

P.G.T.

Comune di

Villa Biscossi (PV)

PR 10

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

FASE: Adozione



Revisione: Novembre 2012

Sindaco: Rag. Giuseppe Fassardi

Autorità procedente: Rag. Giuseppe Fassardi

Autorità competente: Viganò Rino

EPTA s.r.l.
Via Monte Nero 10/C
27020 – TROMELLO (PV)
Tel. 0382-809100; Fax. 0382-
809874
E-mail: amministrazione@eptasrl.it

Progettista responsabile:

Ing. Flavio Lavezzi

Collaboratori:

Ing. Antonio Grandi

Ing. Silvia Garavaglia

Ing. Riccardo Tacconi

INDICE

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	3
2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	5
2.1. Sviluppo storico	5
2.2. Il nucleo di antica formazione	8
2.2.1 I caratteri degli edifici del nucleo di antica formazione.....	8
2.2.2 La normativa di salvaguardia e valorizzazione	12
2.2.3 Zona residenziale di saturazione	13
2.2.4 Zona residenziale di completamento.....	14
2.2.5 Zona artigianale esistente	15
2.2.6 Zona agricola interna al perimetro del centro edificato	15
2.2.7 Zona agricola speciale	16
2.2.8 Zona agricola per attività orto-floro-vivaistiche	17
3. LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	17
3.1. Il sistema agrario	17
3.2. Le colture	18
3.3. Il sistema idrico	18
4. LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	19
5. LE REGOLE PER LA QUALITA' URBANA.....	21
6. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	22

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole risulta regolamentato dall'Art. 10 bis, comma 7, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, con modifiche successive (L.R. n.20 del 27 dicembre 2005; L.R. 3 marzo 2006; L.R. n.12 del 14 luglio 2006; L.R. n.5 del 27 febbraio 2007; L.R. n.24 del 3 ottobre 2007; L.R. n.4 del 14 marzo 2008, L.R. n.13 del 2009, L.R. n.7 del 2010, L.R. n.3 del 21 febbraio 2011).

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

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

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

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

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

e)contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo

57, comma 1, lettera b);

f)individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

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

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

8. Il Piano delle Regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura;

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

2)individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.”

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

1. Il Tessuto urbano consolidato

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

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

2. Aree destinate all'attività agricola

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

3. Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche

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

4. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

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

2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

2.1. Sviluppo storico

Villa ha radici nella voce latina villa ovvero "dimora di campagna".

Quando nel 1219 Federico II definisce i confini della contea lomellina, Villa Biscossi è nota come "Piperatorum" o "Villa Piperis".

L'attuale nome deriva dalla famiglia degli antichi feudatari, i Biscossi, che si stanziano in paese verso la fine del XIII secolo; secondo alcuni, a valorizzare il centro abitato fu poi un certo Francesco Biscossi. Nel 1440 il duca Filippo Maria Visconti concede in feudo a Jacopo de Scrovignis le terre di Gambarana, fra cui sono compresi anche i possedimenti di Villa Biscossi, che un trentennio più tardi sarebbero passati al conte di Mede, Odoardo Ruffino Corte. Alcuni storici propendono però per l'arrivo degli Zaccaria oppure dei Sannazzaro, al posto dei Corte; di certo c'è però che nei secoli successivi subentrano i Bellingeri, gli Olevano e i Provera, che nel 1817 vendono la villa al ramo medese dei Pallestrini.

Il centro abitato deve sorgere sulle **rovine di un antico castello**, distrutto per consentire la realizzazione dell'augusta **dimora dei Biscossi** e la cui ultima torre viene rasa al suolo a metà del XVIII secolo. Visibile sul piazzale della chiesa, l'edificio è costituito da un **palazzo settecentesco a due piani**, con un colonnato che sorregge la terrazza con parapetto in ferro battuto. Presenta una cancellata su sei piloni di buona fattura, parte della quale viene smantellata alla metà del secolo scorso per donare metallo contro le sanzioni economiche. La proprietà è circondata da un ampio giardino completamente cintato di cui, a causa delle numerose costruzioni presenti nella villa, una parte è nascosta alla vista.

Il Comune di Villa Biscossi presenta un nucleo edificato di grandezza veramente limitata, che si è mantenuto più o meno costante nel tempo, ad eccezione di alcune costruzioni sorte successivamente per sostenere l'attività agricola.

Ad integrazione dell'analisi del suolo urbano si pone l'analisi della crescita urbana, riportata nell'elaborato "DP 06 – Analisi della crescita urbana".

In tale elaborato viene affrontata la tematica dello sviluppo del comune di Villa Biscossi, studiando l'assetto territoriale secondo approcci differenti:

- 1) Approccio strutturale – componenti;
- 2) Approccio dinamico – Dinamica delle zone;
- 3) Approccio formale;
- 4) Approccio storico.

L'**approccio strutturale** si fonda sull'analisi delle componenti strutturanti il territorio soffermandosi in particolare sui seguenti elementi:

- assi e aree strutturanti necessari ed invarianti (strade, tracciati, piazze e spazi riconoscibili che determinano la struttura fondamentale della forma urbana);
- poli e luoghi centrali (luoghi emergenti per importanza storica, monumenti, punti di riferimento visivi, simbolici);
- snodi e piazze (elementi di cerniera tra le parti di carattere differente);
- margini naturali o artificiali (linee o fasce lineari che segnano la transizione tra territorio urbanizzato e territorio naturale o parti di urbanizzato a carattere differente);
- Zone omogenee o unitarie (tipologia edifici, epoca storica)

L'**approccio dinamico** si fonda sull'analisi della dinamica delle zone, soffermandosi in particolare sulla tipologia delle zone:

- Stabili o consolidate (non sono in corso né si prevedono trasformazioni fisiche o di destinazioni d'uso importanti);
- Instabili (sono in atto fenomeni prevalentemente spontanei di assetamento morfologico e funzionale);
- In sviluppo (sono in corso o previsti processi di crescita);
- In trasformazione (sono in corso o previsti importanti cambiamenti dell'assetto fisico o degli usi);
- In declino (sono in corso fenomeni di abbandono, svuotamento o degrado).

L'**approccio formale** si fonda sull'analisi dei tessuti e sulla morfologia delle zone:

- Tessuti (singoli elementi costitutivi che sono strettamente collegati gli uni agli altri);
- Tessuto a grana fine/grossa (a seconda delle dimensioni degli edifici e delle loro aggregazioni);
- Tessuto modulare (se costituito da unità edilizie di misure standardizzate),
- Zona a morfologia definita o conclusa (sono le parti organizzate in modo compiuto sulla base di un impianto autonomo e autoregolato, "estraibili" dal tessuto circostante);
- Zona a morfologia aperta (più labile interdipendenza tra rete stradale, edifici e spazi urbani);
- Zona morfologia indefinita (di formazione recente, senza un preciso ed identificabile disegno, come pura addizione delle parti).

L'**approccio storico** si fonda sull'analisi dello sviluppo per epoche successive delle varie zone del tessuto urbano.

Dall'approccio strutturale appare evidente come la viabilità principale che attraversa il comune ne costituisca un elemento strutturante creando una netta separazione tra due zone del paese. La parte a Nord della strada presenta caratteristiche pressoché omogenee, mentre la parte a Sud è caratterizzata dalla presenza di edifici rurali, molti dei quali ormai in disuso.

L'analisi evidenzia inoltre la presenza di un limite fisico nella zona ad Ovest del comune, costituito dalla Roggia Raina.

Dall'approccio dinamico emerge come il comune di Villa Biscossi sia caratterizzato da tempo da uno stallo della crescita urbana, tanto da essere costituito per la maggior parte da zone stabili o consolidate nella porzione a Nord della viabilità principale e da zone in declino nella porzione a Sud.

Solo una modesta porzione di abitato si può includere fra le zone instabili, in quanto processi di modifiche degli attuali edifici o ristrutturazioni più recenti comportano delle trasformazioni continue, seppur di lieve entità.

Sono totalmente assenti aree in sviluppo e in trasformazione.

Dall'approccio formale emerge la presenza di una molteplice varietà di tessuti edilizi. La presenza di tessuti ben definiti prevale nella zona degli edifici di più recente costruzione, mentre nella zona più antica e dai caratteri fortemente agricoli prevale una morfologia di tipo aperto e in alcuni casi indefinita.

Infine nell'approccio storico vengono messe in evidenza le fasi di evoluzione del paese, soffermandosi sull'epoca di costruzione del primo nucleo, l'accrescimento successivo sempre a ridosso della strada di attraversamento, fino ad arrivare all'edificazione più recente degli anni '90.

In conclusione si può affermare che quasi l'intero centro di Villa Biscossi, non essendo stato caratterizzato da trasformazioni nel corso degli anni, corrisponde ad un nucleo di antica formazione, non presentando tuttavia caratteristiche storico-architettoniche di pregio, ad eccezione di elementi puntuali.

Il Piano delle Regole identifica nel **tessuto urbano consolidato** le seguenti principali destinazioni:

- Zona A – Vecchio nucleo;
- Edifici soggetti a particolari norme;
- Zona B – Zona residenziale di saturazione;
- Zona C – Zona residenziale di completamento;

- Zona D – Zona artigianale esistente;
- Zona E1 – Zona agricola interna al perimetro del centro edificato;
- Zona E2 – Zona agricola speciale;
- Zona E3 – Zona agricola per attività orto-floro-vivaistiche

2.2. Il nucleo di antica formazione

2.2.1 I caratteri degli edifici del nucleo di antica formazione

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

Strettamente connessa a quest'ultimo punto vi è l'analisi del centro storico riportata nell'elaborato grafico "DP 07 – Analisi del centro storico".

In tale elaborato, partendo dall'analisi delle tavolette IGM (1^a levata), dalle informazioni riportate nelle tavole del PTCP e infine da quanto emerso da approfondimenti storici e rilievi sul posto, è stato possibile definire le zone di tessuto urbano a cui è ancor possibile attribuire valenza storica-architettonica.

Il PTCP individua come centro storico quasi l'intero centro di Villa Biscossi; effettivamente il nucleo antico, come indicato anche nelle tavolette IGM, corrisponde a gran parte del centro e, non essendosi poi il comune ulteriormente sviluppato, nel corso degli anni, si può affermare che l'intero paese risulta essere un nucleo di antica formazione, non presentando tuttavia caratteristiche storico-architettoniche di pregio, ad eccezione di elementi puntuali.

L'analisi, quindi, si è soffermata sulle aree definite come centri storici dal PTCP; rilievi fotografici sul posto e studi di dettaglio delle componenti strutturali hanno permesso di valutare l'appartenenza o meno delle zone a siti definibili come centri storici, verificando principalmente i seguenti elementi:

- Appartenenza a unità edilizie isolate e/o gruppi di edifici rurali storici di particolare pregio architettonico;
- Ampliamento del tessuto edificato originario con soluzioni tipologiche contrastanti con la maglia edilizia preesistente;
- Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazioni o superfetazioni recenti di fabbricati storici;
- Sostituzione dei fabbricati storici con unità edilizie più recenti.

Dall'analisi emerge che dell'intero tessuto urbano, solo una ridotta porzione degli isolati ha mantenuto l'impronta del nucleo di antica formazione, in quanto gran parte degli edifici è stata caratterizzata da superfetazioni o alterazioni che ne hanno modificato l'assetto originario. Inoltre, gli edifici degni di tutela e valorizzazione, che mostrano ancora le caratteristiche del linguaggio originario sono un numero molto ridotto.

Molti edifici sono stati caratterizzati nel tempo da trasformazioni che hanno comportato superfetazioni, ampliamenti irrispettosi delle caratteristiche morfo-tipologiche dell'esistente, alterando di fatto le peculiarità del centro storico.

Sono da evidenziare invece alcuni edifici di particolare interesse storico-architettonico o comunque rappresentativi della cultura locale, degni di essere salvaguardati o comunque di essere normati in modo specifico, per agevolare il recupero e la valorizzazione.

Il nucleo di antica formazione individuato come tale è costituito essenzialmente da:

- Nucleo della chiesa parrocchiale e delle attrezzature oratoriali;
- Complesso con palazzo storico di notevole pregio architettonico.



Figura n.1: Chiesa Parrocchiale



Figura n.2: Palazzo storico

Di seguito vengono riportate le immagini degli edifici che saranno soggetti a normativa specifica in quanto degni di particolare attenzione per le caratteristiche architettoniche o perché rappresentativi della cultura locale.



Figura n.3: Villa storica



Figura n.4: Edificio rurale rappresentativo



Figura n.5: Antica stalla



Figura n.6: Palazzo dei Biscossi



Figura n.7: Villa di pregio architettonico

2.2.2 La normativa di salvaguardia e valorizzazione

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

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

La normativa, al fine di incentivare il recupero delle situazioni di degrado, sfrutterà il principio dell'incentivazione urbanistica mediante il quale verrà offerto un bonus volumetrico se gli interventi verteranno all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e saranno volti al risparmio energetico.

2.2.3 Zona residenziale di saturazione



Figura n.8: Zona residenziale di saturazione

La zona residenziale di saturazione è quella porzione di tessuto urbano che costituisce il primo ampliamento del nucleo di antica formazione ed è caratterizzato dalla presenza di alcuni edifici che costituiscono una cortina edilizia chiusa sulla viabilità principale e contemporaneamente da una serie di edifici arretrati rispetto al filo stradale.

Non presentano particolari caratteristiche degne di pregio o salvaguardia, ma occorrerebbe mantenerne gli allineamenti per non alterare la struttura morfologica del tessuto urbano.

2.2.4 Zona residenziale di completamento



Figura n.9: Zona residenziale di completamento

Si tratta della zona residenziale di più recente edificazione, costituita da complessi residenziali isolati, ville isolate ed a schiera.

La maggior parte degli edifici che compongono tale zona evidenziano un linguaggio più moderno, ma al tempo stesso sono ben inserite nel contesto locale.

Rientrano in questa zona anche alcuni edifici di meno recente costruzione, ma che presentano ben evidenti superfetazioni od elementi non in linea con il linguaggio originario.

2.2.5 Zona artigianale esistente



Figura n.10: Zona residenziale di completamento

La zona artigianale esistente all'interno del tessuto urbano è costituita da un'antica riseria locale che trasforma il riso coltivato in prodotto finito.

2.2.6 Zona agricola interna al perimetro del centro edificato



Figura n.11: Zona agricola dismessa interna al centro edificato

Si tratta di una zona destinata all'attività agricola, ma ricadente all'interno del centro abitato. In realtà esistono due grandi aree di tale tipo.

La prima è ben visibile all'ingresso del paese provenendo dalla Strada provinciale da Mede; si tratta di un complesso agricolo di rilevanti dimensioni, in parte in disuso da diverso tempo ed in parte di nuova costruzione (capannone agricolo); la porzione di antica costruzione è fortemente rappresentativa della tradizione agricola, ma al tempo stesso costituisce attualmente un elemento puntuale di degrado.

Appare pertanto opportuno, al fine di migliorare il tessuto urbano esistente recuperare tale elemento.

2.2.7 Zona agricola speciale



Figura n.12: Zona agricola speciale interna al centro edificato

Si tratta della porzione di tessuto urbano caratterizzata dalla presenza di aziende agricole che svolgono la loro regolare attività all'interno del tessuto urbano.

Sono presenti edifici ancora utilizzati a tale scopo ed altri ormai in disuso da diverso tempo, rappresentativi della loro antica funzione.

Anche questi complessi sono degni di recupero e valorizzazione.

2.2.8 Zona agricola per attività orto-floro-vivaistiche



Figura n.13: Serre

Si tratta di una porzione di tessuto urbano ospitante un'attività orto-floro-vivaistica, caratterizzata dalla presenza di alcune serre affiancate al tessuto residenziale.

3. LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

3.1. Il sistema agrario

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

Si tratta di aree di pianura che presentano una caratterizzazione significativamente rurale e rurale urbanizzata, tanto che la principale fonte di reddito è l'agricoltura stessa che riveste un ruolo importante per l'economia del paese.

La delimitazione delle aree destinate all'agricoltura costituisce una delle indicazioni di maggior peso poiché costituisce un confine rigido per l'espansione urbana; in questo caso tale delimitazione non risulta comunque così marcata, in quanto, quasi l'intero paese è costituito da aziende agricole.

Il Piano delle Regole distingue comunque le vere e proprie aree residenziali dalle aree agricole attestando i confini lo su elementi fisici riconoscibili e rilevanti; detta inoltre disposizioni per

la salvaguardia del patrimonio di edilizia rurale storica e per indirizzare le nuove eventuali edificazioni al rispetto dei caratteri del paesaggio.

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

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

3.2. Le colture

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

3.3. Il sistema idrico

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

E' presente un corso d'acqua principale, la Roggia Raina, con fascia di rispetto di 150 m; sono presenti molti altri corsi d'acqua di carattere minore, che contribuiscono comunque sia al proseguimento dell'attività agricola, sia al mantenimento del sistema del paesaggio.

E' inoltre da segnalare la presenza di un fontanile, il cui recupero potrebbe significare un notevole contributo per la salvaguardia del paesaggio.

4. LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

All'interno del territorio comunale sono presenti numerose aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Aree di elevato contenuto naturalistico che riguardano:

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

La tutela di queste aree prevede:

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

Nel territorio di Villa Biscossi tali aree sono presenti all'interno della Riserva Naturale Regionale Garzaia di Villa Biscossi, in prossimità del confine con il comune di Lomello.

Nelle immediate adiacenze delle aree sopra citate sono inoltre presenti **Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici**.

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

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

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

Una piccola porzione di territorio ricade nell'ambito delle **Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi**.

In generale riguardano le aree nelle quali il paesaggio agrario conserva una sufficiente qualità paesistica ed ecosistemica con la presenza dei principali elementi della trama paesistica.

Per queste aree obiettivo della tutela è il consolidamento delle attività agricole compatibili in atto, l'incentivo per la riconversione delle attività agricole incompatibili con i caratteri ambientali e geo-pedologici dei suoli, il controllo delle trasformazioni in relazione ai caratteri dominanti del paesaggio (trama interpodereale, diversificazione colturale, elementi costitutivi quali canali, cascinali, filari alberati).

Tali aree sono presenti nella porzione Sud e Sud-Est del territorio comunale, sul confine con il comune di Pieve del Cairo.

Sul confine comunale con Lomello e Galliaivola è individuato un **corridoio ecologico**.

I corridoi sono considerati tali gli elementi lineari naturali o naturalizzati come i torrenti, corsi d'acqua minori, canali, orli e scarpate morfologiche, potenzialmente idonei per la creazione di corridoi ecologici principali, e non assoggettati ad altre forme di tutela specifica.

L'obiettivo è la messa in rete del sistema naturalistico provinciale; gli elementi così individuati vanno salvaguardati nella loro funzione naturalistica e paesistica.

Si dovranno individuare appropriate norme atte a garantire la conservazione fisica degli elementi individuati ad evitarne l'interruzione funzionale.

Dovranno essere altresì individuate idonee fasce di rispetto in relazione ai caratteri fisici del territorio, all'interno delle quali dovranno essere promossi interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione.

Nelle adiacenze della Riserva Naturale è presente un'**oasi di protezione** ai sensi della L.R. 26/1993.

5. LE REGOLE PER LA QUALITÀ URBANA

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

Le linee d'azione sono essenzialmente due:

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

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

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

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

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

Qualora siano necessari interventi volti al recupero delle situazioni di degrado su parti o porzioni di un'unità edilizia o sull'unità intera occorre che siano perseguiti gli obiettivi di coerenza e valorizzazione al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici.

Cura dovrà essere osservata anche nella scelta dei materiali e nell'utilizzo di materiali adatti al contesto, ma al tempo stesso volti al risparmio energetico.

In un contesto come quello offerto dal comune di Villa Biscossi appare indispensabile promuovere azioni di recupero dell'esistente, al fine di evitare il degrado totale di un intero nucleo abitato; appare comunque difficile credere che siano sufficienti norme che permettano il recupero e che mirino ad un'incentivazione per recuperare l'intera situazione esistente, la quale si è generata nel corso degli anni in seguito al continuo e lento abbandono del paese, conseguente alla dismissione di attività agricole ed all'abbandono del paese, per lo svolgimento di attività differenti, il più delle volte, in un contesto fortemente urbanizzato.

Si tratta pertanto di edifici in disuso, di proprietà di persone non residenti nel comune, le quali, non dimostrano particolare interesse al recupero di tali complessi; per questi motivi, pur offrendo misure idonee a promuovere il recupero di tali fabbricati, vista la situazione economica del periodo e, considerata la difficoltà di investire in tali interventi di recupero, appare difficile credere in un possibile e concreto recupero del tessuto urbano.

6. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Si tratta di quegli ambiti di varia estensione e conformazione, per lo più interessate da vincoli di rispetto stradale o cimiteriale, per cui non possono essere previste trasformazioni.

Nel comune di Villa Biscossi sono identificate come tali le seguenti aree:

- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di rispetto cimiteriale.

Non sono invece state individuate aree di rispetto dell'abitato, che solitamente servono ad impedire la costruzione di fabbricati agricoli nelle immediate vicinanze del tessuto urbano, al fine di non impedirne uno sviluppo successivo; al tempo stesso tali aree possono essere utilizzate come aree di mitigazione o compensazione ambientale a ridosso dell'abitato.

Si è preferito non individuare tali aree in quanto, è apparso evidente che nel corso degli anni non si è mai ricorso alla costruzione di nuovi fabbricati agricoli esternamente al tessuto urbano; inoltre si è preferito individuare le aree da destinare a mitigazione e compensazione ambientale in altre porzioni del territorio, in adiacenza alla Garzaia di Villa Biscossi, al fine di potenziarne la funzionalità, ovvero all'interno delle aree trasformate, al fine di mitigare gli interventi previsti.