



# COMUNE DI CODOGNO

Provincia di Lodi

Assessorato all'Urbanistica e Territorio

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

### PIANO DELLE REGOLE [PdR]

(Art. 10 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)

#### RELAZIONE

#### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Settembre 2012

Entrata in vigore	il..... /..... /.....
Pubblicazione	B.U.R.L. .... n. .... del ..... /..... /.....
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29/05/2012
Controdeduzioni	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29/05/2012
Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 22/12/2011

---

L'Estensore	Il Sindaco	L'Assessore	Il Segretario Comunale
-------------	------------	-------------	------------------------

---

#### Unità di Progetto

Arch. Vinicio Portioli  
Geom. Cristina Soldati  
Geom. Matteo Uccellini  
Geom. Massimo Lazzarini  
Sig.ra Maria Piera Boccotti

#### Collaboratori esterni

V.A.S. Dott.ssa Giovanna Fontana  
Mobilità e S.I.T. H.S. Engineering s.r.l.  
Studio Agronomico Dott.Agr. Alberto Massa Saluzzo  
Studio Geologico Dott. Marco Daguati  
Consulenza Legale Avv. Domenico Bezzi

# SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	4
3. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA ..	5
4. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	7
5. AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	9
6. AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE .....	11
7. AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	12

## **1. PREMESSA**

---

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale del Comune di Codogno, in quanto esso esamina, valuta e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, con l'eccezione delle aree individuate come ambiti di trasformazione dal Documento di Piano, le quali si attuano tramite piani attuativi e/o permesso di costruire convenzionato.

## **2. FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

---

Il Piano delle Regole, (d'ora in avanti indicato PdR), per il territorio comunale di Codogno si pone le seguenti finalità:

- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, specie per i nuclei storici;
- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche, attraverso l'inserimento di siepi e filari sul territorio comunale in prossimità dei centri abitati;
- compatibilità paesistico-ambientale degli interventi, individuando anche opere di mitigazione e compensazione ambientale sia per l'impatto visivo sia per una compensazione ecologica del territorio comunale.

### **3. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA**

---

Sulla scorta di quanto indicato nel "Quadro conoscitivo ed orientativo del territorio comunale" del Documento di Piano, il PdR individua:

a) nella parte cartografica:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, indicando al loro interno i nuclei di antica formazione con i beni storico-artistico-monumentali, e le zone di recupero edilizio ;
- gli ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola;
- gli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

b) nella parte normativa:

- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per i nuclei di antica formazione;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale esterno ai nuclei di antica formazione;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per i lotti liberi da edificazione ed interclusi all'interno del tessuto urbano consolidato;
- le norme per le zone di recupero edilizio del tessuto urbano consolidato, fino all'approvazione del relativo piano attuativo;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per le zone destinate all'attività agricola;

- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per gli immobili esistenti nelle zone agricole e non più adibiti all'attività agricola;
- le norme di salvaguardia per le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- i parametri qualitativo-prestazionali riguardanti i materiali, le tecnologie e gli elementi costruttivi per assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio delle risorse naturali ed al miglior inserimento nel contesto urbano.

## **4. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

---

### **4.1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

L'ambito del tessuto urbano consolidato coincide con il territorio urbanizzato, comprendendo anche le aree di pertinenza dei fabbricati, i lotti liberi interclusi e le aree dei Piani Attuativi convenzionati in esecuzione.

Nel tessuto urbano consolidato di Codogno sono stati individuati quattro sub-ambiti per i quali il PdR fissa le specifiche modalità di intervento.

Per ogni ambito omogeneo in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, con l'esclusione dei nuclei di antica formazione, è stato proposto un indice di utilizzo fondiario a cui ci si deve attenere per le trasformazioni edilizie sia nei lotti liberi che nelle eventuali sostituzioni edilizie dei manufatti esistenti.

Sono state individuate delle zone di recupero la cui attuazione si propone attraverso l'approvazione obbligatoria di un piano attuativo, i cui parametri urbanistici di riferimento sono riportati nelle apposite schede allegate al Documento di Piano.

È stata prevista la possibilità di applicazione di incentivi agli interventi edilizi a destinazione residenziale per la promozione di realizzazione di edilizia sostenibile, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche del PdR.

Lo strumento attuativo per le zone di recupero deve contenere un documento di valutazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi:

- il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano attuativo in programma;
- la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;
- la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico o nucleo di antica formazione;
- la ricerca di unitarietà materica all'interno della zona di recupero;

- le opere previste, in caso di richiesta dei bonus urbanistici, per il miglioramento della qualità ambientale della zona e/o l'incremento delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Il tessuto urbano consolidato viene suddiviso in due ambiti principali: quello a prevalente destinazione residenziale, con le attività di tipo terziario (commerciale e direzionale) esistenti, e quello a prevalente destinazione produttiva.

La suddivisione è in funzione dell'utilizzo degli immobili riscontrato nelle indagini condotte per l'elaborazione del PGT e sostanzialmente riconferma le previsioni del vecchio PRG.

## **4.2 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

All'interno del tessuto urbano consolidato si sono individuati i nuclei di antica formazione (NAF) ed i beni storici e monumentali, con le loro aree di pertinenza, utilizzando la Carta d'Italia dell'IGM di prima levatura e le indicazioni del PTCP, con verifica in base ai rilievi sul posto.

Le risultanze dei rilievi sul posto hanno portato ad una definizione dei nuclei di antica formazione che si discosta da quanto indicato nelle tavole di azionamento del vecchio PRG.

Per i nuclei di antica formazione non si prevedono alterazioni della volumetria esistente né modifiche alle altezze esistenti.

## **5. AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

---

Sul territorio di Codogno la pratica agronomica non comprende colture specializzate ma solo seminativi a rotazione (in genere utilizzati praticando la monocoltura del mais da granella e da "trinciare"), pochi prati stabili e qualche campo coltivato ad erba medica o ad erbaio di graminacee. La pratica agronomica utilizza una fitta rete di rogge e fossati per l'irrigazione dei campi coltivati. Ultimamente, nella rotazione agricola, sono comparsi anche i terreni a "riposo".

Ai margini dei campi coltivati ed a riposo resiste ancora qualche residuo filare di quella che un tempo era la ricca vegetazione ripariale delle rogge e dei fossati utilizzati per l'irrigazione.

L'individuazione delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola è stata condotta recependo gli "ambiti agricoli" individuati dal PTCP di Lodi.

Il PdR indica il limite delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola che sul territorio è individuato nel seguente modo e comprende: tutta l'area del territorio comunale, con l'eccezione del tessuto urbano consolidato, le aree interessate dagli ambiti di trasformazione, le aree ad uso pubblico, le aree di valore paesaggistico-ambientale e le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

All'interno delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica vengono identificati degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, individuati negli elaborati grafici del Pdr con apposita simbologia.

Nella parte normativa, in ottemperanza al disposto del punto 4. lettera a) dell'art. 10 (Piano delle Regole), della LR 12/2005 e s.m.i., vengono indicate le norme di salvaguardia e di valorizzazione del patrimonio dell'edilizia rurale storica nonché gli indirizzi per la costruzione dei nuovi edifici al fine del loro coerente inserimento nel paesaggio agrario locale.

La parte normativa del PdR indica anche la normativa d'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.

La parte normativa del PdR è stata elaborata nel rispetto del titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della LR 12/2005 e s.m.i..

Il settore primario o la pratica agricola, comprendendo in questa anche l'allevamento zootecnico, è regolamentata da una varia e complessa normativa, sia nazionale che regionale (specie nelle parti di competenza dei regolamenti d'igiene) in continuo divenire, nella quale rivestono fondamentale importanza anche i meccanismi di finanziamento dei Piani di Aiuto Comunitario ed il recepimento delle Direttive della Comunità Europea in materia.

Per questi motivi la parte normativa del PdR per le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola non introduce ulteriori disposizioni, le quali potrebbero trovarsi in contrasto con le disposizioni degli organismi sovraordinati, ma si limita ad introdurre alcune disposizioni secondarie.

## **6. AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

---

Sono le zone rivierasche delle principali rogge già, in piccola parte, vincolate dal vecchio PRG che per la loro naturalità caratterizzata dalla morfologia che, presenta l'alveo spesso molto incassato rispetto al piano di campagna e dalla vegetazione ripariale ancora esistente, rappresentano un elemento non solo di diversità naturalistica (serbatoi di biodiversità) del paesaggio agrario, ma anche di potenzialità per la creazione di una "maglia verde" per la formazione di corridoi ecologici all'interno del territorio agricolo.

Il vincolo interessa una zona variamente articolata: da semplici filari, da siepi, da fasce boscate, ecc.

## **7. AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

---

Il PdR individua come aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica le aree perimetrali dei centri edificati quasi in perfetta corrispondenza delle zone agricole inedificabili individuate dal vecchio PRG.

Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica rivestono un ruolo strategico per le future elaborazioni del Documento di Piano.

In queste aree può proseguire l'esercizio dell'attività agricola in atto.