



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 ILLUSTRATIVA

Settembre 2025

Entrata in vigore

Pubblicazione

Approvazione

Controdeduzioni

Adozione

il..... /..... /.....

BURL n. del /.....

/.....

Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....

Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....

Deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del .././....

Gli Estensori

Il Sindaco

L'Assessore

Il Segretario Comunale

Unità di Progetto

Ing. Andrea Alloni
Arch. Antonino Ceruti
Ing. Danile Coppi
Geom. Cristina Soldati
Geom. Massimo Maris
Geom. Cesare Mazzola

Collaboratori
esterni

V.A.S.
Mobilità e S.I.T.
Studio Geologico
Consulenza Legale

Dott.ssa Giovanna Fontana
H.S. Engineering S.r.l.
Geolambda Engineering S.r.l.
Studio Legale Associato Fossati,
Andena, Romanenghi

Sommario

1. Premessa	5
2. Finalità e contenuti del piano delle regole.....	8
3. Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina.....	9
4. Tessuto urbano consolidato e nuclei di antica formazione	10
5. Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola	12
6. Ambiti di valore paesaggistico-ambientale.....	14
7. Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.....	15

1. Premessa

La Giunta regionale della Lombardia nella seduta del 4 dicembre 2023 approvava l'aggiornamento dei criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale" della LR 12/2005 per il Governo del Territorio, di cui all'allegato A, parte integrante e sostanziale della deliberazione n° XII / 1504.

In merito al Piano delle Regole (PdR) il capitolo 4 dell'allegato A riporta:

“Il Piano delle Regole (PdR) disciplina, in coerenza con le indicazioni del Documento di Piano:

- il tessuto urbano consolidato (cioè, le 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);*
- le aree destinate all'agricoltura nonché quelle di valore paesaggistico - ambientale e paesaggistico;*
- eventuali aree non assoggettabili a trasformazione urbanistica.”*

Esso pertanto completa, insieme al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale.

Il Piano delle Regole verifica e quantifica inoltre il consumo di suolo in corso e programmato sul territorio comunale, attraverso la Carta del Consumo di suolo, di cui alla lettera e-bis) comma 1 art. 10 della LR 12/05.

La disciplina del Piano delle regole, come quella del Piano dei Servizi, è conformativa del regime giuridico dei suoli: essa deve implementare operativamente gli obiettivi, gli indirizzi e gli eventuali criteri definiti dal Documento di Piano, garantendo così l'effettiva coerenza del sistema territoriale, sia nelle sue componenti insediative, rurali, ambientali e infrastrutturali, sia rispetto agli obiettivi di sostenibilità generale individuati dal DdP.

Il vincolo di coerenza tra la disciplina del Piano delle Regole e i contenuti del Documento di Piano costituisce un elemento fondamentale di tale atto. Questo vincolo, infatti, consente alle indicazioni degli atti di pianificazione di scala sovracomunale (ad esempio gli obiettivi dettati dal PTR per i Sistemi Territoriali oppure le indicazioni e le prescrizioni del PPR e dagli altri atti di pianificazione di scala territoriale - PTCP, PTM, PTC dei parchi regionali, PTR, PRIA, ecc...), recepiti e implementati alla scala comunale dal Documento di Piano, di acquisire una reale efficacia operativa, con particolare riferimento agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riqualificazione del territorio comunale e dei suoi valori paesaggistici locali.

Al fine di assicurare la corretta integrazione tra le diverse componenti del sistema territoriale (sistema insediativo, sistema rurale e ambientale e sistema infrastrutturale), anche in coordinamento con il Piano dei Servizi, il PdR disciplina:

- *gli aspetti funzionali, insediativi, tipologici, morfologici e prestazionali, del tessuto urbano consolidato, con particolare attenzione alla rigenerazione e alla qualità urbana;*
- *l'assetto delle aree del sistema rurale e ambientale, le loro modalità d'uso e di trasformazione a fini agricoli, anche sotto l'aspetto della salvaguardia delle componenti paesaggistico/ambientali presenti (zone tutelate per legge), coordinando in particolare la propria disciplina con quella del Piano dei servizi, relativamente ai corridoi ecologici e al sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato (di sua competenza in base a quanto indicato al comma 1 art. 9 LR 12/05);*
- *eventuali aspetti insediativi, tipologici e morfologici delle aree e degli edifici destinati a servizi (ad esempio rispetto ai servizi abitativi pubblici o sociali di cui alla LR 16/2016), per quanto non già compiutamente normato dal PdS;*
- *eventuali aspetti connessi alle componenti del sistema infrastrutturale per la mobilità (viaria, ciclabile, pedonale, su ferro, ecc) o per attrezzature tecnologiche, per quanto non già compiutamente disciplinato al PdS.*
- *Il Piano delle Regole, dunque, disciplina sia il territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano consolidato necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, oppure di interventi di completamento o di rigenerazione (anche a supporto delle individuazioni effettuate dal Ddp ai sensi della lettera e quinquies) comma 2 art. 8 LR 12/05), sia il territorio non urbanizzato e non urbanizzabile perché destinato all'agricoltura o perché non suscettibile di trasformazione urbanistica.*

Al Piano delle Regole compete inoltre il compito:

- *di disciplinare, in coordinamento con il Piano dei Servizi e sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, gli eventuali meccanismi perequativi o compensativi (ai sensi dell'art. 11 LR 12/05) previsti dal PGT all'esterno degli Ambiti di Trasformazione, per la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale;*

- *di individuare le parti del territorio comunale o le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della LR 12/2005 e successive modifiche.*

Pur se non espressamente previsto dalla LR 12/2005, appare opportuno che il Piano delle Regole riporti, a fini ricognitivi:

- *gli ambiti di esclusione dall'applicazione della LR 7/2017 – Recupero dei vani locali seminterrati esistenti – ai sensi dell'art. 4 della stessa legge;*
- *gli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei pianiterre, ai sensi della LR 18/19, art. 8, c. 2;*
- *le aree o i singoli immobili esclusi dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (LR 12/2005, art. 11, c.5), ai sensi della LR 12/2005, art. 11, c. 5-quater;*
- *gli ambiti del territorio comunale ai quali non si applicano le disposizioni di cui alla LR 12/2005, art. 40 bis, commi 5, 6 e 10, ai sensi del comma 1 del medesimo articolo;*
- *i luoghi sensibili e le relative distanze di rispetto per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito di cui alla LR 8/2013 nonché della DGR 274/2014.*

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 negli Allegati alla Relazione Illustrativa del Documento di Piano (quadro conoscitivo ed orientativo del territorio comunale), 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:
 - il nucleo di antica formazione;
 - il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale esterno ai nuclei di antica formazione;
 - i lotti liberi da edificazione ed interclusi all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva;
 - le zone destinate all'attività agricola;
 - gli immobili esistenti nelle zone agricole e non più adibiti all'attività agricola;
- le norme per le zone di recupero edilizio del tessuto urbano consolidato, fino all'approvazione del relativo piano attuativo;
- 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 sub-ambiti omogenei per i quali il PdR fissa le specifiche modalità di intervento.

Per ogni sub-ambito omogeneo in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, con l'esclusione del nucleo 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 connotati 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 Nucleo di Antica Formazione

All'interno del tessuto urbano consolidato sono individuati il nucleo 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.

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 dell'art. 10, punto 4 lettera a), 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, sono regolamentati 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 approfondire le esigenze a in rapporto alla scala mdi maggior dettaglio e ad introdurre alcune disposizioni secondarie.

6. Ambiti di valore paesaggistico-ambientale

Sono le zone rivierasche delle principali rogge già vincolate sia dal vecchio PRG (in piccola parte) sia dal primo PGT approvato 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 sia dal vecchio PRG che dal primo PGT approvato.

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.