibilità di trasferimento ad altri lotti dei volumi eccedenti l'indice limite nel caso di interventi di ricostruzione in lotti con volumetria esistente che ecceda tale limite, al fine di avviare un processo di riequilibrio morfologico nei tessuti e di mitigare le deformazioni.

Per quanto attiene le attività commerciali esistenti e confermate, il Piano riconosce l'importanza di realizzare interventi organicamente estesi all'intera attività e li assoggetta ad intervento edilizio unitario.

Gli insediamenti produttivi esistenti sono articolati distinguendo nelle aree di completamento (anche di espansioni in corso) quelle che presentano caratteristiche di rilevante diversità in quanto destinate a deposito e vendita di materiali edili o a pertinenza delle attività produttive. Le prime con bassa e le seconde con nessuna necessità edificatoria.

### **Il territorio rurale**

Il Piano delle Regole assume le indicazioni generali del Documento di Piano sul territorio extraurbano, individuando le aree agricole di valore paesaggistico-ambientale ed articolando le altre aree agricole in:

- agricole di tutela, che coinvolgono i territori compresi nel Parco del Lambro, nel SIC, nell'istituendo Parco della Valletta, oltre alle aree risultanti di Classe III dagli studi geologici e che presentano quindi elementi di fragilità e scarsa vocazione alle trasformazioni urbanistico-edilizie;
- agricole di valore ambientale, che comprendono il resto del territorio, con estensione abbastanza modesta e attestata in adiacenza al sistema urbano centrale, comprendenti al loro interno una parte importante della rete ecologica.

Le disposizioni normative stabilite dal piano sono rivolte:

- dal punto di vista socio-economico:
  - al mantenimento e al consolidamento del settore primario
  - alla diversificazione dell'economia rurale con lo sviluppo delle attività compatibili
  - al recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento a quello di valore storico e testimoniale.
  
- dal punto di vista paesaggistico ed ambientale:
  - alla protezione e valorizzazione delle aree che costituiscono i sistemi della naturalità
  - alla definizione delle trasformazioni ammissibili in rapporto ai caratteri riconosciuti alle varie aree, riducendone l'entità (fino a zero) in rapporto alla loro rilevanza ambientale
  - alla realizzazione di interventi che concorrano alla riqualificazione del territorio rurale e alla sua fruibilità.

In queste direzioni vengono ammesse attività diverse (dall'agriturismo alla pesca sportiva, alla cultura e commercio florovivaistico, ecc.) la cui presenza è compatibile con i caratteri rurali del territorio.

Si stabilisce inoltre che nelle aree agricole di tutela gli indici di piano sono ridotti al 50% e che in quelle di valore paesaggistico-ambientale non sono ammesse nuove costruzioni.

Così come si consentono i diversi interventi, compreso il recupero del patrimonio edilizio esistente, in quanto accompagnati da operazioni di rimboschimento, di salvaguardia e valorizzazione dei suoi sistemi naturali e di antropizzazione storica.

## **Il sistema ambientale e dei vincoli sovraordinati**

I caratteri dell'ambiente e del paesaggio del territorio (definiti e regolamentati nelle aree agricole di valore paesaggistico e nelle aree agricole di tutela) sono derivate sia da scelte (operate e proposte) di pianificazione e tutela (i SIC e i parchi) sia degli approfondimenti settoriali che hanno accompagnato il percorso di formazione del P.G.T.

Si tratta della lettura morfologica del territorio e degli studi degli insediamenti storici, che hanno fornito al Piano delle Regole i riferimenti per le disposizioni configurative e tipologiche degli interventi.

Si tratta degli studi geologici che, sulla base delle maggiori o minori fragilità, hanno individuato le diverse propensioni del territorio alle trasformazioni.

Si tratta dello specifico approfondimento sul sistema naturalistico-vegetazionale (vedi anche elaborato DP\_Q01) che ha fornito una puntuale fisionomia della struttura, della tipologia della flora e della fauna, una definizione e localizzazione dei valori in base agli indici di qualità ambientale. Approfondimento che ha costituito il supporto principale per la definizione, nel Piano delle Regole, delle aree non soggette a trasformazione della base dei valori naturali, paesaggistici ed ambientali individuati.

Il sistema delle salvaguardie nel territorio rurale viene integrato dai vincoli e rispetti stabiliti da disposizioni sovraordinate e da quelli derivanti dalle limitazioni geologiche stabilite dalle specifiche norme che sono assunte come parte integrante del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole assume e specifica questo sistema dei vincoli che, costruito nel Quadro Conoscitivo, portato a sistema dal Documento di Piano, trova qui la piena assunzione ed integrazione tra individuazione topografica e prescrizione normativa.