

I – RELAZIONE

1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

Il significato del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole rappresenta la componente del PGT che ha valore conformativo dei diritti proprietari e del regime giuridico dei suoli per la città esistente. Il contenuto di tale strumento è disciplinato dall'art. 10 della Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" (LR 12/2005).

Il PdR, secondo il dettato della LR 12/2005, disciplina il disegno di governo del territorio della città definendo l'assetto della città esistente e di conseguenza completando il nuovo quadro della pianificazione locale che affida alla lettura congiunta di tre strumenti la gestione dell'intera città:

- la Città della Trasformazione è gestita dal Documento di Piano (DP) e dai Piani Attuativi Comunali (PAC);
- la Città pubblica è disciplinata dal Piano dei Servizi (PdS);
- la Città esistente è regolata dal Piano delle Regole (PdR).

Il PdR pertanto non si configura come lo strumento "riassuntivo" dell'intero PGT, ovvero esso non sostituisce il DP e il PdS. Aderendo all'interpretazione data alla LR 12/2005, il PdR non contiene la disciplina per la trasformazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) né la disciplina dei servizi e degli spazi pubblici.

Il PdR regola solamente gli ambiti del tessuto urbano esistente, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli;

ovvero, i tessuti della Città Storica, i tessuti della Città Consolidata, i tessuti della Città

Diffusa, i tessuti agricoli, le aree di valore paesaggistico e ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

È possibile attribuire al PdR la vocazione riqualificativa della città esistente che persegue il mantenimento e la rigenerazione delle caratteristiche fisico-funzionali della città. Il PdR infatti è lo strumento che interagisce con la città attraverso l'attribuzione di specifiche modalità d'intervento definite dal DPR n. 380 del 2001 (Testo unico sull'edilizia) ripreso dall'art. 27 della LR 12/2005 il quale delinea, attraverso sei differenti modalità, i possibili interventi applicabili al patrimonio edilizio esistente.

L'attribuzione di tali modalità d'intervento relazionate ad uno studio dettagliato delle caratteristiche tipo-morfologiche, funzionali e storiche della città costituiscono la base fondamentale per la costituzione di una normativa capace di preservare, recuperare e gestire il patrimonio edilizio esistente quale modello di riferimento per lo sviluppo qualitativo della città.

Infine, il PdR coordina l'insieme delle trasformazioni dirette che, al pari degli Ambiti di Trasformazione, costituiscono il processo di rigenerazione urbana in grado di rinnovare, recuperare, modificare o eliminare la città esistente. Non solo: il PdR contribuisce, seppure per quote minori rispetto al DP, al reperimento di nuove quote di standard ottenibili dall'attuazione diretta del Piano.

Il Piano delle Regole secondo l'articolo 10 della Legge Regionale 12/2005

L'articolo 10 della LR 12/2005 indica, in 6 commi, l'articolazione del PdR.

Il comma 1 delinea i contenuti del PdR ovvero:

- la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato,
- l'indicazione degli immobili tutelati in base alla normativa statale e regionale,
- l'individuazione delle aree e degli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante,
- l'indicazione della componente geologica idrogeologica e sismica,
- l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura,
- l'individuazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche,
- l'individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il comma 2 determina gli ambiti del tessuto urbano consolidato: i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali tutelati dal Dlgs n. 42 del 21 gennaio 2004 o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Tale comma inoltre determina la definizione delle caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il comma 3 entra nel merito di quanto delineato dal precedente comma ed in particolare definisce i rapporti urbanistici da considerare nella determinazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato. Tali rapporti sono:

- 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 ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti.

Il comma 4 determina i contenuti previsti per le aree destinate all'agricoltura, per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e per le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il comma 5 conferisce al PdR il valore di strumento conformativo dei suoli.

Il comma 6 indica la costante modificabilità del PdR e ne definisce validità indeterminata.

2. STRUTTURA DEL “PIANO DELLE REGOLE” DI VALLE LOMELLINA

L’architettura del Piano delle Regole di Valle: l’approccio per tessuti

Il tessuto sostituisce il concetto di “zona” nel quale la definizione di un’area basata sull’omogeneità funzionale implica una rigidità d’impostazione che preclude il riconoscimento del processo modificativo insediativo che costituisce la stratificazione di qualsiasi contesto urbano.

Il tessuto, quindi, prevede più funzioni al suo interno, ma ammette anche la compresenza di più forme all’interno della struttura urbana configurandosi come sintesi tra differenti approcci urbanistici.

Da questa sintesi nasce l’opportunità di recuperare la complessità di interazione tra diversi approcci a diverse scale spaziando dalla tipologia alla morfologia e dall’edificio allo spazio aperto determinando un metodo urbanistico che supera una concezione statico-deterministica a favore di una concezione dinamica della complessità formativa della città esistente.

Il tessuto guida attraverso regole appropriate gli interventi diretti basandosi su una pratica ben differente dal vecchio zoning ma lontana anche dalla prassi della micro zonizzazione per singolo intervento che, una volta definito all’interno dei Piani, finiva per inquadrare definitivamente le modalità di intervento per singole unità costruite.

Il pericolo che la definizione dei tessuti tende ad allontanare è la pretesa di predeterminare i caratteri tipologici puntuali fin dalla fase del Piano, trascurando la scala delle relazioni urbane e anticipando pericolosamente una conoscenza di dettaglio che solo il progetto può restituire.

I tessuti ammettono la stratificazione delle fasi storiche di formazione dei palinsesti urbani a cui vengono unite le peculiari caratteristiche di evoluzione e stratificazione che ogni singola città restituisce sfuggendo a definizioni standardizzate o assolute. Ai tessuti vengono ancorate le norme per il loro recupero o per la loro trasformazione attraverso la definizione di determinate modalità d’intervento e destinazioni d’uso compatibili. Modalità d’intervento e destinazioni d’uso costituiscono il riferimento di base per la progettazione di recupero e trasformazione dei tessuti basata sulla specificità dei caratteri urbani.

La strategia dei tessuti non è di ignorare la scala del singolo edificio, con la quale in ogni caso la definizione di uno specifico intervento edilizio deve fare i conti vista la natura dell’intervento diretto, ma di rimandare la definizione

puntuale dell'intervento al momento in cui si rende necessario un confronto progettuale con i caratteri strutturanti di ciascun tipo edilizio.

Tale strategia evita i rischi legati all'anticipazione puntuale di regole troppo prescrittive di comportamento progettuale, mentre alimenta l'apporto di criteri discrezionali con cui accingersi al progetto di recupero o trasformazione.

Questo passaggio vuole sottolineare la tendenza, attraverso i tessuti, di affiancare alla pratica tradizionale di prescrittività delle norme una pratica metodologica e di indirizzo valida come modello gestionale del Piano.

Come descritto successivamente tale metodo è fortemente incentrato sul governo del patrimonio storico della città. Per tale ambito, come più volte ricordato anche negli altri strumenti del PGT, è stata predisposta una specifica analisi puntuale.

Detta analisi, è servita all'Amministrazione comunale (AC), come contributo conoscitivo in grado di istruirla maggiormente nella fase di scelta delle specifiche modalità d'intervento. Assieme a tale supporto documentativi, l'AC in fase di approvazione del progetto di intervento, dovrà richiedere al progettista anche un rilievo dello stato di fatto degli immobili in oggetto che metta in luce eventuali peculiarità tipo-morfologiche e una storiografia dell'evoluzione costruttiva dell'edificio che evidenzi, in questo caso, possibili superfetazioni. Il materiale raccolto, conterrà così, tutti gli elementi per approfondire la conoscenza per un corretto intervento.

L'elenco delle tavole grafiche del Piano delle Regole

Il nuovo PdR di Valle Lomellina è composto dalle tavole del Quadro Regolativo (QR):

- **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:10.000)
- **QR_01 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:2.000)
- **QR_02 ASSETTO DELLA CITTÀ ESISTENTE** (scala 1:2.000)
- **QR_03 ASSETTO DEL CENTRO STORICO** (scala 1:500)

3. IL QUADRO REGOLATIVO (QR)

Le tre città: la Città Storica, la Città Consolidata e la Città Diffusa

La suddivisione della città esistente in “tre tipi di città” operata dal Piano ai fini normativi è utile per descrivere e regolare in modo approfondito la gestione e la riqualificazione che rappresentano le strategie fondamentali del Piano stesso. Le tre “città” sono la “Città Storica”, la “Città Consolidata” e la “Città Diffusa”.

La Città Storica è composta da un solo tessuto.

- Il tessuto del Complesso monumentale del Castello e dell’isolato formato dal centro storico. Esso è costituito prevalentemente da edifici a schiera con corti interne sorte lungo le vie e si caratterizza per la prevalenza di edifici o complessi di edifici in linea con affaccio diretto su strada che principalmente possono essere ricondotti al periodo settecentesco.

La Città Consolidata

La struttura della Città Consolidata è composta dall’ impianto di Valle Lomellina nel suo nucleo di antica formazione della metà del XVIII secolo alla città realizzata nella seconda metà del XX secolo.

Essa comprende sei tipi di tessuti urbani, quattro caratterizzati da funzioni prevalentemente residenziali e due da funzioni per attività:

- il Tessuto chiuso ad alta densità;
- il Tessuto aperto a medio-alta densità;
- il Tessuto aperto a medio-bassa densità;
- il Tessuto a impianto unitario;
- il Tessuto per attività produttive;
- il Tessuto per attività commerciali.

Inoltre sono individuate le zone a Verde privato, per le quali il Piano dispone azioni di tutela senza prevedere nuovi interventi edilizi.

La Città Diffusa

La Città Diffusa comprende edifici isolati e insediamenti prevalentemente unifamiliari a bassissima densità, con forti discontinuità e un mix di residenza, attività agricole e attività per il tempo libero, articolati in due tipi di tessuto urbano:

- il Tessuto non Tessuto;
- il Tessuto delle Cascine.

I tessuti urbani rappresentano una nuova concezione urbanistica già sperimentata con successo in altri Piani e con cui si identificano parti omogenee di città sia dal punto di vista morfologico, sia da quello funzionale.

A tale innovazione si accosta la modalità di aggregazione degli edifici e di relazione tra essi e gli spazi pubblici che risponde a regole di relazione spaziale.

L'approccio di innovazione introdotto dai tessuti è già stato sviluppato nel precedente paragrafo, di seguito pertanto si entra nel merito tecnico dei singoli tessuti individuati introducendo gli aspetti basilari su cui si fondano le Norme di Attuazione che disciplinano la città esistente.

Nel tessuto della Città Storica l'azione principale del Piano è quella del recupero e della migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, infatti la tavola QR_03 prevede anche interventi di demolizione e ricostruzione, anche di singoli edifici, oltre che di sostituzioni di immobili dismessi e privi di qualsiasi valore architettonico o anche semplicemente storico-documentativo, come gli accessori.

Per la rivitalizzazione della Città Storica non è comunque sufficiente il recupero edilizio, come l'attuazione del PRG vigente ha dimostrato: è quindi necessario garantire, da un lato, la gamma più ampia possibile di destinazioni d'uso e la massima flessibilità nell'intercambiabilità tra le stesse e, dall'altro, l'inserimento di "funzioni d'eccellenza" (cultura, ricerca, tempo libero).

Anche nei tessuti della Città Consolidata il Piano propone un'azione di recupero, accentuando, però, le possibilità di demolizione e ricostruzione e, soprattutto, sviluppando una normativa che consenta l'ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle regole di formazione e d'impianto del tessuto.

Le Norme di Attuazione (NA) che disciplinano la Città Consolidata mantengono la possibilità di nuova edificazione su aree libere.

Nella Città Consolidata si sottolinea infine la presenza di zone a Verde privato relative ad aree interne ai tessuti utilizzate come giardini, orti, frutteti, ecc., che costituiscono un patrimonio ecologico e ambientale da tutelare, senza consentirne un'ulteriore erosione da parte degli edifici circostanti.

Infine, i due tessuti della Città Diffusa, sviluppatasi al di fuori di qualsiasi processo di pianificazione, hanno finalità assai particolari. Il "Tessuto non Tessuto", la cui definizione sottolinea una condizione intermedia tra un insediamento urbano e un insediamento agricolo, è relativo a una parte del territorio extraurbano, garantendo minimi ampliamenti degli edifici esistenti e, in qualche caso, limitati interventi di nuova edificazione, a condizione della

garanzia di una particolare cura del territorio, del sistema irriguo minore e della viabilità rurale.

Il “Tessuto delle Cascine” deriva dalla volontà di perseguire il riuso e la riqualificazione degli ex insediamenti rurali presenti nel territorio di Valle Lomellina.

Incentivi per il Miglioramento Bio Energetico

L'art. 44, comma 18 della LR 12/2005 indica che il PGT può prevedere un'incentivazione di tipo economico per interventi finalizzati:

- alla promozione di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico con edifici appartenenti alla classe di efficienza "A" (ai sensi del Dlgs n. 311 del 29 giugno 2006). Un edificio è considerato di classe A se il valore dell'indicatore di fabbisogno è inferiore a 30 kWh/m² anno. Nel PGT gli interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bioclimatiche ed energetiche degli edifici sono denominati interventi di MBE (Miglioramenti Bio Energetico).

Tale normativa regionale è stata adattata alle esigenze di Valle Lomellina per cui il PGT prevede degli incentivi sia economici che edificatori (quest'ultimi comunque mai superiori al 15% della volumetria ammessa) in rapporto al tipo di città in cui si realizzano tali interventi di MBE.

In linea generale:

- **nella Città Storica** gli interventi di MBE vengono premiati solo attraverso lo scomputo, pari al 50 %, degli oneri di urbanizzazione secondaria così come definiti dall'art. 44 comma 4 della LR 12/2005;

- **nella Città Consolidata** gli interventi di MBE vengono premiati o attraverso lo scomputo pari al 50 % degli oneri di urbanizzazione secondaria così come definiti dall'art. 44, comma 4 della LR 12/2005 oppure attraverso un incremento di volumetria (da stabilire in base agli indici del tessuto in cui viene realizzato l'intervento). La decisione del tipo di premialità viene effettuata in base al progetto presentato e alla sua localizzazione nel territorio comunale.

L'attribuzione degli incentivi si basa sulla prossimità dell'intervento alle aree centrali della città e verrà concordata a seguito di incontri tra i progettisti incaricati e il responsabile dell'ufficio comunale competente secondo il seguente criterio: se l'intervento si localizza vicino al centro saranno attribuiti incentivi economici per tutelare l'assetto tipomorfológico dei tessuti; se l'intervento interessa aree esterne alla città saranno applicati incentivi volumetrici.

A parità di distanza dal centro due interventi potranno essere premiati diversamente in base alla qualità del progetto misurata in benefici per l'AC derivati dall'attuazione dello stesso.

- **nella Città Diffusa** gli interventi di MBE vengono premiati solo attraverso un incremento di volumetria (da stabilire in base al tessuto in cui viene realizzato l'intervento e alla tipologia dell'intervento stesso).

In ogni tessuto la concessione di tali incentivi per il MBE è consentita un tantum rispetto ad ogni intervento attuato.

I vincoli e le aree non sottoposte a trasformazione urbanistica

All'interno del PdR, oltre alla normativa relativa alla disciplina inerente la città esistente, sono presenti i vincoli che non vengono riportati nel PdS in quanto non rientranti nel sistema delle infrastrutture (ferroviarie, viabilistiche e tecnologiche) o nella Rete ecologica.

Tali vincoli sono:

- il vincolo monumentale, che individua le tipologie di beni, mobili e immobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e che, come tali, devono essere sottoposte a particolare tutela.

Ogni immobile assoggettato a tale vincolo non può essere sottoposto ad alcun intervento in assenza dell'autorizzazione prevista dal Dlgs 42/2004.

- il vincolo ambientale, che determina una sostanziale non modificabilità dei luoghi e quindi una limitazione sulle facoltà dei proprietari, possessori e/o detentori di tali beni ad elevata naturalità;

- il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT2080006 "Garzaia di S. Alessandro" incluso nella Zona Protezione Speciale (ZPS) IT2080501 "Risaie della Lomellina".

- i siti da bonificare, per i quali le Regioni predispongono un'anagrafe dei siti da bonificare che individui:

- gli ambiti interessati, la caratterizzazione ed il livello degli inquinanti presenti;

- i soggetti cui compete l'intervento di bonifica;

- gli Enti di cui la Regione intende avvalersi per l'esecuzione d'ufficio in caso di inadempienza dei soggetti obbligati;

- la stima degli oneri finanziari;

- i siti sottoposti a interventi di bonifica, ovvero le aree che presentano livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee;

Tabella degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004

Tabella degli immobili sottoposti a vincolo monumentale

COMUNE			
O	IMMOBILE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI
FRAZIONE			
Valle	Castello Litta	Via Milano-Via Castello	Fg.32 n°257-258