

ARCHITETTO STEFANIA LUCCHINI

**RELAZIONE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL TERRENO SITO NEL COMUNE DI BREMBIO
(LO), INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 13, MAPPALE 162**



Premessa di inquadramento della procedura amministrativa

Il Comune di Brembio (LO) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 26/02/2010 e divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 38 del 21/09/2011.

Considerato che il Documento di Piano del Comune di Brembio, che ai sensi dell'art. 8, comma 4 della l.r., n. 12/2005 e smi si attesta come l'atto del PGT avente validità temporale quinquennale (a differenza del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole che, invece, non hanno limiti di validità) ha raggiunto la data naturale di scadenza il 25/02/2015, essendo trascorsi cinque anni dalla approvazione consiliare;

considerato che a seguito della pubblicazione della l.r. n. 31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, veniva prevista la possibilità di proroga della validità del Documento di Piano, in attesa dell'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Lodi ai dettami del Piano Territoriale Regionale (PTR) integrato con le previsioni relative al consumo di suolo di cui alla suddetta legge regionale;

verificato che con Delibera di Consiglio Provinciale n. 6 del 13/03/2025 la Provincia di Lodi ha approvato il proprio PTCP in adeguamento alle leggi regionali n. 12/2005, n. 31/2014, n. 15/2024, e al PTR, e divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 28/05/2025;

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 19/05/2018 è stata ufficializzata la proroga della validità e dei contenuti del Documento di Piano, sino a 12 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale (quindi fino al 28/05/2026).

Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi mantengono, invece, la loro validità dalla loro approvazione e pubblicazione del 2010-2011.

Tutto ciò premesso, si informa che, tuttavia, la disciplina urbanistica che interessa il terreno oggetto della presente relazione (Ambito di Trasformazione) risulta essere inserita nel **Piano delle Regole** (art. 10 l.r. n. 12/2005 e smi) con conseguente conformazione del regime dei suoli, invece che nel **Documento di Piano** come dovrebbe essere ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) l.r. n. 12/2005 e smi che viene ripreso di seguito:

“2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

(...)

*e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli **ambiti di trasformazione**, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;”*

Estratto tav. 4 'Ambiti e aree soggette a specifica disciplina' – Piano delle Regole PGT Brembio



AREE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE



AREE A STANDARDS



SUPERFICIE FONDIARIA

art. 46

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1. Comprendono aree giudicate strategiche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio.
2. In particolare i Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) individuano delle aree edificate con funzioni prevalentemente legate alla attività agricola. Si tratta di cascine urbane dimesse o attive ma integrate nel tessuto urbanizzato, per le quali è auspicabile una rifunzionalizzazione con la tutela dei caratteri architettonici prevalenti. Per i CRU, fino al convenzionamento, valgono norme e disposizioni, relative alle zone agricole.
In particolare, se non attuati, le attività eventualmente svolte all'interno dei perimetri dei CRU quali "Stalle di sosta del Bestiame" ed "Allevamenti di Animali", sono attività ricadenti nell'elenco delle Industrie Insalubri di prima Classe di cui al D.M. 05/09/1994.
3. Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione AT, questi sono settori non urbanizzati prossimi alla città, per i quali è prevista la trasformazione del territorio agricolo attraverso interventi di nuova edificazione.
Nel novero degli AT, sono comprese inoltre i piani di lottizzazione previsti dal PRG vigente alla data di adozione del presente Piano, ma non ancora attuati.
4. L'attuazione degli ambiti è subordinata alla verifica delle distanze dagli allevamenti zootecnici, così come stabilito dal locale regolamento d'igiene. In particolare gli ambiti individuati in strutture zootecniche ancora in attività, potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle aree di progetto.
Gli ambiti confinanti con aziende agricole ancora in attività potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle strutture zootecniche oppure garantendo le distanze minime previste dagli artt. 3.10.1 e 3.10.7 del vigente regolamento locale d'igiene e dalle Linee Guida Integrate in edilizia Ruralee zootecnia (decreto della DG Sanita' n.5368 del 29.05.2009).
~~Per i Comparti di riqualificazione urbana, prima delle demolizioni dei fabbricati, dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente R.L.I. Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4 del vigente R.L.I. Titolo III. I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.~~
Dovranno essere inoltre rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di 3mT). Sarà a totale carico del soggetto attuatore ogni opera di adeguamento e integrazione della rete dei sottoservizi anche esternamente al perimetro del Comparto: prioritariamente alla convenzione sarà da verificare la sostenibilità dell'intervento presso gli enti gestori dei sottoservizi stessi. In particolare in materia di scarichi la normativa di riferimento è il D.Lgs 152/06 e s.m.i., nonché i Regolamenti Regionali nn.3 e 4/2006 e il D.G.R. n°8/2318 del 5.4.06
La cartografia di piano individua gli Ambiti di Trasformazione AT e i Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) regolati dal presente articolo.
5. **Unità minime di intervento (UMI)**
L'attuazione degli interventi previsti per ogni AT e CRU può avvenire unitariamente o articolata in Unità Minime di Intervento, indicate negli elaborati grafici del PGT. Ogni unità minima di intervento è dotata di autonomia funzionale e rappresenta la superficie territoriale (St) minima per la quale si può procedere a pianificazione attuativa senza che questa debba necessariamente interessare l'intero AT. Nel caso in cui un comparto venga convenzionato in modo unitario prescindendo dagli UMI, la sua attuazione si configura come quella di un unico Piano At-

tuativo.

6. Modalità di intervento: il Progetto Norma

Gli Ambiti di Trasformazione e di Riqualficazione costituiscono specifiche aree urbanistiche e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti.

Per ogni AT e CRU è redatto un "Progetto-Norma" che fornisce le indicazioni progettuali in forma testuale e integrata da elaborati grafici ulteriori rispetto le tavole di Piano.

Gli elaborati del Piano individuano l'articolazione degli interventi ed in particolare la localizzazione e il dimensionamento degli spazi destinati alle urbanizzazioni, ai servizi e spazi di interesse generale. Tali previsioni sono vincolanti fatte salve spostamenti o modificazioni inferiori ai 10 ml. Eventuali modificazioni di maggiore entità sono consentite solo se motivate e comportanti una maggiore efficienza del sistema degli spazi pubblici. Queste modifiche saranno comunque da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

Nelle schede relative ai Progetti Norma riferite ad ogni AT e CRU, sono riportate le indicazioni vincolanti ai fini dell'attuazione del Piano. Ogni intervento potrà essere attuato esclusivamente previa approvazione di Piano di Attuazione, nel rispetto delle modalità di cui Titolo II capo II del Piano delle Regole.

In alternativa rispetto al Piano di Attuazione, l'intervento totalmente conforme alle indicazioni fornite nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano nelle relative schede, può essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato di cui al Titolo II Capo II delle Piano delle Regole, esteso all'intero ambito o all'intera unità minima di intervento o secondo altre modalità precisate all'interno del Progetto Norma.

Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione o riqualficazione vigono tutte le disposizioni normative previste dalle presenti norme per le Zone agricole di sviluppo e di tutela.

In attesa dell'approvazione dei Piani Attuativi o del rilascio della permesso di costruire per interventi di edilizia convenzionata, sono ammessi, mediante semplice permesso di costruire, interventi di manutenzione ordinaria (mo), manutenzione straordinaria (ms), restauro(re) e risanamento conservativo (rc) di unità immobiliari esistenti.

È ammessa la monetizzazione, delle aree di urbanizzazione secondaria eventualmente non reperibili all'interno del comparto.

Saranno a carico del soggetto attuatore del piano ogni verifica di compatibilità degli interventi con la rete dei sotto servizi esistenti, anche esternamente al perimetro del Comparto, ed ogni onere relativo all'adeguamento reso necessario dall'intervento stesso, con riferimento anche alla verifica della capacità ricettiva del Depuratore.

Ai sensi delle normative vigenti, per ogni intervento di attuazione di AT o CRU di tipo residenziale e per i recettori sensibili, dovrà essere verificata la valutazione del clima acustico. Per le attività produttive insediabili dovrà essere verificato l'impatto acustico sulle aree limitrofe o comunque interessate in qualunque forma dai nuovi insediamenti.

All'attuazione dei CRU ed AT sarà da produrre documentazione tecnica relativa all'inquinamento luminoso ai sensi del LR17/2000 e s.m.i.

7. Criteri di determinazione dei dati quantitativi, delle distanze e ristrutturazione

Sono valide le definizioni generali e le modalità di calcolo dei parametri per l'edificazione di previste nelle presenti norme.

I dati quantitativi – con particolare riferimento alla St- sono da desumersi dalle Tavole di Piano e verificate all'atto di convenzionamento con rilievo celerimetrico.

Per i parametri De, Dc, Ds, salvo la tutela dei diritti di terzi, sono ammesse distanze inferiori in sede di Piano Attuativo o convenzionamento di permesso di costruire.

Interventi di ristrutturazione (ri) - se individuati all'interno degli AT e CRU- non potranno prevedere alterazioni della tipologia, del sedime e, in generale, del rapporto esistente tra l'edificio su cui si interviene e lo spazio aperto prospiciente.

Tutto ciò fatto salvo quanto precisato all'interno delle schede degli AT e CRU stessi in particolare relativamente all'abbinamento di interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

8. Incentivi per il risparmio energetico

Al fine di incentivare la costruzione di immobili ad elevato rendimento energetico, il Piano attribuisce la possibilità di usufruire di un incremento della capacità edificatoria, maggiore rispet-

to a quanto stabilito dagli indici di edificabilità di ogni ambito di trasformazione.

Tale incremento massimo, che in ogni caso deve essere confrontato con quanto stabilito dalle normative vigenti in materia energetica, è pari al 15% (da sommarsi alla capacità edificatoria assegnata).

Per ogni indicazione relativa alla realizzazione di edifici ad elevato rendimento energetico si rimanda a quanto prescritto dalla LR n.8/5018 del 2007 (e successive modifiche), dal d.lgs 192/2005 e dalla direttiva 2002/91/CE.

Tale incentivo non preclude l'applicazione dell'articolo 12 della Legge regionale n.33 del 2007 riguardante "Misure finanziarie per il perseguimento dell'efficienza energetica nel settore delle costruzioni".

a. Contenuti del progetto

L'intervento pone come obiettivi generali quello di riconfigurare una ampia porzione di territorio compresa tra via Cavour, via Monte Grappa (nella parte più esterna) e vicolo Vistarina al fine di incidere in modo attivo sul delicato rapporto tra città e campagna.

Quest'area si caratterizza per la presenza di ampi spazi agricoli alternati ad alcuni tessuti di matrice rurale oggi parzialmente dismessi, disposti lungo una fascia esistente formata da retri, aree edificate a bassa densità e strade interrotte.

Attraverso la formazione di un nuovo tessuto residenziale di densità comparabile a quella della città consolidata di recente costruzione, è prevista una viabilità parallela ed alternativa a quella esistente, lungo la quale si disporranno aree destinate a posteggio, spazi aperti attrezzati ed altre aree pubbliche suscettive di interventi edificatori di iniziativa pubblica.

b. Dati tecnici generali

- Il comparto è costituito da una due Unità Minime di Intervento
- Le aree delle urbanizzazioni e quelle individuate come di pubblico interesse nelle tavole di Piano, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, saranno da cedere a titolo gratuito ed anche anticipatamente rispetto l'attuazione dell'ambito.
- Le aree pubbliche contrassegnate da specifico retino sugli elaborati grafici allegati potranno essere edificate attraverso interventi di iniziativa pubblica.

UMI 1

- It: 0.75 mc/mq
- Sf max 49% di St
- Sc max 50% Sf
- Sp min 30% Sf
- Destinazione d'uso: come nella città consolidata
- H max 8,5 ml
- Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)
- Aree pubbliche minime: 51% St

UMI 2

- It: 0.8 mc/mq
- Sf max 55% di St
- Sc max 50% Sf
- Sp min 30% Sf
- Destinazione d'uso: come nella città consolidata
- H max 8,5 ml
- Tipo di intervento: nuova edificazione (ne)
- Aree pubbliche minime: come da Tavole di Piano

c. Criteri per la progettazione

E' consentita la realizzazione di due piani fuori terra destinati alla residenza e di un piano sottotetto abitabile sempre computato ai fini del calcolo del volume edificabile V, fatta comunque salva la altezza H massima consentita.

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso sud evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine della città. E' consentita la realizzazione di edifici residenziali con fronte maggiore di 14 ml prospettante sulla strada di Piano posta sul margine sud, se gli edifici stessi presentano una distanza dal confine Dc non inferiore a 10 ml e lo spazio privato antistante è piantumato con essenze autoctone di alto fusto.

E' consentita la realizzazione di un piano seminterrato emergente dal piano di riferimento con

volumi di altezza inferiore ad 1.3 ml: tale area potrà essere occupata da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza: tali superfici non concorrono al calcolo della slp per una superficie massima non superiore al 60 % della Superficie Privata Edificabile.

Nelle aree prospicienti gli spazi pubblici non è ammessa la realizzazione di recinzioni in materiale non vegetale. E' comunque ammessa la realizzazione di siepi in essenze vegetali con reti metalliche di colore scuro non visibili dagli spazi pubblici. In corrispondenza di ingressi e passi carrabili è consentita la realizzazione di parti opache con altezza massima pari a 2.50 ml di semplice disegno.

Negli elaborati da presentare all'atto della convenzione, dovranno anche essere definiti lo schema illustrante in modo compiuto l'unitarietà delle recinzioni che si affacciano sugli spazi pubblici.

d. Gradi di prescrittività

Sono vincolanti le indicazioni prive del carattere di consiglio.

**Estratto tav. 2b 'Individuazione del reticolo minore e definizione delle fasce di rispetto' –
Individuazione del reticolo idrico principale, minore, consortile, allegato al PGT**

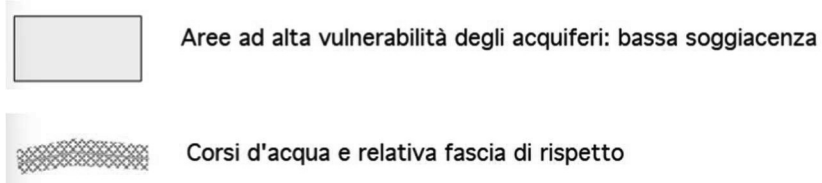
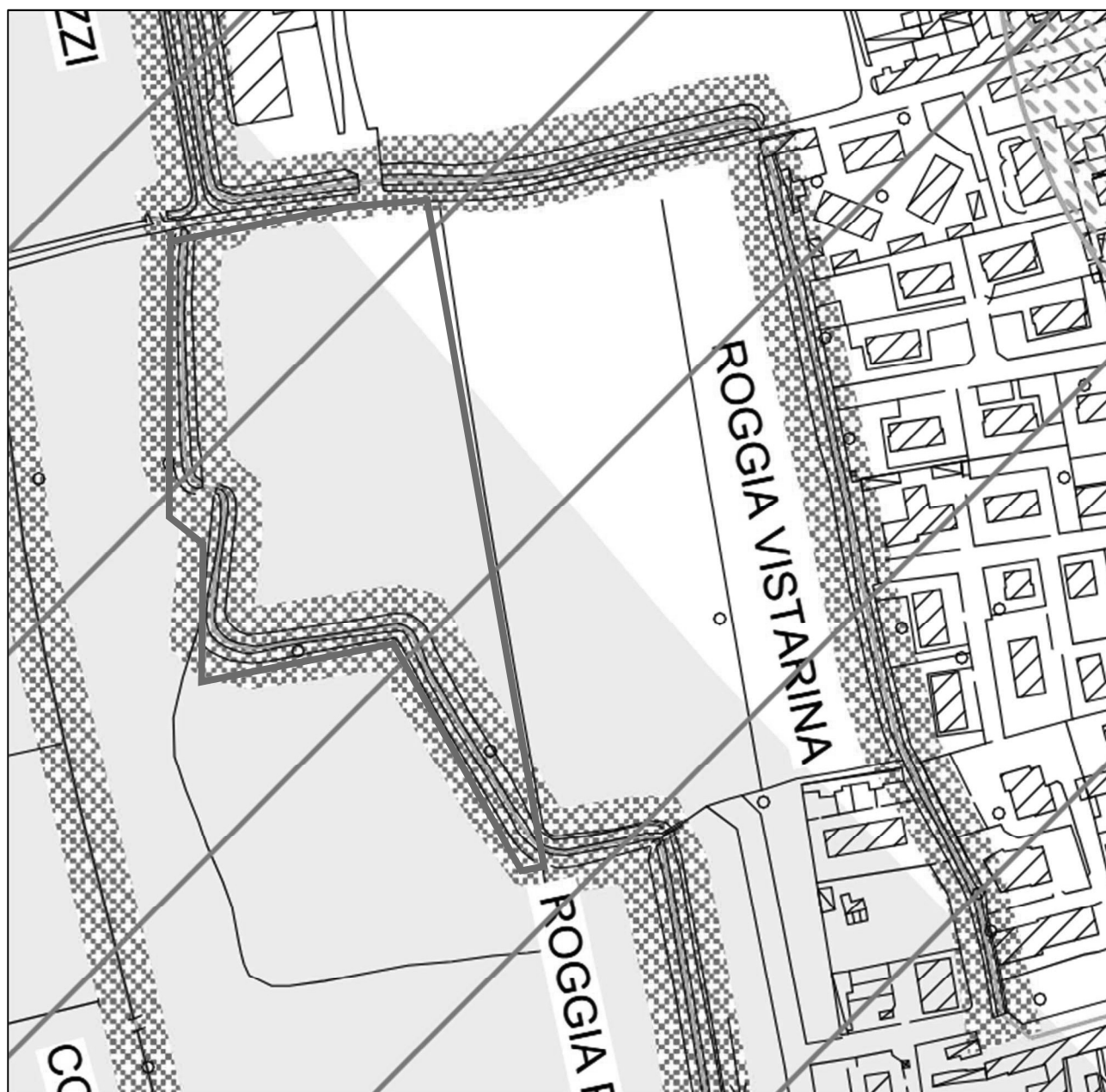


CORSI D'ACQUA GESTITI DAL CONSORZIO DI BONIFICA "MUZZA BASSA LODIGIANA"

Roggia Porra, Roggia Filippa, Roggia Careggia, Roggia Vistarina, Roggia Vistarina Torello, Roggia Vistarina Dottora, Roggione Somaglia, Colatore Briga, Roggia Casala, Roggia Popola Pozzi, Roggia Triulza, Colatore del Molino Damasso, Colatore Grattagamba, Colatore Bonomi, Colatore San Bassano, Cavo Filisetto.

FASCIA DI RISPETTO DI 10 m DEL RETICOLO DEL CONSORZIO DI BONIFICA "MUZZA BASSA LODIGIANA" DEFINITA AI SENSI DELLA DGR LOMBARDIA 25/01/2002 N. 7/7868

Estratto tav. 4b 'Carta dei vincoli e di sintesi' – Componente geologica, idrogeologica e sismica, PGT Brembio





3a

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola. E' richiesta l'esecuzione di indagini geologico-tecniche che definiscano le condizioni di fattibilità dei singoli interventi. Per la realizzazione e/o l'ampliamento di insediamenti, produttivi e zootecnici, nonché per lo spandimento sui terreni di reflui zootecnici e/o fanghi di depurazione, è necessario tenere conto delle condizioni locali di vulnerabilità della falda, attraverso specifici studi di carattere idrogeologico con realizzazione di piezometri per il monitoraggio delle sostanze azotate che dovranno essere ricercate attraverso specifiche analisi chimiche.

3b

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. Aree a bassa soggiacenza della falda. Ambiti a bassa soggiacenza della falda. Aree in cui la falda presenta una soggiacenza generalmente < 2,5 m. A causa della loro vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico a tali aree vengono estesi divieti e prescrizioni previsti per le zone di rispetto dei pozzi acquedottistici (v. "classe 3e"). Inoltre gli interventi edificatori devono essere preceduti da indagini geologico tecniche tese a valutare la possibile interferenza della falda o della frangia capillare con le strutture di fondazione.

4b

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI. Fasce di rispetto di m 10 dei corsi d'acqua, a partire dal ciglio superiore della scarpata lungo le rive e dal piede esterno degli argini, come definite dallo Studio di "Individuazione del reticolo idrico principale, minore e consortile" adottato dal Comune. In queste zone si potranno eseguire solo opere previste dal regolamento inserito nello Studio citato.

Lodi, 16.10.2025

Il perito Arch. : Stefania Lucchini