

# Comune di Linarolo

Piazza Dante, 27010

Provincia di Pavia

Il Sindaco .....

Il segretario generale: .....

Il progettista:

BCG Associati di Massimo Giuliani

con la collaborazione di:

Licia Morengi

Giovanni Sciuto

Adozione .....

Approvazione .....



## INDICE

<b>PARTE I   METODOLOGIA DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. I RIFERIMENTI NORMATIVI, I CONTENUTI E LE FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. I RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>7</b>
<b>PARTE II   CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI.....</b>	<b>8</b>
<b>3. IL RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI .....</b>	<b>9</b>
3.1. Le previsioni sovraordinate prevalenti e vincolanti.....	9
3.2. I BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 .....	12
3.3. BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA COMUNITARIA .....	13
3.4. VINCOLI IN MATERIA IDROGEOLOGICA – FASCE FLUVIALI AI SENSI DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL FIUME PO .....	14
3.5. ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI.....	16
<b>PARTE III   STRATEGIE E CRITERI DI INTERVENTO .....</b>	<b>18</b>
<b>4. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>19</b>
4.1. L'EVOLUZIONE STORICA DEL COSTRUITO.....	19
4.2. LA CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	21
<b>5. BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>25</b>
<b>6. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA.....</b>	<b>26</b>
<b>7. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>27</b>
<b>8. INCREMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA ALL'INTERNO DEI TESSUTI CONSOLIDATI .....</b>	<b>28</b>

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
PIANO DELLE REGOLE

---

**RR 01 | RELAZIONE**

**PARTE I | METODOLOGIA DI RIFERIMENTO**



**COMUNE DI LINAROLO**  
PROVINCIA DI PAVIA

Piazza Dante, 27010

# 1. I RIFERIMENTI NORMATIVI, I CONTENUTI E LE FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Lo strumento del Piano delle regole è uno dei tre documenti (insieme al Documento di Piano e al Piano dei Servizi) che compongono il Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 10 e dell'art. 10 bis della legge regionale n. 12 del 2005. Al Piano delle Regole (di seguito PdR) è attribuito il ruolo di prescrivere, in coerenza con le politiche e le strategie delineate nel Documento di Piano e in sintonia con le esigenze di interesse pubblico e generale rappresentate nel Piano dei Servizi, le modalità di intervento negli ambiti del tessuto urbano consolidato. Tuttavia, la nuova legge regionale, prendendo spunto anche da altre normative regionali in vigore da tempo, che hanno separato il cosiddetto Piano strutturale o strategico dal Piano operativo, conferma con la divisione tra gli strumenti di strategia e gli strumenti conformativi nell'ambito dello stesso Piano di Governo del Territorio, l'approccio e il modello integrato, già ampiamente anticipato, con i Programmi Integrati d'Intervento e con il Documento d'Inquadramento (ex L.R. 9/1999).

Inoltre, la stessa legge regionale, all'art. 11 definisce l'opportunità che sia nel Documento di Piano, a livello di principi e finalità generali, sia nel PdR, a livello di definizione puntuale delle modalità di intervento, si introducano i criteri di perequazione urbanistica e di compensazione tra le differenze di situazioni operative e di premialità per incentivare localizzazioni volumetriche e progetti virtuosi. Le indicazioni contenute nel PdR, come le indicazioni del Piano dei Servizi relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici, hanno carattere prescrittivo e vincolante, producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato.

Il PdR costituisce la disciplina territoriale del Piano di Governo del Territorio, in rapporto all'esito delle trasformazioni territoriali proposte dal Documento di Piano e alle previsioni essenziali del Piano dei Servizi, sia in termini di configurazione strategica della città pubblica, sia in relazione al mantenimento e alla valorizzazione dei servizi esistenti.

Con il PdR si completa la strategia complessiva di sviluppo della città, la definizione degli obiettivi rilevanti e strategici, la “politica urbanistica” e l’idea di città che si intende perseguire con i contenuti del Documento di Piano.

Il PdR assume un duplice ruolo: si occupa sia del tessuto urbano consolidato, dei lotti interclusi e delle aree di completamento, sia delle parti di territorio comunale non urbanizzate perché destinate all’agricoltura e/o ai progetti parco nell’ambito della continuità tra i corridoi della Rete Ecologica, in quanto aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico e non suscettibili di trasformazione urbanistica insediativa.

Nel PdR sono altresì individuate le aree e gli edifici a rischio di compromissione e degrado e i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano nei diversi casi di sensibilità geologica, idrogeologica e sismica.

Il PdR tiene conto, oltre che della definizione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, dei parametri edilizi, insediativi e morfologici dei Piani e dei Programmi attuativi: costituisce, pertanto, fra gli atti del PGT, la sede di raffronto e di dialogo con gli strumenti della pianificazione sovracomunale e con gli strumenti finalizzati alla salvaguardia e tutela ambientale.

Il PdR deve tener conto, infatti, anche dei contenuti prescrittivi e vincolanti di natura sovraordinata relativamente:

- ai contenuti prescrittivi prevalenti di cui al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino e del Parco Naturale della Valle del Ticino e ai rispettivi Piani di Settore;
- agli immobili assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (D.Lgs. 42/2004, aree protette ai sensi della LR 86/1983);
- alle aree assoggettate a tutela in base a normativa comunitaria (Dir. 79/409/CEE, Dir. 92/43/CEE);
- alle aree e agli edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.Lgs 334/99;
- ai vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivante dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del

Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005”;

- altri vincoli sovraordinati.

Il rapporto con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) si pone in termini di conformità. Le previsioni del P.T.C.P. hanno tendenzialmente valore di indirizzo e orientamento per la pianificazione comunale, fatte salve le previsioni di carattere prevalente esplicitate dalla legge regionale e specificate nelle norme del piano provinciale. Tali previsioni prevalenti riguardano:

- a) la materia della tutela ambientale e paesaggistica;
- b) la localizzazione di infrastrutture d'interesse regionale e provinciale riguardanti il sistema della mobilità; tali localizzazioni hanno efficacia prevalente e richiedono specifiche compensazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche;
- c) la specificazione degli ambiti destinati all'attività agricola, fatta salva la facoltà del Comune di apportare, rispetto all'indicazione del Piano provinciale, rettifiche, precisazioni, miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale;
- d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela, a rischio idrogeologico o sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, quando la normativa di settore attribuisce alla Provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

Il PdR costituisce lo strumento gestionale degli ambiti (aree e fabbricati) del tessuto urbano consolidato, inteso come insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Rappresenta, pertanto, lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, disciplinando cartograficamente con norme l'intero territorio comunale, secondo criteri insediativi e morfologici, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione, individuati nel Documento di Piano.

In sintesi il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale, definito dal Documento di Piano, oltre al recepimento dei vincoli sovraordinati, individua:

- 1) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:

- a) il nucleo di antica formazione ed i beni ambientali e storico–artistico monumentali, gli immobili assoggettati a vincolo ex D.Lgs 42/2004 e ogni eventuale altro vincolo ex lege 12/2005 e 4/2008;
  - b) le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale, e gli elementi di valore simbolico;
  - c) le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.
- 2) Le aree destinate all’esercizio dell’attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.
- 3) Aree non soggette a trasformazione urbanistica.



## 2. I RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Piano delle Regole (PdR) si connota come lo strumento di controllo e di orientamento della qualità urbana e territoriale dell'intero territorio comunale, fatta eccezione delle 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 con un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e con 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 (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), 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, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura e perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Il Piano delle Regole disciplina le modalità di trasformazione e di intervento, secondo criteri di promozione di tutte le iniziative di riqualificazione che abbiano una ricaduta di interesse pubblico.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
PIANO DELLE REGOLE

---

**RR 01 | RELAZIONE**

**PARTE II | CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI**



COMUNE DI LINAROLO  
PROVINCIA DI PAVIA

Piazza Dante, 27010

### 3. IL RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI

Le informazioni relative ai contenuti prescrittivi sovraordinati sono state cartografate nella tavola PR01 in scala 1:5.000 dove vengono rappresentate sulla base delle seguenti macrocategorie:

1. previsioni sovraordinate prevalenti e vincolanti;
2. beni culturali e del paesaggio ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
3. siti di interesse comunitario e le zone di protezione speciale
4. vincoli in materia idrogeologica;
5. altri vincoli sovraordinati.

#### 3.1. Le previsioni sovraordinate prevalenti e vincolanti

Il comune di Linarolo appartiene al Parco Regionale della Valle del Ticino, istituito con L.R. n. 2 del 09/01/1974, inoltre con la L.R. 31/2002 parte del suo territorio appartiene anche al Parco Naturale della Valle del Ticino.

Il Territorio del Parco è governato con un Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.), attraverso il quale l'intera area sottoposta a tutela viene indirizzata verso un modello di sviluppo ecocompatibile.

Il Territorio del Parco è governato attraverso due Piani Territoriali di Coordinamento (P.T.C.). Il P.T.C. vigente del Parco Regionale è quello relativo alla variante generale approvata con D.G.R. 5983/2001, mentre il P.T.C. del Parco Naturale è quello relativo alla D.C.R. 919/2003.

I P.T.C., al fine della tutela e gestione dell'area protetta, hanno suddiviso il territorio di loro competenza in diverse zone ed aree, per le quali ha definito indicazioni di dettaglio.

Di seguito si indicano le zone che interessano il territorio del comune di Linarolo con una sintesi delle rispettive indicazioni.

*Sono Zone del Parco Naturale (D.C.R. 919/2003):*

- Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale (zone B2)1: individuano complessi ecosistemici a prevalente carattere botanico-

forestale di rilevante interesse. Nelle zone B2 gli interventi sono finalizzati alla gestione del patrimonio arboreo e al recupero di eventuali zone degradate intercluse.

- Zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali (zone B3)<sup>2</sup>: aree a forte vocazionalità naturalistica che, per la loro posizione, svolgono un ruolo di completamento funzionale alle zone naturalistiche A, B1 e B2 e all'area di divagazione fluviale del Ticino (F), costituendo altresì elemento di connessione tra queste e le zone di protezione (C). Nelle zone B3, pur rimanendo obiettivo del Parco la restituzione del territorio alla sua massima espressione naturalistica, essendosi consolidate nel tempo attività agricole, le stesse devono essere preferibilmente indirizzate secondo metodologie agronomiche eco-compatibili. Ogni attività agricola deve tendere a conservare e migliorare i caratteri naturalistici, ambientali e paesaggistici dell'ambito delle zone naturalistiche perifluviali, avendo anche particolare riguardo agli elementi di caratterizzazione storica del territorio.
- Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse faunistico (zone C1)<sup>3</sup>. Nelle zone C1 la conduzione agricola e forestale avviene nel rispetto degli elementi di caratterizzazione paesistica e le attività antropiche sono tese a conservare e migliorare i caratteri agronomici, faunistici e ambientali del Parco con riguardo anche al mantenimento dell'uso dei suoli e degli elementi di caratterizzazione storica del paesaggio.
- Aree di promozione economico-sociale - Aree già utilizzate a scopo turistico-sportivo (aree D2)<sup>4</sup>, riconosciute quali aree già modificate da processi di antropizzazione dovuti ad un uso storicizzato delle stesse, da riqualificare ed integrare nel più generale contesto ambientale. Sono consentiti interventi di riqualificazione paesaggistica, igienica e ambientale.

*Sono Zone del Parco Regionale (D.G.R. 5983/2001):*

- Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico (zone C2)<sup>5</sup>. Nelle zone C2 il territorio è destinato prevalentemente alla attività agricola nel rispetto degli elementi di caratterizzazione paesistica.
- Zone di pianura irrigua (G2)<sup>6</sup>. Nelle zone G2 l'uso del suolo dovrà essere indirizzato al raggiungimento della migliore valorizzazione agronomica e protettiva nonché in funzione del recupero degli

elementi paesistici. Nelle zone C1, C2 e G2 è vietato realizzare nuovi edifici produttivi ad eccezione di quelli destinati all'attività agricola; è consentita la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali e al ristrutturazione, anche in ampliamento, di quelli esistenti annessi alle aziende agricole, purchè in funzione della conduzione del fondo e connessi ad accertate esigenze dell'imprenditore agricolo, ovvero ad esigenze abitative dei dipendenti stabili delle aziende agricole; è inoltre consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali di servizio quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola. Le porzioni di edifici rurali adibiti storicamente ad uso residenziale possono essere recuperate a residenza civile a condizione che l'imprenditore agricolo conduttore del fondo ne dichiari il non utilizzo per esigenze proprie dell'azienda. E' inoltre ammessa la trasformazione d'uso degli immobili ad uso residenziale civile e/o ad uso sociale di interesse collettivo e per lo svolgimento dell'attività turistico- ricreativa e sportiva, purchè individuati come dismessi nell'ambito dello strumento urbanistico comunale. Le Norme Tecniche del Piano definiscono inoltre le prescrizioni per gli interventi e gli interventi ammessi sugli edifici e sulle strutture esistenti.

- Zone di Iniziativa Comunale orientata (IC)7, comprendente gli aggregati urbani dei singoli comuni. In tali aree le decisioni in materia di pianificazione urbanistica sono demandate agli strumenti urbanistici comunali. Nella pianificazione urbanistica comunale, pur perseguendo obiettivi locali di corretto sviluppo urbanistico, dovranno tendenzialmente essere osservati i seguenti criteri:
  - contenimento della capacità insediativa, orientata al soddisfacimento dei bisogni della popolazione esistente;
  - l'aggregato urbano dovrà tendere ad essere definito da perimetri continui al fine di diminuire gli oneri collettivi di urbanizzazione e conseguire una migliore economia nel consumo del territorio e delle risorse territoriali;
  - dovrà essere prioritariamente previsto il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
  - nel caso di nuove zone d'espansione queste dovranno essere aggregate all'esistente secondo tipologie compatibili con l'ambiente evitando la formazione di conurbazioni;

- gli indici urbanistici e le altezze massime dovranno tenere conto delle caratteristiche morfologiche del contesto, rispettando soprattutto nei tessuti storici consolidati la continuità delle cortine edilizie e l'andamento dei tracciati storici anche in relazione alla conferma e valorizzazione dei rapporti visuali tra i diversi luoghi;
- si potrà prevedere la modifica, anche in rettifica, del perimetro IC per una superficie complessiva non superiore al 5% della zona IC.

Il Comune di Linarolo, con l'occasione della redazione del PGT, ha proposto la rettifica del perimetro della zona IC dell'abitato di Linarolo, senza aumento della superficie complessiva della zona IC; le zone IC delle frazioni rimangono invariate (cfr. Tav. DP04 – Proposta di modifica della zona IC del Parco del Ticino).

### **3.2. I BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004**

Il lavoro di ricognizione del sistema vincolistico relativo ai beni culturali e del paesaggio del comune di Linarolo ha preso le mosse dalla verifica dei dati già recepiti ed elaborati dal Piano Regolatore vigente, confrontandoli e/o completandoli con gli aggiornamenti di alcuni dati raccolti direttamente nell'ambito delle attività svolte per la redazione del P.G.T.

Sono state individuate le seguenti categorie:

- immobili con vincolo diretto in base all'art.10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
  - Palazzo e rustici di Via Dante
  - Ex Mulino
- immobili vincolati automaticamente in base all'art.12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:
  - Chiesa Parrocchiale di Sant'Antonio
  - Chiesa Parrocchiale di San Leonardo
- vincoli in base all'articolo 136:
  - vincolo paesaggistico di bellezze di insieme relativo ai territori del Parco Naturale della Valle del Ticino
- vincoli in base all'articolo 142:
  - Fascia di rispetto di 150 metri dei fiumi Po e Ticino, dei colatori Stella e Stelletta e del colo Marciscia
  - Boschi
  - Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino

Sugli immobili con vincolo diretto (art. 10) è consentito eseguire interventi di restauro, sugli immobili con vincolo ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 è consentito eseguire interventi di risanamento conservativo.

### **3.3. BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE A NORMATIVA COMUNITARIA**

L'Unione Europea ha emanato due direttive volte alla conservazione della biodiversità. La prima direttiva emessa è la 79/409/CEE, conosciuta come "Direttiva Uccelli", concernente la conservazione degli uccelli selvatici. La Direttiva Uccelli riconosce la perdita e il degrado degli habitat come i più gravi fattori di rischio per la conservazione degli uccelli selvatici; si pone quindi l'obiettivo di proteggere gli habitat delle specie elencate nell'Allegato I e di quelle migratorie non elencate che ritornano regolarmente, attraverso una rete coerente di Zone di Protezione Speciale (ZPS) che includano i territori più adatti alla sopravvivenza di queste specie.

La seconda direttiva emessa è la 92/43/CEE, conosciuta come "Direttiva Habitat", istituita per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. In particolare la Direttiva Habitat ha istituito la Rete Natura 2000, diffusa su tutto il territorio dell'Unione Europea, che comprende le ZPS (istituite già con la precedente direttiva) e le Zone Speciali di Conservazione (ZSC).

Attualmente sul territorio di Linarolo è presente una zona ZPS (Boschi del Ticino) e una zona SIC (Boschi di Vaccarizza).

L'individuazione di una zona SIC è la seconda fase dell'iter che porta all'istituzione di una zona ZSC.

*Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico. La Direttiva riconosce il valore di tutte quelle aree nelle quali la secolare presenza dell'uomo e delle sue attività tradizionali ha permesso il mantenimento di un equilibrio tra attività antropiche e natura. Alle aree agricole, per esempio, sono legate numerose specie animali e vegetali ormai rare e minacciate per la cui sopravvivenza è necessaria la prosecuzione e la valorizzazione delle attività tradizionali, come il pascolo o l'agricoltura non intensiva. Nello stesso titolo della Direttiva viene specificato l'obiettivo di*

*conservare non solo gli habitat naturali ma anche quelli seminaturali (come le aree ad agricoltura tradizionale, i boschi utilizzati, i pascoli, ecc.).*

Il ministero competente, già nel 2002 ha emanato con decreto ministeriale (D.M. 3/9/2002), le Linee guida generali per la realizzazione di piani di gestione dei siti Natura 2000. La Regione Lombardia ha emanato la D.G.R. n. 7/14106 dell'8/8/2003 (B.U.R.L. 37 – 12/09/2003, 3° s.s.), in cui vengono illustrate le "Linee Guida per la gestione dei SIC e pSIC in Lombardia" (All. B).

Ad oggi non risultano approvati i piani di gestione né per la ZPS né per il SIC che interessano il territorio di Linarolo. Attualmente la gestione dei due siti è affidata all'ente Parco del Ticino, dato che le aree di Natura 2000, si trovano all'interno del perimetro del parco.

La normativa stabilisce che ogni intervento suscettibile di produrre incidenze significative sia da sottoporre ad una procedura di valutazione di incidenza atta a verificarne la compatibilità con gli obiettivi di tutela di un sito e a prevedere eventuali misure di mitigazione e compensazione.

#### **3.4. VINCOLI IN MATERIA IDROGEOLOGICA – FASCE FLUVIALI AI SENSI DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL FIUME PO**

La Legge 183/1989 "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo", istituisce le Autorità di bacino per i bacini idrografici di rilievo nazionale (art.12).

Il bacino idrografico è l'ambito ottimale per azioni di difesa del suolo, del sottosuolo e delle acque. Il bacino del Po si estende su otto regioni e raccoglie le acque di un territorio che va dal Monviso al Delta del Po. L'Autorità è un organismo misto, costituito da Stato e Regioni che opera, in conformità agli obiettivi della legge, sui bacini idrografici considerati come sistemi unitari.

L'Autorità di bacino è l'ente istituito per consentire interventi di pianificazione integrata a scala di bacino; è luogo di intesa unitaria e sinergia operativa fra tutti gli organi istituzionali interessati alla salvaguardia e allo sviluppo del bacino padano, caratterizzato da complesse problematiche ambientali.

La finalità generale dell'Autorità è la tutela ambientale dell'intero bacino idrografico, secondo i seguenti obiettivi:

- difesa idrogeologica e della rete idrografica;
- tutela della qualità dei corpi idrici;
- razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche;
- regolamentazione dell'uso del territorio.



Gli ambiti entro i quali l'Autorità svolge le proprie attività di pianificazione, programmazione e attuazione sono:

- sistemazione, conservazione e recupero del suolo nei bacini idrografici;
- difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua ;
- moderazione delle piene ;
- disciplina delle attività estrattive ;
- difesa e consolidamento dei versanti e delle zone instabili;
- contenimento dei fenomeni di subsidenza dei suoli e di risalita delle acque marine lungo i fiumi ;
- protezione delle coste;
- risanamento delle acque superficiali e sotterranee;
- razionalizzazione degli usi delle risorse idriche superficiali e profonde;
- svolgimento funzionale dei servizi di polizia idraulica;
- manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti;
- regolamentazione dei territori per la salvaguardia e la conservazione delle aree demaniali e la costituzione di parchi fluviali e aree protette;
- gestione integrata in ambiti ottimali dei servizi pubblici di settore;
- riordino del vincolo idrogeologico.

Il principale strumento di pianificazione e programmazione dell'Autorità è costituito dal Piano di bacino idrografico, piano territoriale di settore e strumento conoscitivo, normativo e tecnico- operativo mediante il quale vengono pianificate e programmate le attività e le norme d'uso.

Mediante questo strumento sono "pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo e alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato" (Legge 183/89 art.17, comma 1).

Le disposizioni del Piano, una volta approvato, hanno carattere immediatamente vincolante per le amministrazioni e gli enti pubblici, nonché per i soggetti privati.

Si rimanda agli elaborati costituenti la componente geologica idrogeologica e sismica facenti parte del PGT al fine di una trattazione più specifica ed esaustiva circa i vincoli derivanti dal PAI e dal recente PGRA.

### 3.5. ALTRI VINCOLI SOVRAORDINATI

Ulteriori vincoli sovraordinati stabiliti da norme regionali o statali sono i seguenti:

- Vincolo cimiteriale ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n.1265, art. 338: fascia di vincolo pari a 200 metri, ridotta a 50 metri verso nord e verso est.
- Fascia di rispetto stradale: tale fascia varia in relazione alla tipologia della strada cui si riferisce, in base all'art. 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada (D.P.R. n. 495 del 16/12/1992) ed all'art. 28 del medesimo regolamento per le strade all'interno dei centri abitati. Tali fasce sono:
  - Strada di tipo A: 60 m fuori dai centri abitati, 30 m dentro i centri abitati,
  - Strada di tipo B: 40 m fuori dai centri abitati, 20 m fuori dai centri abitati, ma in zone edificabili,
  - Strada di tipo C: 30 m fuori dai centri abitati, 10 m fuori dai centri abitati, ma in zone edificabili,
  - Strada di tipo D: 20 m dentro i centri abitati,
  - Strada di tipo F: 20 m fuori dai centri abitati, 0 m dentro i centri abitati (con strumento urbanistico),
  - Strada di tipo F vicinale: 10 m fuori dai centri abitati.
- Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (D.Lgs. 250/2000, art.5 c. 4): riguarda due pozzi situati rispettivamente vicino all'asilo e al Municipio di Linarolo ed è confermata in un raggio di 10 metri dal punto di captazione.
- Fascia di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile, ai sensi del D.Lgs. 250/2000, art.5 c.1-5 e D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996: riguarda i due pozzi situati a Linarolo e un pozzo situato a San Leonardo ed è confermata in un raggio di 200 metri dal punto di captazione.
- Fascia di rispetto del depuratore, ai sensi del D.M. LL. PP. 04/02/1977 – Allegato 4: riguarda il depuratore di Linarolo e la fascia di rispetto è stabilita in 100 metri ed è valida anche per gli impianti in previsione.
- Elettrodotti e relativa fascia di rispetto, ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 e D.M. 29/05/2008: le fasce di rispetto, che presentano dimensione diversa a seconda del tipo di impianto, sono state fornite dagli enti gestori.

La normativa vigente fornisce indicazioni in merito agli interventi all'interno delle predette zone.

All'interno del quadro dei vincoli sovracomunali è da evidenziare anche gli aspetti posti sotto tutela dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della provincia di Pavia. Nella prima parte della relazione del Documento di Piano sono indagati gli elementi principali di questo piano e l'identificazione delle aree poste sotto tutela, le quali sono state poi riportate nell'elaborato DT03 Carta dei vincoli.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
PIANO DELLE REGOLE

---

**RR 01 | RELAZIONE**

**PARTE III | STRATEGIE E CRITERI DI INTERVENTO**



COMUNE DI LINAROLO  
PROVINCIA DI PAVIA

Piazza Dante, 27010

## 4. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il Tessuto Urbano consolidato è stato oggetto di un'analisi dei caratteri insediativi integrata con il censimento delle permanenze dei manufatti storico-culturali e degli elementi naturalistici, nonché dei fattori di criticità e/o di disturbo.

Il fondamento analitico alla base delle azioni di piano contenute nel PdR è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro Conoscitivo: l'evoluzione storica del costruito che ha permesso di definire gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, partendo dalla definizione delle epoche storiche di sviluppo dell'urbanizzato; l'analisi delle tipologie insediative, anch'essa propedeutica alla suddivisione del tessuto edilizio esistente in aree omogenee dal punto di vista delle caratteristiche fisicomorfologiche (forma, tipologia, natura e caratterizzazione funzionale); infine la qualità e la sensibilità paesistica che ha permesso di individuare i luoghi simbolici dell'identità di Linarolo e le aree a rilevanza paesistica.

### 4.1. L'EVOLUZIONE STORICA DEL COSTRUITO

Lo scopo della lettura dell'evoluzione storica del costruito e della sua analisi tipologica è l'individuazione del nucleo di antica formazione e delle diverse fasi di espansione della città che hanno portato alla costruzione del Tessuto Urbano Consolidato di oggi.

Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è quella parte di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essa le aree libere intercluse o di completamento.

Quest'analisi ha poi permesso di individuare nell'ambito del Piano delle Regole, diversi tipi di aree: quelle consolidate, ovvero leggibili come ordinate da regole insediative riconoscibili, quelle consolidate ma delle quali è auspicabile una riqualificazione ovvero per cui risulta possibile prevedere interventi di ri-formulazione dell'assetto insediativo e quelle di completamento.

Le aree consolidate che compongono il TUC sono principalmente riconducibili a tre “soglie storiche”:

- il nucleo di antica formazione corrisponde a parti del territorio edificate con sostanziale continuità nella cartografia I.G.M. di primo impianto (Carta d'Italia, in scala 1:25.000, dell'Istituto Geografico Militare, 1888-1889);
- l'ambito urbano consolidato che corrisponde all'espansione avvenuta dalla seconda metà del secolo scorso fino al 1982 (Carta Tecnica Regionale, in scala 1:10.000, 1982);
- l'ambito urbano di recente espansione che corrisponde all'espansione avvenuta dall'ultimo quarto del secolo scorso ai giorni nostri (Aerofotogrammetrico del Comune di Linarolo, anno 2010).

Per quanto riguarda la definizione del nucleo di antica formazione si può osservare che rispetto alla sagoma corrispondente alla prima levatura dell'I.G.M. 1885, quella del N.A.F. di oggi è modificata in alcune porzioni. Ciò a seguito di alcuni interventi edilizi avvenuti nel dopoguerra e in particolare per la demolizione e ricostruzione di edifici secondo sagome e tipi edilizi che poco o nulla hanno a che fare con la loro originale edificazione. Vi sono poi casi di edifici singoli che pur avendo subito, sempre nel dopoguerra, interventi che ne hanno modificato in modo sostanziale la configurazione iniziale sono stati ricompresi all'interno del N.A.F. come testimonianza fisica della loro preesistenza.

L'ambito urbano consolidato è il tessuto che si struttura per addizione a nord del nucleo storico del capoluogo di Linarolo e si innerva invece attorno ai nuclei storici delle frazioni di San Leonardo e di Ospedaletto. Il fenomeno interessa poco Vaccarizza.

Quest'ambito ha un tessuto che in gran parte corrisponde alla soglia della C.T.R. del 1982. La crescita è avvenuta principalmente lungo la via Cavallotti e a nord della via Manzoni, a cavallo della via Grossi. A San Leonardo si assiste alla saldatura del nucleo più antico con Ca' Nove, prima distinto da San Leonardo.

L'ambito urbano consolidato qui descritto è la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, spesso nati spontaneamente lungo le vie o i tracciati esistenti senza le minime dotazioni a servizi (marciapiedi, parcheggi e strade di calibro adeguato), e spesso con una viabilità insufficiente.

L'ambito urbano di recente espansione corrisponde all'accrescimento avvenuto dall'ultimo quarto del secolo scorso ai giorni nostri, e rilevabile dalla cartografia dell'aerofotogrammetrico del Comune di Linarolo, dell'anno 2010. Negli ultimi decenni del '900 il territorio di Linarolo è stato oggetto di fenomeni di espansione edilizia che hanno interessato in modo particolare il tessuto residenziale e quello produttivo. Da un lato la nascita di nuovi "quartierini" residenziali e dall'altra la densificazione dei comparti già intaccati da precedenti edificazioni. Nel primo caso si assiste però ad una evoluzione nel modello insediativo, generalmente attuato a seguito di Piani attuativi e quindi con tutte le dotazioni a servizio necessarie a rendere vivibili gli spazi pubblici e di conseguenza quelli privati. Le espansioni residenziali si collocano principalmente a ovest dell'abitato di Linarolo e sono caratterizzate da tipologie a villette in lotti separati o secondo tipologie a palazzine.

Sempre in questo arco temporale avviene l'espansione artigianale e produttiva che va ad occupare le aree a nord di Linarolo lungo la S.P. ex S.S. 245. Anche questo tessuto, che appartiene al consolidato produttivo, risulta carente dal punto di vista dell'accessibilità.

#### **4.2. LA CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Il Tessuto urbano consolidato (TUC) individua la parte di città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfo-tipologiche, generata a partire dai processi di espansione insediativa descritti nel precedente paragrafo.

Sono pertanto riconducibili al Tessuto urbano consolidato i tessuti edilizi che risultano aver raggiunto un livello di conformazione definito in tutti i caratteri che qualificano gli insediamenti, come il rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con le attrezzature, con l'impianto viario, con i lotti di pertinenza e con l'intero contesto urbano. Si considerano nel TUC anche quei tessuti che non hanno raggiunto nel complesso le caratteristiche sopra elencate, per i quali il Piano delle Regole stabilisce obiettivi di miglioramento specifici del P.G.T.

Si tratta quindi della parte di città per la quale gli interventi previsti dal P.G.T. sono finalizzati alla riqualificazione dell'impianto urbanistico attuale con la conservazione degli edifici di valore architettonico e con il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio preesistente.

Obiettivi specifici per il Tessuto urbano consolidato sono individuati nel Documento di Piano del P.G.T. e si riferiscono alla qualificazione degli spazi pubblici, alla cura degli edifici di qualità architettonica, al miglioramento delle

prestazioni edilizie e funzionali, da perseguirsi anche attraverso modifiche morfologiche e la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Vengono pertanto elencati e brevemente descritti i tessuti classificati dal P.G.T. come appartenenti al Tessuto urbano consolidato, per i quali sono previsti indirizzi normativi e modalità d'intervento specifiche.

Gli ambiti in cui si suddivide il TUC sono stati letti in relazione:

- alla destinazione funzionale prevalente,
- all'epoca di costruzione prevalente,
- alla presenza di elementi rilevanti dal punto di vista architettonico,
- alle caratteristiche di densità insediativa.

Sono stati individuati i seguenti ambiti del TUC:

- Nuclei di antica formazione,
- Tessuto edificato residenziale aperto a media densità,
- Tessuto edificato residenziale aperto a medio-bassa densità,
- Tessuto residenziale in trasformazione con Piano Attuativo vigente,
- Tessuto edificato produttivo agricolo - Cascine - interno al tessuto residenziale
- Verve privato
- Tessuto edificato produttivo

#### 4.2.1. Nuclei di antica formazione

Il Piano delle Regole individua i Nuclei di Antica Formazione dei nuclei urbani di Linarolo, Ospedaletto, Vaccarizza e San Leonardo.

L'obiettivo per questi ambiti è quello di garantire il recupero in termini architettonici, distributivi, strutturali, igienici e funzionali degli edifici, al fine di assicurare un miglioramento qualitativo e quantitativo degli alloggi. Questo dovrà avvenire garantendo il recupero dell'impianto urbanistico e architettonico originario e favorendo la riqualificazione urbana attraverso la salvaguardia attiva dell'ambiente da conservare.

#### 4.2.2. Tessuto edificato residenziale aperto a media densità

Il tessuto comprende gli immobili che presentano caratteri tipologici eterogenei, solo a tratti riconoscibili e spesso inseriti in un contesto caratterizzato da scarse dotazioni pubbliche.

Per questi ambiti il Piano delle Regole prevede la possibilità di interventi volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi, ad una



progettualità complessiva che induca un inserimento più opportuno nel contesto unitamente all'implementazione delle dotazioni urbane.

In questi tessuti sono consentiti interventi manutentivi, di ristrutturazione, sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti e ampliamento fino all'utilizzazione, sul singolo lotto edificabile, dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,4 mq/mq e altezza massima non superiore a 12 m.

#### **4.2.3. Tessuto edificato residenziale aperto a medio-bassa densità**

Il tessuto comprende i complessi edilizi che mostrano caratteri tipologici di rilevante interesse e/o che presentano omogeneità di impianto come esito di un progetto insediativo unitario.

Ne fanno parte porzioni di città edificate sulla base di piani e programmi attuativi quali Piani per l'edilizia Economica e Popolare, Piani di Lottizzazione convenzionata.

Fanno altresì parte di questo tessuto anche le zone residenziali di completamento del vecchio P.R.G. che presentano gli stessi caratteri delle aree sopra specificate.

In questi tessuti sono consentiti interventi manutentivi, di ristrutturazione, sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti e ampliamento fino all'utilizzazione, sul singolo lotto edificabile, dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,3 mq/mq e altezza massima non superiore a 12 m.

#### **4.2.4. Tessuto residenziale in trasformazione con Piano Attuativo vigente**

Il Piano delle Regole individua le aree che sono già state oggetto di atti di pianificazione negoziata, per cui vengono sostanzialmente confermati gli indici urbanistici e impegni convenzionali.

#### **4.2.5. Tessuto edificato produttivo agricolo - Cascine - interno al tessuto residenziale**

Il tessuto edificato produttivo agricolo delle cascine è costituito dalle cascine presenti all'interno del tessuto residenziale, ovvero internamente alle zone di Iniziativa Comunale.

#### **4.2.6. Verde privato**

Tali tessuti rappresentano le porzioni urbane inedificabili prive di capacità edificatorie e libere da costruzioni, sistemate in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti. Il loro ruolo è quello di assolvere alla funzione di stabilire un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi, evitando

eccessivi addensamenti edilizi in una zona completamente edificata, conservando adeguati spazi liberi da edificazione e permettendo un riequilibrio rispetto all'intensificazione edilizia.

#### **4.2.7. Tessuto edificato produttivo artigianale**

Tali tessuti rappresentano le porzioni urbane all'interno delle quali le funzioni produttive e artigianali, rivestono un ruolo predominante.

Si tratta in genere di tessuti di varie dimensioni per i quali il P.G.T. prevede politiche e azioni mirate al mantenimento e alla qualificazione delle funzioni presenti.

#### **4.2.8. Aree di completamento del Tessuto Urbano Consolidato soggette a Permesso di Costruire Convenzionato**

Il Piano delle Regole conferma con apposita campitura grafica alcuni ambiti nei quali è consentito un intervento a volumetria definita da attuare tramite Permesso di Costruire Convenzionato. L'obiettivo è di conseguire interventi volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi, unitamente all'implementazione delle dotazioni urbane.

## 5. BENI ED IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA IN BASE AL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole ha individuato 3 edifici di valore storico e ambientale da tutelare (che si aggiungono agli altri 4 edifici già oggetto di tutela). Tali edifici sono:

- 1) Villa Nocca con relativo giardino all'italiana, sita in via Manzoni;
- 2) la piccola torre medioevale con fascia decorativa in cotto del Cascinale ex Calderara;
- 3) le vestigia dell'antico Ospizio in località Ospedaletto.

È stato individuato, inoltre, un elemento puntuale di valore storico-culturale: il Cristo scolpito su pietra arenaria (XII secolo) e lavorato come i bassorilievi di San Michele Maggiore di Pavia conservato nella Cappella Moro-Martinoli in Vaccarizza.

Per questi edifici le Norme di Attuazione consentono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## 6. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Tali aree comprendono:

- Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico;
- Aree destinate all'attività agricola all'interno delle Zone IC;
- Aree destinate all'attività agricola esterne alla Zone IC.

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole esterne alle Zone IC sono disciplinate dalle N.T.A. del

P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Ticino e dalle N.T.A. del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino.

Il PdR può disciplinare gli interventi ammissibili nelle aree agricole interne alle Zone IC. In particolare le norme vietano la realizzazione di nuovi edifici in queste aree, considerate aree di rispetto a salvaguardia di future espansioni edilizie e dall'insediamento di allevamenti di animali. Per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi che non implicino aumento di volumetria.

## 7. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Con tale definizione si intendono tutte quelle parti di territorio comunale che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Si deve quindi intendere che rientrino in questa definizione:

- le aree inidonee agli usi urbanistici;
- le aree a rischio geologico ed idraulico.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non sono da considerare residuali o di scarso interesse, in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale; la non trasformabilità non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, eventualmente privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il PdR individua gli eventuali edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento.

Rientrano in tale categoria le due fasce relative al reticolo idrico minore: la fascia di tutela assoluta o inedificabilità (Fa), avente estensione di 5 m e la fascia di rispetto (Fb), esterna alla Fa, di ulteriori 5 m.

I corsi d'acqua interessati sono i seguenti:

- Colatore Sesso di Belgioioso
- Roggia del Vallone
- Roggia Fuga-Lanca Chiappo- Colatore Morcizza- Colatore Tombone
- Scolo Morcizza
- Colatore Stelletta.

## 8. INCREMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA ALL'INTERNO DEI TESSUTI CONSOLIDATI

Il Piano delle Regole ha individuato innanzitutto alcune Aree di Completamento residenziali che prevedono nuove edificazioni per complessivi 15.133 mq di SL.

	ST (mq)	Indice	SL
<b>AC1</b>	2.637	0,45	1.187
<b>AC2</b>	5.526	0,45	2.487
<b>AC3</b>	4.061	0,55	2.234
<b>AC4</b>	7.650	0,45	3.443
<b>AC8</b>	5.330	0,45	2.399
<b>AC9</b>	2.509	0,45	1.129
<b>AC10</b>	4.098	0,55	2.254
<b>TOTALE</b>	<b>31.811</b>		<b>15.133</b>

Applicando il dato normativo che considera 150 mc/ab necessari alla vita di ogni abitante si può osservare che la volumetria prevista nelle aree di completamento potrebbe insediare **303** nuovi abitanti.

Il Piano delle Regole individua il territorio consolidato edificato. Si è stimato che il territorio edificato residenziale consista oggi in circa **407.400** metri cubi.

Il Piano delle Regole ha individuato diverse tipologie di tessuti ad assetto modificabile per ognuno dei quali ha definito indici sulla base degli indici medi oggi presenti. I diversi lotti si trovano nella condizione di avere una volumetria pari a quella esistente; ove però questa non raggiunga l'indice definito, sono consentite operazioni di ampliamento o ricostruzione che raggiungano detto indice. Contemporaneamente possono esserci situazioni in cui la volumetria esistente è superiore a quella definita per il tessuto in cui si trova; in caso di ricostruzione, la volumetria in eccedenza non può più essere utilizzata.

La volumetria totale consentita con i nuovi indici, se per ipotesi si ricostruisse tutto il tessuto consolidato, sarebbe compresa tra **410.000** e **427.770** mc.

La previsione di evoluzione del tessuto urbano consolidato è estremamente difficile: nell'ipotesi di maggiore incremento possibile di volumetrie, si potrebbero avere nuovi volumi pari a **20.370** mc, pari a **136** abitanti teorici.

Tuttavia occorre sottolineare che nella realtà dei fatti gli interventi nell'ambito del tessuto urbano consolidato saranno in una percentuale minima e dunque il dato in questione è da trattare con un peso minore nel bilancio previsionale complessivo.