Comune di Merone, Servizio tecnico – Via Appiani, 22 – Merone (Co)

Dipartimento di Architettura e Pianificazione – Via Bonardi, 3 – Milano

Convenzione stipulata
tra il Comune di Merone e il Politecnico di Milano
per la redazione degli studi per il Piano di governo del territorio

Piano delle regole del Piano di governo del territorio ex art. 8 della Lr. 12/2005

Gruppo di ricerca del Diap – Politecnico di Milano:
prof. Pier Luigi Paolillo (coordinamento e metodi),
dott. pt. Alberto Benedetti, dott. pt. Massimo Rossati (coordinamento operativo),
dott. iunior Elena Aiazzi (concorso al coordinamento operativo),
dottori iunior Elena Aiazzi, Valeria Boeri, Viola Dosi, Marco Mazzetti (attività di ricerca)

Staff del Comune di Merone:
arch. Massimo Petrollini (assessore all'edilizia, urbanistica e ambiente)
Pietro Brindisi (sindaco)

Merone, 2008

Indice

0.	**Il Piano delle regole nella legislazione lombarda**	pag. 1
1.	**Gli ambiti del tessuto urbano consolidato**	pag. 2
1.1.	Le analisi avviate	pag. 2
1.2.	L'individuazione degli ambiti consolidati	pag. 2
1.2.1.	*Il ruolo della storia e la città da tramandare*	pag. 4
1.2.2.	*Il ruolo dei tessuti contemporanei e la città da migliorare*	pag. 6
2.	**Individuazione degli immobili particolari**	
2.1.	Immobili a rischio di compromissione o degrado	pag. 8
2.2.	Immobili a rischio di incidente rilevante	pag. 14
		pag. 14
3.	**I nuclei di antica formazione e i beni storici – artistico oggetto di tutela**	pag. 14
3.1.	I nuclei di antica formazione	pag. 14
3.1.1.	*Prescrizioni per i rapporti morfologici*	pag. 16
3.1.2.	*Prescrizioni per i rapporti tipologici*	pag. 16
3.1.3.	*Prescrizioni per i rapporti edilizi*	pag. 17
3.1.4.	*Prescrizioni per i rapporti architettonici*	pag. 17
3.1.5.	*Prescrizioni per i rapporti con gli spazi aperti*	pag. 17
3.2.	I beni di interesse storico artistico vincolati	pag. 17
4.	**Un'attenzione particolare al paesaggio urbano e periurbano**	pag. 23
		pag. 27
5.	**Gli ambiti non ricadenti nel tessuto edificato**	pag. 27
5.1.	Nuovo valore alle aree agricole	pag. 27
5.2.	Gli ambiti non insediati da mantenere e migliorare	pag. 29
5.3.	Le aree boscate	pag. 30
5.5.	Il ruolo delle aree verdi	pag. 33
5.6.	L'insieme degli ambiti non insediati come tessuto per la salvaguardia e valorizzazione del territorio	pag. 35
6.	**La disciplina normativa dei caratteri fisico – morfologici del tessuto urbano**	pag. 37

Allegati cartografici (scala 1:5.000)
1) Carta di individuazione dei nuclei di antica formazione alla prima levata Igm (1888)
2) Carta di individuazione degli edifici a rischio di compromissione o degrado
3) Tipologie edilizie delle aree che connotano i centri di antica formazione (levata 1930)
4) Carta di individuazione degli ambiti non insediati
5) Carta di individuazione degli ambiti boscati
6) Carta di individuazione degli immobili delle testimonianze agricole
7) Carta di individuazione e classificazione dei tessuti consolidati
8) Carta della conformazione del regime dei suoli

0. Il Piano delle regole nella legislazione lombarda

A completare la triade degli strumenti introdotti con la Lr. 12/2005 a sostituzione, non solo nominale, del Piano regolatore generale[1], ritroviamo il Piano delle regole e ad esso è delegato il compito di disciplinare i nuclei del patrimonio edilizio esistente e le aree edificate; il Piano delle regole dovrà inoltre individuare le aree a rischio di degrado e d'incidente rilevante nonché le aree destinate all'agricoltura, chiarendo altresì quali siano le destinazioni d'uso non ammissibili e delineando le zone non soggette a trasformazione urbanistica.
Il Piano delle regole, pertanto, è l'atto che definisce il livello operativo delle prescrizioni urbanistiche vincolanti del regime dei suoli nel tessuto urbano consolidato (tipologie, caratteri volumetrici, superfici ammissibili, rapporto di copertura, destinazioni d'uso ecc.), gli immobili soggetti ai differenziati vincoli espressi dalla varia legislazione, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico, i nuclei di antica formazione e i beni ambientali, storici e artistici.
L'art. 10 della Lr. 12/2005, nello stabilire che siano i caratteri fisico – morfologici delle aree e degli immobili a stabilire i criteri della pianificazione, giustamente introduce le questioni attinenti alle morfologie e tipologie architettoniche che vengono ora ad assumere un ruolo fondamentale nelle scelte di governo del territorio.
Il Piano delle regole supera il tradizionale concetto di zonizzazione urbanistica nella classificazione territoriale fondata sulle caratteristiche storiche e tipo – morfologiche del tessuto urbano; i tessuti assumono così un ruolo di rilievo nella costruzione della città dove, a differenza delle concezioni del desueto strumento del Prg, le nuove centralità non possono più improntarsi alla ricerca del processo espansivo ma – proprio per impedire lo spreco di suolo extraurbano – devono essere ricondotte ai tessuti della città esistente da riqualificare, organizzandoli per tipi e non più secondo una zonizzazione per funzioni.
Questa scelta va nella duplice direzione: ***i)*** sia di considerare l'insediamento esistente come un continuo urbano che, proprio perché s'è costituito secondo modelli, modalità e tempi differenziati e assai poco unitari, pretende un'accurata localizzazione quasi dappertutto degli interventi di riqualificazione, ***ii)*** sia di non pretendere a priori la localizzazione di funzioni specifiche e predeterminate, ammettendo così buone dosi di flessibilità agli interventi ed evitando la necessità del ricorso continuo alla variante urbanistica per inseguire il mutare delle esigenze e le necessità di trasformazione urbana al trasformarsi sociale.
Questa scelta rappresenta quindi lo strumento di controllo della qualità urbana in quanto esamina, valuta e disciplina a livello tanto cartografico come normativo l'intero spazio comunale, con l'eccezione delle aree classificate come ambiti di trasformazione nel Documento di piano (da porsi in attuazione tramite strumenti i attuativi di varia natura) e le aree ad attrezzature pubbliche e collettive identificate nel Piano dei servizi.
Il Piano delle regole di Merone si pone di conseguenza le seguenti finalità:

i) il contenimento del consumo di suolo mediante l'individuazione e la riqualificazione dell'intero patrimonio insediativo (costruzioni e aree) in stato di sottoutilizzo, e mediante un'attenta valorizzazione degli ambiti non insediati, considerati come elementi fondanti della rete dei servizi (ecologici) del territorio comunale;

ii) il miglioramento della qualità paesaggistica del tessuto urbano sulla base di analisi ambientali relative al contesto nel quale insiste l'eventuale trasformazione;

iii) la valorizzazione e salvaguardia di tutte quelle realtà edilizie storiche di valore ambientale che rappresentano un contributo non irrilevante all'innalzamento di livello della qualità urbana meronese;

iv) la valorizzazione dei nuclei storici mediante un'attenta lettura delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, edilizie del tessuto urbano storico.

[1] Con l'ultima variante della Lr. 12/2005 (varata dal Consiglio regionale lombardo il 4 marzo del 2008), la Regione è intervenuta nuovamente sulla materia del governo del territorio, in particolar modo introducendo un nuovo articolo relativo al Piano delle regole dove vengono identificate disposizioni speciali per i comuni sotto i 2.000 abitanti (il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono raccolti in un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili).

1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle regole "*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*" (lett. a, c. 1, art. 10, Lr. 12/2005)

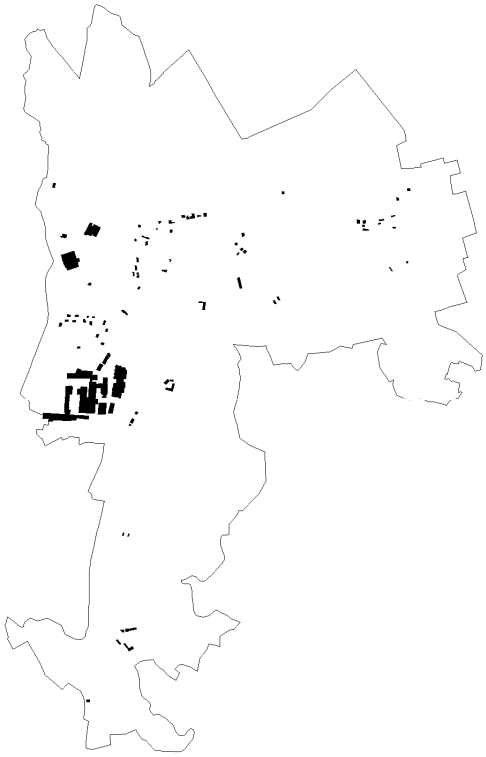
In relazione a quanto prevede la normativa, si è reso indispensabile delineare i confini al cui interno si materializza il tessuto urbano consolidato, costituito da tutte le costruzioni realizzate in differenti epoche che, con la loro configurazione e morfologia, permettono di riconoscere un assetto insediato.

1.1. Le analisi avviate

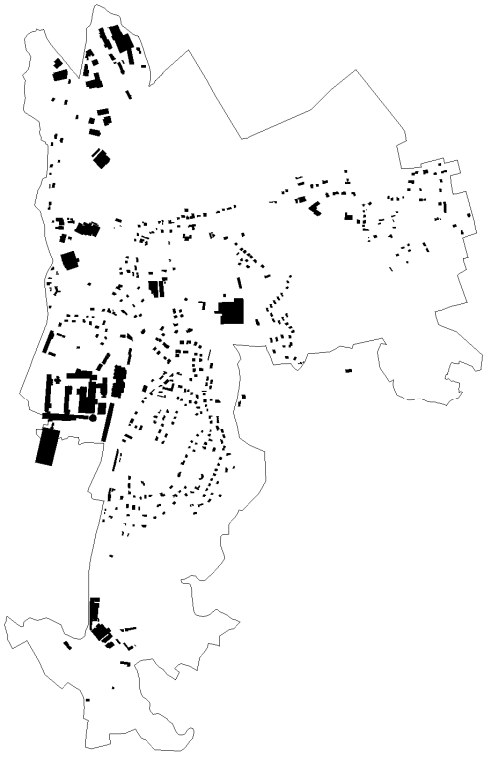
Già nel Documento di piano sono stati considerati i differenti tessuti urbani che caratterizzano il territorio meronese sotto l'aspetto sia della loro evoluzione storica, architettonica e infrastrutturale, sia dell'assetto funzionale e tipologico; sulla base di tali analisi è stato quindi possibile identificare: i) i nuclei storici di Merone; Moiana; Stallo, Maglio, Pontenuovo, Baggero; ii) le cascine esistenti, caratterizzative del paesaggio agricolo locale; iii) lo sviluppo vissuto dal territorio meronese in termini di infrastrutturazione, urbanizzazione, frammentazione, decomposizione degli assetti insediativi storici.
Tale analisi è stata successivamente coadiuvata dalle informazioni desunte dal censimento urbanistico, effettuato capillarmente su ogni costruzione esistente, in base al quale è stato possibile identificare per isolato: 1) il numero di edifici; 2) la densità edilizia; 3) la superficie edificata; 4) la quota percentuale di superficie edificata; 5) il volume edificato residenziale; 6) il numero di abitanti; 7) la densità abitativa; 8) la densità di abitanti; 9) la volumetria per abitante; 10) il numero medio di piani per edificio residenziale; 11) il volume medio per edificio; 12) la presenza di edifici senza verde; 13) gli edifici senza verde; 14) la quota percentuale della presenza di edifici senza parcheggi; 15) la presenza di edifici senza parcheggi; 16) la quota percentuale della presenza di edifici senza pertinenze; 17) gli edifici senza pertinenze; 18) gli edifici in buono stato manutentivo; 19) gli edifici con mediocre stato manutentivo; 20) gli edifici in pessimo stato manutentivo; 21) gli edifici con opere edilizie in corso.
A livello di singolo edificio residenziale, poi, sono stati classificati gli edifici civili per: 22) stato dell'edificio, 23) coerenza architettonica; 24) densità familiare; 25) qualità dello spazio pertinenziale; 26) qualità della abitazione; 27) distanza dai negozi di generi alimentari; 28) distanza dalle scuole; 29) distanza dai servizi sanitari di base; 30) grado di accessibilità ai servizi di base; 31) distanza degli edifici civili dal cementificio; 32) distanza dalle strade provinciali; 33) distanza dai laghi; 34) grado di vivibilità.
Di conseguenza, l'insieme di tali valutazioni ha consentito di classificare il territorio anche in base alle descrizioni effettuate nell'ambito del censimento urbanistico, garantendo una rappresentazione sintetica del grado di priorità degli interventi per isolato.

1.2. L'individuazione degli ambiti consolidati

Attraverso la cartografia storica acquisita (i fogli dell'Istituto Geografico Militare del 1888, 1931, 1959, la cartografia tecnica regionale della Regione Lombardia del 1980 e 1994, la base aereofotogrammetrica e la cartografia resa disponibile dal Parco regionale della Valle del Lambro), sono stati quindi identificati i differenti tessuti consolidati da classificarsi sulla base dei caratteri morfologici e tipologici, oltre a ricavare informazioni non solo sullo sviluppo insediativo avvenuto nel territorio comunale durante gli anni, ma anche sugli usi del suolo piuttosto che sul potenziamento del sistema infrastrutturale.
L'analisi effettuata ha reso possibile identificare e, quindi, attribuire a ogni singolo edificio la corrispondente fascia storica d'appartenenza; in particolare, sono stati individuate 5 soglie temporali di riferimento in base alle quali sono stati classificati gli edifici presenti sul territorio (anno 1885, 1962, 1981, 1995, 2005).
Nelle immagini sottostanti si riportano le quattro soglie storiche più significative per capire le trasformazioni e la costituzione del tessuto urbano di Merone.



Estensione degli insediamenti al 1962



Estensione degli insediamenti al 1981

Estensione degli insediamenti al 1995

Estensione degli insediamenti al 2005

Nelle rappresentazioni cartografiche sopra riportate è possibile osservare l'incremento quantitativo del numero di edifici, che ha interessato parte del territorio meronese soprattutto nel passaggio dalla prima alla seconda soglia storica 1962/1981; abbiamo detto che l'identificazione del tessuto consolidato rappresenta solo il primo passo richiesto dalla disciplina introdotta dalla Lr. 12/2005 in Lombardia, in quanto va coadiuvato (come in effetti è stato) da una successiva classificazione che ha utilizzato come filtro le analisi in tema morfoinsediativo e tipologico; in base alle analisi effettuate, sono state quindi circoscritte due differenti macrocategorie di ambiti insediati: **i)** quella del ruolo della storia rispetto alla città da tramandare; **ii)** quella del ruolo dei tessuti contemporanei rispetto alla città da migliorare.
Nell'analisi insediativa la variabile temporale risulta determinante e fondatrice, soprattutto nel passaggio dal livello dell'analisi fisica dello spazio al livello in cui lo spazio viene considerato come soggetto vivente ad alta complessità: è, infatti, sul lungo periodo che si forma e si trasforma l'identità di un assetto spaziale che supporta la trasformazione del territorio, inteso come la risultante dinamica e stratificata di successivi cicli insediativi, che si presentano come un complesso sistema di relazioni tra comunità insediate e ambiente: abbiamo già visto nel Documento di piano come i valori storici rientrino anche nella valenza simbolica dei luoghi, giacché la componente antropica manifesta sempre un sentimento d'appartenenza da tenersi in debita considerazione nell'identificare le differenti tipologie di ambiti che caratterizzano lo spazio locale; in questo caso, sono stati identificati ambiti differenti che interessano sia singoli edifici (declinati a loro volta in rapporto al grado di conservazione), sia spazi insediati a determinate soglie e per i quali si è consolidata una centralità storica, ancorché alterata nel corso degli anni come nella categoria che abbiamo denominato "*Il ruolo della storia e la città da tramandare*", e che possiamo verificare nella carta rappresentata nella pagina successiva; nel nostro caso, si tratta delle entità seguenti:

1.2.2. *Il ruolo della storia e la città da tramandare*

Per quanto riguarda gli ambiti delle testimonianze agricole, già il Documento di piano ha approfondito il tema del sistema agricolo ponendo particolare attenzione alla situazione tanto attuale quanto storica, e identificando il trend temporale non solo delle attività agricole ma anche della superficie agricola utilizzabile (Sau), del metodo di conduzione del fondo, della tipologia di produzione dei seminativi e delle legnose agrarie e, per finire, della tipologia di allevamento zootecnico; l'approfondimento ha considerato non solo il comune di Merone, ma come esso si rapportava con i comuni confinanti e, più in generale, con la provincia.
Tali ambiti sono i seguenti, e vengono individuati nella tavola riportata nella pagina successiva:

A1 – Immobili delle testimonianze agricole, da conservare
A2 – Ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare

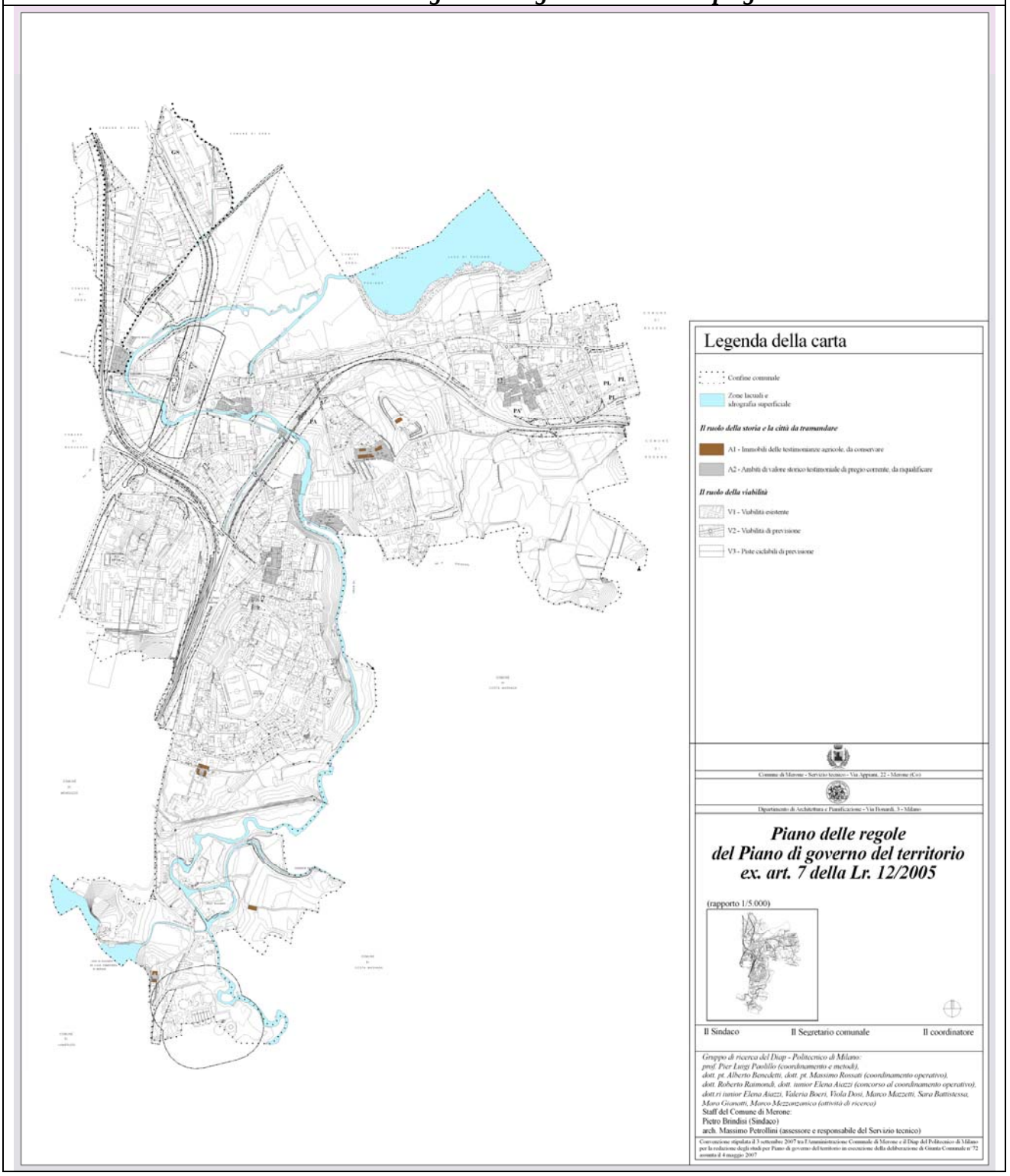
Ambito di Pgt	***Superficie***		***Indice volumetrico***
	(mq)	***%***	***If = indice fondiario (per residenza) e Is = indice di sfruttamento***
A1	2.963	5,97	Mantenimento degli attuali indici volumetrici
A2	46.696	94,03	Mantenimento degli attuali indici volumetrici
	49.659	**100**	

Il ruolo della storia e la città da tramandare

A1 - Immobili delle testimonianze agricole, da conservare

A2 - Ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare

Carta di individuazione delle testimonianze agricole e degli ambiti storici di pregio corrente



In tale tavola sono individuati anche gli ambiti di valore storico testimoniale di pregio corrente, da riqualificare, per i quali compare la descrizione di dettaglio nel successivo paragrafo 3.1.

1.2.1. *Il ruolo dei tessuti contemporanei e la città da migliorare*

Gli ambiti espressivi del ruolo dei tessuti contemporanei da riqualificare si articolano in differenti spazi, giustificati da aspetti di carattere sia volumetrico sia funzionale.
In particolare, gli ambiti residenziali risultano differenziati in tre categorie, in relazione alla corrispondente densità edilizia (tessuto consolidato B1), con indici volumetrici che spaziano da 0,9 mc/mq a 1,5 mc/mq, mentre i tessuti produttivi (B2) e commerciali (B3) si differenziano per le differenti tipologie di funzioni presenti.
Il complesso di tali tessuti risulta quindi così articolato:
B1 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale, da mantenere
B1.1 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a medio bassa densità, da mantenere
B1.3 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media densità, da mantenere
B1.4 – Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a medio alta densità, da mantenere
B2 – Tessuto consolidato monofunzionale produttivo, da mantenere
B3 – Tessuto consolidato monofunzionale commerciale, da mantenere

Ambito Pgt	***Superfici***		***Indice volumetrico Df = densità fondiaria (per residenza)***
	(mq)	***%***	
B1.1	463.341	47,78	Df = 0,9 mc/mq
B1.2	32.643	3,36	Df = 1,0 mc/mq
B1.3	46.760	4,82	Df = 1,5 mc/mq
B2	361.809	37,31	Nessun indice di densità fondiaria attribuito (Rc = 50% Slp = 80%)
B3	65.213	6,72	Df = 3,0 mc/mq
	969.766	**100**	

Il ruolo dei tessuti contemporanei nella città da migliorare

B1.1 - Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media bassa densità, da mantenere

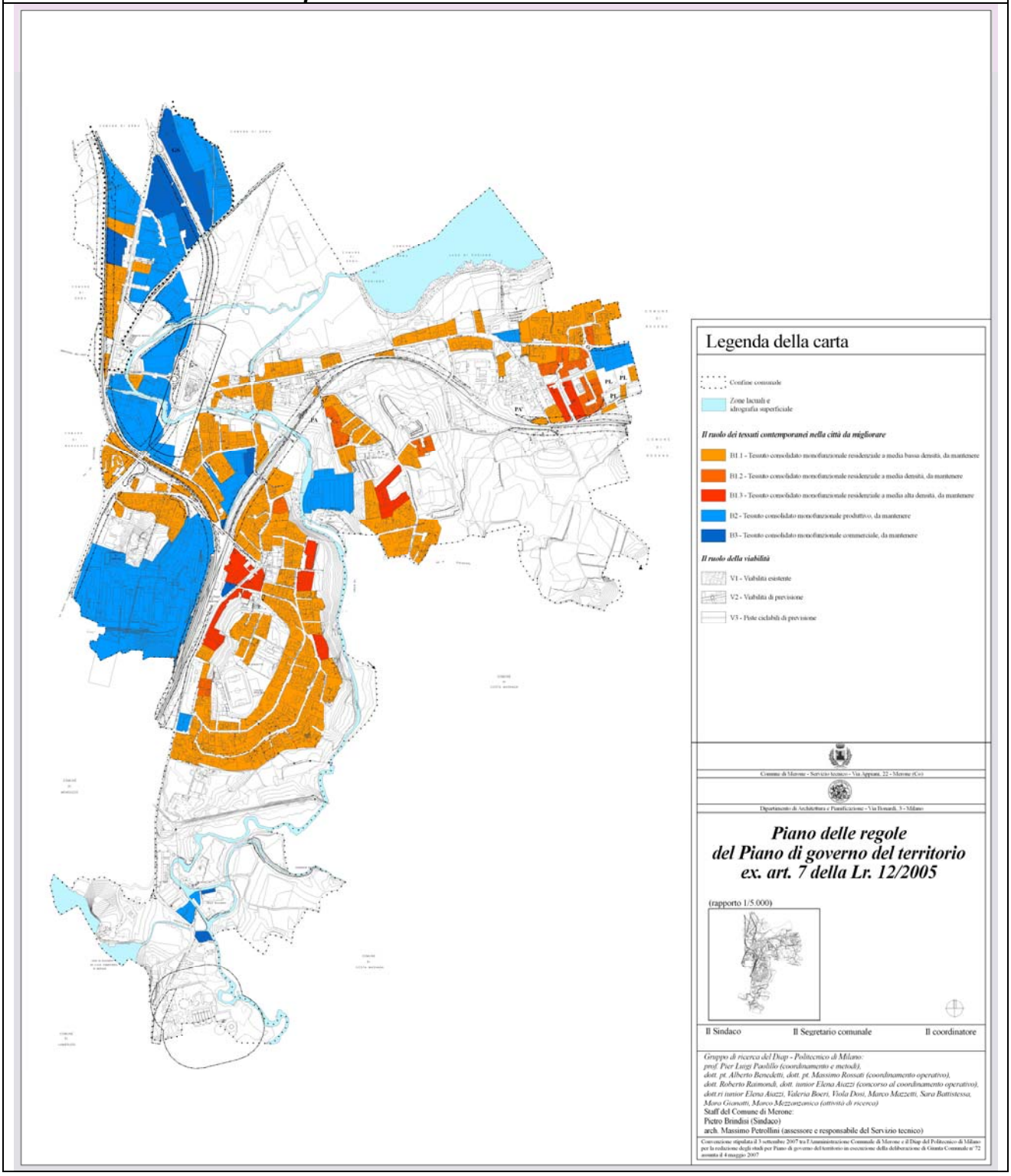
B1.2 - Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media densità, da mantenere

B1.3 - Tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media alta densità, da mantenere

B2 - Tessuto consolidato monofunzionale produttivo, da mantenere

B3 - Tessuto consolidato monofunzionale commerciale, da mantenere

Carta di individuazione e classificazione dei tessuti consolidati



2 Individuazione degli immobili particolari

2.1 Immobili a rischio di compromissione o degrado

Il piano delle regole "*individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante*" (lett. c, c. 1, art. 10).

L'individuazione degli edifici a rischio di compromissione o degrado è stata effettuata in base ai rilevi del censimento urbanistico eseguito nell'agosto del 2007, che ha consentito una verifica puntuale (quantitativa e qualitativa) di tutti gli edifici esistenti favorendo la costituzione delle banche dati necessarie alla descrizione e classificazione del tessuto urbano esistente.

Edifici residenziali – industriali						***Rustici***			
Id schede edifici		***Id schede edifici***		***Id schede edifici***		***Id schede edifici***		***Id schede edifici***	
1	001-004	19	004-074	37	008-014 (industria)	1	001-007	19	010-006
2	001-023	20	004-082	38	008-079	2	001-049	20	010-007
3	001-025	21	005-001	39	008-160	3	001-077	21	010-008
4	001-070 (stazione)	22	005-021	40	010-004	4	001-098	22	018-001
5	001-076	23	005-027	41	010-005	5	001-109		
6	001-097	24	005-033	42	016-007	6	001-111		
7	001-100	25	005-034	43	016-008 (industria)	7	001-113		
8	001-115	26	005-038	44	010-010 (ex Speri)	8	001-119		
9	001-129	27	005-045 (industria)	45	010-011 (ex Speri)	9	001-131		
10	001-146	28	005-110	46	010-013 (ex Speri)	10	004-032		
11	004-006	29	005-120	47	010-019 (ex Speri)	11	005-039		
12	004-009	30	006-006	48	010-020 (ex Speri)	12	005-071		
13	004-014	31	006-013			13	006-020		
14	004-024	32	006-028			14	008-010		
15	004-025	33	006-033			15	008-029		
16	004-044	34	006-073 (industria)			16	008-031		
17	004-045	35	007-005			17	008-034		
18	004-050	36	008-007			18	008-040		

Il numero di edifici compromessi e/o in pessimo stato manutentivo raggiunge i 43, a cui dev'essere aggiunto il complesso industriale della ex Speri (5 edifici censiti) e 22 edifici rustici (edificio agricolo, fienile, ecc.).

Esempi di edifici compromessi e/o in pessimo stato manutentivo (a sinistra la ex Speri)

POLITECNICO DI MILANO
Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

Settore Tecnico - via Appiani, 22 - Merone (Co)

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 001-004 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 22/08/2007

Identificativo del lotto L085 Funzione prevalente dell'immobile

Isolato Sit 4 Cod via 13147190 Identificativo Sezione censita 1

UUI di riferimento Isolato CU pertinenza VERDE ATTREZZATO A GIARDINO CON ALBERI

Localizzazione ecografica Anno edificio Anno ultima modifica

Frazione Civivi pedonali assegna 0 Civici carrai assegnati: 1

Civico pedonale di riferimento - 0 -

Localizzazione catastale foglio n 0 mappali n

Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐

Stato di manutenzione dell'immobil 1

Funzione apparente del piano terreno

Funzione apparente degli altri piani

Numero di piani fuori terra 2

Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☐ Eventuale numero: 0

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 0

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit 0

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 0

Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☑

Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☑

Tipo di proprietà dell'immobil privata

Dotazione di sottoservizi 0 Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafic 0

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici 0

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo(rinvio a scheda rilevamento) ☐

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg C1

POLITECNICO DI MILANO
Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

Settore Tecnico - via Appiani, 22 - Merone (Co)

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 001-023 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 22/08/2007

Identificativo del lotto L093 Funzione prevalente dell'immobile 3

Isolato Sit 5 Cod via 13147210 Identificativo Sezione censita 1

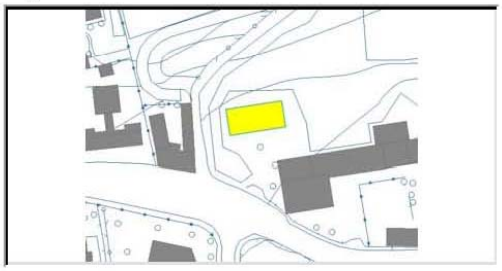
UUI di riferimento Isolato CU pertinenza VERDE ATTREZZATO A GIARDINO CON ALBERI

Localizzazione ecografica Anno edificio Anno ultima modifica

Frazione Civivi pedonali assegna 1 Civici carrai assegnati: 1

Civico pedonale di riferimento - 1 -

Localizzazione catastale foglio n 0 mappali n



Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐

Stato di manutenzione dell'immobil 1

Funzione apparente del piano terreno 1

Funzione apparente degli altri piani 1

Numero di piani fuori terra 3

Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☐ Eventuale numero: 0

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 0

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit 0

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 0

Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☐

Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☐

Tipo di proprietà dell'immobil privata

Dotazione di sottoservizi 0 Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafic 1

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici 1

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo(rinvio a scheda rilevamento) ☐

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg E3

POLITECNICO DI MILANO
Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

Settore Tecnico - via Appiani, 22 - Merone (Co)

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 001-100 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 23/08/2007

Identificativo del lotto L158 Funzione prevalente dell'immobile 1

Isolato Sit 19 Cod via 13147360 Identificativo Sezione censita 1

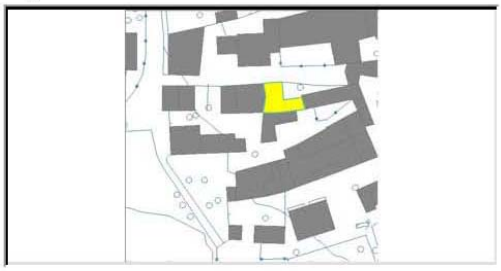
UUI di riferimento Isolato CU pertinenza

Localizzazione ecografica Anno edificio Anno ultima modifica

Frazione Civivi pedonali assegna 1 Civici carrai assegnati: 0

Civico pedonale di riferimento - 6 -

Localizzazione catastale foglio n 0 mappali n



Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐

Stato di manutenzione dell'immobil 1

Funzione apparente del piano terreno 1

Funzione apparente degli altri piani 1

Numero di piani fuori terra 2

Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☐ Eventuale numero: 0

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 0

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit 0

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 0

Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☐

Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☐

Tipo di proprietà dell'immobil privata

Dotazione di sottoservizi 0 Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafic 0

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici 0

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo(rinvio a scheda rilevamento) ☐

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg A2

POLITECNICO DI MILANO
Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

Settore Tecnico - via Appiani, 22 - Merone (Co)

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 005-033 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 09/08/2007

Identificativo del lotto L308 Funzione prevalente dell'immobile 3

Isolato Sit 13 Cod via 13147560 Identificativo Sezione censita 5

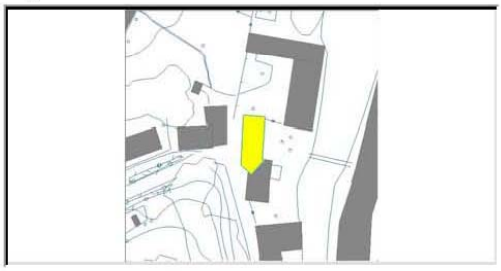
UUI di riferimento Isolato CU pertinenza

Localizzazione ecografica Anno edificio Anno ultima modifica

Frazione Civivi pedonali assegna 1 Civici carrai assegnati: 1

Civico pedonale di riferimento - 11 -

Localizzazione catastale foglio n 0 mappali n



Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐

Stato di manutenzione dell'immobil 1

Funzione apparente del piano terreno 9 SOTTOSCALA/CAN

Funzione apparente degli altri piani 1

Numero di piani fuori terra 3

Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☑ Eventuale numero: 1

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 0

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit 0

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 0

Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☑

Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☑

Tipo di proprietà dell'immobil

Dotazione di sottoservizi 0 Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafic 2

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici 7

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo(rinvio a scheda rilevamento) ☑

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

FINESTRE DIVELTE - ANTENNE PARABOLICHE

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg A1

POLITECNICO DI MILANO
Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Piazza Leonardo da Vinci, 32 - Milano

Settore Tecnico - via Appiani, 22 - Merone (Co)

Identificativo della scheda di rilevamento diretto 016-008 Data del rilevamento diretto (gg/mm/aaa) 07/10/2007

Identificativo del lotto L01 Funzione prevalente dell'immobile

Isolato Sit 35 Cod via 13147770 Identificativo Sezione censita 16

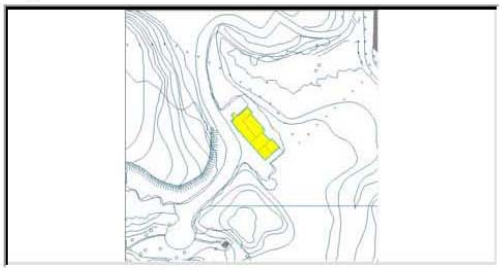
UUI di riferimento Isolato CU pertinenza

Localizzazione ecografica Anno edificio Anno ultima modifica

Frazione Civivi pedonali assegna 0 Civici carrai assegnati: 0

Civico pedonale di riferimento - 0 -

Localizzazione catastale foglio n 0 mappali n



Immobile vincolato a qualsivoglia titolo: ☐

Stato di manutenzione dell'immobil 1

Funzione apparente del piano terreno 9

Funzione apparente degli altri piani

Numero di piani fuori terra 1

Eventuale presenza di unità abitative sfitte nell'immobil ☐ Eventuale numero: 0

Superficie fondiaria dell'immobile (computo da Sit) 0

Superficie coperta dell'immobile (computo da Sit 0

Volume esistente dell'immobile (computo da Sit) 0

Presenza di spazi di pertinenza nell'immobil ☑

Presenza di parcheggi pertinenziali nell'immobil ☑

Tipo di proprietà dell'immobil privata

Dotazione di sottoservizi 0 Numero di famiglie residenti (sulla base dei dati anagrafic 0

Numero di abitanti residenti (sulla base dei dati anagrafici 0

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o degrado e/o comunque degni di rilievo(rinvio a scheda rilevamento) ☐

Eventuali elementi di contrasto architettonico e/o di degrado e/o comunque degni di rilievo

Zona urbanistica omogenea della vigente Variante generale al Prg E3

2.2. Immobili a rischio di incidente rilevante

Non insistono sul territorio di Merone aree industriali classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 334/1999, recante "*Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose*" e della Lr. 19/2001 concernente le "*Norme in materia di attività a rischio di incidenti rilevanti*".

3. I nuclei di antica formazione e i beni storico – artistici oggetto di tutela

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle regole individua i nuclei di antica formazione e identifica i beni ambientali e storico artistico – monumentali coinvolti da tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ex art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali s'intende formulare proposta motivata di vincolo.

3.1. I nuclei di antica formazione

Il Piano delle regole, quindi, tratta i temi legati ai patrimoni storici mediante un apparato normativo finalizzato alla disciplina delle modalità d'intervento; vengono di conseguenza identificati i nuclei d'antica formazione, che caratterizzano il territorio di Merone, e in base alla loro individuazione vengono approfonditi i tipi edilizi presenti al loro interno, eventualmente verificandone lo stato manutentivo, la tipologia dell'immobile, la funzione prevalente e quella al piano terreno, sulla base del seguente legenda:

La funzione prevalente dell'immobile dedotta dal censimento urbanistico 2007

- Edilizia residenziale unifamiliare
- Edilizia residenziale bifamiliare
- Edilizia residenziale plurifamiliare
- Edilizia produttiva-commerciale
- Edilizia terziaria
- Edilizia storica colletiva
- Edilizia di diverso genere

La destinazione d'uso prevalente al piano terra dedotta dal censimento urbanistico 2007

- Residenziale
- Produttivo-commerciale
- Agricolo
- Altro

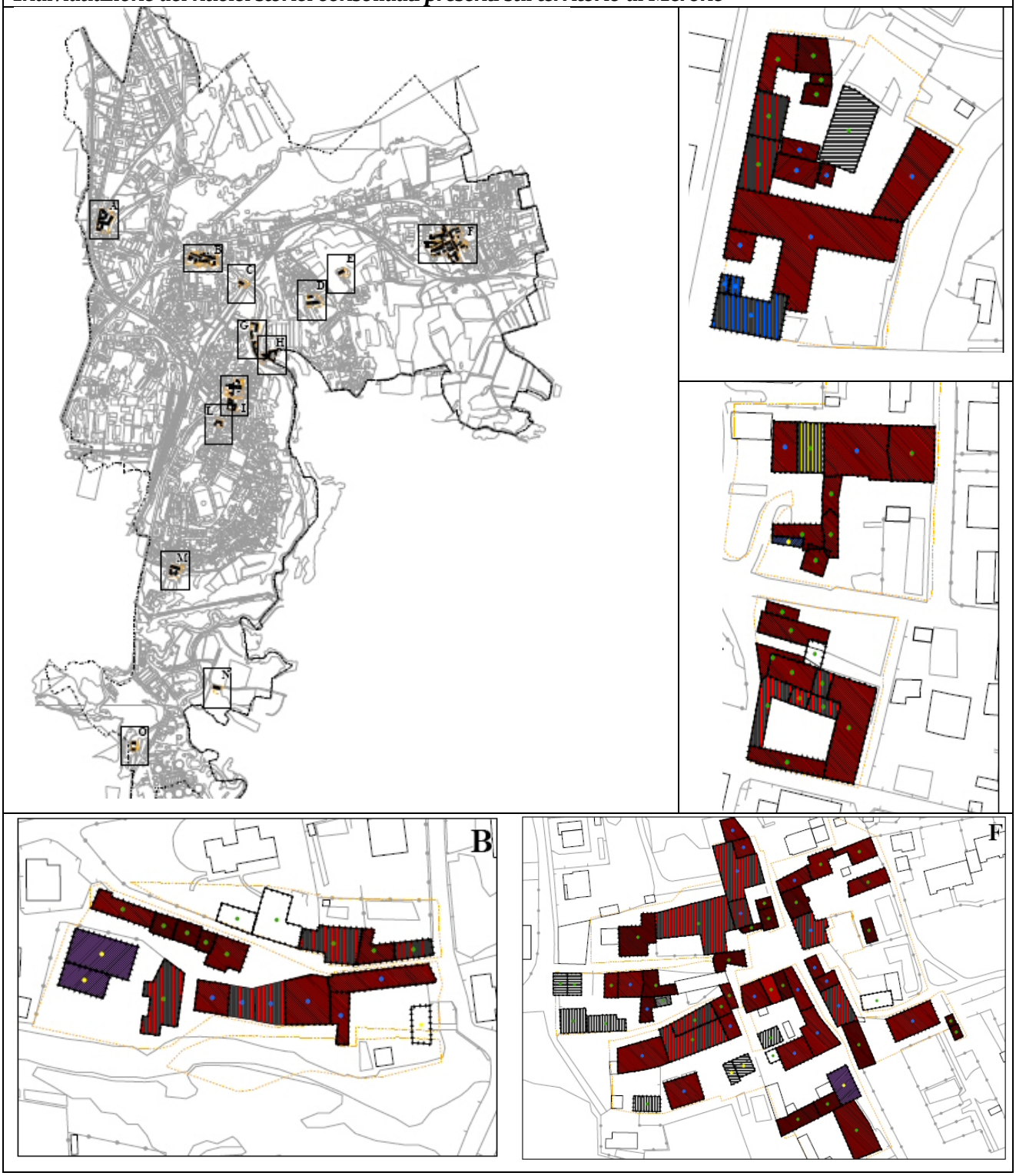
Lo stato di manutenzione dell'edificio dedotto dal censimento urbanistico 2007

- Pessimo
- Mediocre
- Buono
- Con opere edilizie in corso

Il numero dei piani fuori terra dedotto dal censimento urbanistico 2007

- 1 piano
- 2 piani
- 3 piani

Individuazione dei nuclei storici consolidati presenti sul territorio di Merone



Inoltre, i differenti edifici che compongono i nuclei storici sono stati classificati sulla base della funzione prevalente dedotta dal censimento urbanistico 2007, oltre a identificare la destinazione d'uso al piano terreno, lo stato di manutenzione dell'edificio e il numero di piani fuori terra.

Alcuni esempi di edifici storici

3.1.1. *Prescrizioni per i rapporti morfologici*

Le eventuali trasformazioni richieste negli ambiti storici dovranno garantire la permanenza dei caratteri e dei rapporti morfologici propri degli insediamenti storici e, in particolare, sono finalizzate a conseguire uno o più obiettivi nel seguito elencati: **i)** conservare i rapporti morfologici esistenti, pervenuti in forma definita; **ii)** correggere i rapporti morfologici alteratisi nel tempo per effetto di interventi impropri, sostituzioni edilizie, degrado; **iii)** proporre nuovi rapporti morfologici del medesimo tipo di quelli che caratterizzano e strutturano la percezione del nucleo storico; **iv)** modificare i rapporti morfologici esistenti, derivandone altri congruenti con quelli storici, e tali da garantire migliori prestazioni sotto il profilo della funzionalità urbana.

3.1.2. *Prescrizioni per i rapporti tipologici*

Le eventuali trasformazioni dovranno determinare la conservazione o la migliore definizione possibile dei tipi edilizi che costituiscono l'insieme del nucleo storico valutato in relazione al corpo di fabbrica, al sistema della distribuzione orizzontale e verticale, al sistema di copertura nonché ai ritmi della partizione di facciata. In particolare, gli interventi di trasformazione dovranno conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi: **i)** conservare i tipi edilizi esistenti, pervenuti in forma definita; **ii)** correggere gli elementi tipologici che, per effetto di precedenti interventi edilizi, abbiano perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio; **iii)** definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costitutivi del tipo edilizio, qualora essi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute; **iv)** definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli strutturanti dell'assetto generale del nucleo storico.

3.1.3. *Prescrizioni per i rapporti edilizi*

Le eventuali trasformazioni dovranno determinare la miglior definizione possibile degli elementi edilizi costitutivi dell'insieme del nucleo storico, valutando come tali i manti di copertura e gli sporti di gronda, le superfici di facciata, i vani delle aperture, le soglie, i davanzali, le cornici, i serramenti e i sistemi di oscuramento, i portoni carrabili e pedonali, le inferriate, le ringhiere e le balaustre, i balconi, i ballatoi e le scale esterne.
Le trasformazioni dovranno garantire la permanenza dei caratteri edilizi che risultino essenziali per la riconoscibilità degli insediamenti storici e perseguire i seguenti obiettivi generali: **i)** conservare gli elementi edilizi esistenti, che siano pervenuti in forma definita e che risultino originali sotto il profilo del materiale; **ii)** conservare gli elementi edilizi recenti, purché risultino coerenti col complesso degli elementi edilizi storici; **iii)** sostituire o integrare gli elementi edilizi coinvolti dall'intervento, qualora quelli esistenti non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del nucleo nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi; **iv)** introdurre nuovi elementi edilizi, anche interpretativi di quelli originali attraverso linguaggi contemporanei, nel caso di completa trasformazione dell'edificio e di impossibilità di reinterpretazione dell'organismo originario.

3.1.4. *Prescrizioni per i rapporti architettonici*

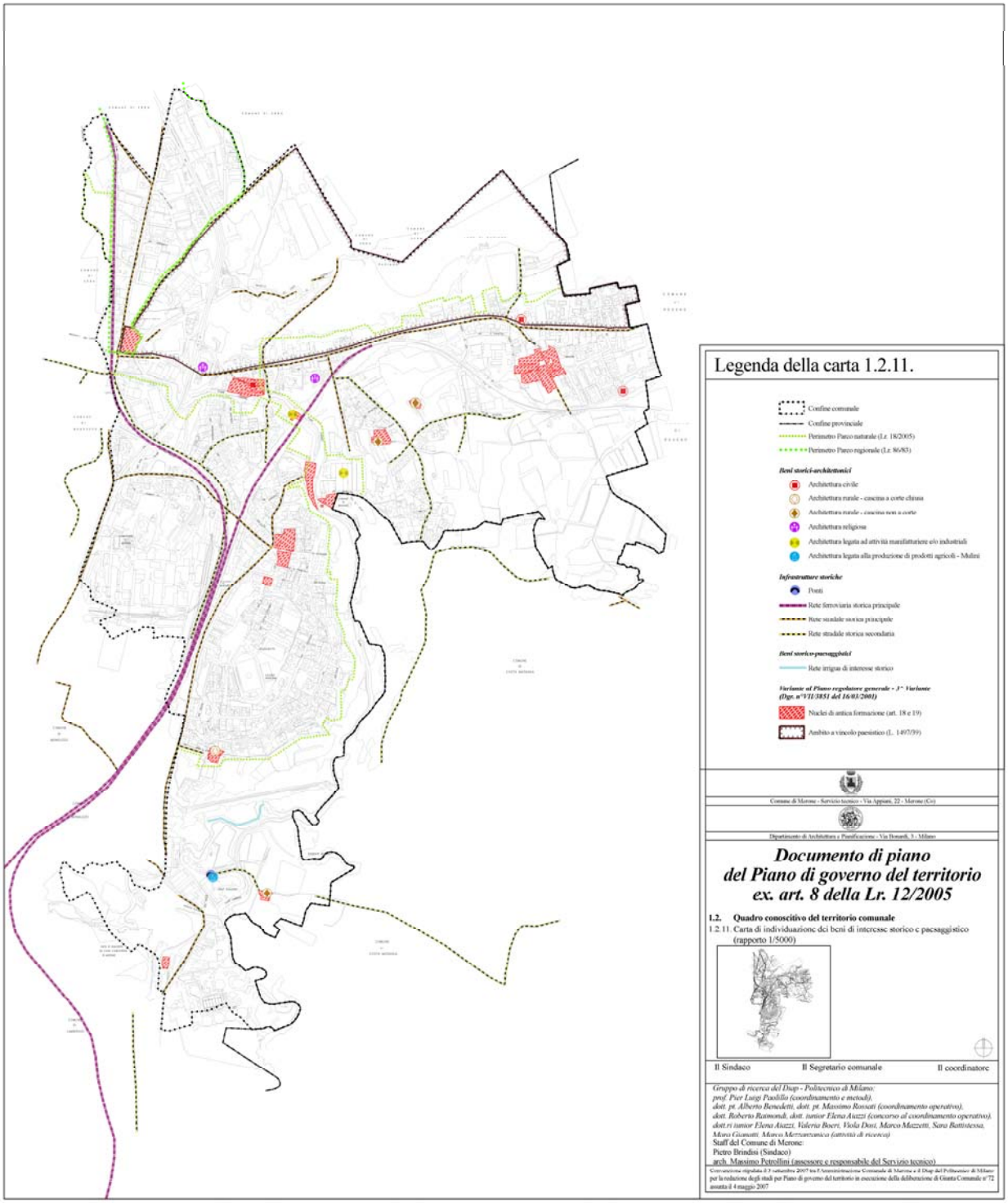
Le eventuali trasformazioni dovranno determinare la miglior definizione possibile dell'architettura d'insieme del nucleo storico, che dipende innanzitutto dalla corretta interpretazione dei tipi edilizi e degli elementi tipologici esistenti, nonché dall'interpretazione degli elementi di nuova progettazione necessari per il corretto riuso degli immobili.
Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più dei seguenti obiettivi generali: **i)** conservare gli elementi architettonici esistenti e di primaria importanza per caratterizzare l'edificio coinvolto dall'intervento rispetto al contesto; **ii)** definire nuovi elementi architettonici in tutto coerenti rispetto a quelli esistenti, qualora questi ultimi consentano comunque la leggibilità dell'organismo architettonico originario; **iii)** definire nuovi elementi architettonici coerenti rispetto a quelli storici, pur caratterizzati da linguaggi contemporanei, qualora gli elementi originari non consentano la corretta reinterpretazione dell'organismo originario.

3.1.5. *Prescrizioni per i rapporti con gli spazi aperti*

Le eventuali trasformazioni dovranno condurre alla miglior definizione possibile degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione del nucleo storico.
In via prioritaria dovranno essere valutati gli elementi relativi alla relazione funzionale e visuale tra gli spazi privati e quelli pubblici, all'appartenenza degli spazi aperti ai sistemi a corte, alla presenza di elementi vegetazionali rilevanti, ai materiali nonché agli elementi degli spazi aperti.
Qualsiasi intervento di trasformazione deve garantire: **i)** la conservazione o il miglioramento della qualità degli spazi aperti; **ii)** il mantenimento dello stato delle aree scoperte senza determinare la soppressione di eventuali presenze vegetali rilevanti; **iii)** l'uniformità delle pavimentazioni degli arredi e degli spazi aperti nella corte, anche in tempi differiti; **iv)** la migliore integrazione possibile dei caratteri dello spazio aperto, affinché possano essere leggibili gli originali impianti; **v)** la conservazione di giardini e dei parchi esistenti, compatibilmente con l'età e col corrispondente stato di salute.

3.2. I beni di interesse storico artistico vincolati

Già nel Documento di piano (cfr. la carta 1.2.11) sono stati localizzati gli elementi che la provincia di Como ha classificato come bene d'interesse storico e artistico.
Nello specifico possiamo qui individuare beni storici legati all'architettura civile (3 edifici), agricola (4 edifici), religiosa (2 strutture), oltre ad alcuni opifici manifatturieri.



Beni storici-architettonici

- Architettura civile
- Architettura rurale - cascina a corte chiusa
- Architettura rurale - cascina non a corte
- Architettura religiosa
- Architettura legata ad attività manifatturiere e/o industriali
- Architettura legata alla produzione di prodotti agricoli - Mulini

Architettura civile – ID edificio 001-024 (025-026-027)

Architettura civile – ID edificio 001-127

Architettura civile – ID edificio 004-021 (022-023-024-025)

Architettura rurale – ID edificio 005-120

Architettura rurale – ID edificio 005-068 (070)

Architettura rurale – ID edificio 008-025 (026-027)

Architettura rurale – ID edificio 018-001

Architettura religiosa – ID edificio 004-046

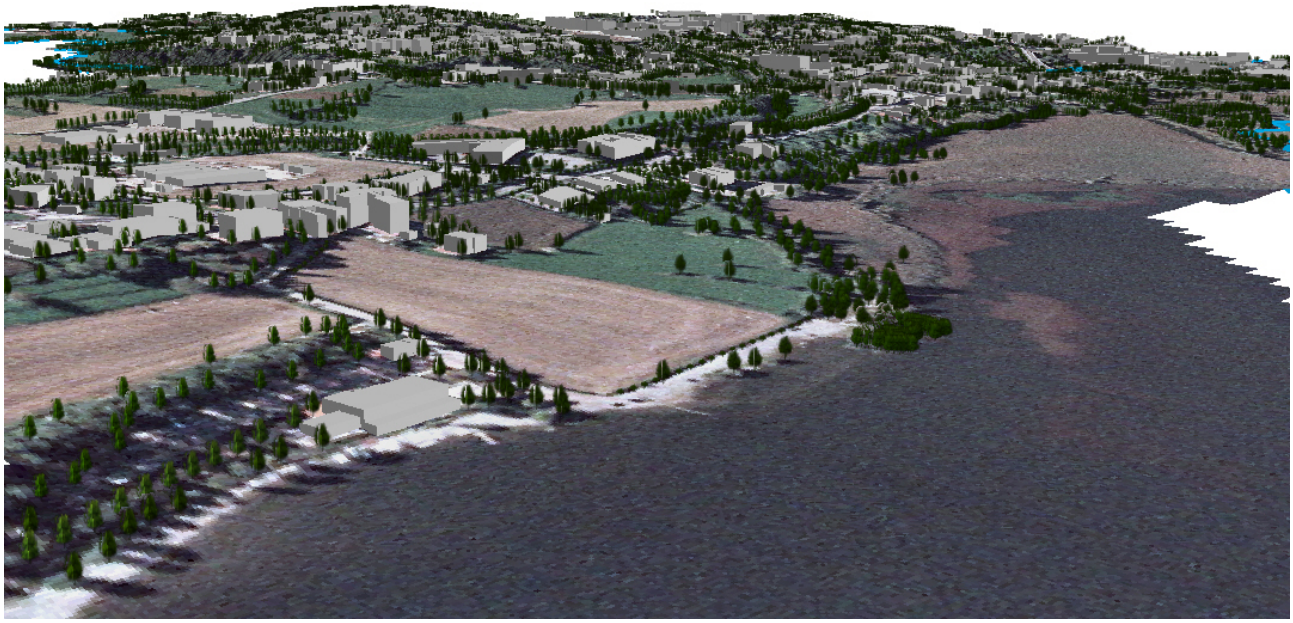
Architettura religiosa – ID edificio 004-125

Architettura industriale / manifatturiera – ID edificio 004-006

Architettura industriale / manifatturiera – ID edificio 004-023

4. Un'attenzione particolare al paesaggio urbano e periurbano

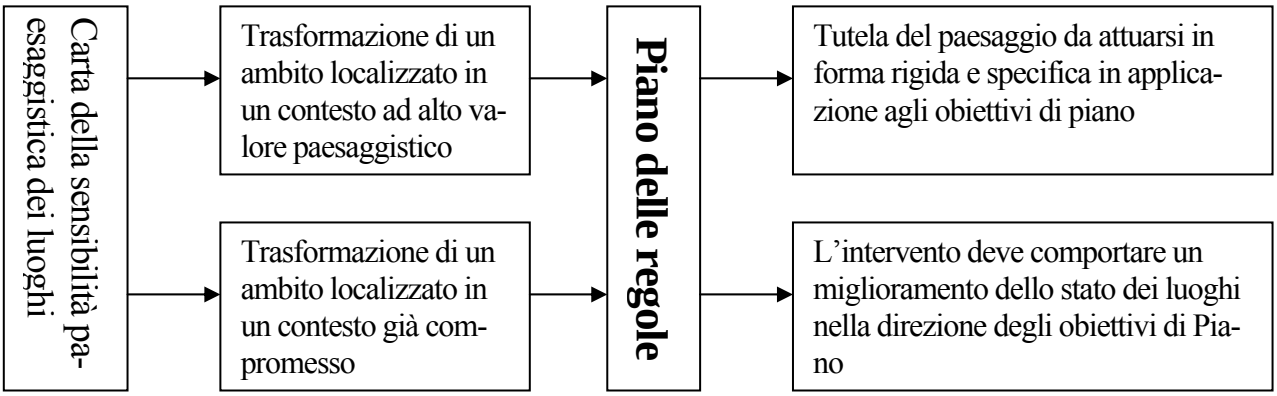
Il Piano delle regole, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione: a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi; b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste; c) rapporti di copertura 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 D.Lgs. 42/2004; h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
Considerato che l'individuazione dei parametri da rispettare negli ambiti insediati consolidati verrà definita in dettaglio nelle norme tecniche attuative, alle quali si rinvia per tutte le indicazioni/prescrizioni relative agli interventi di trasformazione e/o riqualificazione del tessuto urbano, giova qui approfondire il punto relativo agli interventi di integrazione paesaggistica e, in particolare, si evidenzia che (ai sensi della Lr. 12/2005) "*per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche,* [il Piano delle regole, n.d.a.] *detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale*"; dunque, il Piano delle regole è chiamato a esercitare, in conformità alle analisi descrittive e classificatorie avanzate nel Documento di piano, la propria azione di tutela del paesaggio e di garanzia della qualità e della compatibilità delle trasformazioni mediante l'attuazione delle corrispondenti norme tecniche.



Ora, dato che l'analisi paesaggistica avanzata nel Documento di piano (cfr. par. 1.3, Parte VII) ha interessato differenti variabili[2] che hanno generato altrettanti indicatori[3] necessari alla definizione della tavole della sen-

[2] Le variabili adottate sono: i) la definizione dei caratteri simbolici, che deriva dalla lettura della storia rispetto alle abitudini contemporanee, e che ha portato a identificare i luoghi che sono stati e/o sono di riferimento per la popolazione meronese, e non solo; ii) l'analisi vedutistica, che individua le aree particolarmente significative per fruizione visiva, ed è correlata alle principali direttrici fruitive, ai caratteri orografici e alle dimensioni dell'edificazione in atto; iii) i caratteri morfologici e strutturali, che derivano dalla lettura dei siti come appartenenti a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione di quello spazio; iv) i caratteri d'integrità del territorio, che derivano dall'analisi delle trasformazioni spaziali nel tempo e dall'individuazione del grado di trasformazione subita dalle aree.
[3] Giova qui ricordare che l'individuazione della sensibilità paesaggistica (Sp) deriva dalla combinazione dei seguenti indicatori: i) ($\overline{Vs}$) valore simbolico del paesaggio; ii) ($\overline{Vv}$) valore vedutistico del paesaggio; iii) ($\overline{Vms}$) valore morfologico-strutturale del paesaggio; iv) ($\overline{GI_s}$) grado di integrità del suolo, per cui si ha: $Sp = \overline{Vs} + \overline{Vv} + \overline{Vms} + \overline{GI_s}$

sibilità paesaggistica, l'azione del Piano delle regole può di conseguenza fondarsi sull'applicazione di un concetto evolutivo di tutela, esercitata mediante la definizione di indirizzi discendenti: **i)** dalla lettura dello stato del paesaggio esistente; **ii)** dalla definizione degli obiettivi di trasformazione; pertanto, il Piano delle regole stabilisce i requisiti di ciascun intervento esercitabile, per contribuire al raggiungimento tendenziale dello scenario evolutivo stabilito; in altre parole, il Piano delle regole – oltre ad assumere il compito di tutelare il verde, elevare i valori ecologici del territorio, orientare gli interventi edilizi verso maggiori standard di qualità e conformare puntualmente i diritti edificatori – deve assumersi l'onere di disciplinare l'assetto tipologico e morfologico del paesaggio urbano, giacché la disciplina regionale asserisce che "*al Piano delle regole spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi*".
Sulla base di questi stimoli normativi risulta di primaria importanza definire indicazioni specifiche da attuarsi per far sì che gli obiettivi di piano, soprattutto in materia paesaggistica, vengano perseguiti virtuosamente; ma, prima di definire ciò, giova qui ricordare che in fase di trasformazione del paesaggio possono manifestarsi due differenti estremi: **i)** se la trasformazione riguardi ambiti di paesaggio, o singole sue parti, espressivi di un qualche valore ; **ii)** se la trasformazione interessi invece ambiti di paesaggio, o singole sue parti, già compromessi da eventi non risultanti coerenti rispetto ai caratteri tipici del contesto.
Sulla base di tali due estremi, al cui interno possono manifestarsi differenti scale di intensità, si può affermare come – tanto maggiore appaia il livello di compromissione qualitativa di un paesaggio – altrettanto maggiore possa rivelarsi l'opportunità di un buon grado di elasticità nell'applicazione delle norma, se la trasformazione riesca a diventare quantomeno un interruttore di miglioramento dello stato dei luoghi in direzione degli obiettivi di piano; così come – laddove minore risulti il livello di compromissione qualitativa di un paesaggio – maggiore dovrà essere il pieno rispetto degli obiettivi di piano, non potendosi tollerare ulteriori modifiche incoerenti con tali obiettivi.



Tale principio generale va applicato per tutte le trasformazioni territoriali che avvengono nello spazio comunale, superando la dimensione dell'interesse privato legato sostanzialmente al valore di mercato del bene coinvolto dalla trasformazione per assumere una dimensione d'interesse generale discendente dall'esigenza di tutelare la qualità dei luoghi che, in quanto percepita ben oltre i limiti della proprietà fondiaria, investe una intera collettività.

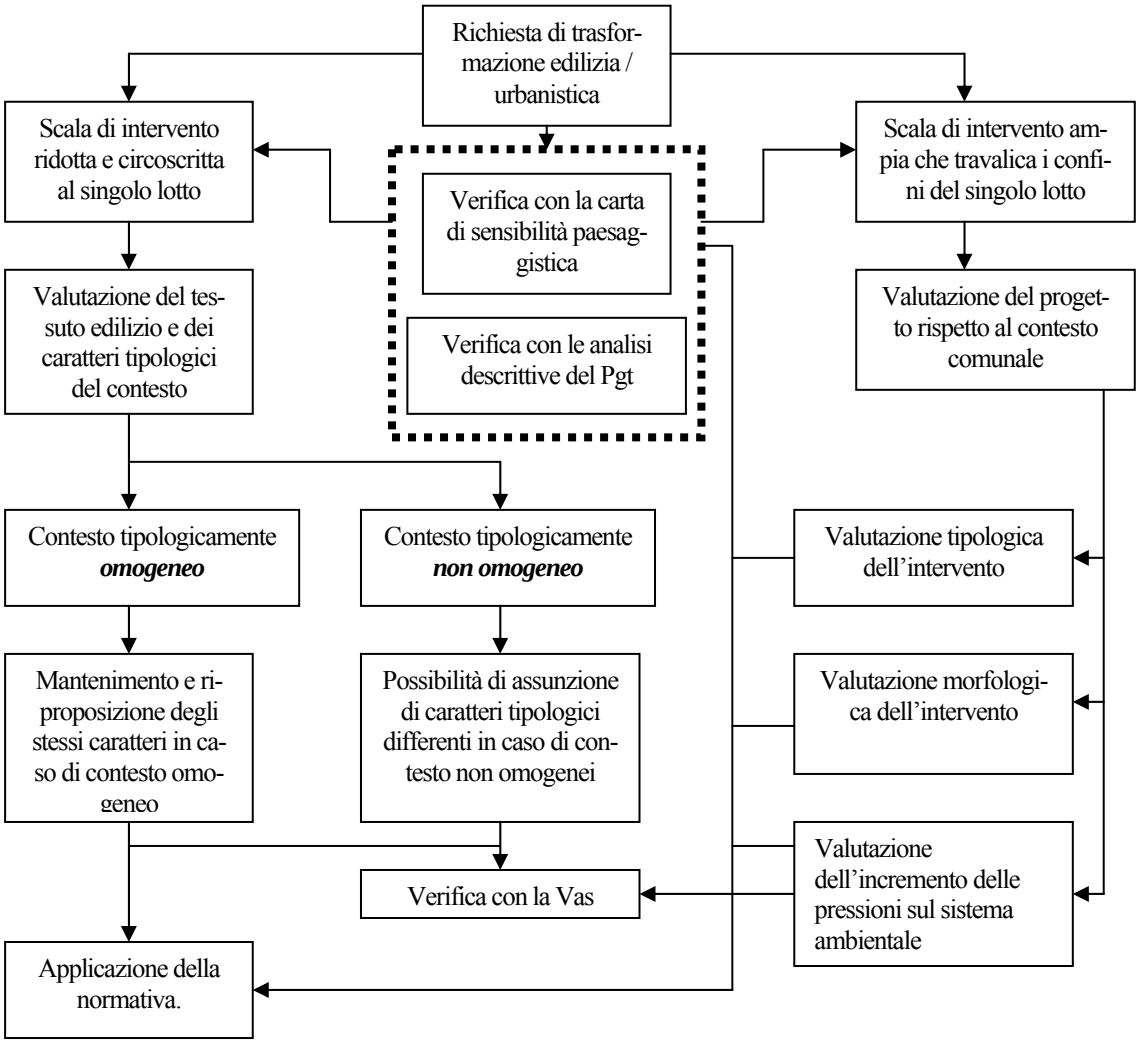
Il corretto esercizio del Piano delle regole dipende anche dal corretto dosaggio dell'azione amministrativa non perdendo mai di vista l'entità e gli effetti di una trasformazione in relazione agli obiettivi di piano prefissati: com'è ovvio, qualsiasi azione intrapresa sul territorio determina trasformazioni e inevitabili alterazioni qualitative, positive o negative dello spazio urbano, ma è tuttavia altrettanto vero che l'applicazione del principio enunciato in termini integralisti determinerebbe l'impossibilità sostanziale dell'ammissione di qualsivoglia trasformazione urbana; si dovranno quindi orientare le trasformazioni verso il perseguimento della qualità paesaggistica partendo dallo stato oggettivo dei luoghi, e non da uno scenario immaginifico da perseguire a ogni costo in maniera velleitaria.

In sostanza, ciò significa che nell'esercizio del piano potranno manifestarsi due casi principali, per ciascuno dei quali occorrerà un orientamento univoco: **i)** qualora la trasformazione indotta sul paesaggio investa una scala assolutamente circoscritta all'area coinvolta, l'applicazione delle norme paesaggistiche dovrà tendere a non determinare forti compromissioni nel pieno raggiungimento delle qualità e quantità edificabili; **ii)** in presenza di trasformazioni del paesaggio di elevata intensità, incidenti su uno spazio ben più vasto rispetto alla sola area di trasformazione, è evidente che le norme paesaggistiche dovranno essere applicate con maggior rigidità, anche nel caso in cui ciò renda impraticabile la completa saturazione delle quantità edificabili: a tal fine si ricorda che gli indici edilizi e urbanistici previsti dal piano rappresentano *quantità massime inderogabili*, e *non quantità prefissate da raggiungere a ogni costo*.

Il Piano di governo del territorio, per sua natura, affronta i temi della trasformazione urbana a una scala ampia, certo ancora distante dall'oggetto edilizio e architettonico; data di conseguenza la necessaria generalità dell'approccio normativo, le prescrizioni della disciplina generale operano prevalentemente su argomenti di scala d'insieme che, dal punto di vista dell'elemento costruito, riguardano prevalentemente la tipologia e la morfologia del territorio e, dal punto di vista delle aree libere, riguardano prevalentemente la morfologia del paesaggio.

Tale consapevolezza determina la generazione di una delle regole essenziali per la corretta applicazione della norma, riassumibile nei seguenti punti: **a)** per valutare le trasformazioni del paesaggio ammesse occorre innanzitutto analizzare gli esiti della trasformazione rispetto all'insieme omogeneo dell'ambito di paesaggio urbano nel quale la trasformazione si colloca; **b)** la trasformazione proposta dovrà essere valutata tanto più positivamente quanto più essa determinerà un accrescimento della qualità generale dell'ambito di paesaggio urbano, corrispondente all'evidenziazione delle peculiarità del sito; **c)** le trasformazioni da controllare alla scala generale dell'ambito di paesaggio urbano, qualora si tratti di interventi rivolti all'oggetto edilizio, riguardano gli aspetti morfologici e tipologici; pertanto, occorre valutare il grado di omogeneità tipologica della costruzione proposta (o della modifica proposta nei confronti di una costruzione esistente), rispetto agli al-

tri tipi edilizi compresi nello spazio unitariamente percepibile, e rispetto al grado di permanenza dei caratteri morfologici del tessuto edilizio (nel rapporto intercorrente tra i diversi tipi edilizi e gli spazi aperti).
Per quanto riguarda gli effetti della trasformazione alla scala del singolo edificio, per la corretta applicazione della norma occorrerà operare come segue: **i)** tanto più l'edificio o l'area oggetto dell'intervento si collocano in contesti unitari dal punto di vista percettivo (per elevato grado di omologazione dei tipi edilizi e per forte somiglianza di caratteri architettonici), tanto più la trasformazione proposta dovrà tendere all'ulteriore omologazione con gli elementi già esistenti; **ii)** tanto più, nell'ambito nel quale si colloca l'oggetto della trasformazione, sussistono disomogeneità dal punto di vista tipologico e architettonico, tanto più elevata potrà essere la libertà di proposta di soluzioni tipologico/architettoniche diverse rispetto a quelle riscontrate nell'intorno interessato dalla percezione.
In sintesi, dunque, si tratterà di applicare le norme di tipo paesaggistico con un peso relativo nei confronti dello specifico intorno che interagisce col sito coinvolto.



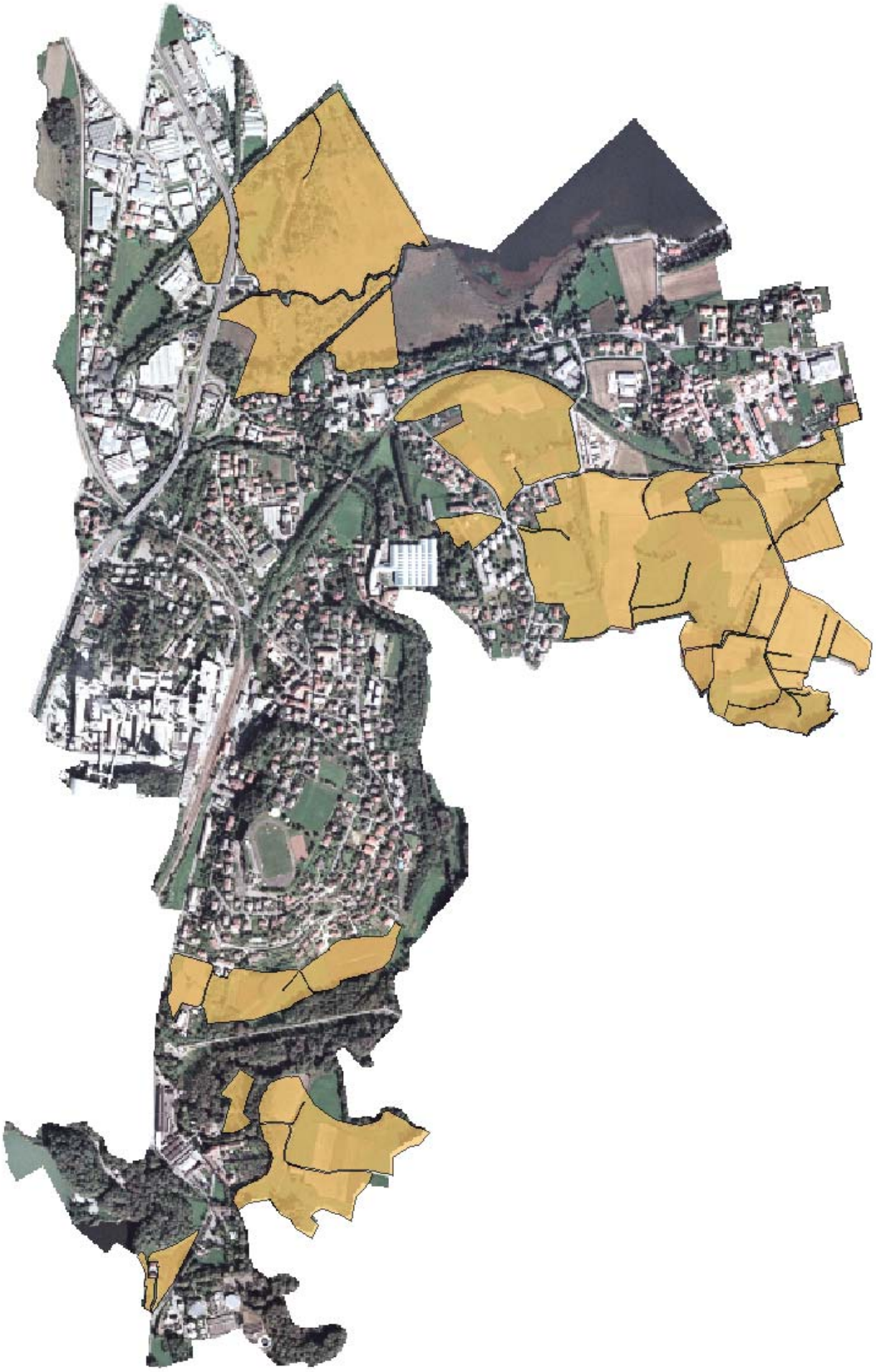
5. Gli ambiti non ricadenti nel tessuto edificato

Gli ambiti non insediati rappresentano per Merone un tassello fondamentale del paesaggio locale: in particolare, la presenza del Parco della Valle del Lambro, del lago di Pusiano, dell'oasi di Baggero, e dell'intera asta del fiume Lambro.

5.1. Nuovo valore alle aree agricole

Si consideri che l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura dovrebbe avvenire in conformità a quanto prevede il c. 4, art. 15 della lr. 12/2005, vale a dire che "*il Ptcp definisce gli ambiti destinati all'agricoltura analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti*".
Le aree agricole sono, anzitutto e principalmente, destinate all'attività produttiva ma, a tale funzione, è andata aggiungendosene un'altra, in base al riconoscimento venuto dall'elaborazione giurisprudenziale: gli spazi agricoli sono ormai considerati anche in relazione al loro carattere di ambiti – in ogni modo non destinati alla insediabilità abitativa – ma comunque chiamati ad assolvere una sostanziale funzione di salvaguardia ambientale con valenza conservativa: il Consiglio di Stato, con orientamento ormai consolidato, si è pronunciato infatti nel senso che la zona agricola "*possiede una valenza conservativa dei valori naturalistici, venendo a costituire il polmone dell'insediamento urbano e assumendo per tale via decongestionante e di contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano*" (Cons. Stato, Sez. IV, 31 gennaio 2005, n. 259).
Sembra del tutto coerente con tale riconosciuta valenza conservativa il ruolo affidato alle aree agricole dalla Lr. 12/2005, facendo loro assumere funzioni e rilievo strategico espresso in termini espliciti nel c. 1 dell'art. 9 dove, al Piano dei servizi, è affidata la finalità di "*assicurare* [omissis] *dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato*"; risulta quindi evidente che – accanto agli ambiti del tessuto urbano consolidato e alle aree destinate alla trasformazione edilizia – esiste un "*sistema*", vale a dire un insieme non casuale ma organico e coordinato di aree a verde (da un lato il territorio rurale e, dall'altro, le dotazioni di verde pubblico); in tale contesto assume rilievo il "*territorio rurale*" destinato a venire correlato a quello insediato attraverso: **i)** le attrezzature vegetali; **ii)** i corridoi ecologici; **iii)** il sistema del verde di connessione verso il territorio rurale.
È indiscutibile come, in tale contesto, le aree agricole non possano più considerarsi soltanto come spazi destinati alla mera funzione agro-produttiva, ma debbano invece assumere un ruolo nodale con valenza conservativa, e il carattere strategico di tali funzioni è confermato dalla circostanza che il legislatore regionale ha sostanzialmente sottratto la loro individuazione al comune affidandole alla provincia: ai comuni, nella identificazione delle aree agricole nel Pgt, è lasciata la competenza – certo non marginale, ma in ogni modo subordinata – di "*apportarvi rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive evidenze riferite alla scala comunale*".
In relazione a tutto ciò il comune di Merone – conformemente ai criteri e alle modalità d'individuazione delle aree agricole che la Lr. 12/2005 assegna alla scala sovraordinata – ha identificato le aziende e gli ambiti agricoli derivandoli dalle previsioni del Ptc del Parco regionale della Valle del Lambro, in un'ottica tale da convertire in termini positivi il progetto di riqualificazione e riorganizzazione del territorio comunale attraverso la messa in valore delle funzioni produttive, di presidio ambientale, di mantenimento del presidio economico, sociale e culturale che le aree agricole individuate svolgono, coinvolgendo una superficie complessiva di circa 806.000 mq (purtroppo, oramai espressivi soltanto del 25% dell'intera superficie comunale).

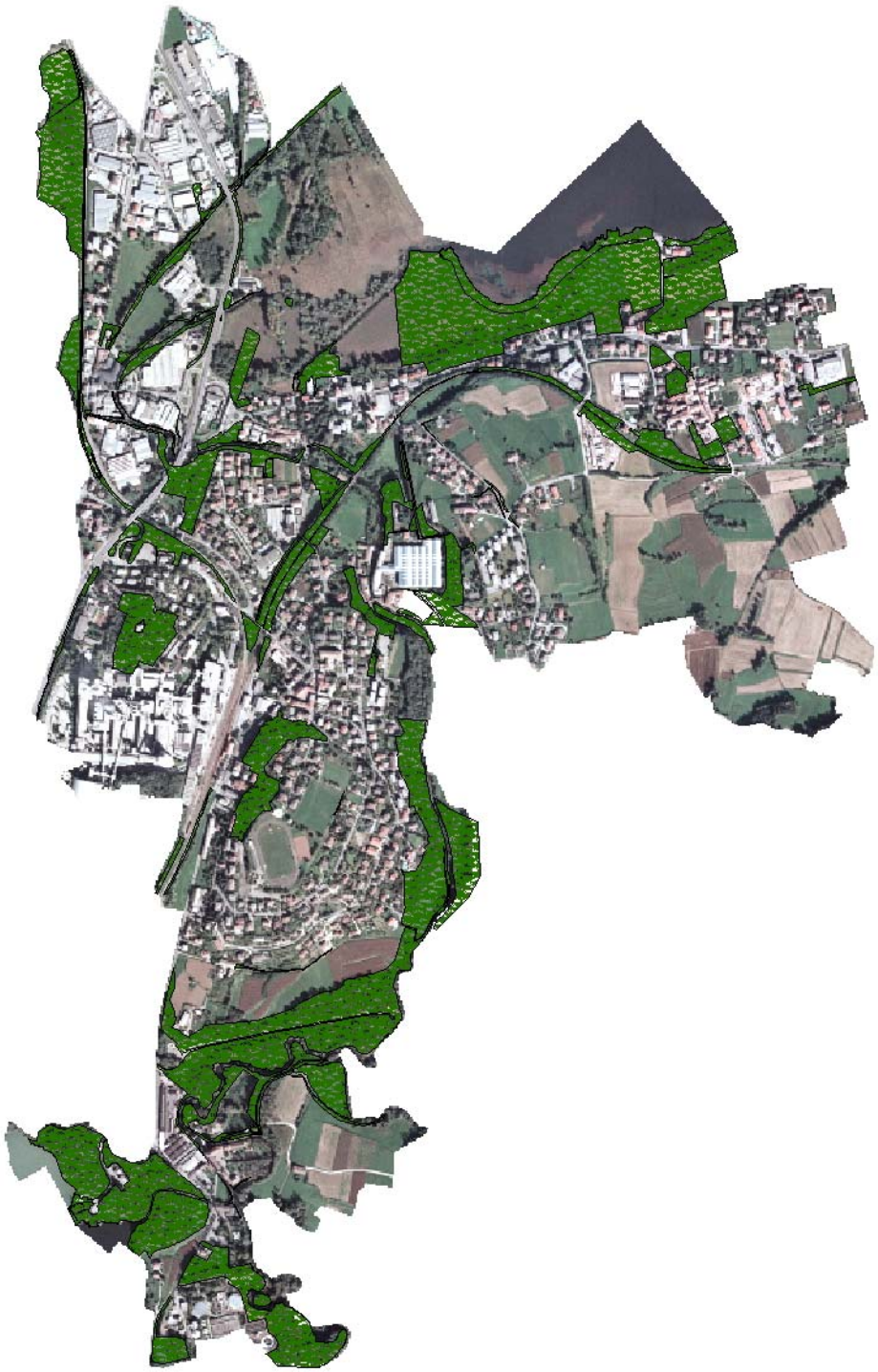
Individuazione delle aree agricole



5.2. Gli ambiti non insediati da mantenere e migliorare

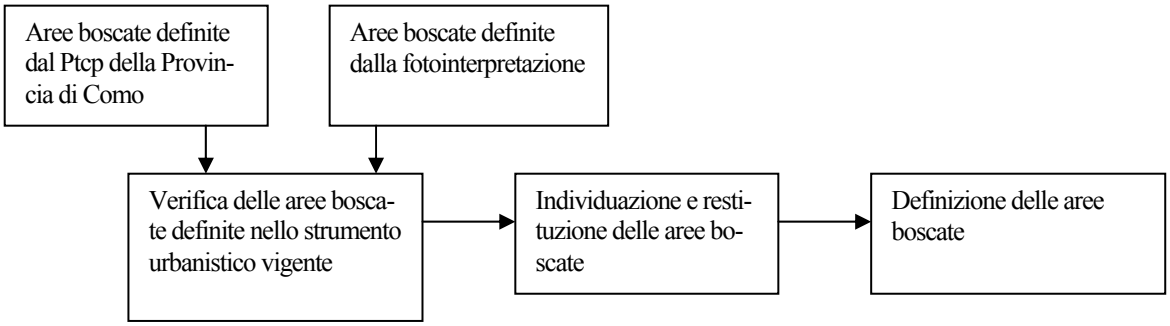
Il nuovo strumento individua in parallelo agli ambiti agricoli anche gli ambiti non insediati da mantenere, che appaiono caratterizzati da peculiarità (endogene ed esogene) tali da richiedere la loro salvaguardia e valorizzazione in un'ottica di rete ecologica; le aree ricadenti in tale categoria presentano una superficie di circa 642.000 mq (pari a circa il 20% del territorio comunale.)

Individuazione degli ambiti non insediati



5.3. Le aree boscate

All'interno degli ambiti non insediati sono presenti i boschi, assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 142, lett. g) del D.Lgs. 42/2004.
È noto che, mediante provvedimento di Giunta regionale, sono stati definiti puntualmente i casi in cui un popolamento è definibile bosco[4] ai sensi dell'art. 3 della Lr. 27/2004 (recante "*Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale*"); pertanto, "*sono considerati boschi: **i)** le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al 20%, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 mq e larghezza non inferiore a 25 metri; **ii)** i rimboschimenti e gli imboschimenti; **iii)** le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate. Sono assimilati a bosco: **a)** i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale; **b)** le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi; **c)** le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 mq che interrompono la continuità del bosco*"[5].
Per l'individuazione delle are boscate sul territorio comunale di Merone si è fatto riferimento sia alla cartografia attualmente esistente e disponibile (in particolare, quella derivata dal Piano territoriale di coordinamento provinciale), sia alla fotointerpretazione dello spazio comunale sulla base di ortofoto digitali; le aree così individuate sono state successivamente confrontate con gli spazi boscati a suo tempo identificati nella vigente variante generale al Prg e – se del caso – sono state eventualmente rettificate/aggiornate/modificate laddove necessario.



Nella rappresentazione successiva si riportano tutte le aree riconosciute come boscate; sono evidenziate (cfr. in riquadro spesso nella tabella di quantificazione) quelle espressive di una superficie > 2.000 mq.

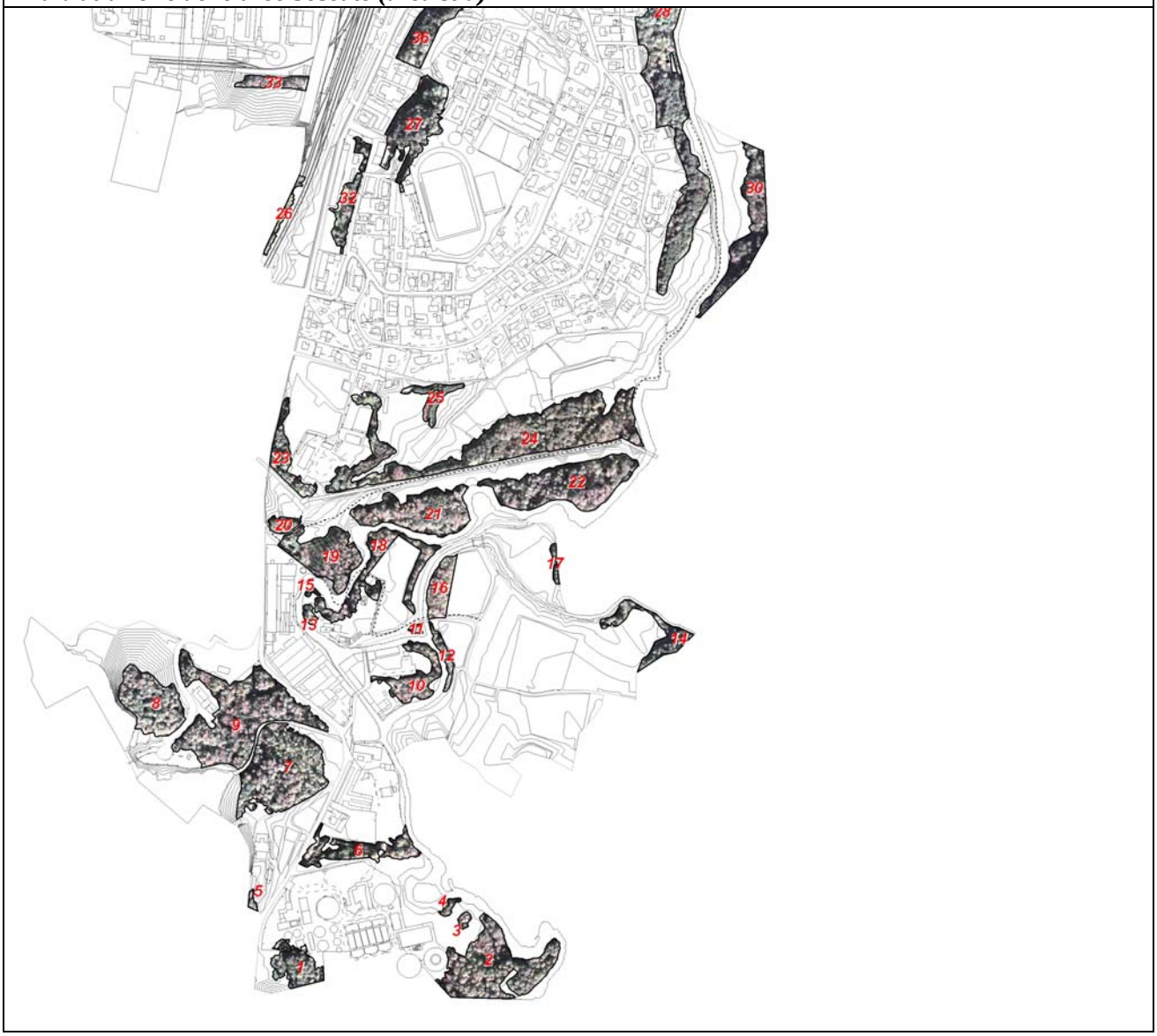
---

[4] Sono considerati boschi: i) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, ≥ 20%, nonché da superficie ≥ 2.000 mq e larghezza non □ 25 metri; ii) i rimboschimenti e gli imboschimenti; iii) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.
Sono assimilati a bosco: a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale; b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi; c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione < 2.000 mq che interrompono la continuità del bosco

[5] Non vengono invece considerati boschi: "***i)** gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa; **ii)** i filari arborei, i parchi urbani e i giardini; **iii)** gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale e i frutteti, esclusi i castagneti da frutto; **iv)** le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale*".

Individuazione delle aree boscate (area nord)

Individuazione delle aree boscate (area sud)



Id Area	*Sup. (mq)*	*Id Area*	*Sup. (mq)*	*Id Area*	*Sup. (mq)*	*Id Area*	*Sup. (mq)*	*Id Area*	*Sup. (mq)*	*Id Area*	*Sup. (mq)*
1	3.675	16	2.875	31	3.140	46	5.887	61	677	76	5.154
2	12.327	17	453	32	1.932	47	3.323	62	65	77	1.688
3	360	18	5.915	33	333	48	1.582	63	1.538	78	10.726
4	398	19	6.890	34	5.477	49	2.916	64	4.424	79	3.017
5	258	20	1.014	35	4.124	50	9.857	65	2.192	80	2.884
6	4.902	21	9.148	36	494	51	2.969	66	225	81	1.464
7	13.299	22	11.987	37	478	52	6.364	67	3.751	82	10.734
8	7.306	23	3.024	38	231	53	2.489	68	6.945	83	21.167
9	17.747	24	23.842	39	220	54	2.098	69	1.353	84	1.011
10	3.809	25	1.917	40	1.023	55	3.049	70	800	85	1.933
11	217	26	859	41	1.142	56	573	71	162	86	2.321
12	1.086	27	8.002	42	1.883	57	3.376	72	4.590	87	972
13	418	28	37.056	43	3.140	58	5.887	73	855	88	560
14	3.485	29	7.344	44	1.932	59	3.323	74	2.260		
15	170	30	2.875	45	333	60	1.582	75	677		

Dunque, la somma degli ambiti boscati esistenti e censiti sul territorio di Merone genera un'entità di 348.000 mq (il 10% del territorio comunale)[6].

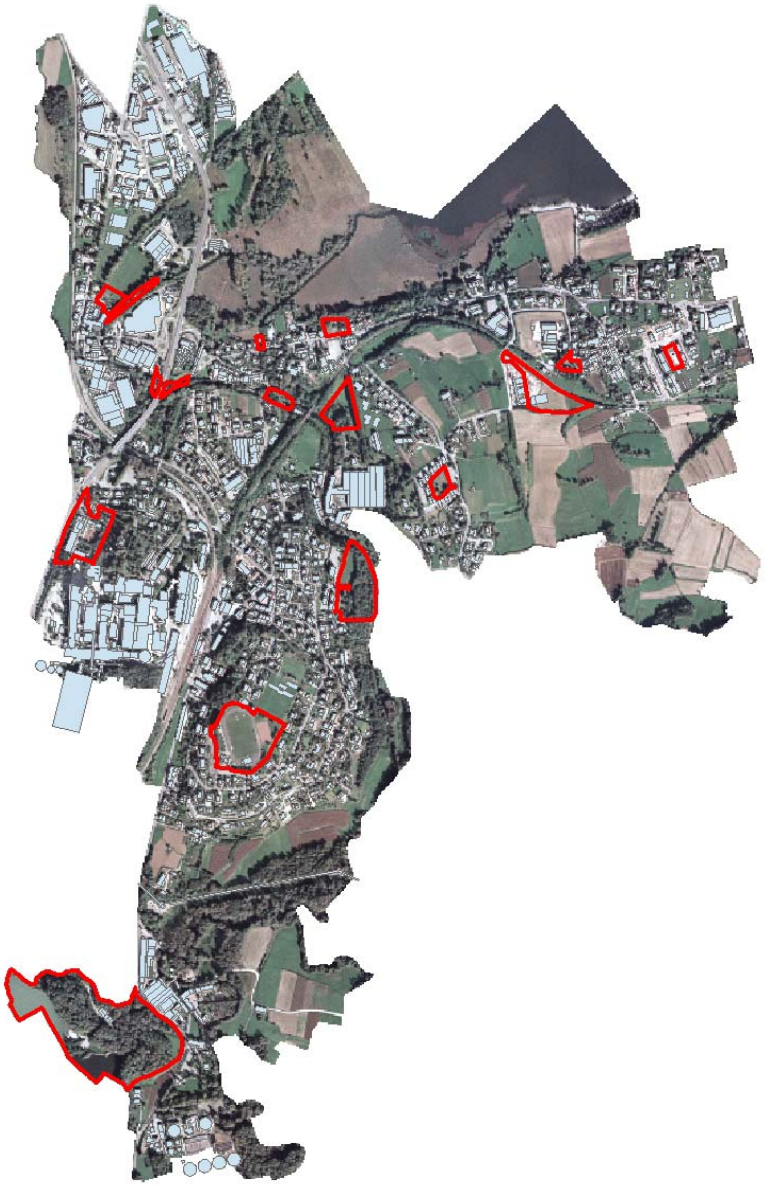
5.5. Il ruolo delle aree verdi

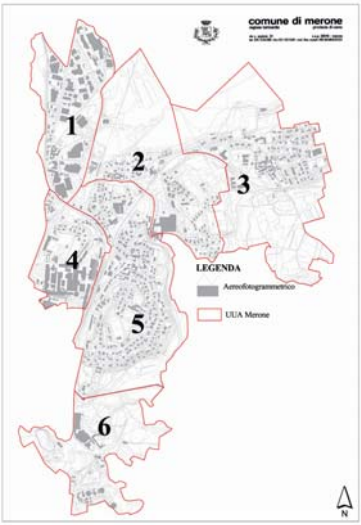
Nel tempo il tema delle aree verdi è stato coinvolto da numerosi e significativi assestamenti, transitando – a partire dall'iniziale significato di vegetazione come componente fondamentale delle dotazioni dei servizi definiti dal Dim 1444/1968 – fino alla più estesa accezione delle valenze ambientali; nella recente legislazione sul governo del territorio lombardo, seppur indirettamente – attraverso la valutazione ambientale strategica – si comincia a sottolineare l'importanza delle aree verdi come indicatore non più di un semplice servizio ma, appunto, di valori ambientali in una logica di promozione dello sviluppo sostenibile del territorio.
Le aree verdi, quindi, tendono ad assumere – tra gli altri – anche il ruolo di mitigatrici e compensatrici del consumo urbanizzativo di territorio; inoltre, quelle esistenti (superata la storica funzione agroproduttiva, non più presente in situazioni così densamente insediate come quelle briantee che qui si stanno esaminando) assumono sempre più il compito di soddisfare le esigenze ricreative riferite alle diverse classi d'età (bambini, giovani, anziani) e le differenti necessità dei loro frequentatori (in funzione del gioco, dello sport, del relax, e così via), offrendo così lo spazio per l'incontro delle persone e per la ricerca di una parvenza di natura anche all'interno degli assetti insediati; da ciò emerge l'importanza di mantenere e attrezzare tipi diversi di spazi liberi, destinati ai più svariati usi: dall'angolo ricreativo facilmente raggiungibile ai parchi di quartiere, ai giardini con campi gioco, ai siti verdi localizzati nelle immediate vicinanze degli ambiti residenziali.
Gli spazi liberi sono importanti non solo per i contatti sociali e per la partecipazione alla vita collettiva, ma anche per il radicamento e/o la ricostituzione della rete ecologica locale, che rappresenta uno strumento forte di valorizzazione paesaggistica e ambientale locale; appare dunque auspicabile la classificazione del verde pubblico anche in un'ottica funzionale, giacché nelle aree verdi urbane è rinvenibile una pluralità di funzioni

[6] Per l'avvio di procedure di trasformazione ovvero per gli interventi compensativi (art. 4, Lr. 27/2004 e art. 80, Lr. 12/2005), definite tecnicamente e proceduralmente nella Dgr. 21 settembre 2005, n. VIII/675, sono necessarie due specifiche autorizzazioni: **i)** quella paesaggistica rilasciata dalla Provincia, ai sensi dell'art. 80 della Lr. 12/2005; **ii)** quella di carattere forestale, rilasciata dagli enti gestori dei parchi e riserve regionali ex art. 4 della Lr. 27/2004; l'autorizzazione paesaggistica deve necessariamente precedere quella forestale, mentre per l'autorizzazione forestale sono previsti gli interventi compensativi.

rilevanti – oltre a quelle meramente fruitive da parte dell'utenza residente – tra le quali il miglioramento della qualità dell'aria, la possibilità di garantire il ricovero della fauna e così via; di conseguenza, un parco urbano va considerato non come entità a stante, ma piuttosto come nodo fondamentale della complessiva rete del sistema verde urbano e territoriale; le aree verdi in ambito residenziale rappresentano inoltre un valore aggiunto per la dimensione insediata come elemento di qualificazione del tessuto urbano, e vanno riconosciute nella internalizzazione dei costi ambientali nel percorso di valorizzazione immobiliare.
Le aree verdi per il tempo libero, per il gioco e lo sport esistenti sul territorio comunale di Merone sono state pertanto quantificate dappertutto, disaggregandole per le frazioni e le 6 unità urbanistica nel Piano dei servizi, al quale si rimanda per ogni approfondimento limitandoci qui a evidenziare che, alla loro quantificazione, si ottengono i seguenti valori: **U.U. 1)** 16.887 mq (pari al 6,60 %); **U.U. 2)** 16.068 mq (pari al 15,40%); **U.U. 3)** 16.084 mq (pari al 15,42%); **U.U. 4)** 17.052 (pari al 16,34%); **U.U. 5)** 48.242 mq (pari al 46,24%); **U.U. 6)** 0 mq (pari allo 0,00%), per un totale di **104.333 mq**.

Individuazione e quantificazione delle aree verdi censite nel Piano dei servizi

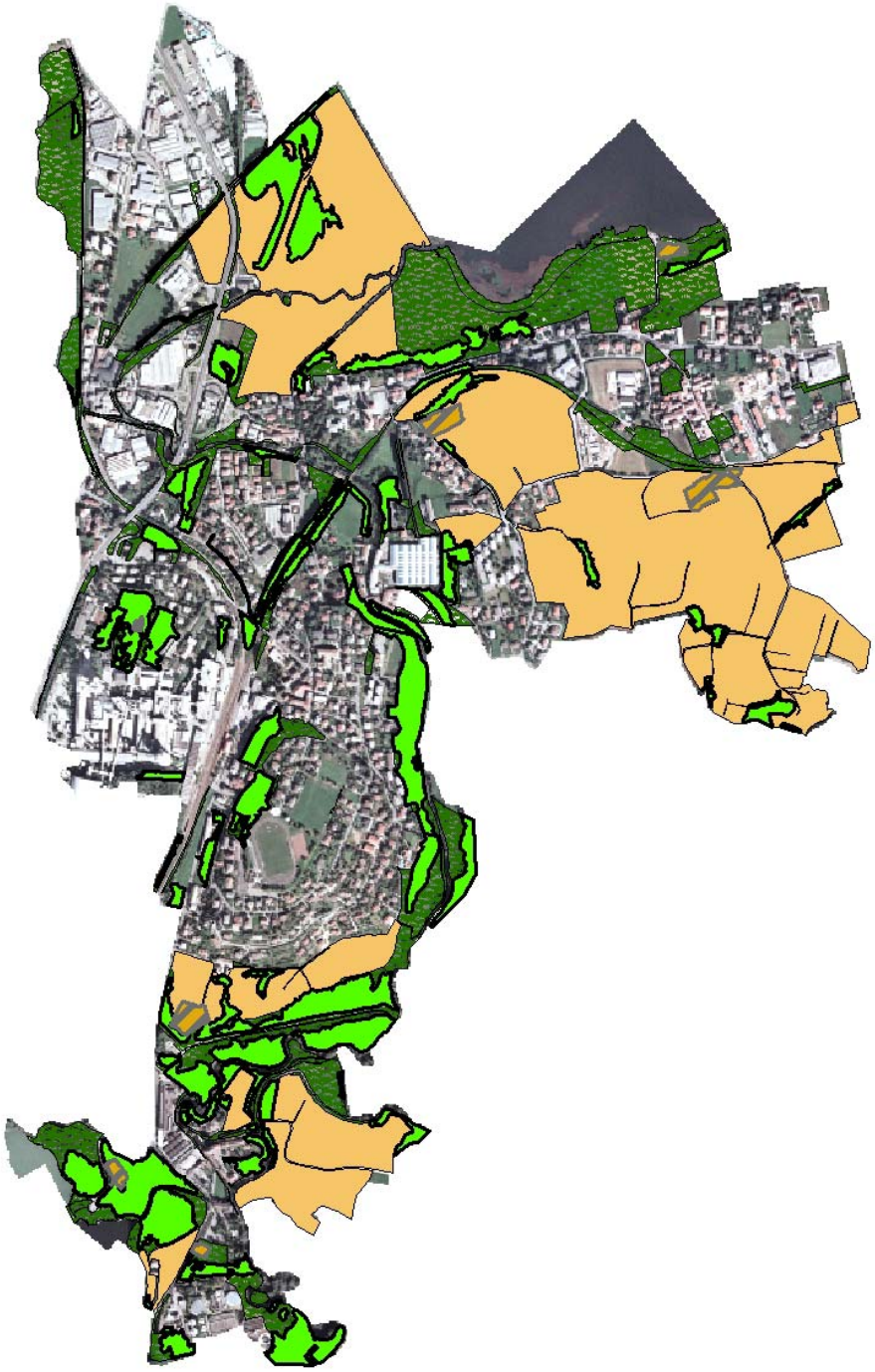




5.6. L'insieme degli ambiti non insediati come tessuto per la salvaguardia e valorizzazione del territorio

La rete ecologica che caratterizza il territorio di Merone risulta composta da tutte le categorie fin qui descritte in quanto a differente titolo consentono il presidio, la valorizzazione e la riqualificazione dello spazio ambientale meronese: il potenziamento della rete ecologica – di notevole importanza non solo a livello comunale ma anche sovralocale considerata la presenza del Parco regionale della Valle del Lambro (che caratterizza buona parte del territorio comunale) – rappresenta una delle priorità dell'Amministrazione, nella direzione di interventi tali da aumentare l'accessibilità e la fruibilità non solo dei residenti ma di tutti coloro che a differente titolo visitano Merone.

Individuazione e classificazione degli ambiti non insediati



Legenda

- Ambiti non insediati da mantenere e migliorare
- Edilizia residenziale in ambito non insediato da mantenere
- Aree boscate
- Ambito agricolo

Gli ambiti non insediati costituiscono importanti bacini di compensazione ecologica per l'ambiente urbano, soggetto suo malgrado a una notevole pressione antropica, e il loro valore risulta dalla mancanza totale di produzione di inquinanti, filtrando invece le sostanze nocive presenti in atmosfera e contribuendo alla ricostituzione della falda acquifera e al raffreddamento dell'aria cittadina (per inversione termica); infatti, una temperatura media bassa, così come un elevato tasso di raffreddamento durante le ore serali e notturne, favoriscono la formazione di masse di aria fredda su tali ambiti e quindi, attraverso il mantenimento e/o la creazione di corridoi ecologici, situati tra questi bacini di formazione di aria fredda e il tessuto urbano consolidato, si favorisce la ventilazione e la circolazione di aria fresca.
Il mantenimento e potenziamento degli ambiti non insediati si attuerà nel nostro caso tramite: **i)** il divieto di insediamento di nuovi volumi a carattere residenziale, industriale e commerciale terziario e artigianale; **ii)** la previsione, laddove possibile, di interventi di miglioramento e potenziamento dell'accessibilità e fruibilità dei luoghi; **iii)** il mantenimento e l'eventualmente potenziamento delle aree boscate ex art. 3 della Lr. 27/2004 e s.m.i; **iv)** la valorizzazione delle bande[7] e delle fasce boscate[8], anche tampone[9], dei filari[10] e delle siepi[11] arboree e/o arbustive lungo le rogge, canali, fossi e scarpate nonché lungo i confini dei terreni rurali; **v)** la valorizzazione delle (pur limitate) pratiche agricole esistenti.

---

[7] Formazione arboreo – arbustiva non chiaramente distinguibile in filari e non rientrante nella definizione di bosco di cui alla Lr. 27/2004; con larghezza (proiezione delle chiome al suolo) superiore ai 15 m. Si tratta di sistemi unitari dal punto di vista ecologico, funzionale e paesaggistico, ma articolati sotto il profilo fisionomico. Sono composti in generale da due siepi o fasce boscate, di pertinenza dei corsi d'acqua principali o di accompagnamento a strade rurali, con vegetazione disposta su più di un allineamento, copertura continua, ricchezza floristica relativamente significativa e struttura verticale stratificata

[8] Struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto d'impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive e arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona (Regione Lombardia, *Manuale naturalistico per il miglioramento ambientale del territorio rurale*, Milano). Rispetto alle bande boscate si distinguono per la minor profondità e, di conseguenza, per la minor valenza ecologico-funzionale. La larghezza (proiezione delle chiome al suolo) è mediamente inclusa tra i 10 e i 15 m. Spesso sono originate dalla contrazione di bande boscate, e perciò si trovano ad esse limitrofe.

[9] Area tampone ad andamento lineare continuo o discontinuo, coperta da vegetazione arboreo-arbustiva decorrente lungo i canali, fossi, scoline, rogge o altri corsi d'acqua con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico o vegetazionale della zona. La struttura vegetale deve avere una larghezza inferiore a 25 metri misurati agli estremi dell'area di incidenza della chiome e, pertanto, non considerabile bosco ai sensi della vigente normativa forestale (Regione Lombardia, *Manuale naturalistico per il miglioramento ambientale del territorio rurale*, Milano).

[10] Formazione vegetale ad andamento lineare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree governate ad alto-fusto e/o ceduo semplice, comprendente almeno 15 individui ogni 100 metri (Regione Lombardia, *Manuale naturalistico per il miglioramento ambientale del territorio rurale*, Milano). Formazione con minori connotati di naturalità rispetto a fasce e bande boscate, a prevalente significato estetico-paesistico (non ha funzione produttiva ed è oggetto esclusivamente di interventi manutentivi), spesso con funzione di accompagnamento alla viabilità rurale ed urbana

[11] Per siepe si intende un impianto agro-forestale lineare, costituito da arbusti, o da arbusti ed alberi, o alberi, disposti su una o più file, con larghezza (proiezione ortogonale delle chiome al suolo) inferiore ai 10 m, a gestione composita, forma di governo tra il ceduo e il ceduo composto, vegetazione per lo più monostratificata.

6. La disciplina normativa dei caratteri fisico – morfologici del tessuto urbano