



REGIONE LOMBARDIA
COMUNE DI CERETTO LOMELLINA
(PROVINCIA DI PAVIA)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

N. rev.	Data:	Redatto	Controllato	Approvato	Data
1	06.10.09	SG	FL	FL	
Adottato con D.C.C. n. 24 .del 13/10/2009				Approvato con D.C.C. n.....del.../.../....	

Il Sindaco

Baldi Beatrice

Il Segretario comunale

Dott. Giuseppe Caré

Il Tecnico comunale

Geom. Secondo Borando

L'Autorità procedente

Arch. Francesco Ariini

L'Autorità competente

Dott. Giuseppe Caré

STUDIO di INGEGNERIA ASSOCIATO

Ing. Flavio Lavezzi e Ing. Antonio Grandi
Via Monte Nero, 10/C
27020 TROMELLO (PV)
P.I. 01544450180 – R.I. PV 112267/97

FASE: Adozione



Progettista responsabile: Ing. Flavio Lavezzi	Collaboratori:	Timbro
	Ing. Silvia Garavaglia	
	Dott. Riccardo Tacconi	
	Ing. Antonio Grandi	
Cod. Commessa: 18CERE07	Dir.: PGT Ceretto/ Adozione	File:Relazione.doc

INDICE

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	3
2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	5
2.1 Sviluppo storico	5
2.2 Il nucleo di antica formazione.....	6
2.2.1 I caratteri degli edifici del nucleo di antica formazione	6
2.2.2 La normativa di salvaguardia e di valorizzazione	7
2.3 Zone residenziali di saturazione	8
2.4 Gli edifici di interesse storico – artistico – monumentale	9
3. LE AREE DESTINATE ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA	11
3.1 Il sistema agrario	11
3.2 Le colture.....	11
3.3 Il sistema idrico	12
4. LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	15
4.1 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici.....	15
4.2 Aree di elevato contenuto naturalistico	16
4.3 Fasce fluviali PAI	16
4.4 Zona di interesse archeologico areale di rischio	16
5. LE REGOLE PER LA QUALITA’ URBANA	17
6. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	18

1.CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole risulta regolamentato dall'Art. 10 bis, comma 7, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, con modifiche successive (L.R. n.20 del 27 dicembre 2005; L.R. 3 marzo 2006; L.R. n.12 del 14 luglio 2006; L.R. n.5 del 27 febbraio 2007; L.R. n.24 del 3 ottobre 2007; L.R. n.4 del 14 marzo 2008).

7. *“Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:*

a)individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;

b)definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;

c)riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

d)individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

e)contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

f)individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

2) le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

8. *Il Piano delle Regole:*

a) per le aree destinate all'agricoltura;

1)detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovra comunali, ove esistenti;

- 2)individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

In particolare quindi il Piano delle Regole ripartisce il territorio comunale in quattro classi principali:

1. Il Tessuto urbano consolidato

Si tratta di quelle aree appartenenti all'agglomerato urbano eccettuate le aree per servizi ed infrastrutture pubbliche e gli ambiti di trasformazione riguardanti parti dell'edificato.

Sono compresi al suo interno: il nucleo antico di formazione e gli edifici di valore storico-artistico-monumentale, le aree a prevalente destinazione residenziale.

2. Aree destinate all'attività agricola

Si tratta delle aree effettivamente adibite alla coltivazione agricola, che a Ceretto Lomellina rappresentano gran parte del territorio comunale.

3. Aree di valore paesaggistico ambientale

Si tratta di quelle aree con caratteristiche tali da essere protette da specifica disciplina promossa da piani sovracomunali (PTCP).

4. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Sono quelle aree per le quali appare sconsigliabile o impossibile una utilizzazione differente dall'attuale.

2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

2.1. Sviluppo storico

Analizzando la struttura insediativa del Comune di Ceretto Lomellina, si può dedurre che il paese sia nato sulla strada principale creando il primo nucleo antico del comune. Il Comune si è poi sviluppato lungo i due lati della strada principale, restando sempre limitato nello sviluppo per la presenza del Torrente Agogna e per la strada provinciale che lo delimita nella porzione Nord.

Il Piano delle Regole identifica nel tessuto urbano consolidato quattro principali partizioni:

- **il nucleo di antica formazione;**
- **tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale;**
 - zona residenziale di saturazione;
 - zona residenziale di completamento;

2.2. Il Nucleo di antica formazione

2.2.1 I caratteri degli edifici del nucleo di antica formazione

Il Piano delle Regole detta una specifica normativa morfologica e di salvaguardia all'intero nucleo antico, ponendo attenzione agli edifici di maggior interesse storico-architettonico.

Il tessuto urbano del nucleo antico è costituito da una porzione veramente esigua del tessuto urbano e comprende la Chiesa principale del paese, le strutture ad essa annesse e un antico palazzo degno di conservazione e valorizzazione.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, nel complesso il nucleo antico non presenta edifici di ben mantenuti, anzi alcuni edifici sono stati nel tempo caratterizzati da interventi poco appropriati e peggiorativi del loro stato.





2.2.2 La normativa di salvaguardia e valorizzazione

Le norme per il nucleo di antica formazione costituiscono una disciplina generale riguardante gli interventi possibili su tutti gli edifici appartenenti al nucleo, puntando dalla loro salvaguardia, valorizzazione e ristrutturazione e ove il degrado sembra eccessivamente elevato alla demolizione senza o con ricostruzione seguendo determinati criteri.

Gli interventi previsti per questi edifici mirano pertanto all'utilizzo di materiali tipici del contesto locale.

2.3. Zona residenziale di saturazione

Sono le aree che costituiscono gran parte del tessuto del paese, che presentano uno sfruttamento del suolo elevato.

Sono caratterizzate da una edificazione tipologicamente simile tra loro, costituenti per la maggior parte dei casi una cortina edilizia ben riconoscibile a ridosso della strada principale.

Si tratta per lo più di edifici antichi, dalla tipica struttura di edifici rurali o antiche case di abitazione annesse all'attività agricola.





2.4 Gli edifici di interesse storico – artistico – monumentale

Il Comune di Ceretto Lomellina presenta alcuni elementi di valore storico artistico. Di seguito si offre una panoramica sui principali manufatti storici:

- Chiesa Parrocchiale;
- Palazzo municipale;
- Edificio di interesse artistico da sottoporre a norme particolari;



Edificio di interesse artistico da sottoporre a norme particolari



Palazzo municipale

3. LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

3.1. Il sistema agrario

L'intero territorio comunale è caratterizzato da aree rurali ad agricoltura intensiva specializzata.

Si tratta di aree di pianura che presentano una caratterizzazione significativamente rurale e rurale urbanizzata.

Una delle fonti principali di reddito è l'agricoltura che riveste un ruolo importante per l'economia del paese, vista la presenza di una vasta area agricola (gran parte del territorio comunale) e la presenza di un numero modesto di cascine con attività agricola.

La delimitazione delle aree destinate all'agricoltura costituisce una delle indicazioni di maggior peso poiché costituisce un confine rigido per l'espansione urbana.

Il Piano delle Regole traccia il confine delle aree agricole attestandolo su elementi fisici riconoscibili e rilevanti.

Il Piano delle Regole detta infine disposizioni per la salvaguardia del patrimonio di edilizia rurale storica e per indirizzare le nuove eventuali edificazioni al rispetto dei caratteri del paesaggio.

Per il resto il Piano delle Regole non contiene ulteriori disposizioni normative, evitando di introdurre complicazioni ulteriori rispetto ad una materia, quella della regolamentazione dell'attività agricola e dell'allevamento, già ampiamente normata da regolamentazioni dirette.

La disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia delle aree destinate all'agricoltura sarà precisata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

3.2. Le colture

Il territorio di Ceretto Lomellina fa parte della Lomellina, terra famosa per i suoi prodotti cerealicoli, frumento, mais e soprattutto riso, che rappresenta la nota saliente della regione e grazie al quale essa riveste una presenza molto significativa sul mercato mondiale.

Negli ultimi anni sono cresciuti quantitativamente i boschi di pioppi con destinazione industriale, che contribuiscono a fornire temporaneamente aree verdi.

3.3. Il sistema idrico

Il sistema idrico superficiale è caratterizzato dall'esistenza di corsi d'acqua di diversa rilevanza (torrenti, rogge, cavi, corsi minori), elementi indispensabili per l'attività agricola, su cui si basa l'intera economia del comune.

Il corso d'acqua d'importanza principale risulta essere il Torrente Agogna che attraversa il territorio comunale in direzione Nord-Sud.

L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi corsi d'acqua di piccole dimensioni. Di maggiore rilievo risultano essere il Torrente Agogna. Il Torrente Agogna è individuato dal MISURC come acqua pubblica vincolata, con area di rispetto di 150 m, ex D.Lgs.42/2004.

La valle dell'Agogna, è caratterizzata da evidenti scarpate morfologiche con un andamento a meandri nel tratto più vicino al Po. L'assetto naturalistico risulta frammentario e degradato a causa delle pressioni esercitate dall'attività antropica. Il corso d'acqua segna la divisione fra due ambiti agricoli di caratteri differenti: la Lomellina occidentale votata ormai alla monocultura risicola e la Lomellina orientale dove persiste un orientamento ancora diversificato con una tendenza alla risicoltura meno accentuata. Ne conseguono caratteri paesistici ovviamente diversi.

Il sistema idrico superficiale è caratterizzato dall'esistenza di corsi d'acqua di diversa rilevanza (torrenti, rogge, cavi, corsi minori), elementi indispensabili per l'attività agricola, su cui si basa l'intera economia del comune.

All'interno del comune sono presenti inoltre corsi d'acqua di pregio con relativa fascia di rispetto pari a 10m quali Roggia della Pista, Roggia Porra, Roggia Vercellina, Roggia di Olevano, Roggia Caccasca.

Torrente Agogna



Roggia Olevano



Roggia Pista



4. LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

In questo capitolo vengono trattate le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, presenti all'interno del territorio comunale di Ceretto Lomellina.

Sono presenti:

- Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici;
- Aree di elevato contenuto naturalistico,
- Fasce fluviali PAI ai sensi della L. 183/ 1989 (approvate con DCPM 8 agosto 2001)
- Zona archeologia areale di rischio

4.1 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

In generale riguardano i contesti a prevalente vocazione ambientale con caratteri eterogenei, interessati da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto:

- gli ambiti dei principali corsi d'acqua (alvei, golene, terrazzi);
- le aree di pianura caratterizzate dalla presenza di fattori naturalistici diffusi;

Per queste aree obiettivo della tutela è la salvaguardia ed il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici esistenti, attraverso il controllo e l'orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

In modo particolare obiettivi più specifici sono:

- migliorare qualitativamente e quantitativamente i boschi esistenti (rimboschimenti, metodi di governo ecc.), privilegiando la messa a dimora e lo sviluppo delle specie autoctone;
- incentivare la naturalizzazione delle aree agricole dismesse, o il loro riuso secondo metodi di compatibilità ambientale;
- favorire la progressiva riconversione delle colture agricole pregiudizievoli per gli equilibri per la qualità dell'ambiente interessato, con particolare riguardo alle zone interessate da dissesto idrogeologico (in atto o potenziale);
- privilegiare le destinazioni agricole e quelle di tipo agrituristico.

Sono presenti in prossimità del Torrente Agogna.

4.2 Aree di elevato contenuto naturalistico

Sono aree che riguardano:

- ambiti in cui fattori fisici, ambientali e/o storico-insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità;
- aree già assoggettate ad attività antropica nelle quali sono riscontrabili consolidati fenomeni di rinaturalizzazione.

La tutela di queste aree prevede:

- la conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- il consolidamento delle attività agro-silvo-pastorali nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;
- valorizzazione dell'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile.

4.3 Fasce fluviali PAI ai sensi della L. 183/ 1989 (approvate con DCPM 8 agosto 2001)

Le fasce fluviali sono tratte dal Progetto di Piano Stralcio adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione dell'11/05/99.

Successivamente con DPCM pubblicato l'08/08/2001, è stato approvato il Piano d'Assetto idrogeologico che riporta le fasce fluviali integrate a seguito di osservazioni emerse durante le conferenze programmatiche previste dalla L. 365/00.

4.4 Zone di interesse archeologico areale di rischio (ex L. 431/85)

Rientrano in questa categoria le aree meritevoli di tutela ai sensi della L. 1497/39 nelle quali è supposta l'esistenza di beni archeologici sommersi.

5. LE REGOLE PER LA QUALITA' URBANA

Uno degli obiettivi essenziali che il Piano delle Regole intende perseguire è la qualità urbana.

Le linee d'azione sono essenzialmente due:

- da un lato azioni che mirano alla conservazione del tessuto edilizio ed urbano esistente qualora questo racchiuda valori e caratteristiche qualitative da salvaguardare e preservare;
- dall'altro interventi mirati al ripristino di condizioni e contesti qualificanti.

Queste disposizioni riguardano evidentemente il tessuto urbano consolidato, che coincide sostanzialmente con le parti storiche del territorio (nucleo antico) e le altre aree residenziali di meno antica formazione.

La definizione precisa e l'individuazione degli edifici e delle cortine edilizie, insieme agli spazi pubblici, da tutelare, è stata operata con riferimento all'analisi delle tipologie edilizie e lo stato di conservazione.

Il nucleo antico e gli edifici storico – monumentali sono, per il loro valore di memoria urbanistica e architettonica, parte rilevante del paesaggio urbano.

Per queste parti di territorio la conservazione è l'elemento che concorre a mantenere e migliorare la qualità del tessuto storico, anche mediante la progressiva eliminazione di superfetazioni nel caso possono rappresentare fattori di disturbo della qualità del centro storico.

Gli interventi su parti o porzioni di un'unità edilizia debbono perseguire la coerenza dell'intervento rispetto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici.

Cura dovrà essere osservata anche nella scelta dei materiali, in particolare nei progetti riguardanti edifici nel nucleo antico.

ZONA A

(Nucleo di antica formazione con edifici antichi e di valore testimoniale e cortine edilizie);

ZONA B

Zona residenziale di saturazione

ZONA C

Zona residenziale di completamento

ZONA E

Area agricola normale

6. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Si tratta di quegli ambiti di varia estensione e conformazione, per lo più interessate da vincoli di rispetto stradale o cimiteriale o dalla presenza o vicinanza di allevamenti.

Il mantenimento della condizione attuale, ossia il permanere di fasce di terreno inedificato al margine dell'agglomerato urbano, appare motivato sia per motivi paesaggistici, ambientali, sia di tutela per il centro edificato; sono aree che in futuro potranno essere utilizzate come aree di mitigazione o compensazione; si tratta infine di aree di consistenza sufficiente a giustificare il proseguimento dell'attività agricola in atto.

- Aree di rispetto dell'abitato;
- Fasce di rispetto stradale;
- Fascia di rispetto cimiteriale.