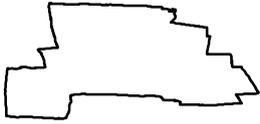




**Comune di Misinto**  
**Provincia di Monza e della Brianza**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
***PIANO DELLE REGOLE***

		<i>elaborato</i> <b>Relazione PR <math>\frac{05}{01}</math></b>
<p><i>progettisti</i></p> <p>Studio associato</p>  <p>progetti di architettura e urbanistica</p>	<p><i>arch. Franco Resnati</i></p>	<p><i>arch. Fabio Massimo Saldini</i></p>
<p><i>gruppo di progettazione</i></p>	<p><i>arch. Paolo Dell'Orto</i></p> <p><i>pian. Giorgio Limonta</i></p>	<p><i>pian. Paolo Gariboldi</i></p>
<p><i>procedura amministrativa</i></p> <p><b>ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____</b></p> <p><b>APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____</b></p> <p><b>PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____</b></p>		





## INDICE

<b>1. I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. LA DIMENSIONE NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>9</b>
<b>3. IL SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>11</b>
3.1. PERCORSO CONOSCITIVO PER L'ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	11
3.2. SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	15
3.2.1. Unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione.....	16
3.2.2. Unità territoriale R1 - nuclei e complessi di matrice storica .....	17
3.2.3. Unità territoriale R2 - tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità.....	18
3.2.4. Unità territoriale R3 - tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità.....	19
3.2.5. Unità territoriale R4 - tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità.....	20
3.2.6. Unità territoriale R5 - ambiti di completamento urbano.....	21
3.2.7. Unità territoriale P1 - ambiti a prevalente specializzazione produttiva.....	22
3.2.8. Unità territoriale P2 - ambiti a prevalente specializzazione commerciale in MSV .....	23
3.2.9. Unità territoriale P3 - ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale.....	24
3.2.10. Unità territoriale V1 - aree verdi urbane .....	25
<b>4. IL SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE.....</b>	<b>27</b>
4.1. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE .....	28
4.1.1. Unità territoriale A1 - aree della produzione agricola .....	29
4.1.2. Unità territoriale E1 - aree boscate.....	30
4.1.3. Unità territoriale E2 - ambiti interni al Parco regionale delle Groane .....	31
<b>5. IL SISTEMA DELLE TUTELE: PAESAGGIO, AMBIENTE E TERRITORIO.....</b>	<b>33</b>
5.1. TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO .....	33
5.2. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO .....	36
5.3. AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA PROVINCIALE .....	36
5.3.1. Viabilità di interesse paesaggistico: Determinazione delle fasce di rispetto in attuazione dell'art.28 delle NdA del PTCP della provincia di Monza e della Brianza.....	37
5.3.1.1. <i>Sintesi del percorso conoscitivo intrapreso.....</i>	37
5.3.1.2. <i>Determinazione delle fasce di rispetto delle strade panoramiche .....</i>	38
5.4. PRESCRIZIONI PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, E SISMICI .	39



5.5. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO .....	40
5.6. NORME RELATIVE AL CODICE DELLA STRADA .....	40
<b>6. DISPOSIZIONI PER I CENTRI STORICI E I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....</b>	<b>43</b>
6.1. STRATEGIE DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE: APPROCCI METODOLOGICI ED ESITI PROGETTUALI PREFIGURATI.....	44
6.2. PRESCRIZIONI, INTERVENTI DI CONSERVAZIONE, VALORIZZAZIONE E TRASFORMAZIONE DELLE UNITÀ URBANE .....	44
6.3. PRESCRIZIONI, INTERVENTI DI CONSERVAZIONE, VALORIZZAZIONE E TRASFORMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI.....	48



## 1. I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

La legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio, attribuisce al Piano delle Regole il compito di definire in modo preminente l'organizzazione e la gestione che riguardano:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di pregio ambientale;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

### <<Art. 10. (Piano delle regole)<sup>1</sup>

#### 1. Il piano delle regole:

a) 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;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

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

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

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

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

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, 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 decreto legislativo n. 42 del 2004;

h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;

<sup>1</sup> legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio.



*(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)*

*i) requisiti di efficienza energetica.*

**4. 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;*
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.*

*b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*

*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.*

**5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.**

**6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.>>**

Nel mutato quadro di riferimento normativo regionale, orientato al superamento della rigidità dello strumento urbanistico tradizionale, il piano delle regole è caratterizzato da un approccio alla pianificazione che fonda la propria legittimazione sui principi di Sussidiarietà, Sostenibilità delle scelte di pianificazione, Partecipazione, Flessibilità della pianificazione territoriale e che sostanzia, così come nella razionalità promossa dal legislatore regionale, un modello di pianificazione maggiormente flessibile e in grado di meglio rispondere alle mutevoli esigenze di cambiamento e di sviluppo economico-sociale.

Il Piano delle Regole recepisce la pianificazione di interesse regionale e provinciale e indica, secondo le indicazioni specificate in tali strumenti, gli approfondimenti e le modalità di attuazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione di scala vasta.

Per quanto riguarda strategie e indirizzi legati alla trasformazione del tessuto urbano esistente, il Piano delle Regole si riferisce al Documento di Piano, al cui impianto strategico concorre quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. In altri termini, la disciplina contenuta nel Piano delle Regole trova fondamento e si configura quale attuazione delle finalità del Documento di Piano in ordine alle politiche territoriali da promuovere (in modo sinergico con il piano dei servizi) per il raggiungimento degli obiettivi di qualità territoriale e paesaggistica.

In riferimento agli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle regole fa riferimento ad alcuni temi strategici del Piano di Governo del Territorio, quali il riuso ed il conseguente contenimento delle aree di espansione, la riqualificazione urbana e la valorizzazione dei centri storici, il ruolo dell'ambiente e del paesaggio come strumenti di valorizzazione del territorio.

In tale accezione, il Piano delle Regole indica le prescrizioni che riguardano "la città costruita" rispetto agli interventi di conservazione, sostituzione ed integrazione; definisce inoltre: la disciplina delle destinazioni d'uso e dei mutamenti d'uso, la disciplina delle aree



destinate alla mobilità e la normativa specifica inerente la materia urbanistica-commerciale.

Per gli aspetti di propria competenza, il Piano esprime le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia la gestione del tessuto consolidato, sia la qualità della città costruita indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.

In coordinamento con il Piano dei Servizi, recepisce le previsioni e i criteri definiti per le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, i corridoi e le connessioni ecologiche e il sistema del verde, le aree per l'edilizia residenziale pubblica, con lo scopo di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio periurbano e rurale.

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole si coerenza con gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, così come definiti nel PTCP e detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia del paesaggio rurale.

Individua e regola, inoltre, gli edifici e i complessi non più destinati all'originaria funzione agricola.

Nel Piano delle Regole, oltre alle aree agricole, sono individuate le aree a valenza paesaggistico-ambientale ed ecologica, gli immobili assoggettati a tutela e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

In riferimento alle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti introducendo ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione che risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati.

Spetta, inoltre, al Piano delle Regole, qualora il comune intenda applicare la perequazione urbanistica in una forma non strettamente circoscritta all'interno dei singoli ambiti di trasformazione -come nel caso del comune di Misinto- il compito di normare la sua applicazione, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano.

Il Piano delle regole assume efficacia diretta sul regime giuridico dei suoli non ha termini di validità ed è sempre modificabile.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio



## 2. LA DIMENSIONE NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, in coerenza con la normativa vigente e con la programmazione regionale e provinciale, si coordina con gli indirizzi e le strategie per i processi di trasformazione territoriale e con gli obiettivi e i limiti di sostenibilità ambientale, di equità nell'uso delle risorse, di contenimento del consumo di territorio e di tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistico-ambientali del territorio, statuiti nel Documento di Piano; si conforma al principio dell'azione ambientale e dello sviluppo sostenibile e al principio di integrazione delle esigenze ambientali negli obiettivi e nelle azioni da esso individuati.

A tale fine dispone un quadro normativo, intendendo con ciò l'espressione più propriamente prescrittiva e regolativa del PGT.

In questa prospettiva la finalità essenziale del processo di pianificazione, che deve determinare la struttura delle trasformazioni del bene territorio nella sua complessità e durante l'arco temporale di durata dei processi che lo denotano, ha inciso significativamente anche sugli aspetti più propriamente normativi tipici del Piano delle Regole, che si sono arricchiti di nuove valenze e di nuovi contributi anche interdisciplinari, necessari per fronteggiare le complesse esigenze connesse alla progettazione urbanistica. La struttura normativa, conseguentemente, ha assunto una configurazione articolata in grado di regolare e governare nuovi temi e nuove azioni di pianificazione.

La necessità di univocità decodificativa della norma ha determinato l'assunzione di una rigorosità scientifica del linguaggio: l'oggettività delle espressioni dei parametri e degli indici, le codificazioni e le definizioni in termini univoci dei requisiti quantitativi e dei riferimenti geometrici degli aspetti prescrittivi del progetto, contraddistinguono, infatti, il corpo normativo, conferendogli certezza interpretativa e determinando trasparenza all'azione amministrativa.

Gli indici, i parametri e gli altri requisiti di natura progettuale ascrivibili a tipologie insediative, altezze degli edifici, fasce di rispetto, allineamenti etc., sono infatti "oggettivati", rappresentati cioè in termini essenzialmente geometrici, rigorosamente definiti e, comunque, analiticamente specificati e precisati.

Affiancate alle prescrizioni che rappresentano il contenuto più propriamente normativo, che assumono valore cogente e che rappresentano l'esito legittimo e l'espressione "necessaria" del piano, il quadro normativo, infatti, propone diffusamente regole di indirizzo che si pongono quali criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni, con particolare riferimento e attenzione ai centri storici, agli spazi aperti, alla componente paesaggistica e ambientale.

Gli indirizzi rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali e esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale che si propone l'obiettivo di concentrare l'attenzione in ordine all'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettato dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea progettuale" sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

La costruzione della struttura regolativa del piano, tesa a realizzare la flessibilità attuativa e l'efficacia del processo, si ispira a principi di semplificazione, sussidiarietà, equità, e sostenibilità.

Le norme sono composte da una normativa "orizzontale" e da una normativa "verticale". Alla prima sono connesse tutte le disposizioni relative alle singole unità territoriali di riferimento: per ognuna sono specificate quantitativamente e qualitativamente le previsioni del piano, le diverse motivazioni e finalità in ordine ai fattori di strategicità, fragilità, compatibilità e coerenza che rivestono, la previsione dei "modi" e dei "tempi d'intervento" indicando strumenti e soggetti di attuazione delle previsioni.



La normativa relativa alle unità territoriali ha, in definitiva, lo scopo di stabilire il quadro di riferimento sistemico per le diverse parti del territorio, in relazione del grado di conservazione, gestione e pianificazione che nelle stesse si vuole attuare.

L'articolazione delle disposizioni normative di questa prima parte si sviluppa in tre "momenti":

- un "testo descrittivo", che illustra le caratteristiche delle singole unità territoriali, in modo da esplicitare chiaramente il contesto, i principali valori o le preminenti debolezze del territorio;
- un "testo previsionale", che evidenzia ipotesi progettuali e obiettivi di gestione attraverso i quali si ipotizza di attivare il confronto, istituire un riferimento per un successivo approfondimento di verifica della congruità delle soluzioni ovvero "compiti" e "direttive" da attivare nella fase di implementazione del PGT;
- un "testo normativo", costituito dall'insieme delle disposizioni con valore prescrittivo, in rapporto alle finalità istituzionali del PGT.

La parte della normativa "verticale" ha per oggetto norme per tipologie di elementi connotativi del territorio e per azioni di tutela e di valorizzazione delle risorse di carattere generale per quanto articolate. Tali disposizioni riguardano l'intero territorio comunale e definiscono, in relazione ai preminenti obiettivi di conservazione e trasformazione, le modalità di progettazione atte a migliorare le condizioni dei singoli contesti individuati ovvero i comportamenti ritenuti maggiormente consoni in rapporto alle necessità di salvaguardia degli elementi.

Il Piano delle Regole e, di conseguenza, l'impianto normativo che lo connota, è organizzato secondo uno schema logico di ripartizione progressiva della struttura territoriale e paesaggistica che prevede l'articolazione del territorio secondo tre sistemi (sistema del tessuto urbano consolidato, sistema rurale-paesistico-ambientale, sistema infrastrutturale), ulteriormente specificati in unità territoriali riconoscibili per l'omogeneità dei caratteri paesaggistici, morfologici e funzionali e che le contraddistinguono.

I capitoli seguenti danno conto dei sistemi e delle unità territoriali in cui è qualificato il territorio comunale.



### 3. IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il PGT nella definizione del sistema insediativo, si è posto l'obiettivo di definirne l'assetto fisico e funzionale, con riguardo alle diverse destinazioni in essere ed alle opportunità di sviluppo previste, con il preciso scopo di migliorarne la funzionalità complessiva. La delimitazione degli ambiti del territorio comunale è caratterizzata da differenti politiche di intervento e valorizzazione e da diversi assetti territoriali e paesaggistici. Attenzione particolare è stata posta sulla qualità paesaggistica degli esiti fisici degli interventi prospettati, riappropriandosi della specificità della progettazione urbanistica connessa alla prefigurazione dell'aspetto spaziale e formale degli interventi, proponendo un continuo confronto tra l'eseguibilità dell'intervento, la conformità della scelta di sviluppo rispetto alle invarianti ambientali e paesaggistiche, la condivisibilità della trasformazione proposta. L'esito progettuale di assetto assume il ruolo di un quadro di sistemi di coerenza in cui i progetti attuativi possano coerentemente implementarsi, garantendo la qualità degli esiti attraverso una serie di requisiti di ordine quantitativo ma anche e forse soprattutto, di ordine qualitativo. Costruire un Piano delle Regole significa tra l'altro conoscere per la città consolidata, già precedentemente pianificata e costruita (PRG), e dettare le regole per il progetto di città futura.

Sul piano metodologico, la concretizzazione di tale assunto necessita una approfondita conoscenza del patrimonio edilizio e del tessuto urbano che consenta una lettura delle specificità dei diversi ambiti non solo sul singolo manufatto ma anche e soprattutto sulla struttura degli ambiti e delle loro porzioni, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

#### ***3.1. Percorso conoscitivo per l'articolazione del sistema insediativo***

La costruzione del Piano delle Regole costituisce un percorso tecnico-scientifico per la definizione dell'impianto normativo per la regolamentazione della città consolidata. Per fare questo occorre analizzare al maggior dettaglio possibile le parti di città edificate così da verificare lo stato di fatto del patrimonio edilizio in termini essenzialmente di edificabilità esistente, in modo da verificarne le potenzialità residue alla luce dei parametri dettati dalla strumentazione urbanistica vigente.

Si è proceduto a realizzare uno strato informativo denominato "LOTTI" che mostrasse le singole pertinenze degli edifici esistenti: per questo passaggio delicato di individuazione delle unità minime di riferimento, ovvero di suddivisione del tessuto urbano residenziale, ci si è avvalsi dello strumento catastale, del DB topografico e dell'ortofoto. Sono stati così individuati più di 800 lotti pertinenziali sui quali sono stati calcolati i seguenti parametri:

- *Superficie del lotto*
- *Superficie coperta*
- *Somma della SLS<sup>2</sup> insistente sul lotto*
- *Rapporto di copertura*
- *Indice fondiario sul lotto*

E' giusto specificare che si tratta di parametri calcolati partendo dal dato cartografico del DB topografico: rispetto all'edificabilità assentita nei titoli abilitativi edilizi esiste senza dubbio un margine di errore, molto probabilmente per eccesso, dato dal fatto che nel calcolo da DB topografico non sono scomputati eventuali vani scala, loggiati, etc.

Si è giunti ad una prima elaborazione cartografica che sovrapponesse gli indici esistenti dei lotti residenziali all'azonamento dello strumento urbanistico vigente (PRG).

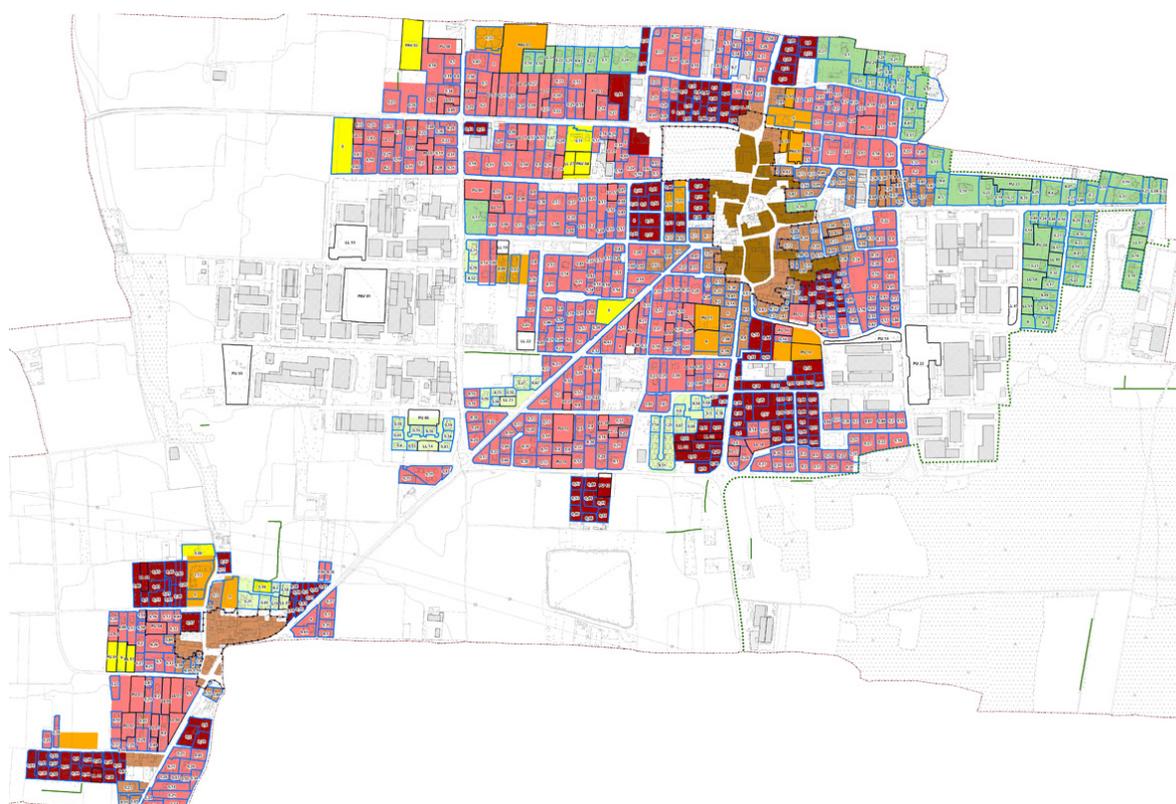
---

<sup>2</sup> Superficie Lorda Stimata, calcolata come proiezione dei muri perimetrali del manufatto edilizio sul piano di campagna



Da questo primo elaborato emerge un tessuto residenziale molto diversificato, poco omogeneo, dove all'interno di una medesima zona residenziale sono accostati indici molto differenti. La difformità (talvolta molto accentuata) di indice fondiario e rapporto di copertura in lotti appartenenti alla medesima zona urbanistica è data dalla dimensione delle pertinenze, che crea diversità sostanziali. Se, ad esempio, in due lotti contermini insistono due edifici di due piani fuori terra, percettivamente uguali tra loro, la differenza di parametri tra i due lotti è data dalle diverse dimensioni delle aree pertinenziali. Spesso dal fronte stradale è anche difficile avvertire queste differenze del tessuto residenziale perché spesso l'edificio è posizionato prospiciente al fronte stradale mentre la pertinenza si sviluppa dietro allo stesso verso il centro dell'isolato.

#### Lotti edificati e relativo indice esistente



#### Azzonamento PRG

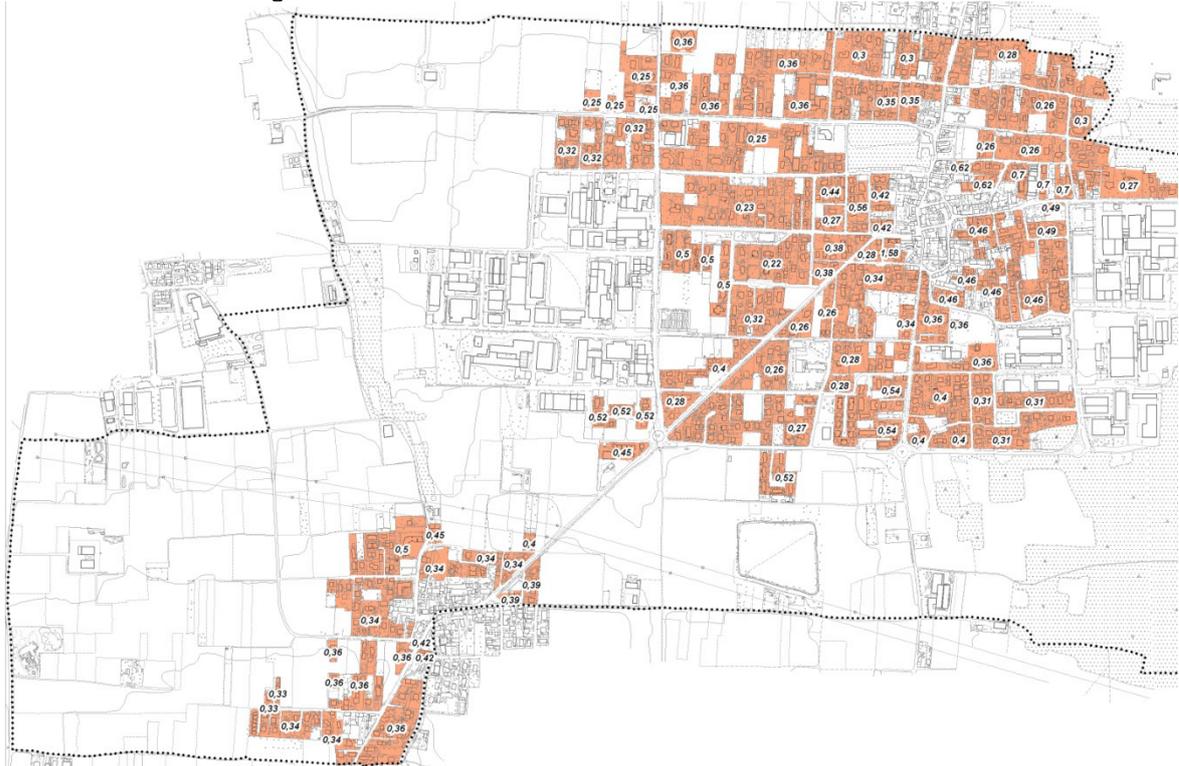
-  B1 (if max 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
-  B2 (if max 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
-  C1 (if max 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
-  C2 (if max 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
-  C3 (if max 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
-  C4 (if max 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
-  C5 (if max 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
-  C6 (-)

 Lotti residenziali (indice fondiario esistente m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)



Successivamente si sono raggruppati per isolato gli indici fondiari emersi dall'elaborazione precedente, per comprendere se una situazione così disomogenea e frammentata potesse essere letta meglio ad una diversa scala di lettura. La lettura finale è un po' fuorviante: se da una parte si riesce ad innescare un processo di sintesi per la quale si ha come esito finale una minore frammentarietà di indici, dall'altra si perdono gli esiti di percezione del tessuto edilizio, ovvero che a Misinto c'è un accostamento di edifici molto simili tra loro morfologicamente e per numero di piani ma molto diversi per parametri fondiari.

#### Indici fondiari medie degli isolati residenziali



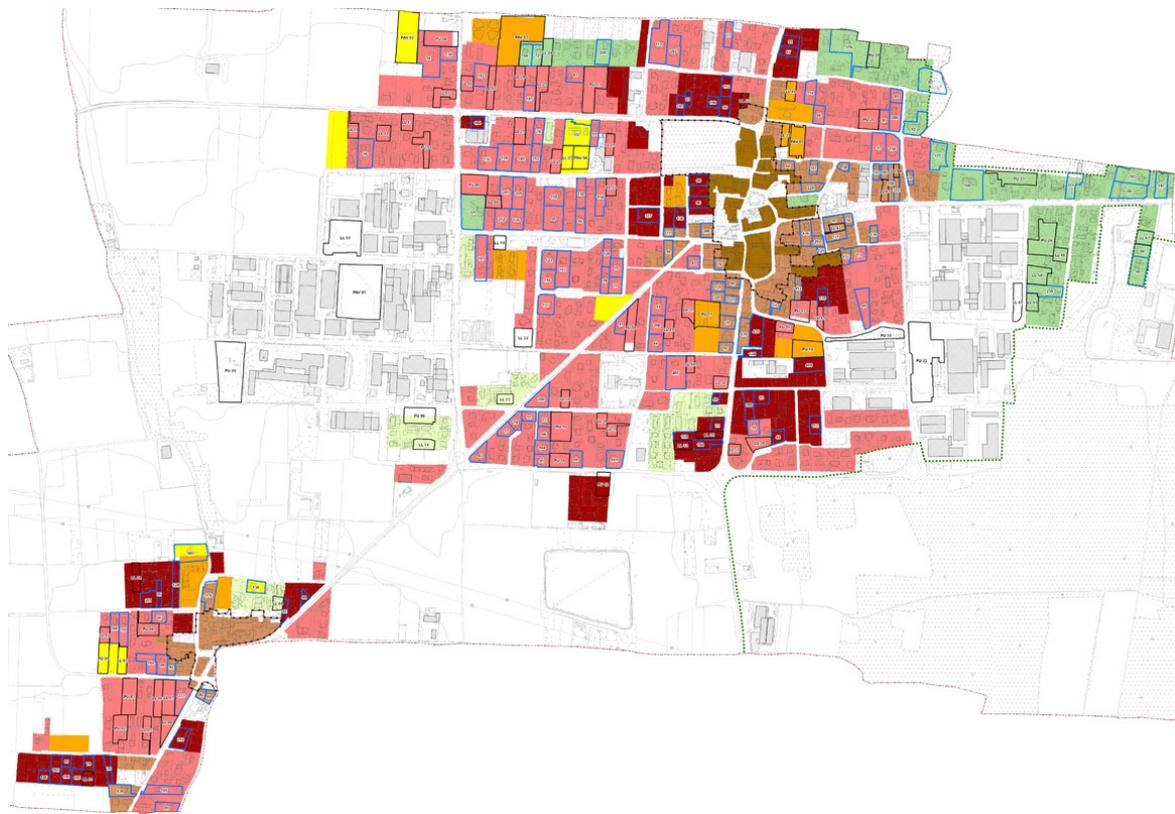
Infine è stata realizzata un'ulteriore elaborazione che confrontasse gli indici reali esistenti su ogni singolo lotto a destinazione residenziale con quelli previsti nel PRG vigente. Lo strato informativo "LOTTI" è stato dunque integrato con ulteriori parametri di indagine:

- *SLS massima con l'indice del PRG*
- *Differenza tra SLS massima possibile da PRG e la SLS reale insistente sul lotto allo stato attuale*

Sono emerse così le singole potenzialità edificatorie dei lotti allo stato attuale, nel caso in cui il PGT riconfermasse i medesimi indici fondiari vigenti.



### Edificabilità residua dei lotti residenziali relativamente alla disciplina urbanistica del PRG vigente



La tabella sottostante sintetizza quanto emerso dall'elaborazione:

In 5 zone del PRG (B1, C1, C2, C4 E C5) si avrebbero 181 lotti con potenzialità edificatorie per una SLS residenziale residua maggiore di 25.000 m<sup>2</sup> pari a 638 abitanti teorici ancora insediabili nel tessuto consolidato di Misinto.

N° LOTTI	AREA (m <sup>2</sup> )	IT (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	sls RESIDENZIALE RESIDUA (m <sup>2</sup> )	abitanti teorici (sls/40 m <sup>2</sup> ab.)	
B2	50	35.861	0,50	7.538	188
C1	36	40.491	0,33	4.920	123
C2	71	119.368	0,20	8.829	221
C4	3	7.880	0,27	1.298	32
C5	21	48.379	0,20	2.920	73
<b>TOTALE</b>	<b>181</b>	<b>251.979</b>		<b>25.505</b>	<b>638</b>

\* Dal computo sono stati esclusi i lotti aventi una capacità residua inferiore ai 40 m<sup>2</sup> (equivalenti a 1 ab. teorico)

Al termine di queste riflessioni sono stati definiti gli indici edificatori da attribuire ai lotti residenziali del tessuto urbano consolidato, suddividendo lo stesso in 3 ambiti urbanisticamente riconoscibili.

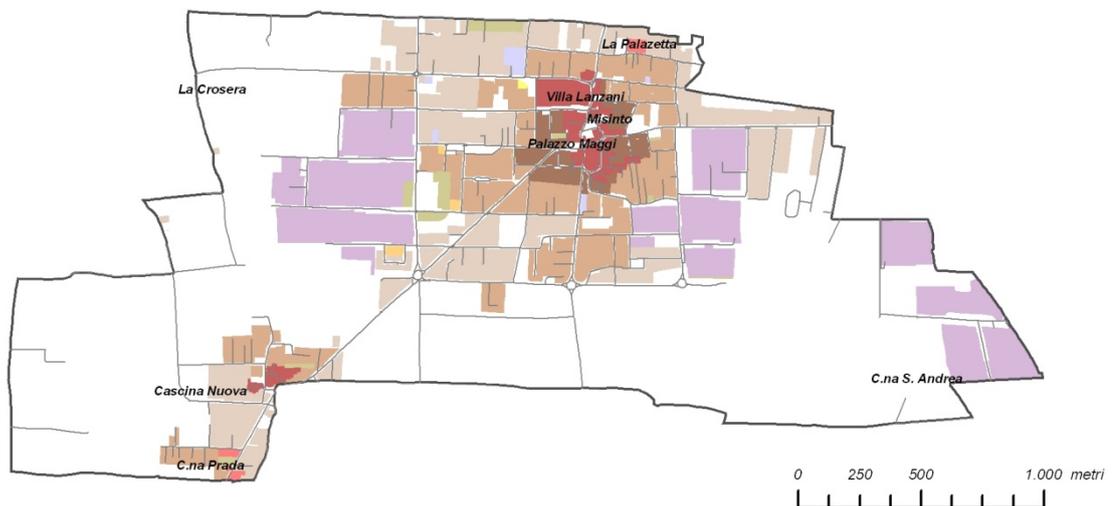


### 3.2. Sistema del tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato risulta essere circa il 37% del territorio comunale, ripartito nella disciplina urbanistica del piano delle regole nelle seguenti 10 unità:

Unità territoriale	St. (mq)
Ut CS: centri storici e nuclei di antica formazione	80.434
Ut R1: edifici e complessi di matrice storica	527.120
Ut R2: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità	1.039
Ut R3: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità	13.572
Ut R4: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità	9.864
Ut R5: ambiti di completamento urbano	73.125
Ut P1: ambiti a prevalente specializzazione produttiva	460.975
Ut P2: ambiti a prevalente specializzazione commerciale in MSV	1.039
Ut P3: ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale	550.906
Ut V1: aree verdi urbane	5.614
<b>Totale complessivo</b>	<b>1.760.018</b>

Unità urbane costituenti il Tessuto urbano consolidato





### 3.2.1. Unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione

Il PGT, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, definisce come centri storici e nuclei di antica formazione i contesti prevalentemente edificati costituiti da insediamenti che per epoca di fondazione e per struttura e tipologia insediativa costituiscono complessi culturali e paesaggistici, esito e testimonianza della stratificazione storica la cui presenza, traccia o permanenza è rilevabile nella cartografia storica rappresentata nel quadro conoscitivo del territorio comunale.



Le finalità della pianificazione per tale unità territoriale, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei luoghi.

Le norme di governo del territorio mirano ad escludere da questi ambiti le destinazioni urbanistiche considerate potenzialmente incompatibili con gli elementi storici presenti e le caratteristiche di accessibilità proprie dell'ambito urbano.

La regolamentazione dell'attività edilizia è strutturata in due elaborati specifici (PR 03.01 e PR 03.02) relativi ad ogni singolo elemento architettonico e urbano presente.



### 3.2.2. Unità territoriale R1 - nuclei e complessi di matrice storica

L'unità territoriale comprende le singole strutture insediative, di origine rurale o urbana, ritenute documenti storici e architettonici di rilevanza ai fini della identità paesaggistica dei luoghi. Costituiscono edifici e complessi di matrice storica gli elementi architettonici di elevata rappresentatività testimoniale ed identitaria, gli spazi di pertinenza, i parchi e i giardini e gli spazi che conferiscono unità culturale e paesaggistica.



Le finalità della pianificazione per tale unità territoriale, sono orientate alla salvaguardia e riqualificazione degli insediamenti, coniugando la conservazione e la valorizzazione dei complessi edilizi mediante interventi orientati a scelte compositive rispettose delle tipologie edilizie, delle caratteristiche morfologiche e delle componenti architettoniche degli edifici, dei caratteri dell'architettura vegetale dei parchi e giardini storici di pertinenza.



### 3.2.3. Unità territoriale R2 - tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità

L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate a corona del centro storico di Misinto, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate e con presenza di edifici plurifamiliari a costruzione aperta e di destinazioni di servizio e complementari.

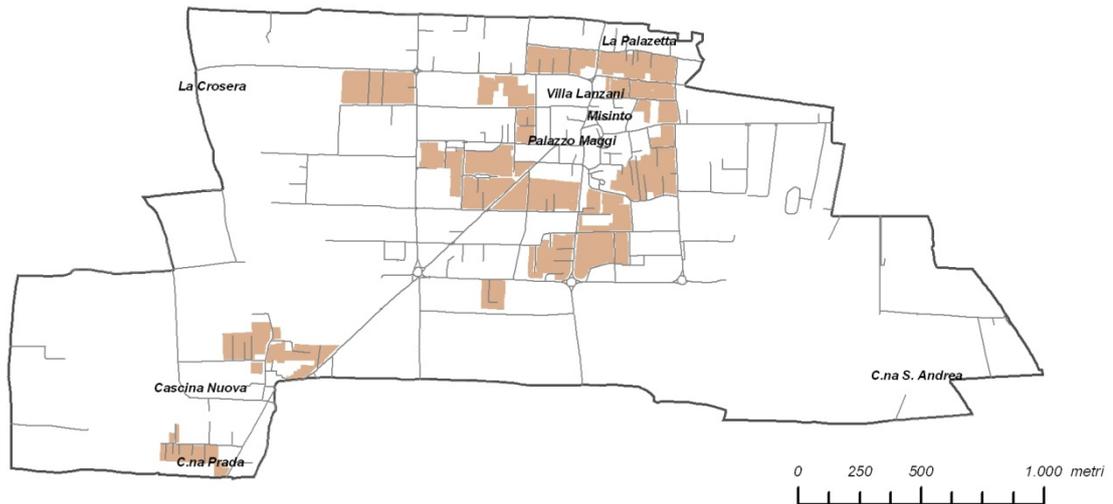


Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate ad un sostanziale mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, con una attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali del sistema urbano da promuovere con il generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, con la concretizzazione di un adeguato carattere polifunzionale degli insediamenti.



### 3.2.4. Unità territoriale R3 - tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità

L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, con preminente ricorrenza di edifici monofamiliari o bifamiliari isolati o aggragati in serie a schiera.



Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico, con interventi ad integrazione dell'attuale sistema insediativo, in forme coerenti con l'esistente.



### 3.2.5. Unità territoriale R4 - tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità

L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, con preminente ricorrenza di edifici monofamiliari o bifamiliari isolati o aggregati in serie a schiera.



Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico, con interventi ad integrazione dell'attuale sistema insediativo, in forme coerenti con l'esistente.



### 3.2.6. Unità territoriale R5 - ambiti di completamento urbano

L'unità territoriale riguarda aree libere all'interno del tessuto urbano consolidato.



L'amministrazione comunale ha deciso di valorizzare e alienare quattro aree di proprietà, individuate nel PRG come aree standard, con un duplice obiettivo:

- nell'ottica di una revisione delle strategie dei servizi valutare opzioni di diversa utilizzazione delle aree non considerate essenziali e strategiche nell'ambito delle politiche dei servizi;
- la possibilità di valorizzare o alienare tali aree, nei modi e nei termini previsti dalle norme di settore vigenti, in modo da reperire le risorse utili per il mantenimento, il completamento e il miglioramento del sistema dei servizi esistenti.

Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al completamento dell'attuale impianto urbanistico, con interventi ad integrazione dell'attuale sistema insediativo, in forme coerenti con l'esistente.



### 3.2.7. Unità territoriale P1 - ambiti a prevalente specializzazione produttiva

L'unità territoriale riguarda aree interessate da impianti produttivi di beni.



Le finalità della pianificazione per tali unità territoriali, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti.



### 3.2.8. Unità territoriale P2 - ambiti a prevalente specializzazione commerciale in MSV

L'unità territoriale riguarda gli ambiti caratterizzati dalla presenza di attività del commercio al dettaglio di media dimensione.



Le finalità della pianificazione per tali unità territoriali, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti.



### 3.2.9. Unità territoriale P3 - ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale

L'unità territoriale comprende ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di unità edilizie isolate e contraddistinti da sistemi insediativi, morfologia del tessuto e tipi edilizi eterogenei. Comprende unità in cui si svolgono processi produttivi prevalentemente di tipo artigianale, anche in edifici con pluralità di usi.



Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti, anche da conseguire mediante un incremento delle condizioni di compatibilità con il tessuto urbano circostante.



### 3.2.10. Unità territoriale V1 - aree verdi urbane

L'unità territoriale comprende quegli spazi caratterizzati da permeabilità del suolo e presenza di vegetazione spontanea o coltivata. Si articolano spazi aventi una struttura diversificata: spesso semplicemente giustapposte alle parti costruite, di cui possono costituire il margine di transizione con gli spazi aperti del paesaggio agrario, a volte aventi struttura formale autonoma come unità spaziali e funzionali.

Svolgono una duplice funzione di tutela dell'abitato dalle attività specializzate del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio aperto dal sistema urbano.



Le finalità della pianificazione per tali ambiti sono orientate al mantenimento e alla valorizzazione, per sottolineare e qualificare il loro ruolo fondamentale nel determinare le condizioni del territorio e del paesaggio. Il PGT, in particolare, promuove gli interventi di recupero, qualificazione e sviluppo delle aree verdi urbane, allo scopo di concretizzare un sistema di spazi aperti, anche in funzione delle connessioni con le reti verdi e con gli ambiti del sistema agricolo e in ragione dell'opportunità di ridefinizione dei margini delle aree urbane.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio



#### 4. IL SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE

Il PGT individua la salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio ed il miglioramento dello stato dell'ambiente, come condizione per lo sviluppo dei sistemi insediativi e socio-economici. A tale scopo le previsioni del Piano relative agli usi ed alle trasformazioni del territorio si uniformano ai criteri di sostenibilità ambientale e territoriale. Specifica attenzione è stata posta in ordine alle condizioni di sostenibilità degli insediamenti, evitando localizzazioni che potessero, anche potenzialmente, interferire negativamente con il complesso di tali risorse e, anzi, prevedendo specifici indirizzi e direttive per la realizzazione di dotazioni ecologiche ed ambientali, promuovendo la creazione e il potenziamento di "reti ecologiche" e di spazi di rigenerazione a vocazione specificatamente ambientale.

Gli obiettivi per il territorio agricolo si caratterizzano per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche tese a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. Il PGT persegue, per quanto coerente con il proprio campo d'azione, le seguenti linee guida:

- a) preservare i suoli a vocazione agricola;
- b) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- c) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti;
- d) promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione e strutturazione tradizionale.

Corollario necessario al successo del complesso di obiettivi e azioni promosse al fine della valorizzazione dell'agricoltura, è un complesso di politiche, iniziative e misure per il sostegno e la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale: tale ambito di azione, per lo più estraneo alle competenze dell'amministrazione comunale, costituisce, infatti, un fattore determinante per il successo di un riordino e riequilibrio territoriale.

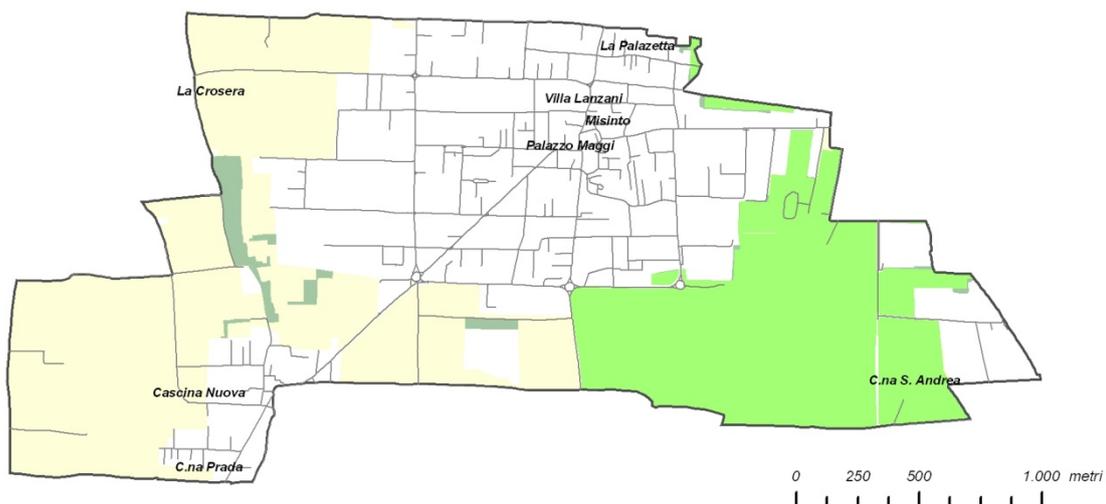


#### 4.1. Aree destinate all'agricoltura e aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Le aree destinate all'agricoltura e le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche risultano essere circa il 63% del territorio comunale, articolate nella disciplina urbanistica del piano delle regole nelle seguenti unità:

Unità territoriale	St. (mq)
Ut A1: aree della produzione agricola	1.581.822
Ut E1: aree boscate	82.493
Ut E2: ambiti interni ai confini del Parco regionale delle Groane	1.089.107
<b>Totale complessivo</b>	<b>2.753.422</b>

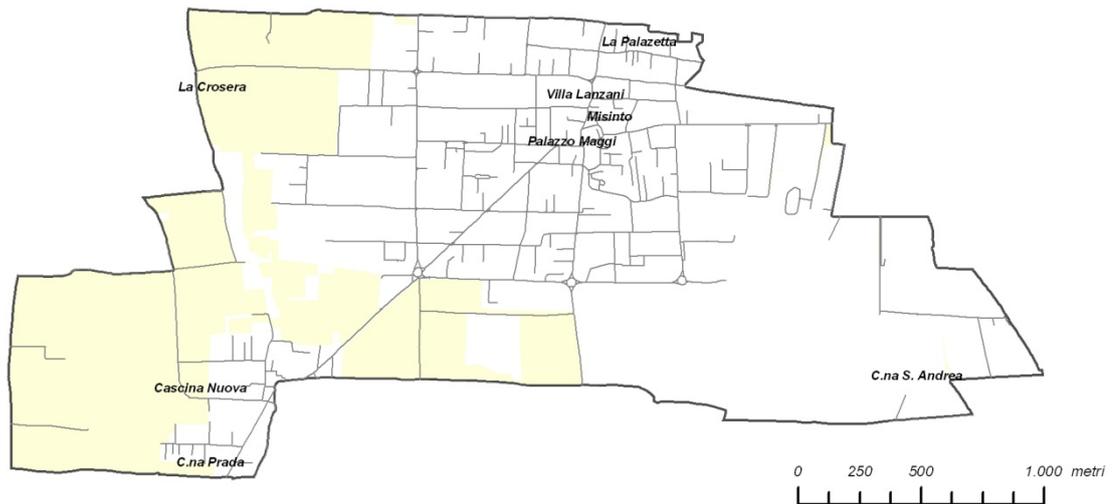
Unità urbane costituenti il Sistema rurale e paesistico-ambientale





#### 4.1.1. Unità territoriale A1 - aree della produzione agricola

L'unità territoriale comprende le aree idonee, per valore agroforestale dei suoli, specificità dei caratteri fisiografici, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari. Le aree sono caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.



In coerenza con i principi, i criteri e le azioni previste dalla programmazione regionale e provinciale, le finalità della pianificazione per tali aree sono orientate a salvaguardare la funzione che i terreni agricoli svolgono per il sistema socio economico, per la difesa dell'ambiente, per l'integrità del paesaggio e per la conservazione degli aspetti storici e culturali.

Obiettivi specifici sono la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, il sostegno alle aziende agricole esistenti, la conservazione ed il miglioramento dei suoli, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio rurale, la riduzione degli effetti ambientali negativi indotti dall'attività agricola, la riduzione delle criticità di ordine idrogeologico ed ambientale.



#### 4.1.2. Unità territoriale E1 - aree boscate

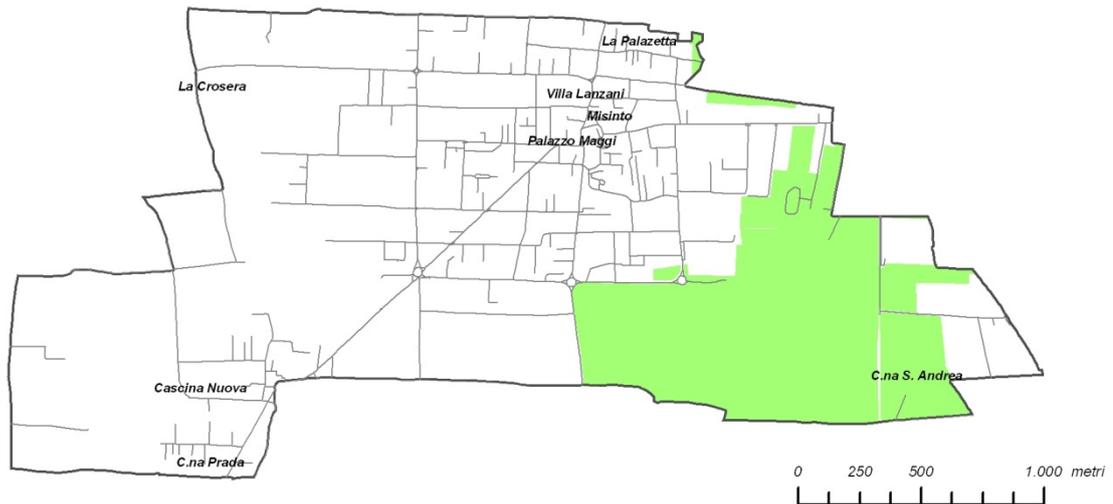
L'unità territoriale comprende le superfici coperte da formazioni vegetali, classificati come bosco ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 e le superfici coperte da formazioni vegetali individuate come elementi boscati minori (macchie boscate, fasce boscate, formazioni longitudinali) nel Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Milano.





#### 4.1.3. Unità territoriale E2 - ambiti interni al Parco regionale delle Groane

L'unità territoriale riguarda le aree comprese nel Parco regionale delle Groane istituito con legge regionale 20 agosto 1976, n.31.



Ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 in tale unità territoriale si applica la disciplina di cui al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane, di cui alla variante generale approvata con D.g.r. 25 luglio 2012 - n. IX/3814. Le previsioni del piano territoriale, dalla data della loro efficacia, sono immediatamente vincolanti anche nei confronti dei privati e si sostituiscono ad eventuali difformi previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio



## 5. IL SISTEMA DELLE TUTELE: PAESAGGIO, AMBIENTE E TERRITORIO

Il presente capitolo descrive i contenuti e le modalità di individuazione del sistema delle tutele descritte graficamente nell'elaborato PR 02.01 che, assieme alla disciplina territoriale delle unità territoriali, costituisce il riferimento normativo per la regolamentazione delle trasformazioni.

Le tutele descritte nei paragrafi successivi vengono divulgate con modalità e precisione cartografica molto variabile, utilizzando supporti cartografici a piccola e media scala (come la CTR) e a scarso livello di aggiornamento. Il riferimento principale è comunque costituito dai piani sovraordinati di Provincia e Regione, per i quali è quasi sempre necessario un adattamento dell'informazione acquisita al dettaglio cartografico del DB Topografico comunale.

### ***5.1. Tutela dei beni culturali e del paesaggio***

Rappresenta l'insieme delle tutele dei beni culturali e dei beni paesaggistici individuate ai sensi della Parte seconda e della Parte terza del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*".

I **beni culturali** descrivono l'insieme delle cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per i quali è stato dichiarato l'interesse culturale. La fonte informativa per l'individuazione del vincolo è il Sistema Informativo Territoriale<sup>3</sup> del Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, che identifica per il comune di Misinto un vincolo architettonico per il Palazzo comunale "Palazzo Maggi".

I **beni paesaggistici** son definiti come i beni immobili di particolare bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, compresi gli alberi monumentali. Gli edifici, le ville, i complessi e i nuclei storici (non individuati come beni culturali) di particolare bellezza o valore. Rientrano inoltre le bellezze panoramiche e i punti di vista dai quali si goda "[...] *lo spettacolo di quelle bellezze.*" Fanno comunque parte dei beni paesaggistici gli elementi specifici del paesaggio definiti come "Aree tutelate per legge", comprendenti i territori costieri e lacuali, i corsi d'acqua e le relative sponde, le montagne, le zone umide, i parchi e le riserve naturali, le zone di interesse archeologico, etc.

Per l'individuazione specifica delle tutele paesaggistiche ci si è riferiti ai repertori del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano e di Monza e della Brianza e al Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (S.I.B.A.), che raccoglie tutte le informazioni relative ai beni e agli ambiti paesaggistici individuati sul territorio lombardo e alle relative forme di tutela e valorizzazione.

In particolare per l'ambito di Misinto si segnala la presenza delle seguenti tutele paesaggistiche:

---

<sup>3</sup> I.D.R.A. (Information Database on Regional Archaeological-Artistic-Architectural heritage) è l'Atlante dei Beni Culturali della Lombardia che collega in rete le numerose banche dati relative al patrimonio della Lombardia, prodotte nell'ambito delle attività degli uffici periferici del Ministero. E' realizzato allo scopo di fornire al pubblico e agli operatori del settore uno strumento di accesso unitario e coordinato alle informazioni sui beni culturali.



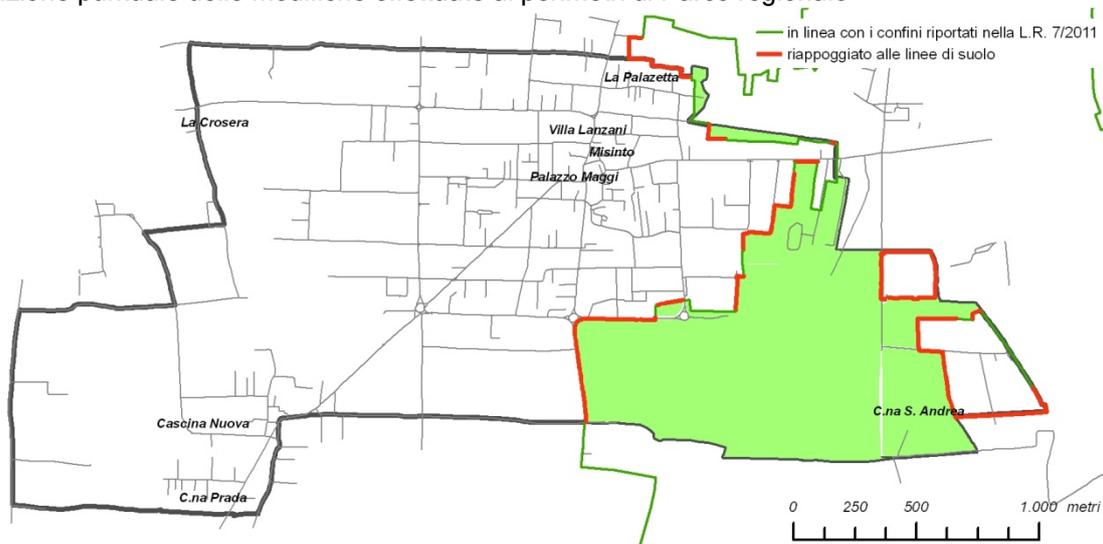
- Corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (D.lgs 42/2004, art. 142, Lettera c);
- Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (D.lgs 42/2004, art. 142, Lettera f);
- Territori coperti da boschi (D.lgs 42/2004, art. 142, Lettera g).

Per l'identificazione degli ambiti di cui alla lettera c) si è fatto riferimento al tracciato dei corsi d'acqua del torrente Guisa e Lombra e delle relative aree di rispetto dei 150 metri, reperibili dal SIBA<sup>4</sup>

Per l'identificazione degli ambiti di cui alla lettera f) si è fatto riferimento ai perimetri di Parco naturale e di Parco regionale del Parco Groane (istituito con L.R. n. 43 del 25/08/1988) di cui alla L.R. 7/2011 del 29/4/2011.

L'individuazione cartografica deriva dallo strato informativo distribuito dal Geoportale regionale<sup>5</sup> conforme ai perimetri modificati con la L.R. 7/2011. In accordo con l'Ente Parco è stato necessario operare delle rettifiche cartografiche dei perimetri, esclusivamente limitate a riportare i limiti alle linee di suolo inequivocabilmente individuabili sulla cartografia comunale.

Indicazione puntuale delle modifiche effettuate ai perimetri di Parco regionale

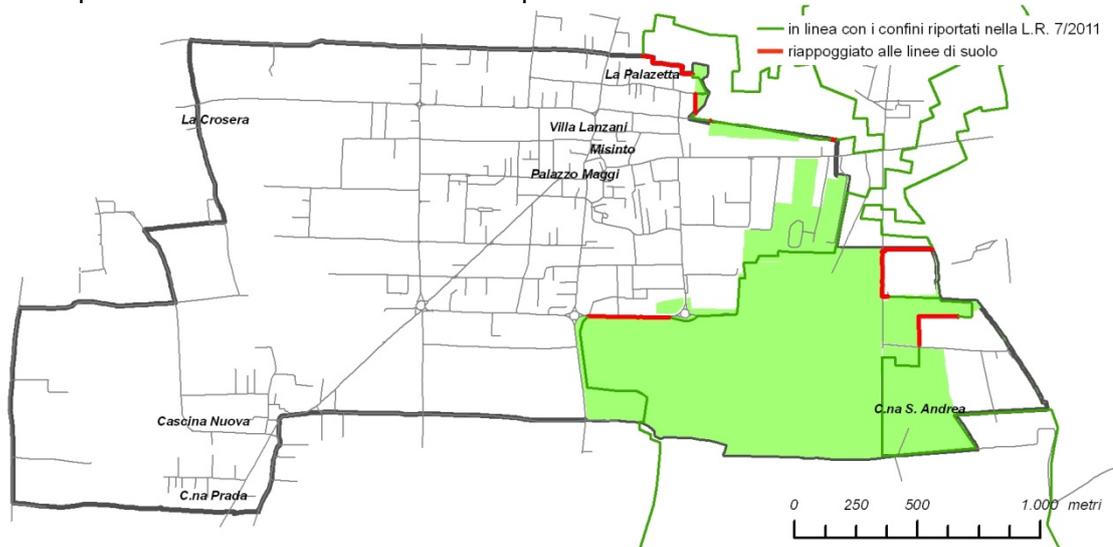


<sup>4</sup> <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/mapsiba20>

<sup>5</sup> <http://www.cartografia.regione.lombardia.it>



### Indicazione puntuale delle modifiche effettuate ai perimetri di Parco naturale



Per l'identificazione degli ambiti di cui alla lettera g) si è fatto riferimento all'informazione valida a fini giuridici ovvero all'identificazione fatta dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche (Comunità montane e Province). Per questa ragione sono stati identificati gli ambiti effettivamente boscati presenti nel territorio comunale, individuati nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Milano e nella tavola 5a del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza.

Nell'ambito della tutela dei beni culturali il PTCP di Milano vigente e il PTPC adottato di Monza e della Brianza, individuano un'area a rischio archeologico in località Cascina Nuova. Tale indicazione trova riscontro nelle comunicazioni Soprintendenza archeologica della Lombardia, che segnala per la suddetta località il rinvenimento di materiale archeologico di età romana.

Tra le tutele paesaggistiche si segnalano inoltre i siti costituenti la **RETE NATURA 2000**, in attuazione della Direttiva 92/43/CEE<sup>6</sup>, rappresentanti l'habitat naturale e seminaturale della flora e della fauna introdotti a livello comunitario nel 1992.

L'ambito di Misinto è interessato dalla presenza del Sito di Interesse Comunitario (SIC) "Boschi delle Groane". L'individuazione cartografica degli ambiti territoriali soggetti a questa tutela, deriva dallo strato informativo distribuito dal Geoportale regionale conforme all'individuazione indicata nella D.G.R. 8 agosto 2003, n. VII/14106,.

<sup>6</sup> Si richiama in merito all'attuazione della Direttiva comunitaria: il d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche"; la nota prot. 78887 del 18 dicembre 1996 della Regione Lombardia al Ministero dell'Ambiente - Servizio Conservazione della Natura, con lo studio conclusivo nel quale sono stati individuati e proposti 176 Siti di Importanza Comunitaria; il Decreto Ministeriale 3 aprile 2000, riportante la lista dei proposti Siti di importanza comunitaria (pSIC); il Decreto Ministeriale 3 settembre 2002, del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio "Linee guida per la gestione dei siti Natura 2000".



### ***5.2. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico***

In attuazione delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 "Piano territoriale di coordinamento provinciale", tra le competenze provinciali vi è quella di definizione delle aree agricole di interesse strategico (art. 15 "Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale", comma 4).

L'elaborato di piano (PR 02.01) recepisce fedelmente l'individuazione effettuata nella tavola 7 del PTCP adottato della Provincia di Monza e della Brianza.

### ***5.3. Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica provinciale***

Vengono individuati puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesaggistica segnalati dal PTCP della Provincia di Monza e della Brianza. Queste indicazioni riguardano beni non inclusi nelle precedenti tutele ministeriali e regionali, per i quali la Provincia individua diverse modalità di salvaguardia, alcune delle quali demandate all'attuazione comunale.

Il Piano delle Regole recepisce tali indicazioni nella definizione del sistema territoriale e nella proposta di perimetrazione dei centri e dei nuclei storici.

Tra gli elementi specificatamente individuati si segnalano:

- Elementi geomorfologici - Orli di terrazzo di cui all'art. 11 delle NdA;
- Architettura civile residenziale di cui all'art. 15 delle NdA;
- Parchi e giardini storici di cui all'art. 16 delle NdA;
- Architetture religiose di cui all'art. 17 delle NdA;
- Architetture e manufatti della produzione agricola di cui all'art. 23 delle NdA.

Tra i sistemi specificatamente individuati si segnala:

- Rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 31 delle NdA;
- Percorsi di interesse paesaggistico e relativa fascia di rispetto lungo le strade panoramiche (art. 28 delle NdA), per i quali il PTCP demanda l'attuazione alla pianificazione comunale, come descritto compiutamente nel paragrafo successivo.



### 5.3.1. Viabilità di interesse paesaggistico: Determinazione delle fasce di rispetto in attuazione dell'art.28 delle NdA del PTCP della provincia di Monza e della Brianza

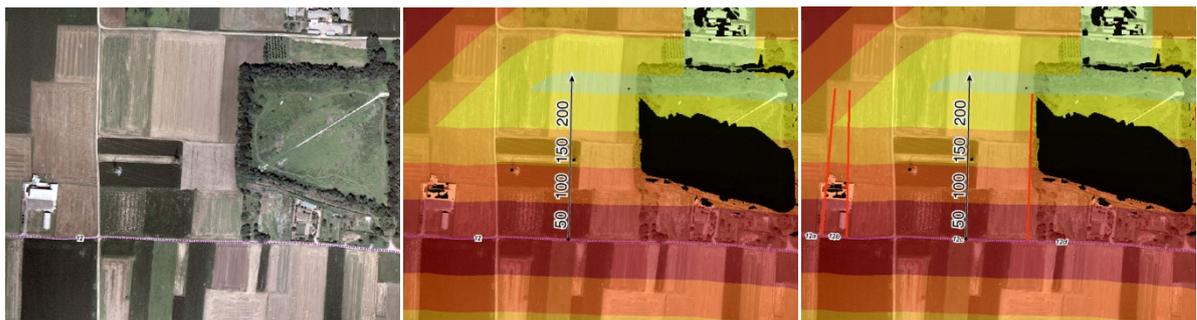
Il presente paragrafo descrive il procedimento di definizione normativa delle fasce di interesse paesaggistico, come conclusione del percorso conoscitivo descritto al paragrafo 3.3 della relazione del Documento di Piano. In base all'art. 28, comma 5 delle NdA del piano provinciale i comuni “[...] *individuano adeguate fasce di rispetto lungo le strade panoramiche, la cui ampiezza è valutata in relazione ai caratteri paesaggistici del contesto di cui tutelare la percepibilità, e definiscono la relativa disciplina di tutela* [...]”. La norma stabilisce che all'interno di queste fasce non possano essere realizzate nuove edificazioni. Il presente paragrafo riassume brevemente la metodologia di indagine descritta nella relazione del documento di piano, proponendo una definizione dimensionale delle fasce di rispetto paesaggistico, riportate graficamente nell'elaborato PR 02.01 e normativamente nelle NTA (PR 04.01) del Piano delle Regole.

#### 5.3.1.1. Sintesi del percorso conoscitivo intrapreso

Il primo passaggio del percorso conoscitivo ed analitico effettuato è consistito nell'individuazione nella Carta del Paesaggio (QC 07.01) della viabilità di interesse paesaggistico, esistente ed in progetto, distinguendo tra i percorsi di rilevanza comunale e quelli di rilevanza provinciale indicati nella Tavola 6b del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, definiti come “tratti di strade aventi su uno o entrambi i lati una rilevante percezione panoramica dell'immediato insieme o di prospettive lontane”.

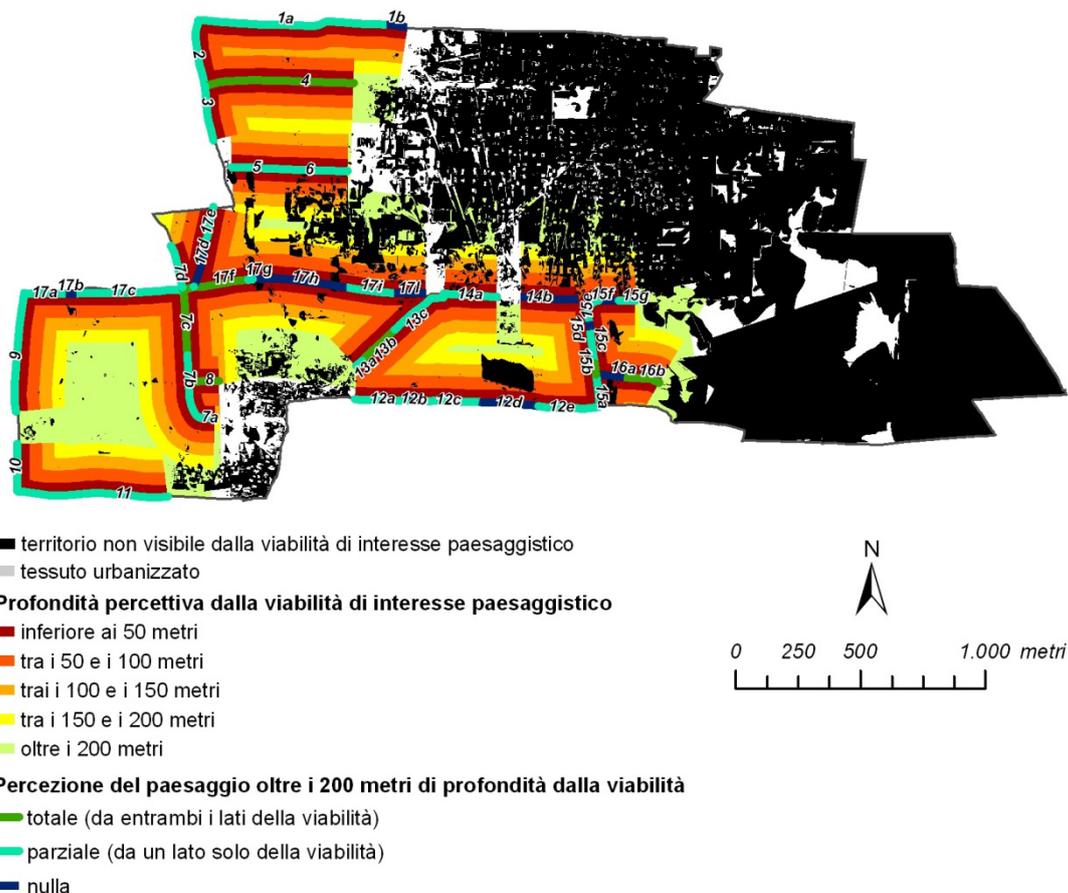
In seguito, attraverso un procedimento di analisi in ambiente GIS della profondità percettiva dalla viabilità di interesse paesaggistico, è stato possibile individuare in quali tratti si garantisce una visibilità profonda, ovvero di almeno 200 metri, del paesaggio. Questa valutazione ha riguardato il territorio attualmente libero da edificazioni e non interessato da scelte di assetto urbanistico contenute nel PRG vigente.

Al termine di queste fasi analitiche è stato possibile indicare in quale porzione dei 17 percorsi di interesse paesaggistico individuati, si garantisce una percezione profonda da entrambi i lati della strada da almeno uno o da nessuno di essi.



Passaggi metodologici per la determinazione della percezione profonda del paesaggio

- 1\_ Territorio e identificazione della viabilità di interesse paesaggistico;
- 2\_ Determinazione del territorio visibile e determinazione della profondità percettiva;
- 3\_ Individuazione dei tratti di viabilità che garantiscono una profondità percettiva di almeno 200 m.



Carta della visibilità del territorio dalla viabilità di interesse paesaggistico: profondità percettiva

### 5.3.1.2. Determinazione delle fasce di rispetto delle strade panoramiche

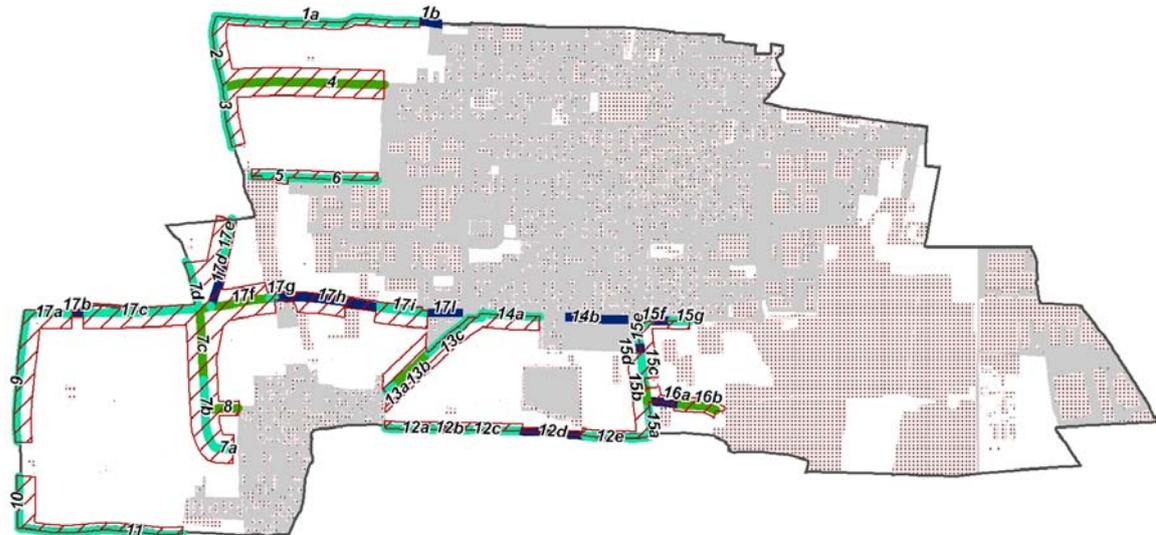
A conclusione del processo valutativo effettuato, in considerazione del fatto che in queste fasce l'art. 28 delle NdA del PTCP prescrive che "[...] non possono essere realizzate nuove edificazioni [...]" si propone un dimensionamento tale che possa comunque garantire per le aree agricole l'eventuale realizzazione di volumi edificati a servizio delle stesse. Inoltre, in osservanza dei disposti del vigente PTR (che considera la viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore) la fasce si applicano sulle aree del territorio esterne al tessuto urbano consolidato ovvero non interessato da scelte di assetto urbanistico contenute nel PRG vigente<sup>7</sup>.

Il dimensionamento proposto prevede dunque due fasce differenti in ragione della rilevanza del percorso di interesse paesaggistico: 50 metri per i tratti individuati dallo strumento provinciale e recepiti dalla Carta del Paesaggio e 25 metri per i tratti non individuati dal PTCP ma considerati ugualmente importanti per la percezione del paesaggio locale.

<sup>7</sup> Come indicato anche al comma 3 dall'art. 28 delle NdA del PTCP di Monza e della Brianza: "nella fascia di rispetto delle strade panoramiche, [...], non possono essere realizzate nuove edificazioni. Sono comunque fatte salve le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di approvazione del PTCP [...]"



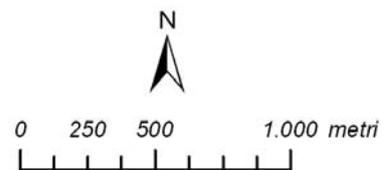
Per i tratti che non garantiscono la profondità percettiva di cui al procedimento analitico (almeno 200 metri di profondità percettiva), ma che garantiscono comunque una visibilità superiore alle fasce di rispetto proposte (25 metri per le strade di interesse comunale e 50 metri per quelle provinciali) viene comunque applicata la fascia di rispetto corrispondente. Per gli altri tratti che non garantiscono la profondità percettiva di cui al procedimento analitico (almeno 200 metri di profondità percettiva) e con una profondità percettiva inferiore alle fasce di rispetto proposte, è prevista l'applicazione di una fascia di rispetto minima di 10 metri.



- territorio non visibile dalla viabilità di interesse paesaggistico
- tessuto urbanizzato
- elementi territoriali di potenziale limitazione della profondità percettiva del paesaggio locale
- fasce di rispetto delle strade panoramiche

**Percezione del paesaggio oltre i 200 metri di profondità dalla viabilità**

- totale (da entrambi i lati della viabilità)
- parziale (da un lato solo della viabilità)
- nulla



Determinazione delle fasce di rispetto delle strade panoramiche

#### **5.4. Prescrizioni per la prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici, e sismici**

Lo studio specialistico relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica, rappresenta una parte fondamentale del PGT e determina una serie di vincoli e limitazioni all'attività edilizia comunale.

Nell'elaborato relativo alle tutele territoriali (PR 02.01) per ragioni di chiarezza espositiva non compare la classificazione del territorio comunale relativamente alla Fattibilità geologica e alla Pericolosità sismica locale, per le quali si rimanda agli specifici elaborati cartografici contenute nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.

Sono invece riportati i vincoli di polizia idraulica relative all'individuazione del reticolo idrico minore e della relativa fascia di rispetto e alle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (zone di tutela assoluta e aree di salvaguardia).



### **5.5. Tutela dell'ambiente e del territorio**

Le norme per la tutela dell'ambiente e del territorio sono diretta attuazione di provvedimenti statali in materia di salvaguardia della salute e di igiene.

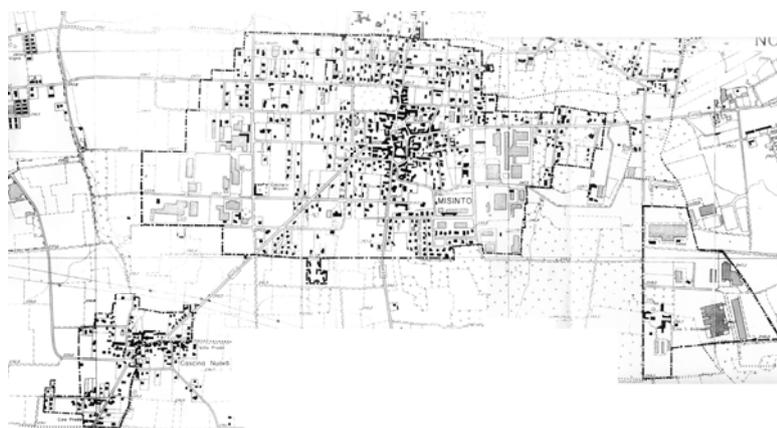
**Protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;** la normativa è dettata dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde è dettata dalla legge regionale 11 maggio 2001 n. 11.

I limiti di esposizione ai campi elettrici connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti sono fissati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz". Le modalità di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto è specificata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.

**L'area di rispetto cimiteriale** è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto, destinata ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo. Si richiama l'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, alla legge regionale n°33 del 30 dicembre 2009 e al regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

### **5.6. Norme relative al Codice della Strada**

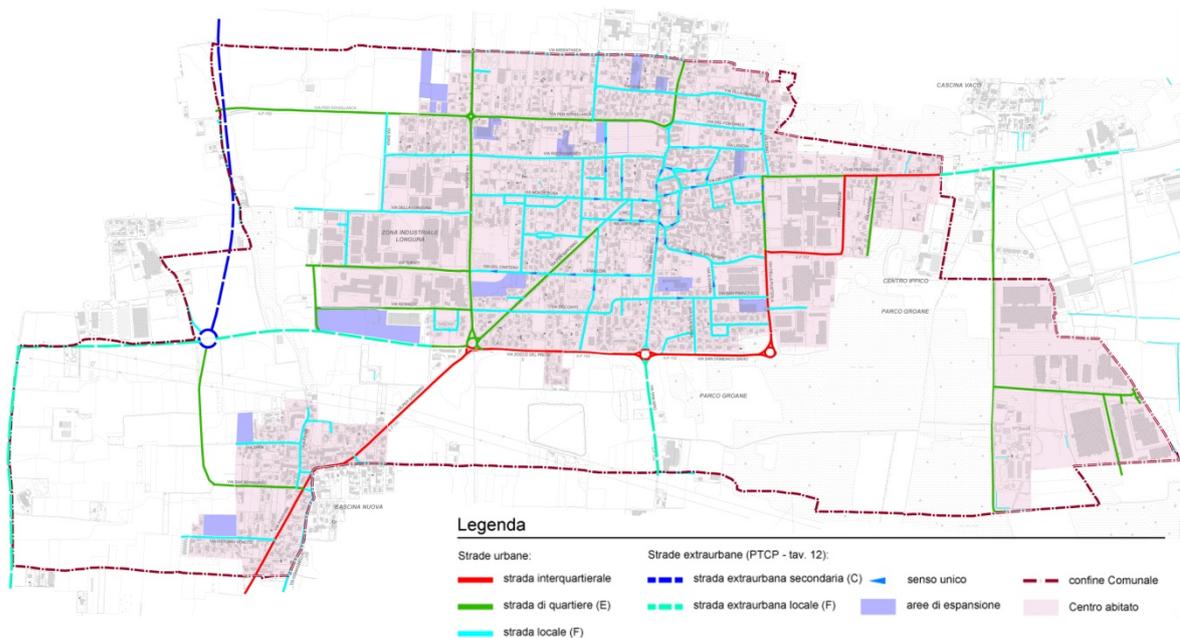
Le norme relative al Codice della strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285) rivestono particolare importanza nella definizione dei vincoli e delle tutele del Piano di governo del Territorio, in particolare per la definizione delle fasce di rispetto in rettilineo e le aree di visibilità nelle intersezioni da osservare fuori dai centri abitati. Il centro abitato è definito all'art.3 del Codice della strada, come un "*insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada*". La Delimitazione del Centro abitato come previsto dall'art.4, è stata effettuata con Deliberazione della Giunta Comunale n.88 del 15 marzo 1994.



Delimitazione cartografica del Centro abitato allegata alla Deliberazione della Giunta Comunale n.88 del 15 marzo 1994



Lo Studio del Traffico (allegato specifico del PGT), ha portato all'individuazione di alcune specifiche tecniche per la progettazione delle intersezioni e delle strade urbane, ovvero interne al centro abitato, con indicate le relative fasce di rispetto. La classificazione funzionale delle strade, effettuata ai sensi dell'art.16 del Codice della strada ha permesso di classificare anche le strade esterne al perimetro dei centri abitati per i quali si applicano le fasce di rispetto previste dall'art.26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n.495).



Classificazione funzionale delle strade (Fonte: Studio del Traffico)



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio



## 6. DISPOSIZIONI PER I CENTRI STORICI E I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il centro storico di Misinto presenta ancora un articolato sistema di corti agricole, con corpi accessori e fienili, oltre ad alcuni elementi emergenti costituiti da palazzi padronali e da ville. Le corti di origine agricola del centro storico di Misinto, hanno subito nel tempo profonde trasformazioni nel rapido passaggio nel primo dopoguerra da una funzione agricolo residenziale e una funzione esclusivamente residenziale. Sono testimoni di una trasformazione profonda della società e del sistema economico in particolar modo della Brianza, che ha visto l'industrializzazione dell'agricoltura, la drastica riduzione degli addetti, la diffusione dell'imprenditoria con la crescita delle piccole e medie imprese, nonché la crescita della dipendenza dai centri maggiori e il conseguente sviluppo del pendolarismo. Negli ultimi anni si è poi assistito ad interventi significativi di sostituzione urbana che hanno interessato importanti comparti dei centri e dei nuclei storici, determinando in alcuni casi profonde mutazioni dello scenario storico e paesaggistico di riferimento.

Il passato agricolo di Misinto è comunque ancora ben leggibile; permangono oltre ai nuclei cascinali esterni, anche le strutture accessorie come i fienili e i magazzini, inserite in particolare nel centro storico del capoluogo, che ancora oggi rappresentano un fattore fondamentale per il valore estetico, la complessità e ricchezza dell'ambiente urbano nonché per l'identità del comune.

Diversamente dagli edifici monumentali, dai palazzi e dalle ville, le antiche corti agricole sono il tipico esempio di architettura "povera"; umile nei materiali e negli elementi decorativi, ma ricca perché in grado di determinare ancora oggi l'assetto urbano del centro, un tessuto compatto e complesso, introverso e permeabile. I fienili sono costruiti con tecniche semplici, secondo schemi tradizionali consolidati nel tempo, con murature a sacco o miste di laterizio, ciottoli, pilastri in laterizio e tamponamenti traforati. Pochi elementi quindi ma costanti nel tempo e ripetuti con piccole variazioni nei diversi corpi di fabbrica contribuiscono a rendere una immagine di ordine complessivo, di razionalità minimale, di chiarezza nell'articolazione del centro storico.

Sono considerati nuclei di interesse storico, intesi come ambiti urbani temporalmente differenziati, quegli ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative di matrice urbana e rurale, qui definite come insieme di manufatti e di aree libere (di pertinenza o pubbliche) che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e specificatamente urbanistico. Essi costituiscono i luoghi fondativi del territorio urbano, capaci di strutturare lo spazio circostante e si caratterizzano per la forte permanenza specifica del tessuto edilizio che ha mantenuto il suo carattere originario; costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità e di relazioni sociali ed economiche. La possibile presenza all'interno del comparto storico anche di edifici di recente edificazione è prevista qualora tali insediamenti non stravolgano l'assetto complessivo del nucleo storico stesso, né siano modificate in modo incongruo le aree libere adiacenti, pubbliche o di pertinenza, compromettendo la riconoscibilità e la struttura dei luoghi.

A completamento delle opzioni prospettate per il Piano delle Regole, e con specifico riferimento a quelle parti del territorio qualificate come Centri storici e nuclei di antica formazione, si rappresentano di seguito le disposizioni che sostanziano gli elementi essenziali di guida alla progettazione per il centro storico, con peculiari finalità di salvaguardia e valorizzazione dell'ambito urbano e finalizzati ad assicurare coerenza morfologica, tipologica e materica agli interventi edilizi.



### ***6.1. Strategie di tutela e di valorizzazione: approcci metodologici ed esiti progettuali prefigurati***

La riqualificazione del centro storico si conferma come uno dei compiti fondamentali attribuibili al PGT, unitamente alla valorizzazione ambientale.

La riqualificazione si presenta come un complesso processo di valorizzazione non solo degli edifici tradizionali o degli edificati di maggior pregio storico, ma come progetto di contesto del complesso degli insediamenti storici. Naturalmente questa attenzione presuppone una diversa gradualità e precisazione della scala di progetto, adeguata ad un approccio che consenta la lettura del fatto urbano-edilizio, non come individualità episodica (i monumenti) ma sempre in relazione all'identità del contesto urbano di origine storica e allo scenario urbano complessivo.

Gli interventi di riqualificazione previsti dal Piano delle Regole si traducono, quindi, non solo in interventi sui manufatti edilizi, ma anche sullo spazio pubblico, sui servizi e sulle attività insediate e da insediare. Questo indirizzo costituisce una premessa di ogni possibile strategia di valorizzazione che altrimenti non avrebbe condizioni di successo; significa puntare innanzitutto su un intervento di tipo qualitativo più che quantitativo, attento ai caratteri del contesto e alla memoria storica del territorio, alla sua cultura materiale, in una visione della pianificazione orientata al raggiungimento di due obiettivi integrati e coerenti. Il primo è volto a guidare una trasformazione minuta, orientato ad una valorizzazione del tessuto storico, piuttosto che alla promozione di processi di sostituzione edilizia estesa. In altri termini, l'obiettivo strategico si traduce nella promozione di una riqualificazione urbana diffusa ovvero attuata attraverso una serie di progetti minimi, a basso "impatto" e a semplice esecutività. Lo spirito di questo insieme di "piccoli" interventi sul centro storico rappresenta un "grande" progetto di riqualificazione capillare che recupera e innalza il senso urbano degli ambiti di interesse storico, ma che contemporaneamente si traduce in un'attribuzione di significato e di identità in tutto il territorio comunale.

Il progetto inerente i centri storici non si limita a questo pur significativo contributo. Ulteriore e sostanziale atteggiamento progettuale trae forza da una considerazione di legittimità (culturale e disciplinare) in ordine alla possibilità di trasformazione e modificazione dei centri storici inquadrata in principi che attengono alla valorizzazione, alla riqualificazione urbana e morfologica, ma che proprio per questo non possono esaurirsi entro l'ambito della conservazione. La risorsa dell'insediamento storico, è costituita principalmente dalla forma del nucleo urbano, dai manufatti residenziali e agricoli, dal rapporto con gli spazi aperti, dalle connessioni con il paesaggio. Il nucleo del progetto propone il riconoscimento e la valorizzazione del principio insediativo storico, integrando le forme tipologiche tradizionali e rafforzando il ruolo ordinativo degli spazi collettivi.

Nello specifico, la proposta progettuale individua, in ragione della specifica identità tipologica, delle qualità morfologiche e del valore relazionale con il tessuto urbano circostante, le unità urbane ed edilizie che costituiscono un riferimento spaziale di ulteriore dettaglio in cui sono esplicitate le azioni di riqualificazione progettuale, sono determinate le modalità di attuazione, sono declinati gli interventi edilizi ammessi per le singole unità edilizie, sono dettate specifiche prescrizioni planivolumetriche e sono espressi indirizzi ed azioni per la progettazione.

### ***6.2. Prescrizioni, interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione delle unità urbane***

Dalla lettura conoscitiva proposta nel Documento di Piano, emerge come il patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici risulta prevalentemente utilizzato con una quota comunque significativa di edifici sottoutilizzati e dismessi.

I già citati processi di trasformazione e riuso del centro storico avvenuti a partire dal secondo dopoguerra ed in particolare negli anni '60 e '70, hanno investito prevalentemente il patrimonio residenziale con sostituzione parziale o tale delle corti



anche con edifici pluripiano. In epoca recente agli interventi di trasformazione capillari eseguiti senza un disegno unitario attraverso singole ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, si sono accostati interventi importanti di sostituzione edilizia che nel complesso hanno portato, in particolare nel centro storico del capoluogo, a nuova residenzialità e ad un ritorno di interesse per le aree centrali.

Il risultato è un accostarsi di interventi talvolta incoerenti, che hanno determinato l'attuale "disordine" riscontrabile in molte corti del centro. Anche i pochi esempi di trasformazione dei fienili in manufatti residenziali non sono stati sempre rispettosi dei caratteri estetici e costruttivi dei manufatti; la pratica della trasformazione dei fienili è radicata, non poche delle attuali abitazioni del centro erano in origine fienili, ma non sono più riconoscibili come tali, poiché sono stati trasformati in case, intonacati, camuffate le strutture portanti, sostituite le tamponature traforate, aggiunti i balconi, etc.

Esempi delle modalità di recupero a fini residenziali dei fienili



La finalità delle prescrizioni e delle indicazioni progettuali di questo documento si possono in sintesi riassumere in due concetti fondamentali: da un lato incentivare la trasformazione in residenza o in attività compatibili dei fienili del centro storico, in continuità con una tradizione della trasformazione consolidata, e per rispondere a nuove esigenze abitative e di recupero ambientale, dall'altro quello di indirizzare la trasformazione verso il mantenimento dei caratteri estetici e ambientali dei fienili attraverso precise norme per un recupero rispettoso delle strutture, dei materiali, delle partiture architettoniche.

Al fine della regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione, nell'elaborato PR 03.01 "Centri storici e nuclei di antica formazione. Unità urbane e disposizioni prescrittive" sono esplicitate le azioni progettuali per la riqualificazione dei singoli manufatti edilizi, da attuarsi secondo le prescrizioni di seguito evidenziate:

**Conservazione edilizia coerente:** Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie considerate come patrimonio architettonico di valore culturale, storico-testimoniale e sociale, finalizzate alla conservazione e al recupero delle stesse, valorizzandone i caratteri architettonici e rendendone possibile un uso coerente. Si tratta di edifici che per valenza architettonica, storico-documentale o ambientale costituiscono un valore per la comunità locale e contribuiscono a determinare l'immagine del centro storico.

Sono ricompresi in tale categoria ville storiche, palazzi nobiliari, chiese, ma anche insediamenti a corte che testimoniano gli ambienti di vita di una pressoché scomparsa società agricola.

**Valorizzazione edilizia compatibile:** Riguarda azioni progettuali finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici, da promuovere nelle unità



edilizie che, pur in carenza di elementi architettonici di rilevante pregio, sono inserite nel contesto urbano dell'edilizia diffusa nel centro storico. Gli interventi devono perseguire la riqualificazione delle caratteristiche dei manufatti in relazione all'impianto morfologico dell'unità urbana di riferimento.

**Recupero edilizio funzionale:** Riguarda azioni progettuali finalizzate al recupero e al riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio, da promuovere per rustici agricoli, accessori, fienili, in stato di degrado e di sottoutilizzazione.

Al fine di contenere il consumo di suolo, di valorizzare il patrimonio edilizio di matrice rurale e di migliorare la qualità urbana, sono ammessi interventi di recupero edilizio finalizzati alla riqualificazione e al riutilizzo funzionale dei rustici agricoli, da promuovere mediante interventi di ristrutturazione edilizia.

**Riconfigurazione architettonica:** Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie caratterizzate da edifici di recente costruzione o di sostituzione urbana, a volte incoerenti sotto il profilo dell'impianto insediativo, della tipologia architettonica e della relazione dimensionale con le caratteristiche morfologiche dell'unità urbana di riferimento. Gli interventi devono essere tesi alla riqualificazione urbana ed edilizia, alla promozione di una migliore qualificazione architettonica delle unità edilizie in rapporto con il contesto storico, con particolare attenzione alla tipologia edilizia, al linguaggio architettonico, all'utilizzo dei materiali e dei colori.

Per quanto attiene, in particolare, al tema del recupero dei rustici agricoli, è possibile riconoscere a Misinto almeno tre tipi fondamentali di fienili, con alcune possibilità di varianti e contaminazioni, a comprendere la varietà delle strutture edificate secondo schemi e modalità costruttive ricorrenti fino alla prima metà del novecento.

*Fienile a sviluppo lineare.* La struttura di questo tipo di costruzione è organizzata su elementi modulari accostati, potenzialmente ripetibili all'infinito, costituiti da una struttura portante a telaio con pilastri in mattoni, a vista o intonacati, muratura a sacco o mista al piano terreno, in laterizio e ciottoli di fiume, con poche aperture e di limitate dimensioni, murature traforate in laterizio dal disegno semplice al piano superiore su lato posteriore, talvolta anche sui due lati minori, e una apertura a tutta luce sul lato anteriore. Talvolta il primo piano è sostenuto da arcate ribassate in mattoni. Si pone su uno o più lati della corte senza un rapporto diretto con i restanti edifici. Sono spesso presenti elementi decorativi come archi a sesto acuto o a tutto sesto in cotto, decorazioni romboidali con l'iscrizione dell'anno di costruzione. Una possibile variante è costituita dalla presenza di un tettoia anteriore sostenuta da un altro ordine di pilastri e con un impalcato ligneo. La lunghezza del corpo di fabbrica è variabile, la profondità si attesta fra i sei e gli otto metri, fino a dodici tredici metri con gli impalcati aggiuntivi.

*Fienile isolato.* In cui l'elemento modulare non è più dominante e lo sviluppo invece di essere lineare è a matrice quadrangolare. I dettagli costruttivi sono simili ma sono meno presenti murature traforate di grandi dimensioni, tutti i lati devono essere accessibili. La profondità di questi edifici è generalmente maggiore dei precedenti, fra i dieci e i quindici metri.



Esempi di fienili esistenti per i quali si propone il recupero funzionale a fini residenziali



Esistono poi delle aggregazioni più complesse nate dalla giustapposizioni di corpi diversi nel tempo in aderenza ai corpi residenziali, o ad altri fienili di positura e dimensioni differenti.

In ogni intervento di trasformazione i criteri progettuali devono essere orientati alla salvaguardia, al miglioramento e all'assegnazione di "qualità" agli edifici e allo spazio urbano, in un rapporto di equilibrio e di compatibilità con le caratteristiche degli organismi edilizi e del contesto su cui si opera. Per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del centro storico ogni intervento edilizio dovrà porre al centro dell'attenzione un uso adeguato dei materiali e delle tecniche di costruzione, utilizzando tecniche e materiali il più possibile conformi a quelle originarie, motivato esclusivamente dall'unicità di questo patrimonio edilizio e dalla necessità di coordinare gli interventi.

La finalità principale è il mantenimento delle caratteristiche esteriori qualificanti dell'edificio. La struttura portante dei corpi di fabbrica deve quindi essere mantenuta nella sua integrità, fatto salvo per le porzioni deteriorate (solai, travi porzioni di murature portanti) che devono essere ricostruite utilizzando i medesimi materiali e tecniche costruttive. È possibile demolire e ricostruire murature non portanti qualora siano ammalorate (infiltrazioni nelle murature a sacco, sfogliamento delle murature miste, sfarinamento del laterizio). Tali murature non possono essere demolite qualora presentino elementi decorativi di pregio, archi, iscrizioni, raffigurazioni sacre etc.

Le murature traforate devono essere mantenute nella loro integrità, possono essere tamponate dall'interno con pannelli prefiniti o vetrate, vi si possono praticare aperture solo se necessarie a soddisfare i requisiti aereo illuminanti minimi ed in caso di comprovata assenza di valide soluzioni alternative.



### ***6.3. Prescrizioni, interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione degli spazi aperti***

La lettura del tessuto storico di una città spesso focalizza la sua attenzione sul patrimonio edilizio, tralasciando o penalizzando la lettura degli spazi aperti, il “negativo” rispetto al tessuto costruito.

Nel Piano si è cercato di capovolgere questa tendenza facendo un vero e proprio focus sugli elementi che costituiscono gli spazi aperti dei centri storici. Sono stati individuati i seguenti temi che contraddistinguono lo spazio aperto:

#### **Corti**

Le aree scoperte quali corti, cortili e simili costituiscono elemento caratterizzante della tipologia edilizia di matrice storica e dei sistemi insediativi tradizionali di aggregazione dei tipi a corte. Storicamente le corti erano naturale luogo di scambio e di incontri, funzione purtroppo oggi persa a causa dell’evoluzione dei luoghi d’incontro e di scambio a favore di spazi diversificati e di più ampio respiro. Questa tendenza evolutiva ha portato nel corso degli anni ad occupare impropriamente questi spazi comuni con ogni sorta di qualsivoglia manufatto privato degli inquilini che attorno alla corte ci abitano: corpi di fabbrica, recinzioni, autovetture, etc. allo stesso tempo deturpano il disegno originario della corte, così come limitano la fruibilità degli spazi stessi.

Al fine di evitare la perdita del valore unitario della corte, devono essere perseguite scelte progettuali attente alla composizione di tali spazi, in modo da evitare incongrui frazionamenti con recinzioni improprie o con occupazioni con corpi di fabbrica risultanti da ristrutturazioni parziali del patrimonio edilizio esistente. Anche al fine di una maggiore fruibilità delle corti, qualsiasi manifestazione, temporanea o continuativa, che inviti all’uso collettivo delle corti dovrebbe essere incentivata, promossa e sostenuta da parte dell’Amministrazione comunale.

Esempi di corti con presenza di elementi impropri che danneggiano l’immagine e ne limitano la fruibilità



#### **Parchi e giardini storici**

I parchi e i giardini storici in quanto composizioni architettoniche e vegetali espressioni dello stretto rapporto tra civiltà e natura, rivestono interesse storico, artistico e paesaggistico e devono essere oggetto di tutela e valorizzazione con particolare attenzione agli elementi costitutivi quali la planimetria ed i differenti profili del terreno, le masse vegetali (le essenze, i loro volumi, i giochi cromatici, le spaziature, le rispettive altezze), gli elementi costruiti o decorativi, le acque in movimento o stagnanti. Le azioni di riqualificazione e valorizzazione degli spazi devono costituirsi in aderenza alla “Carta dei



giardini” di Firenze<sup>8</sup>, che per il suo valore metodologicamente orientativo, merita di essere riconosciuta come esempio per quanto concerne i giardini di interesse storico.

#### Esempi di parchi e giardini storici



#### Giardini / orti / pertinenze

I giardini, gli orti e le pertinenze a verde, sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo, con il mantenimento delle alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti. Scopo finale sarebbe quello della riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, impiegando pavimentazioni permeabili, soprattutto quando l'uso delle superfici non necessita di rivestimenti molto resistenti.

#### Esempi di giardini / orti / pertinenze



#### Piazze

Per piazza si intende uno spazio pubblico racchiuso all'interno di un centro abitato, più largo delle strade che vi convergono, in modo da creare un spazio di raccolta. E' uno spazio aperto, prerogativo della città, circondato da edifici in genere di valenza pubblica, che fornisce ritrovo fra le persone di una collettività urbana; in essa si svolgono funzioni che interessano le persone che vivono in quel momento la città ed in base alla sua importanza sarà più o meno frequentata. A Misinto si riconoscono due piazze caratterizzate una laicamente ed una religiosamente: Piazza Statuto, dove su di un lato si

<sup>8</sup> Nel settembre del 1981, a seguito dei lavori della VI Assemblea generale dell'ICOMOS (International Council of Monuments and Sites) a Firenze, fu sviluppato un ampio dibattito sulla necessità di porre adeguata attenzione alla conservazione e al restauro dei giardini "storici" e fu prodotta una "carta" di sintesi a riguardo.



affaccia la Chiesa Parrocchiale S. Siro, e Piazza Trento Trieste, sulla quale insiste la sede dell'Amministrazione pubblica.

Le due piazze del centro storico di Misinto



### Spazi per la sosta degli autoveicoli

Vi sono spazi per la sosta veicolare all'interno del centro storico che si caratterizzano per l'uso di materiali consoni alla tradizione storica locale, altri meno. La pavimentazione è preferibilmente in cubetti di porfido oppure in autobloccanti forati (tipo "Green-block") e seminati a prato o comunque sono preferibili le pavimentazioni permeabili. Da evitare in un contesto storico l'uso dell'asfalto, del tutto slegato dalla tradizione locale e poco coerente con l'idea di centro storico.

Esempi di spazi per la sosta degli autoveicoli



### Spazi esclusivi per la circolazione pedonale

I percorsi pedonali pubblici all'interno dei centri storici si contraddistinguono per alcuni accorgimenti strutturali che possano influenzare l'andatura moderata dei veicoli che vi transitano affianco: medesima quota tra spazio veicolare e spazio pedonale, continuità di materiali con lo spazio esclusivo per la circolazione pedonale, delimitazione dello spazio pedonale tramite dissuasori o fioriere. La pavimentazione nei centri storici di Misinto è preferibilmente in cubetti di porfido.



### Esempi di spazi esclusivi per la circolazione pedonale



### Stradelli privati di accesso alle proprietà

Gli interventi sugli spazi di relazione devono perseguire l'obiettivo della ricomposizione di un contesto coerente con i caratteri storico-documentari d'ambito, rivolto alla riqualificazione dei tracciati storici di fondazione, mediante la conservazione dei materiali tradizionali e, ove necessario, il rinnovo degli stessi e del verde storicamente costituito. Spazi esterni ed interni di disimpegno privato ma di pubblico passaggio non possono essere interessati da costruzioni, anche se provvisorie e precarie, e nemmeno adibiti a deposito seppure temporaneo di merci, mezzi di trasporto, attrezzature, contenitori e materiali ingombranti vari.

### Esempi di stradelli privati di accesso alle proprietà



### Strade carrabili pubbliche

Le strade carrabili pubbliche all'interno dei centri storici si contraddistinguono per alcuni accorgimenti strutturali che possano influenzare l'andatura moderata dei veicoli: sezione stradale ridotta, continuità di materiali con lo spazio esclusivo per la circolazione pedonale, separazione dallo spazio pedonale tramite dissuasori o fioriere, dossi artificiali. La pavimentazione nei centri storici di Misinto è preferibilmente in cubetti di porfido.



### Esempi di strade carrabili pubbliche



Nell'elaborato PR 03.02 sono identificate le diverse tipologie di trattazione e uso degli spazi aperti riconoscibili all'interno dei centri storici. A queste specifiche tipologie sono poi relazionati specifici indirizzi e prescrizioni contenute nelle norme di governo del territorio.