



Comune di Torre d'Isola

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variente generale 2018

PIANO DELLE REGOLE PRI – Relazione illustrativa
giugno 2018



45°13'6"24 N
09°4'37"92 E

Amministrazione comunale di Torre d’Isola

Roberto Casimiro Veronesi

Sindaco

Valentina Formenton

assessore ai servizi sociali, volontariato e servizi alla persona

Annalisa Dettori

assessore all’istruzione

Matteo Brambilla

consigliere delegato al bilancio comunale

Giulio Sirianni

consigliere delegato ambiente, territorio, agricoltura e innovazione tecnologica,

referente Associazione comuni Virtuosi e Patto dei Sindaci

Stefania Cerea

Consigliere delegato al coordinamento dei rappresentanti delle frazioni

Valeria Peschiera

Consigliere e capogruppo di maggioranza

Alberto Repossi

Consigliere

Marta Balestrieri

Staff del sindaco e supporto per il coordinamento del PGT

Settori amministrativi

Maria Cristina Leone

Segretario comunale

Michele Vittori

Responsabile ufficio tecnico e urbanistica

Maria Seminara

Istruttore tecnico

Progetto del Piano

Massimiliano Innocenti

Viviana Di Martino

Valutazione ambientale strategica del Piano

Marco Pompilio

Studio di incidenza ambientale del Piano

Monica Lazzarini

PIANO DELLE REGOLE

PR1 _ RELAZIONE ILLUSTRATIVA (ai sensi dell’art. 10 della LR 12/2005 e s. m. i.)

Indice

1. Abitabilità e manutenzione del territorio	4
2. Il Piano delle regole della legge urbanistica regionale	5
3. La struttura del Piano	7
3.1 Tre strumenti, un unico apparato normativo	7
3.2 Contenuti metodologici e organizzazione dei dispositivi normativi	7
3.3 Le tavole del Piano	8
4. L’articolazione e i contenuti delle norme	10
4.1 Le disposizioni generali di attuazione del piano	10
4.2 Le definizioni e i parametri urbanistici, gli usi e le modalità di intervento	10
4.3 Gli oneri e gli incentivi	10
4.4 Quadro dei vincoli e delle limitazioni del Piano	13
4.5 Il sistema delle dotazioni territoriali ed ecologiche	13
4.6 Il sistema insediativo	14
4.7 Il sistema ambientale e rurale	16
4.8 Gli ambiti di trasformazione	17
4.9 Le componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche del piano urbanistico	17

Le foto alle pagine 4,6,7,10,11 e 12 sono del fotografo Flavio Chiesa <http://www.flaviochiesa.it/>

1. Abitabilità e manutenzione del territorio

Il Piano delle regole della variante generale del PGT di Torre d'Isola si iscrive all'interno di scenari decisamente diversi rispetto a quelli che accompagnavano il Piano del 2012. Che riguardano non soltanto il quadro socio economico generale ma anche il sistema della pianificazione sovraordinata e quello normativo lombardo.

Il Piano non parte da un punto zero dell'attività di governo del territorio di Torre d'Isola ma come sempre accade è un tassello che si va a combinare con processi amministrativi in corso, che non riguardano soltanto la dimensione locale ma anche quella sovralocale e territoriale, con il nuovo Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pavia e l'aggiornamento del Piano territoriale regionale alla LR 31/2014 sul consumo di suolo, adottato e in attesa di essere definitivamente approvato.

A livello locale, vi sono poi alcune condizioni specifiche che riguardano i piani attuativi in corso di completamento ma anche interventi che non si sono compiuti e con convenzioni e titoli abilitativi scaduti, come il caso dell'intervento di recupero di Cascina Grande.

Se consideriamo l'attività edilizia che ha caratterizzato il periodo compreso tra l'approvazione del piano vigente e oggi, si rende evidente quanto le previsioni fossero molto sbilanciate sul lato dell'offerta di nuovi insediamenti in aree di espansione che però non hanno trovato alcuna rispondenza concreta. In cinque anni, la popolazione residente è cresciuta di 36 unità – passando da 2.359 a 2.395 – ma l'attività edilizia di nuova previsione ha riguardato esclusivamente la fase edilizia di piani urbanistici attuativi avviati prima del 2012 o l'edificazione di lotti liberi nei tessuti residenziali esistenti. Complessivamente, i titoli abilitativi rilasciati in cinque anni



per nuove costruzioni sono stati 6, che hanno portato alla realizzazione di 9 nuove unità abitative

Nel Piano vigente, a una strategia così spiccatamente orientata verso l'espansione urbana – che ha messo in gioco una superficie complessiva di quasi 20 ettari di aree libere e agricole – ha corrisposto un approccio decisamente più cauto verso i tessuti urbani consolidati delle frazioni.

La Variante generale invece si pone l'obiettivo di perseguire un modello territoriale più equilibrato, in cui all'attenzione al contenimento del consumo delle risorse naturali – suolo e paesaggi – trovi una corrispondenza con l'uso razionale e sostenibile del patrimonio edilizio esistente.

2. Il Piano delle regole della legge

urbanistica regionale

Nella suddivisione tripartita del piano urbanistico comunale della legislazione lombarda, il Piano delle regole costituisce lo strumento che disciplina all'interno del perimetro amministrativo le parti urbane ed extraurbane che vengono sostanzialmente confermate.

Come per il Piano dei servizi, le indicazioni del Piano delle regole hanno carattere prescrittivo e vincolante, hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non hanno termine di validità (mentre le previsioni del Documento di piano durano cinque anni) e sono sempre modificabili con variante urbanistica.

In particolare, ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005, il PR definisce e disciplina:

- gli ambiti di tessuto urbano consolidato come parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione urbanistica dei suoli, comprendendo le aree libere intercluse o di completamento;
- gli immobili sottoposti a vincoli di tutela da norme statali e regionali;
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- rispetto alle componenti geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento degli indirizzi e le prescrizioni del PTCP, l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità, dando indicazioni sugli interventi edilizi;
- le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico/ambientale/ecologico e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Nel tessuto urbano consolidato (TUC) il Piano delle regole individua i nuclei di antica formazione e i beni immobili



storici, ambientali, artistici e monumentali sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs 42/2004. A questi, il PR definisce le caratteristiche fisiche e morfologiche che caratterizzano l'esistente, ne attribuisce uno specifico valore a cui far corrispondere una disciplina di intervento finalizzata alla conservazione, alla tutela, alla valorizzazione.

Nel TUC il piano delle regole tratta anche la parte di insediamento urbano di più recente formazione, suddividendoli per funzioni, caratteristiche tipologiche, ecc. Per gli ambiti del TUC il piano identifica i parametri da rispettare negli interventi edilizi di nuova costruzione o sostituzione, in particolare (comma 3 art. 10):

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi D.lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;

- requisiti di efficienza energetica.

Per le aree destinate all'agricoltura, il PR - ai sensi del comma 4 art. 10 - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto definito dal titolo terzo della stessa legge urbanistica (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura);

- recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche il PR detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Infine, per le aree non soggette a trasformazione urbanistica il piano individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Al Piano delle regole spetta anche il compito di definire le modalità perequative, compensative e le forme di incentivazione.



3. La struttura del Piano

3.1 Tre strumenti, un unico apparato normativo

Oggi più di ieri le norme del piano comunale devono rapportarsi con la complessità crescente del quadro legislativo nazionale e regionale.

Innanzitutto i codici: le leggi urbanistiche (nazionali e regionali), poi il codice civile e il sistema di norme che regolano l'attività edilizia, le costruzioni, l'efficientamento energetico degli edifici, le attività economiche (agricole, produttive, commerciali, terziarie), il paesaggio e l'ecologia, la mobilità, gli aspetti geologici, idrologici e idraulici su costruzioni e insediamenti.

Vi è poi il sistema di prescrizioni, spesso con diversi livelli di cogenza- dagli indirizzi, alle direttive, dagli orientamenti alle prescrizioni - che derivano da strumenti urbanistici sovraordinati e qdi settore (il sistema dei vincoli di tutela ad aree e immobili), non sempre coerenti tra loro sia nei contenuti che nella forma.

Infine, vi sono le norme non propriamente urbanistiche ma che producono effetti diretti sulle condizioni di abitabilità dei territori, che in comuni come Torre d'Isola riguardano aspetti direttamente correlati con le loro peculiarità: dalle norme di polizia idraulica per la gestione del reticolo idrico minore alle attività di spandimento dei fanghi di depurazione, ai vincoli generati alle aree sottoposte a tutele di tipo ambientale.

Nella Variante generale del PGT di Torre d'Isola si è optato per ricondurre la componente regolativa del Piano in un unico apparato - denominato *Dispositivi di attuazione del PGT* - laddove generalmente le norme di attuazione sono distribuite in ognuno dei tre strumenti che compongono il Piano, con episodi di piani in cui addirittura è presente un quarto elaborato normativo, che ha il compito di raccogliere i contenuti comuni ai tre atti.



Le tradizionali norme tecniche di attuazione del piano urbanistico qui sono intese come dispositivi che prescrivono ma anche descrivono - quando necessario - le finalità della regola urbanistica

3.2 Contenuti metodologici e organizzazione dei dispositivi normativi

Nel Piano delle regole di Torre d'Isola, l'impianto regolativo delle norme e la sua distribuzione sul territorio (negli elaborati grafici) è organizzato a partire da quattro ordini di questioni.

La prima questione riguarda la *coerenza interna* con i tessuti urbani esistenti, che rispetto al piano vigente sono confermati ma semplificati nella lettura e nelle regole conseguenti, allo scopo di favorire interventi di adeguamento che consolidano senza snaturare. Riconoscendo ad essi una buona qualità insediativa, testimoniata anche dal fatto che non esistono - se non in maniera limitata e circoscritta - fenomeni di abbandono o sottoutilizzo.

Una seconda questione riguarda le *coerenze esterne* con gli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati, a partire dai Piani territoriali di coordinamento del Parco regionale e di quello naturale della Valle del Ticino; poi il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pavia

ed infine i piani di settore e le norme specifiche e gli aggiornamenti sopravvenuti alla legge urbanistica regionale e al testo unico per l'edilizia

Vi è poi il tema della *continuità interna* con l'attività amministrativa di gestione quotidiana del territorio, che essendo una attività complessa, richiede innovazione ma di tipo adattivo e progressivo, senza eccessivi salti o stravolgimenti.

Infine, la quarta questione riguarda le condizioni di *continuità esterna* con le prassi e i comportamenti progettuali dei soggetti nel settore dell'edilizia che operano nel territorio, in coerenza con il sistema normativo e le caratteristiche del contesto.

Per questo motivo, a partire dalle norme di attuazione il Piano delle regole ha operato una verifica e un confronto serrato, per quanto possibile, con il Piano vigente.

Valutando sempre puntualmente, confermando se coerente, armonizzando ma anche semplificando ed escludendo se necessario, il vecchio con il nuovo progetto degli ambienti urbani ed extraurbani che si sono andati a stabilizzare nel corso del tempo nel territorio torreisolano.

Tenendo conto delle diversità di approcci, obiettivi e azioni della Variante - a partire dalle attenzioni poste alle risorse non rinnovabili come i suoli e il patrimonio edilizio esistente e alla qualità del paesaggio e dell'abitare – ma mettendo al centro l'obiettivo di rendere agevole all'ente comunale l'amministrazione dell'urbanistica e ai cittadini e agli operatori locali la possibilità di realizzare negli ambienti di vita e di lavoro le proprie legittime aspirazioni e necessità.

La Variante generale di Torre d'Isola, nei suoi contenuti regolativi, rispetto al Piano del 2012 ha cercato di

configurare una organizzazione più chiara dell'impianto normativo.

Per ogni tessuto o ambito del Piano la norma definisce una struttura logica riconoscibile e organizzata in maniera sequenziale, stabilendo:

le caratteristiche dell'oggetto (tessuti, ambiti, ecc.)

- gli indirizzi (gli obiettivi del piano);
- le modalità di attuazione
- le norme di sistema (rinvii a norme di livello superiore, rivolte sia all'amministrazione che ai cittadini);
- le norme di condotta (le traduzioni in regole urbanistiche delle strategie elaborate nel piano);

Gli articoli delle norme contenute nei titoli quinto, sesto e settimo e ottavo disciplinano le attività trasformative dei tessuti urbani consolidati (sistema delle dotazioni territoriali ed ecologiche e sistema insediativo), del territorio extraurbano (sistema ambientale e rurale) e degli ambiti di trasformazione.

Ogni sistema è suddiviso in elementi circoscritti (ambiti, insediamenti, aree) a cui corrisponde uno specifico articolo della norma suddivisa in due sezioni distinte.

Nella prima, il piano conserva i contenuti descrittivi, espressivi e argomentativi, ne tratteggia i caratteri, esplicita gli obiettivi del piano e le strategie, come premessa ai successivi contenuti prescrittivi.

Questi ultimi sono suddivisi in tre parti:

- le modalità di attuazione, con indicazione sugli interventi ammessi in scala crescente di invasività (dalla manutenzione ordinaria alla nuova costruzione);

- le regole funzionali, suddivise per usi ammessi di tipo esclusivo e usi regolati, con percentuali minime o massime sulla superficie lorda di pavimento;
- i parametri urbanistici applicati e gli indici.

In alcuni casi, sono esplicitate prescrizioni specifiche.

Sotto il profilo formale, si è proceduto ad una standardizzazione degli operatori deontici fondamentali della norma: l'obbligo (*si deve fare x*), il divieto (*non si deve fare x*), il permesso (*è ammesso fare x*), ricorrendo sempre alla medesima costruzione verbale: “è ammesso.. è vietato..”.

3.3 Le tavole del Piano

Il lavoro di semplificazione e razionalizzazione che ha riguardato l'impianto delle norme del PGT vigente, ha riguardato anche gli apparati grafici che lo compongono.

La gestione e la consultazione dei contenuti del piano del 2012 costringe a districarsi tra 3 relazioni illustrative, 3 elaborati normativi (uno per ciascun atto che compone il PGT), più 67 tavole gestionali, senza contare quindi quelle ricognitive e di analisi.

La Variante generale del 2018 si compone di un numero decisamente più ridotto di apparati grafici, allo scopo di fornire tutte le informazioni sui contenuti del piano nel minor numero di supporti, evitando le ridondanze che rendono meno agevole la consultazione alle diverse categorie di utenti: gli uffici tecnici comunali, gli operatori del settore, gli enti, i cittadini.

Cercando di mantenere sempre un rigore nella rappresentazione grafica, espressa alla scala adeguata; componendo l'organizzazione della legenda per parti chiaramente distinte e gerarchizzate, composte di segni e significati che escludono sovrapposizioni (un segno grafico si riferisce a un solo oggetto e ogni oggetto è riconoscibile tramite un solo segno, colore, simbolo); facendo esattamente corrispondere gli elementi in legenda ai rimandi ai dispositivi normativi o ai contenuti delle parti testuali più narrate (le relazioni illustrative del piano).

I dispositivi normativi del piano – riferiti a tutti e tre gli atti che compongono il PGT DP, PS e PR – hanno diretta corrispondenza con le tavole a valore prescrittivo. Per le parti relative al Piano delle regole, esse sono costituite da:

- PR2 Disciplina urbanistica
- PR3 Disciplina urbanistica dei NAF
- PR4 Carta dei vincoli
- PR5 Carta delle sensibilità paesistiche

Per le parti relative al Documento la tavola DP10 Strategie del piano .

Per le parti relative al Piano dei servizi la tavola PS2 Servizi esistenti , previsioni di piano e servizi ecosistemici

Le tavole sono tutte prodotte a colori; alcune di esse riportano in legenda i riferimenti agli articoli dei dispositivi di attuazione, allo scopo di rendere immediata la lettura della corrispondenza spaziale tra elemento del piano e regole urbanistiche.



4. L'articolazione e i contenuti delle norme

L'elaborato PR6 - Dispositivi di attuazione del Piano di governo del territorio contiene il sistema di regole che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia del Piano e ne rappresenta la componente prescrittiva fondamentale.

Ai dispositivi si accompagnano le tavole di tipo prescrittivo, che costituiscono la mappa delle regole sul territorio comunale.

Le tavole di tipo prescrittivo sono la PR2 - Disciplina urbanistica, la PR3 - Disciplina dei nuclei di antica formazione, la PR4 - Carta dei vincoli, la PS2 - Servizi esistenti, previsioni di piano e servizi ecosistemici.

L'elaborato normativo è organizzato in nove sezioni (denominate titoli) e 84 articoli.

4.1 Le disposizioni generali di attuazione del piano

Il Titolo Primo comprende il quadro programmatico e i riferimenti generali di tipo normativo entro cui si iscrive il Piano: i principi, le disposizioni normative di struttura, l'articolazione degli elaborati che lo compongono, le modalità di attuazione.

In particolare in questa sezione sono richiamate anche gli aspetti regolativi circa la disciplina concorrente tra la pianificazione comunale e quella del Parco del Ticino, e i livelli di autonomia reciproca commisurati agli ambiti di prevalenza definiti dal perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata ai sensi degli articoli 6 e 12 delle norme tecniche di attuazione della Variante generale del PTC del Parco regionale approvata con DGR 5983 del 2/8/2001. In questa sezione sono anche richiamate le attività di monitoraggio degli effetti del Piano – sulla base dei set di indicatori individuati dal Rapporto ambientale



della VAS – e quelle previste in applicazione della LR 31/2014 sul consumo del suolo e del PTR di adeguamento.

4.2 Le definizioni e i parametri urbanistici, gli usi e le modalità di intervento

Il Titolo secondo contiene e dettaglia il glossario dei termini, dei parametri e le grandezze impiegate negli elaborati che compongono il Piano, il rapporto tra di essi (gli indici), l'elenco descrittivo degli usi del territorio previsti dal Piano, l'elenco delle modalità di intervento, le regole generali di impiego.

Rispetto al piano vigente, la Variante sistematizza le definizioni urbanistiche e dettaglia alcuni aspetti specifici,

come la definizione di lotto libero e o delle superfici accessorie.

Sono introdotte anche nuove categorie funzionali, aggiornandole alle dinamiche in corso, e reso più semplice il cambio di destinazione d'uso, nella strategia generale finalizzata a semplificare gli adempimenti richiesti e agevolando l'attività edilizia.

4.3 Gli oneri e gli incentivi

Il Titolo terzo sviluppa sotto il profilo normativo due aspetti essenziali dell'attività urbanistica ed edilizia per coloro che operano sul territorio comunale, ovvero gli oneri comunali e le premialità.

I primi si applicano ad ogni attività comportante una trasformazione urbanistica ed edilizia e che produce un incremento del carico urbanistico. Lo scopo principale è quello di contribuire ai costi delle opere e dei servizi a carico dell'Amministrazione comunale (e della comunità), necessari a soddisfare quantitativamente e qualitativamente la domanda generata.

Oltre alle voci di oneri di urbanizzazione e l'incidenza sui costi di costruzione, il Piano aggiunge due nuove categorie di oneri comunali da destinare alla realizzazione delle rete ecologica polivalente comunale.

La prima è rappresentata dalla quota di maggiorazione percentuale da applicare al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 comma bis della LR 12/2005 e s.m.i. nel caso di interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto. La percentuale di maggiorazione da applicare è rimandata ad apposita delibera di consiglio comunale, in misura compresa tra l'1,5 e il 5% da destinare al Fondo Aree Verdi regionale, finalizzato a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La seconda maggiorazione "ambientale" è denominata compensazione ecologica preventiva, da applicarsi ai soggetti attuatori di interventi di trasformazione urbanistica, a parziale risarcimento del consumo di suolo agricolo e naturale derivante dalla realizzazione di nuovi insediamenti.

Il meccanismo prevede che gli introiti generati attraverso l'applicazione della compensazione ecologica preventiva siano accantonati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, destinati esclusivamente alla realizzazione della rete ecologica comunale.

Il meccanismo di calcolo degli importi dovuti è dato dalla seguente formula:

Costo della compensazione ecologica preventiva =
Superficie territoriale x (valore agrario medio del terreno
+ 50% del valore del soprassuolo)



dove:

- il valore agrario medio del terreno da applicare stabilito annualmente dalla Giunta regionale - è riferito all'anno di ottenimento del titolo abilitativo o della delibera di approvazione del Piano attuativo.
- Il valore del soprassuolo, fissato dalla DGR 675/2005, è quello temporalmente più prossimo e fissato a cadenza triennale dalla Direzione generale Agricoltura di Regione Lombardia, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo.

Una seconda sezione definisce e regola l'applicazione degli incentivi, anche in applicazione dell'art. 11 comma 5 della LR 12/2005 e s. m.i.

Il Piano delle regole, nel caso in cui gli interventi di iniziativa degli operatori privati generino benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, riconosce specifiche premialità, che possono riguardare sia la riduzione di una quota degli oneri comunali, sia incrementi della superficie utile lorda realizzabile.

Gli incentivi riguardano:

- l'efficientamento energetico degli edifici;
- il risanamento edifici con presenza di coperture in cemento-amianto

- il miglioramento dell'abitabilità per persone con disabilità permanenti;
- la varietà funzionale nei tessuti prevalentemente residenziali;
- la varietà tipologica dell'offerta residenziale;
- la razionalizzazione dei consumi delle risorse idriche.

Rispetto al tema dell'efficientamento energetico del patrimonio edilizio e delle premialità ad esso collegate, occorre evidenziare quanto oggi anche la disciplina urbanistica locale sia costretta a confrontarsi con un contesto normativo in continuo mutamento.

In tal senso, si richiama la DGR 10/3868 del 17/7/2015 - *Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica* - e il successivo decreto n. 6480 con cui Regione Lombardia ha anticipato gli obiettivi nazionali al 1° gennaio 2016, con nuovi requisiti energetici da applicare sia agli edifici pubblici che privati, sia di nuova realizzazione che da ristrutturare e indipendentemente dalla destinazione d'uso.

Con la LR 38 del 10/11/2015 – *Legge di semplificazione 2015 Ambiti economico, sociale e territoriale* - sono state apportate modifiche alla LR 31/2014 - *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato* – che incidono sulle modalità di calcolo delle superfici utili lorde laddove si raggiungono riduzioni significative sulle soglie massime di energia primaria richiesti dalla normativa regionale.

Il Piano ha quindi ritenuto sufficiente l'applicazione del riferimento normativo regionale che, considerate le caratteristiche insediative del territorio di Torre d'Isola con tipologie edilizie prevalentemente mono-bifamiliari e con un numero di piani non superiori a tre, consente di acquisire premialità volumetriche importanti.



Oggi quindi gli obiettivi minimi prestazionali di legge richiedono la realizzazione di edifici ad energia quasi-zero (NZEB della Direttiva 2010/31/UE (Energy performance building directive – EPBD) sia nel nuovo che nel ristrutturato e che lo stesso provvedimento del 2015 determinano condizioni molto rigorose rispetto al fabbisogno energetico, l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, il contenimento delle dispersioni dall'involucro edilizio, l'attenzione alla ventilazione - ricambio dell'aria, il miglioramento del comfort e della salubrità dei locali -, alle superfici vetrate e alle schermature solari.

Per questo motivo, il Piano ha ritenuto di circoscrivere gli incentivi volumetrici previsti dell'art. 11 comma 5 della LR

12/2005 e s.m.i. al raggiungimento di obiettivi che integrano le finalità energetiche con quelle sociali.

È stata introdotta quindi una misura premiale - che consente di incrementare del 15% l'indice di edificabilità territoriale – nel caso in cui gli interventi nelle aree di trasformazione urbanistica di tipo prevalentemente residenziale, prevedano la realizzazione di edifici plurifamiliari e pluripiano con fattore di forma S/V – indicatore che incide in maniera importante sulla dispersione termica e quindi sulle prestazioni energetiche degli edifici - inferiore a 0,4.

Comune di Torre d'Isola

4.4. il sistema dei vincoli e delle limitazioni del Piano

La quarta sezione organizza gerarchicamente e articola il sistema dei vincoli del Piano, distinguendo tra:

- a. vincoli ricognitivi, ovvero derivanti dall'applicazione di specifiche norme di legge regionali o statali su specifiche categorie di beni ritenuti meritevoli di tutela (es. Parco Valle del Ticino, beni architettonici);
- b. vincoli conformativi, posti da leggi statali o regionali su intere categorie di beni (es. fasce di rispetto fluviale, stradale, ecc.);
- c. vincoli urbanistici posti dal Piano o dagli strumenti sovraordinati ad alcuni elementi specifici o aree.

Tra i vincoli urbanistici posti dal piano vi sono quelli relativi agli alberi monumentali sottoposti a tutela, ai sensi LN 10 del 14/01/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi"; le limitazioni alle attività di recupero dei fanghi destinabili all'utilizzo in agricoltura e quelle legate al gioco d'azzardo tramite apparecchiature.



4.5 Il sistema delle dotazioni territoriali ed ecologiche

Il titolo quinto delle disposizioni del Piano riguarda le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale: gli standard urbanistici.

L'impianto di questa sezione è organizzato su tre temi.

Il primo riguarda gli standard urbanistici, le quote minime di fabbisogno generate dalle diverse funzioni e le prescrizioni relative alle diverse dotazioni pubbliche.

Il secondo compone e regola il sistema della mobilità, definendo la classificazione delle strade e alcune specifiche

disposizioni per la regolamentazione del traffico e la messa in sicurezza degli utenti deboli della strada. Sono anche individuate le frazioni da considerare come isole ambientali, cioè come zone residenziali a velocità moderata (30 km/h), rimandando alla definizione di dettaglio del regolamento edilizio le caratteristiche funzionali degli interventi di riconfigurazione dello spazio fisico della strada.

Le isole ambientali individuate sono le seguenti:

- Sanvarese,
- Sette Filagni,
- Casottole,
- Ca' de Vecchi

- Torre d'Isola (capoluogo);
- Campagna;
- Massaua.

Al sistema della mobilità appartiene anche la rete dei percorsi ciclopeditoni, che il Piano riporta in alcuni elaborati grafici (DP12 Strategie del Piano, PS2 Servizi esistenti, previsioni di Piano e servizi ecosistemici, PS3 Sistema della mobilità e della rete dei percorsi ciclopeditoni, PR2 Disciplina urbanistica).

La rete viene dettagliata sotto il profilo urbanistico, distinguendo tra le diverse categorie tipologiche (percorsi ciclopeditoni in sede protetta; percorsi ciclopeditoni in

sede promiscua; percorsi ciclopedonali su strada campestre - strade bianche) e funzionali. L'Anello Verde definisce la rete dei percorsi ciclabili di collegamento tra gli insediamenti, le cascine e le frazioni, mentre l'Anello Blu comprende la rete dei percorsi ciclabili di tipo turistico fruitivo nei territori naturalistici del Parco della Valle dei Ticino.

I percorsi ciclopedonali su strada campestre sono assimilati agli itinerari ciclopedonali ovvero tracciati che permettono il transito cicloturistico e pedonale essenzialmente a fini pubblici e ricreativi per la fruizione del paesaggio. L'apertura di questi percorsi è subordinata alla sottoscrizione di una Convenzione tra l'Amministrazione comunale e i proprietari delle aree, allo scopo di regolamentarne gli usi e le reciproche tutele.

Un terzo tema trattato dal titolo quinto disciplina la rete ecologica comunale.

Il Piano definisce il disegno della Rete ecologica comunale REC negli elaborati DP13 Schema della rete ecologica comunale e PS4 – Carta della rete ecologica comunale, in conformità al PTC della Provincia di Pavia.

Il disegno della REC integra e sviluppa alla scala di dettaglio locale i progetti delle reti ecologiche sovracomunali e territoriali: la rete ecologica regionale, quella provinciale, la Rete Verde provinciale e la rete ecologica del Parco della Valle del Ticino.

I dispositivi normativi disciplinano le componenti fondamentali della REC: le fasce tampone, gli elementi di deframmentazione, i varchi di permeabilità ecologica da salvaguardare.

4.6 Il sistema insediativo



Il titolo sesto, così come il settimo, comprende la parte del Piano più tradizionalmente legata alla suddivisione del territorio in zone funzionali, a cui assegnare regole di condotta, con livello più o meno elevati di prescrittività.

Se del Piano urbanistico riformato dalla legge regionale 12 del 2005, il Piano delle Regole è la componente che più assomiglia al vecchio Piano regolatore generale, questa sezione si avvicina più delle altre alla sua espressione più riconoscibile, quella dello zoning. Tuttavia, mentre la suddivisione in zone del PRG era determinata esclusivamente sulla base delle destinazioni funzionali e delle densità edilizie, nel Piano delle regole le zone diventano ambiti o tessuti, come sintesi di una lettura territoriale che mette in evidenza anche le componenti

fisiche, storiche, morfologiche e tipologiche e- nel caso di ambiti extraurbani – anche ambientali.

Nello specifico, il titolo sesto dei dispositivi attuativi tratta il tema degli insediamenti, sia quelli compresi nei perimetri delle zone di iniziativa comunale orientata IC del Parco del Ticino, sia quelli esterni.

In questa parte di territorio su cui è consolidata nel corso del tempo la condizione urbana, il Piano opera una suddivisione in tre categorie:

- il tessuto e gli insediamenti prevalentemente residenziali di matrice storica e rurale;
- il tessuto prevalente residenziale;
- il tessuto per attività produttive di beni e servizi.

Completa il sistema insediativo del tessuto urbano consolidato anche una categoria spuria, gli insediamenti rurali in ambito urbano che, sebbene ancora in (parziale) esercizio, si concentrano nel capoluogo.

Nel tessuto urbano consolidato il Piano delle regole sviluppa le politiche, gli obiettivi e le azioni espressi nel Documento di piano. Sono confermati gli usi in atto e agevolati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche al fine di consentire il soddisfacimento delle esigenze abitative o funzionali alle attività economiche, favorendo l'efficientamento energetico degli edifici e la qualità ecologica ed ambientale degli insediamenti.

Sono altresì ampliate le possibilità di comprendere nei tessuti residenziali esistenti usi compatibili e complementari, come il piccolo commercio, attività economiche di servizio, ecc.

A. La tutela e valorizzazione dei nuclei storici

Nei tessuti di matrice storica, il Piano si discosta da una tutela meramente conservativa verso un modello di tutela attiva degli edifici e dei complessi ritenuti meritevole di valore, che costituiscono risorse e opportunità per innescare un modello di sviluppo orientato alla sostenibilità e alla conservazione delle qualità paesaggistiche dell'intero contesto del Parco del Ticino.

Nel tessuto e negli insediamenti prevalentemente residenziale di matrice storica e rurale, gli edifici sono classificati secondo tre tipologie a seconda della loro rilevanza in termini architettonici, storici, tipologici e testimoniali.

Gli edifici e i complessi sottoposti a particolari condizioni di tutela (tipo A e B) sono 22, collocati all'interno dei Nuclei di antica formazione (NAF) ma non esclusivamente interni ai perimetri delle zone di iniziativa comunale orientata IC del Parco del Ticino.

Alla categoria degli edifici di tipo A di interesse storico-architettonico sono assegnati gli edifici con vincolo diretto



(es. Villa Morelli ex Botta Adorno) e indiretto con vincoli di legge, come la sede municipale.

Alla seconda categoria (tipo B) sono ricondotti gli edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico che conservano i caratteri originari, tra cui i complessi cascinali di Sanvarese.

Gli obiettivi del Piano sono tradotti in una griglia di prescrizioni organizzate sulle diverse componenti dell'edificio (es. coperture, pareti verticali, rivestimenti, aperture, spazi aperti, ecc.) allo scopo di guidare gli interventi edilizi ammessi.

In questo caso, Il Piano impiega nella norma formule verbali meno stringenti e categoriche, per consentire ai soggetti coinvolti nel processo edilizio (dai progettisti ai commissari per il paesaggio, dai proprietari ai tecnici

dell'amministrazione comunale) la necessaria flessibilità legata alle condizioni reali, ai problemi tecnici e agli imprevisti che spesso emergono soltanto nella fase realizzativa delle opere.

Nei tessuti residenziali consolidati e in quelli produttivi, allo scopo di superare la frammentazione del Piano vigente, il Piano delle regole opera una profonda revisione finalizzata a semplificare le regole di intervento sui tessuti residenziali esistenti, che oggi pur presentando tipologie edilizie omogenee, sono distinti in ben otto categorie, a cui corrispondono differenti indici di edificabilità fondiaria, variabili da 0,10 a 0,50 mq/mq.

Al tessuto prevalentemente residenziale è assegnato un indice di edificabilità fondiaria medio pari a 0,4 mq/mq,

che in molti casi consente piccoli ampliamenti delle superfici esistenti, che si vanno ad aggiungere alle possibilità offerte dalla piena applicabilità della legge regionale sul recupero dei sottotetti esistenti – che il piano vigente di fatto ha finora impedito – e dalle premialità sull'efficientamento energetico. In tal modo il Piano delle regole risponde alle esigenze emerse durante la fase delle istanze nel periodo di elaborazione della Variante generale. Anche rispetto ai tessuti per attività produttive di beni e servizi – da tempo ormai consolidato nella frazione di Cassinetta – il Piano delle regole consente di ampliare ad altre funzioni, sia di tipo commerciale che terziario. Per quanto riguarda gli insediamenti rurali in ambito urbano, il Piano si pone l'obiettivo di garantire le attività esistenti, ammettendo la possibilità di modifica parziale degli usi per le parti non più funzionali alle attività produttive agricole.

Considerata la rilevanza urbanistica ed insediativa che nel corso degli ultimi venti anni hanno assunto gli insediamenti diffusi nei territori agricoli recuperati a funzioni residenziali, il Piano delle regole ha inteso superare “l'indifferenza” che caratterizzava il Piano urbanistico del 2012, tanto che questi insediamenti non solo non erano presenti nelle norme ma non apparivano neppure in gran parte dei suoi elaborati grafici.

Il sistema insediativo esterno al perimetro delle zone di iniziativa comunale IC, comprende 9 nuclei di dimensioni variabili, che oggi occupano circa 13 ettari per 274 abitanti.

Il Piano delle regole li classifica secondo 4 categorie:

- Insediamenti di tipo urbano, con edifici residenziali monofamiliare, anche dotati di ampi spazi di pertinenza: che comprendono la residenza nella frazione di Settefilagni e lungo la SP130 e la residenza nei pressi del nucleo di Cascina Gaggiola, nel lato opposto al Raccordo autostradale.

- Insediamenti realizzati attraverso interventi di tipo diretto, finalizzati al recupero dei manufatti rurali e precedenti l'approvazione del PTC del Parco, comprendenti Cascina Frutteto, gli ex mulini della Valle e delle Brughiere, il gruppo di edifici residenziali adiacenti a Cascina Grande.

- Insediamenti realizzati in attuazione di Piani di recupero esteso all'intero complesso rurale e precedenti l'approvazione del PTC del Parco del Ticino, che riguarda il complesso cascinale di Santa Sofia.

- Gli insediamenti realizzati attraverso interventi di recupero di insediamenti rurali dismessi in applicazione dei dispositivi del PTC del Parco, che oggi riguarda Cascina Gaggiola.

- Gli insediamenti derivanti da interventi di recupero ad usi residenziali di edifici e manufatti agricoli dismessi, che oggi sono solo parzialmente conclusi e con titoli abilitativi decaduti, ovvero Cascina Grande.

4.7 Il sistema ambientale e rurale

Il titolo settimo tratta il sistema ambientale, naturale e agricolo esterno al tessuto urbano consolidato e agli ambiti di trasformazione urbanistica.

Concorrono a definire questo sistema:

- gli insediamenti rurali, ovvero le cascine e i gruppi di edifici – anche con carattere più urbano, come il complesso di Cascina Carpana posto in fregio alla SS 526 Esticino. La categoria comprende perciò 7 insediamenti agricoli:
 - Cascina Conca;
 - Vivaio Sanvarese;
 - Cascina Carpana;
 - Cascina Barchette;
 - Cascina Boschetto;

- Cascina Campone;
- Cascina Scaldasole.

- gli ambiti agricoli esterni al perimetro della zona di iniziativa comunale orientata IC e sottoposti alla disciplina del PTC del Parco naturale della Valle del Ticino e a quella del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino, di cui parzialmente sono parte anche gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTC della Provincia di Pavia;
- gli ambiti agricoli interni al perimetro della zona di iniziativa comunale orientata IC sottoposti a disciplina diretta del Piano;
- gli ambiti di recupero ambientale ARA.

Per questi ultimi, il Piano non assegna alcuna edificabilità o destinazione d'uso, evidenziando una condizione di fatto che oggi impedisce qualsiasi ipotesi trasformativa per usi insediativi. Questi ambiti sono costituiti dall'ex deposito scorie e inerti di Cassinetta e l'ex cementificio ora dismesso di Carpana.

La norma di Piano ha lo scopo di circoscrivere l'ambito di azione preliminare a qualsiasi intervento urbanistico, quale la caratterizzazione dei suoli ai sensi del Dlgs 152/2006 e s.m.i., Fino all'approvazione di una nuova destinazione urbanistica, attraverso piano attuativo in variante al Piano, negli ambiti di recupero ambientale i dispositivi normativi ammettono esclusivamente interventi di demolizione e quelli espressamente connessi a procedimenti di caratterizzazione e bonifica regolarmente autorizzati dalle autorità pubbliche competenti, fermo restando quelli obbligatori secondo la disciplina vigente posti in capo ai soggetti responsabili e finalizzati garantire la protezione, la sicurezza, la salubrità e l'incolumità pubblica. Sugli ARA, il Piano vieta qualsiasi attività di

deposito – anche di natura provvisoria - di materiali, di autoveicoli usati, di stoccaggio di rifiuti liquidi e solidi, ecc.

4.8 Gli ambiti di trasformazione

Il territorio della trasformazione insediativa è oggetto del titolo ottavo dei dispositivi attuativi del Piano.

Questa sezione è organizzata sotto forma di schede riferite a ciascun ambito di intervento, con indicazioni sui caratteri dell'ambito, di obiettivi da raggiungere, modalità di attuazione, regole funzionali, parametri e prescrizioni specifiche.

Le schede delle aree di intervento contengono anche alcune indicazioni di tipo figurativo – già rappresentate nel Documento di piano – che hanno un carattere indicativo nelle giaciture di alcuni elementi simbolici e iconici (es. frecce



4.9 Le componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche del piano urbanistico

Infine, il Titolo ottavo riguarda le componenti geologiche idrogeologiche e sismiche del piano, sviluppate nell'apposito Studio geologico del territorio comunale, che costituisce lo strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi previsti relativamente a:

- fattibilità dell'intervento;
- condizioni, limitazioni e vincoli da rispettare nella sua attuazione;
- necessità o meno di indagini di dettaglio da eseguire prima del piano attuativo o del progetto esecutivo, interventi di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni, particolari tecniche fondazionali ed edilizie.