



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Elaborato n.

PR/p.12

Titolo

Relazione illustrativa

Scala:

Data

16 luglio 2012

Aggiornamenti

.....

Adozione

.....

Pubblicazione

.....

Approvazione

.....

Pubblicazione sul B.U.R.L.

.....

Il Sindaco

Pietro Segalini

L'Assessore

Basilio Bianchi

I progettisti

.....

.....

.....

Collaboratore

arch. Alessandro Galli

STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - STUDIO TECNICO ASSOCIATO

di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli

Via Zara,12 -21049 - TRADATE (VA)

P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129

Tel.: 0331.843021 / 0331.812313 - Fax: 0331.810551

E-Mail: info@arpassociati.it

PIANO DELLE REGOLE

Indice

01 – Le norme regionali vigenti.

02 – Lo stato di fatto.

03 – Le determinazioni di piano.

04 – Gli elaborati a corredo del Piano delle Regole.

01 – Le norme regionali vigenti.

Il Documento di Piano è uno dei tre documenti in cui si articola il Piano di Governo del Territorio istituito con la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 16/03/2005, 1° supplemento ordinario, e successivamente più volte modificata e integrata.¹

Originariamente l'articolo 7 (*Piano di governo del territorio*) della legge stabiliva quanto segue, ai commi 2 e 3, in ordine alle modalità di redazione del nuovo strumento di pianificazione generale comunale:

«2. La Giunta regionale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce con proprio atto le modalità per la pianificazione comunale, anche in relazione a quanto disposto dagli articoli 3 e 4.

3. Al fine di soddisfare le esigenze di semplificazione e di essenzialità, per i Comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, la Giunta regionale, acquisito il parere della Commissione consiliare competente e sulla base degli indirizzi di cui all'articolo 5 comma 3 lettera a), emana, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, criteri volti ad individuare quali tra i contenuti del PGT di cui agli articoli 8, 9 e 10 devono obbligatoriamente essere previsti nei PGT di tali Comuni, la cui approvazione è conseguentemente subordinata all'entrata in vigore dei predetti criteri.»

La Giunta regionale ha provveduto all'adempimento di cui al comma 2 emanando la D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 (*Modalità per la pianificazione comunale*) pubblicata sul B.U.R.L. del 26/01/2006, 2° suppl. straord. al n. 4.

Quanto alle *modalità per la pianificazione comunale* nei comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, richieste dal comma 3 del citato articolo 7, la Regione ha dapprima sostituito come segue lo stesso comma 3, con la legge regionale 14 marzo 2008 n. 4 (*Ulteriori modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio"*), pubblicata sul B.U.R.L. del 17 marzo 2008, 1° suppl. ord. al n. 12:

«3. La Giunta regionale, per i comuni con popolazione compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti, ferma restando la possibilità per gli stessi di avvalersi della disciplina ordinaria, acquisito il parere della commissione consiliare

¹ A tutt'oggi la legge regionale n. 12 del 2005 risulta essere stata modificata dalle leggi seguenti (salvo altre):

- legge regionale **27 dicembre 2005, n. 20** (Modifiche alla legge regionale n. 12 del 2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti) (B.U.R.L. n. 52 del 30 dicembre 2005)
- legge regionale **3 marzo 2006, n. 6** (Norme per l'insediamento e la gestione di centri di telefonia in sede fissa) (B.U.R.L. n. 10 del 7 marzo 2006)
- legge regionale **14 luglio 2006, n. 12** (Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio") (B.U.R.L. n. 143 del 18 luglio 2006)
- legge regionale **27 febbraio 2007, n. 5** (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - (Collegamento ordinamentale 2007)). (B.U.R.L. 2 marzo 2007 - 2° suppl. ord. al n. 9)
- legge regionale **n. 24 del 2007** (introvabile)
- legge regionale **14 marzo 2008 n. 4** (Ulteriori modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio") (B.U.R.L. 17 marzo 2008 - 1° suppl. ord. al n. 12)
- legge Regionale **10 marzo 2009, n. 5** (Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche - collegato ordinamentale) (B.U.R.L. n. 10 del 13 marzo 2009, 1° s.o.)
- legge Regionale **05 febbraio 2010, n. 7** (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica ed integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2010) (B.U.R.L. n. 6 dell' 8 febbraio 2010, 1° s.o.)
- legge regionale **22 febbraio 2010, n. 11** (Interventi di manutenzione e razionalizzazione del *corpus* normativo) (B.U.R.L. 26 febbraio 2010 - 2° suppl. ord. al n. 8)
- Legge regionale **22 febbraio 2010, n. 12** (Modifiche alla l.r. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e alla l.r. 5 gennaio 2000, n. 1 (Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 «Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59»)) (B.U.R.L. 26 febbraio 2010 - 2° Suppl. Ordinario al n. 8)
- Legge regionale **21 febbraio 2011, n. 3** (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2011) (B.U.R.L. 25 febbraio 2011 - Supplemento n. 8)
- Legge regionale **13 marzo 2012, n. 4** (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia) (B.U.R.L. 16 marzo 2012 - Suppl. ord. al n. 11)
- Legge regionale **18 aprile 2012, n. 7** (Misure per la crescita, lo sviluppo e l'occupazione) (BURL 20 aprile 2012 - Suppl. ord. al n. 16)

competente, definisce, con propria deliberazione, i contenuti del PGT di cui agli articoli 8, 9 e 10, differenziando la disciplina in ragione dei diversi contesti territoriali e socio-economici.»

Dopo aver operato tale ulteriore distinzione fra i comuni di popolazione fino a 15.000 abitanti², la Regione ha provveduto a dettare le modalità per la pianificazione nei due distinti casi, e precisamente:

- per i comuni con popolazione fino a 2.000 abitanti, introducendo nella legge regionale n. 12 del 2005 il nuovo apposito articolo 10-bis (*Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti*). Il nuovo articolo è stato introdotto con la stessa, già citata, legge regionale n. 4 del 2008;
- per i comuni con popolazione compresa fra 2.001 e 15.000 abitanti, emanando la D.G.R. n. VIII/8138 del 01/10/2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria.

Pertanto, e riassumendo, le norme da osservare per quanto concerne le modalità di redazione del PGT sono le seguenti:

- comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti: D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 (*Modalità per la pianificazione comunale*);
- comuni con popolazione compresa fra 2.001 e 15.000 abitanti: D.G.R. n. VIII/8138 del 01/10/2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*);
- comuni con popolazione fino a 2.000 abitanti: articolo 10-bis della legge regionale 12/2005.

Dopo aver sottolineato che, secondo la legge regionale, la popolazione da considerare è quella “risultante dall’ultimo censimento ufficiale” e pertanto, al momento attuale, dal censimento della popolazione effettuato dall’ ISTAT nel 2001, si deve concludere che per il Comune di Casalmaiocco, la cui popolazione ammontava al censimento 2001 a 2.438 abitanti, le modalità da applicare per la formazione del P.G.T. sono quelle dettate dalla Regione con D.G.R. n. VIII/8138 del 01/10/2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria.

Ne consegue che il Piano delle Regole non è parte di un unico documento³ costituente il Piano di Governo del Territorio, bensì uno dei tre distinti documenti che compongono il P.G.T. medesimo, i cui contenuti sono disciplinati dall’articolo 10 della legge regionale.

Secondo quanto stabilito da detto articolo nonché dalla citata d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008, il Piano delle Regole (P.d.R.) si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Esso considera e disciplina l’intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l’aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l’aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi

² Si noti il differente criterio di suddivisione adottato nel testo originario del comma 3 e nel nuovo testo: il primo faceva riferimento ai comuni con popolazione “inferiore a 15.000 abitanti” mentre il secondo fa riferimento ai comuni con popolazione “compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti”.

³ Il comma 2 dell’articolo 10-bis (*Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti*) della legge regionale 12/2005 stabilisce infatti che “*Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto [omissis]*”

(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 territorio edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto 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.

Quanto ai suoi contenuti, secondo la legge regionale e secondo la più volte citata d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008 il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali 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;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b); e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche 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;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica 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.

02 – Lo stato di fatto.

L'analisi dello stato di fatto del territorio comunale è stata effettuata in parte nell'ambito del Documento di Piano, e più precisamente nell'ambito del relativo "apparato conoscitivo e orientativo", e in parte nell'ambito del Piano del Regole.

Per quanto concerne le rilevazioni, gli studi e le valutazioni condotte nell'ambito del Documento di Piano, ci si limita qui a rinviare all'esame e alla lettura dei relativi elaborati, qui di seguito elencati, sottolineando che trattasi di rilevazioni, studi e valutazioni relative tanto al territorio edificato quanto al territorio inedito:

– **Elaborati facenti parte del quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano:**

DP/a.01	<i>Il territorio comunale nel contesto territoriale</i>	1	: 25.000
DP/a.02	<i>Infrastrutture per la mobilità, esistenti e previste, nel territorio comunale e nell'area vasta</i>	1	: 7.500
DP/a.03	<i>Estratti PTR</i>		varie
DP/a.04	<i>Estratti PPR</i>		varie
DP/a.05	<i>Estratti PTCP vigente</i>		varie
DP/a.06	<i>Estratti PTCP adottato</i>		varie
DP/a.07	<i>Carta dei vincoli</i>	1	: 5.000
DP/a.08	<i>Le diverse fasi di sviluppo degli agglomerati urbani</i>		varie
DP/a.09	<i>Il consumo di suolo attuale</i>		varie
DP/a.10	<i>Stato di attuazione PRG vigente</i>	1	: 2.000
DP/a.11	<i>Suggerimenti e proposte</i>	1	: 5.000

– **Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12:**

- 1. *Relazione*
- 2. *Tavola 01. Inquadramento geologico-geomorfologico*
- 3. *Tavola 02. Carta idrogeologica*
- 4. *Tavola 03. Carta della pericolosità sismica locale*
- 5. *Tavola 04. Carta dei vincoli e di sintesi*
- 6. *Tavola 05. Carta di fattibilità geologica*

– **Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003:**

- *Relazione intitolata "Individuazione dei corsi d'acqua riguardanti il territorio comunale per la ricerca del reticolo idrico minore" coi seguenti allegati:*
 - *Schede tecniche dei corsi d'acqua, stralcio planimetrico 1:25.000 e documentazione fotografica;*
 - *Tav. 1 "Planimetria generale con individuazione del reticolo di bonifica";*
 - *Tav. 2 "Ortofoto anno 2.000 con individuazione reticolo idrico di bonifica e privato";*
 - *"Corografia generale bacino idrografico "Lambro 2""*
 - *"Riferimenti normativi".*

– **Studio paesistico:**

- *Tavola 01. Carta delle rilevanze paesistiche*
- *Tavola 02. Carta delle caratterizzazioni del paesaggio*
- *Relazione metodologica-descrittiva*

– **Studio agronomico:**

- *Tavola 01. Carta del pedopaesaggio*
- *Tavola 02. Carta della capacità d'uso dei suoli*
- *Tavola 03. Carta della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee*

- Tavola 04. *Carta delle capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque superficiali*
 - Tavola 05. *Carta delle attitudine dei suoli all'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici*
 - Tavola 06. *Carta delle attitudine dei suoli all'utilizzazione agronomica dei fanghi di depurazione*
 - Tavola 07. *Carta delle destinazione d'uso dei suoli*
 - Tavola 08. *Carta del dettaglio delle tipologie di utilizzo del suolo*
 - *Relazione metodologica-descrittiva.*
- **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (numerosi approfondimenti che attengono allo stato di fatto sono infatti contenuti all'interno sia del "Docicento di scoping" che all'interno del "Rapporto ambientale" della V.A.S.).

Le rilevazioni, gli studi e le valutazioni effettuati nell'ambito del Piano delle Regole sono invece prevalentemente relativi al territorio edificato e sono documentati dai seguenti elaborati:

PR/a.01.1	<i>Destinazione funzionale degli edifici. Il capoluogo</i>	1	:	2.000
PR/a.01.2	<i>Destinazione funzionale degli edifici. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1	:	2.000
PR/a.02.1	<i>Altezza degli edifici. Il capoluogo</i>	1	:	2.000
PR/a.02.2	<i>Altezza degli edifici. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1	:	2.000
PR/a.03	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: stato manutentivo degli edifici</i>	1	:	1.000
PR/a.04	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: le trasformazioni subite dagli edifici</i>	1	:	1.000
PR/a.05	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici</i>	1	:	1.000
PR/a.06	<i>I complessi rurali: l'uso prevalente degli edifici, lo stato manutentivo degli edifici, le trasformazioni subite dagli edifici, l'interesse storico e paesaggistico degli edifici</i>	1	:	1.000

Non sembra qui il caso di soffermarsi sul contenuto dei singoli elaborati, di per sé molto espliciti. Preme solo sottolineare come il complessivo apparato analitico-conoscitivo predisposto nell'ambito del Documento di Piano e nell'ambito del Piano delle Regole sia completo ed esaustivo ed improntato ad un approccio interdisciplinare, come vuole la legge.

Preme ancora sottolineare come la completezza delle analisi ed elaborazioni effettuate non abbia trascurato il territorio agricolo e le strutture legate alla produzione agricola (le cascine), elemento fortemente connotativo dell'identità di questo territorio.

03 – Le determinazioni di piano.

Coerentemente con le indicazioni del Documento di Piano, il Piano delle Regole effettua una prima fondamentale distinzione fra due parti del territorio:

1. l'edificato consolidato e gli ambiti in corso di trasformazione (o di prossima trasformazione) in forza di strumenti attuativi già approvati;
2. gli ambiti agricoli.

La prima parte viene poi classificata nei seguenti ambiti, ciascuno distintamente disciplinato nelle Norme di Attuazione:

- AR - Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- PAA - Ambiti di pianificazione attuativa, con destinazione residenziale, in corso di attuazione.
- NA - Nucleo urbano di antica formazione
- APS - Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto.
- AP - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- Cimitero

Anche per la seconda parte del territorio, unitariamente ricompresa nell'unica classificazione "AA - Aree agricole" viene istituita apposita articolata disciplina.

Infine, il Piano delle Regole individua e disciplina i numerosi elementi puntuali e specifici nonché i numerosi ambiti di particolare interesse storico, ambientale, paesaggistico ed ecologico presenti nel territorio comunale, prevalentemente nella parte agricola, e precisamente:

- le aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario di cui all'art. 28.4 delle n.t.a. P.T.C.P. vigente della Provincia di Lodi;
- le aree a rischio archeologico;
- la rete stradale storica;
- la rete ecologica e il "corridoio ambientale sovrastemico di importanza provinciale – secondo livello della rete dei valori ambientali" di cui all'art. 26.2 delle n.t.a. P.T.C.P. vigente;
- le aree boscate;
- i parchi e giardini privati.

Come si può desumere dagli elaborati del Piano delle Regole, particolare attenzione viene riservata al "Nucleo urbano di antica formazione" che, seppure non di qualità ed importanza elevatissime, costituisce pur sempre la porzione del paese edificato nel quale è riposta la memoria del passato e nel quale i residenti più riconoscono la propria appartenenza al paese. Si spiegano in tal modo le numerose pagine riservate dalle "Norme di attuazione" a questo ambito, per il quale il Piano delle Regole si ripropone gli obiettivi del recupero, del riuso, della valorizzazione.

Coerente con tali obiettivi è l'individuazione di due ambiti che più di altri appaiono suscettibili di interventi di recupero e riuso, e che per tale ragione vengono assoggettati alla preventiva pianificazione attuativa, mediante la quale l'Amministrazione Comunale si ripromette anche di migliorare la viabilità locale (tracciato e calibro della Via Dante Alighieri).

Particolare attenzione il Piano delle Regole riserva poi ad alcuni temi ecologico-ambientali e paesistico ambientali, quali, in particolare:

- l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici che privati, sia di nuova costruzione che oggetto di interventi di riqualificazione di entità significativa, nella consapevolezza che all'innalzamento del livello di efficienza energetica di un edificio corrisponde il miglioramento della sua sostenibilità ambientale;
- il rispetto dei corsi d'acqua;
- la salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano;
- l'arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti;
- le modalità di gestione delle acque meteoriche;
- la tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale;
- l'incremento dell'apparato vegetazionale;

- la fattibilità geologica e sismica;
- la qualità degli interventi di edificazione/trasformazione;

Un altro aspetto che merita di essere segnalato è l'eshaustività delle norme di attuazione, che in modo assai analitico ed approfondito precisano definizioni, indici e parametri urbanistico edilizi, con le relative modalità di applicazione, definiscono precisamente le destinazioni d'uso articolandole in modo assai puntuale e analitico e precisando ambito per ambito quelle consentite e quelle vietate, definiscono in quali casi gli interventi siano ammissibili mediante provvedimento abilitativo diretto e in quali casi invece sia necessaria la preventiva pianificazione attuativa o perlomeno il convenzionamento col Comune.

Particolare attenzione le norme di attuazione pongono anche nel disciplinare gli interventi all'interno di ambiti oggetto di piani attuativi già approvati.

04 – Gli elaborati a corredo del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

L'analisi dello stato di fatto

PR/a.01.1	<i>Destinazione funzionale degli edifici. Il capoluogo</i>	1	:	2.000
PR/a.01.2	<i>Destinazione funzionale degli edifici. Le frazioni Madonna e Cologno</i>	1	:	2.000
PR/a.02.1	<i>Altezza degli edifici. Il capoluogo</i>	1	:	2.000
PR/a.02.2	<i>Altezza degli edifici. Le frazioni Madonna e Cologno</i>	1	:	2.000
PR/a.03	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: stato manutentivo degli edifici</i>	1	:	1.000
PR/a.04	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: le trasformazioni subite dagli edifici</i>	1	:	1.000
PR/a.05	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici</i>	1	:	1.000
PR/a.06	<i>I complessi rurali: l'uso prevalente degli edifici, lo stato manutentivo degli edifici, le trasformazioni subite dagli edifici, l'interesse storico e paesaggistico degli edifici</i>	1	:	1.000

Le regole

PR/p.07	<i>Carta della disciplina delle aree nell'intero territorio comunale</i>	1	:	5.000
PR/p.08.1	<i>Carta della disciplina delle aree nel tessuto urbano consolidato. Il capoluogo</i>	1	:	2.000
PR/p.08.2	<i>Carta della disciplina delle aree nel tessuto urbano consolidato. Le frazioni Madonna e Cologno</i>	1	:	2.000
PR/p.09	<i>Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione</i>	1	:	1.000
PR/p.10	<i>Disciplina degli interventi nei nuclei rurali di antica formazione</i>	1	:	1.000
PR/p.11	<i>Norme di attuazione</i>			
PR/p.12	<i>Relazione illustrativa</i>			

Si intende inoltre allegato al Piano delle Regole per formarne parte integrante e sostanziale la "**Classificazione Acustica del territorio comunale**" di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001 e alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776.