

Comune di

**TAVAZZANO CON VILLAVESCO**

Provincia di Lodi



---

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

☒ documento di piano

☐ piano delle regole

☐ piano dei servizi

carlo lopedote  
giuseppe stropa

il segretario  
il sindaco

---

studio associato de vizzi: architettura e urbanistica  
antonio de vizzi  
paolo de vizzi

architetto  
ingegnere

fabrizia palavicini

ingegnere

## Scenario strategico di Piano

---

tavola n°

R3.1

marzo 2009

---

la base cartografica utilizzata (aerofotogrammetrico 2001 aggiornato per le parti di nuova edificazione con la mappa catastale) ha valore puramente indicativo

## INDICE

1. INTRODUZIONE.....	3
1.1 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	3
1.1.1 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	3
2. SCENARIO STRATEGICO DI PIANO .....	4
2.1 CRITERI GENERALI D'INTERVENTO .....	4
2.2 OBIETTIVI GENERALI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE .....	5
2.2.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	5
2.2.2 OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE.....	5
3. DETERMINAZIONI DI PIANO.....	6
3.1 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO.....	6
3.1.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	6
3.1.2 OBIETTIVI QUANTITATIVI .....	6
3.2 POLITICHE D'INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI.....	12
3.2.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	12
3.2.2 POLITICHE DI INTERVENTO.....	12
3.3 COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	12
3.3.1 I FINANZIAMENTI DELLA REGIONE LOMBARDIA.....	13
3.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	18
3.4.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	18
3.4.2 DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NUOVA EDIFICAZIONE .....	18
3.5 AREE DEGRADATE E DISMESSE .....	19
3.5.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	19
3.5.2 DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – RECUPERO.....	19
3.6 POLI DI FRUIZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO .....	20
3.7 MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOVRALocale .....	21
3.7.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	21
3.7.2 VERIFICA DI COERENZA .....	21
3.8 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI.....	26
3.9 CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE .....	28
3.9.1 PEREQUAZIONE.....	28
3.9.2 COMPENSAZIONE.....	28
3.9.3 INCENTIVAZIONE .....	28
4. CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO .....	32
4.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO .....	32
4.2 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.I. ....	32
4.2.1 CRITERI DI AMMISSIBILITA' .....	32
4.2.2 CRITERI DI PREFERIBILITA' .....	33
4.3 STANDARD URBANISTICI.....	35

4.3.1	DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI DI AREE A SERVIZI MINIME OBBLIGATORIE PER I PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO .....	35
4.3.2	IL CONCETTO DI STANDARD QUALITATIVO .....	36
4.3.3	LA QUANTIFICAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO .....	36
4.3.4	LA VAUTAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO .....	37
4.3.5	VERSAMENTO DELL'IMPORTO CORRISPONDENTE ALLO STANDARD QUALITATIVO .....	37
5.	ALLEGATO 1: NORME TECNICHE DI DOCUMENTO DI PIANO .....	38
5.1	DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....	38
5.2	DESTINAZIONI D'USO .....	40
5.3	RIDUZIONE TEMPORALE DELLE INCENTIVAZIONI .....	43
5.4	TIPOLOGIE DI IMPIANTO PER MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI.....	44
5.5	ELENCO ESSENZE.....	45
5.6	PARAMETRI DI IMPIANTO .....	46
6.	ALLEGATO 2: OBIETTIVI E POLITICHE DI PIANO E VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLE PREVISIONI DI CARATTERE SOVRALocale.....	47

---

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

La L.R. 12/2005 all'art. 8.3 stabilisce che "Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli"; pertanto i contenuti del Documento di Piano non costituiscono prescrizioni immediatamente vincolanti per le trasformazioni territoriali.

I contenuti del Documento di Piano si attuano attraverso il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, i Piani Attuativi e i Piani di Settore e costituiscono indirizzi e direttive che nei predetti Piani devono configurarsi in termini prescrittivi.

Gli indirizzi espressi nel Documento di Piano sono volti a fissare obiettivi per l'elaborazione dei Piani di cui sopra e che negli stessi devono essere approfonditi ed integrati, le direttive devono essere assunte come disposizioni da articolare e tradurre in specifiche prescrizioni.

#### 1.1.1 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il quadro di riferimento normativo per la pianificazione urbanistica comunale è mutato sostanzialmente con l'approvazione della L.R. 12/2005 "Legge per il governo del territorio" pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 16 marzo 2005, 1° s.o. e le successive modifiche ed integrazioni:

- Legge Regionale 27 dicembre 2005, n. 20 Modifiche alla legge regionale n. 12 del 2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti (B.U.R.L. n. 52 del 30 dicembre 2005)
- Legge Regionale 3 marzo 2006, n. 6 Norme per l'insediamento e la gestione di centri di telefonia in sede fissa (B.U.R.L. n. 10 del 7 marzo 2006)
- Legge Regionale 14 luglio 2006, n. 12 Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" (B.U.R.L. n. 143 del 18 luglio 2006);
- Legge regionale 14 marzo 2008 - n. 4 Ulteriori modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" ( 1° Suppl. Ordinario al n. 12 - 17 marzo 2008).
- La legge regionale 11 marzo 2005 n.12, riforma la disciplina urbanistica contenuta nella legge regionale 51/75 e coordina, in un unico testo, la normativa regionale in materia urbanistico-edilizia al fine di semplificarne e renderne più chiara la consultazione.

Costituisce, inoltre, un riferimento per la redazione degli elaborati di P.G.T. la circolare esplicativa della L.R. 12/2005 "Modalità per la pianificazione comunale (L.R. 12/2005 art. 7)" approvata con D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005. All'interno di questo documento sono riportate le specifiche per i contenuti paesaggistici del P.G.T. (allegato A), anche alla luce delle indicazioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004).

I principi del nuovo quadro della pianificazione comunale, così come definito dalla legge e dalla circolare esplicativa sono:

- univocità delle strategie: il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è lo strumento di regia delle politiche e delle azioni settoriali e ha natura strategica e, insieme, operativa;
- il piano è un processo in continua evoluzione, legato tuttavia ad un arco temporale stabilito e alle risorse necessarie alla sua attuazione;
- sostenibilità socio-economica ed ambientale delle scelte di pianificazione;
- condivisione delle conoscenze, delle strategie e del processo realizzativo, mediante un'informazione completa e trasparente al cittadino;
- collaborazione interistituzionale, ovvero responsabilità nel concorrere alla costruzione di scenari di sviluppo territoriali di scala più ampia e nel proporre strategie anche diverse da quelle elaborate a scala maggiore;
- legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, sia finanziari che ambientali, e di quelli di incentivazione urbanistica.

---

## 2. SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

### 2.1 CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

Il Comune di Tavazzano con Villavesco nel determinare le proprie azioni di governo del territorio fa proprie e declina alcune delle "Azioni di Attuazione e di Adeguamento del PTCP Vigente alla Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.":

- promuovere e sostenere l'agricoltura, fondamento dell'identità territoriale lodigiana;
- perseguire un consapevole contenimento del consumo di suolo attraverso la riduzione volontaria del 30 % della superficie per trasformazioni endogene attribuita dal P.T.C.P. della Provincia di Lodi;
- promuovere e sostenere la valorizzazione ambientale, paesaggistica e turistica;
- promuovere politiche di intermodalità e sperimentare azioni di governo del territorio sostenibili;
- perseguire la qualificazione del sistema infrastrutturale e della mobilità integrata nelle politiche di governo del territorio.

e le integra con criteri propri:

- miglioramento della qualità del tessuto edilizio urbano in adempimento anche delle nuove normative relative al controllo del consumo energetico e nell'ottica della sostenibilità ambientale degli insediamenti;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio vincolato dagli strumenti urbanistici sovraordinati, dal vigente P.R.G. e individuato in fase di analisi del tessuto residenziale consolidato quale edificato con pregio architettonico e/o ambientale.
- implementazione della qualità dei servizi offerti;
- recupero dell'edificato rurale e produttivo dismesso;
- condivisione dei meccanismi perequativi, incentivanti e compensativi;
- sviluppo della mobilità dolce;
- implementazione dell'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologici-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano;
- prevedere un adeguato assetto dei nuovi insediamenti in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici;
- promuovere lo sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce".

## **2.2 OBIETTIVI GENERALI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE**

### **2.2.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO**

Art. 8 comma 2 lett. a) della L.R. 12/2005 *“Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

*a) individua gli obiettivi di sviluppo e miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di efficacia prevalentemente sovracomunale....”*

### **2.2.2 OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE**

Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione sono declinati nelle tabelle di cui ALLEGATO 2: OBIETTIVI E POLITICHE DI PIANO E VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLE PREVISIONI DI CARATTERE SOVRALocale. Tali tabelle sono organizzate per sistemi:

- Sistema fisico – naturale
- Sistema rurale
- Sistema insediativo infrastrutturale
- Sistema paesistico

Per ciascuno dei sistemi di cui sopra è riportata:

- l'analisi degli obiettivi di P.G.T.
- l'esplicitazione delle politiche di P.G.T. in riferimento a ciascun obiettivo.

---

### 3. DETERMINAZIONI DI PIANO

#### 3.1 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

##### 3.1.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

Art. 8 comma 2 lett. b) della L.R. 12/2005 *“Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

*....*

*Determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché delle possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche di livello sovracomunale*

*...”*

##### 3.1.2 OBIETTIVI QUANTITATIVI

###### Popolazione

La popolazione del Comune di Tavazzano nell'ultimo trentennio è gradualmente aumentata; analizzando la dinamica demografica nelle sue componenti di movimento naturale migratorio si può constatare che il saldo naturale e il saldo migratorio, dopo il decennio 1971-1981 in cui hanno avuto un andamento altalenante, sono quasi sempre stati positivi ad eccezione del biennio 1997-1998 in cui entrambi risultano negativi, con una netta predominanza del saldo migratorio su quello naturale, nell'ultimo.

Obiettivo primario del P.G.T. l'attenuazione di tale andamento demografico crescente al fine di:

- riutilizzare parte dell'edificato con attuale destinazione agricola esistente nel tessuto residenziale consolidato;
- consentire il recupero degli ambiti industriali in dismissione esistenti all'interno del nucleo edificato
- limitare il consumo di suolo.

Le previsioni insediative vengono definite secondo i seguenti criteri :

- le proiezioni demografiche della popolazione per il prossimo quinquennio e decennio, sviluppate con due diversi criteri, lineare ed esponenziale, al fine di verificare quelli che potrebbero essere i valori massimi di previsione teorica secondo criteri di normale andamento demografico, senza pertanto l'inserimento di ambiti di trasformazione che fungano da “richiamo” per movimenti immigratori;
- la valutazione della popolazione teorica insediabile delle nuove aree edificabili .

Tale valutazione viene effettuata tenendo conto di due parametri differenti di ragguaglio tra le volumetrie e la popolazione insediabile.

Mentre per i Piani Attuativi Vigenti e in corso di attuazione viene mantenuto il parametro di **1 abitante teorico ogni 150 mc** per i nuovi ambiti di trasformazione la popolazione teorica insediabile valutata secondo il parametro di **1 abitante teorico ogni 100 mc**; si precisa che la scelta di tale parametro è dettata dalla verifica dell'effettiva attuazione in termini di popolazione residente al **31/12/2008** (5964 ab) confrontata con la capacità insediativa residenziale teorica del P.R.G. Vigente e dalla constatazione di un sottodimensionamento della seconda rispetto alla prima (come meglio dettagliato nella relazione di quadro conoscitivo).

## Comune di Tavazzano con Villavesco, proiezione esponenziale

### Comune di Tavazzano con Villavesco, proiezione esponenziale

La proiezione si effettua sfruttando la seguente espressione:

$$P_t = P_o \times (1+r)^t$$

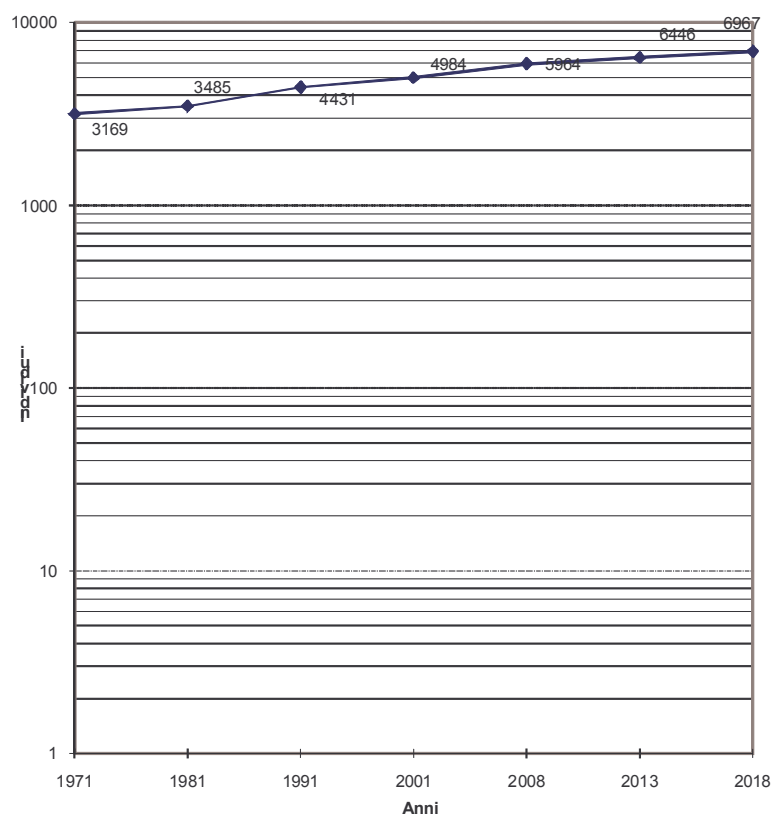
Dove:  $P_t$  = Popolazione all'anno t che si vuole individuare

$P_o$  = Popolazione all'anno iniziale

t = Numero di anni

r = Tasso di variazione medio annuo supposto costante

ANNI	1971	1981	1991	2001	2008	2013	2018
P	3169	3485	4431	4984	5964	6446	6967



### Calcolo del tasso di variazione medio annuo

$$t_{\text{medio}} = \frac{\text{somma } t_n}{N}$$

$$t_n = \frac{P_n - P_{n-1}}{P_{n-1}}$$

	t
1971	
1981	0,090674
1991	0,213496
2001	0,110955
2008	0,164319

$$\frac{\text{somma } t_n}{N} = \frac{0,579444}{37}$$

$$t_n = 0,015661$$

### Comune di Tavazzano con Villavesco, proiezione lineare

La proiezione si effettua sfruttando la seguente espressione:

$$P_t = P_o + t \times \Delta a$$

Dove:

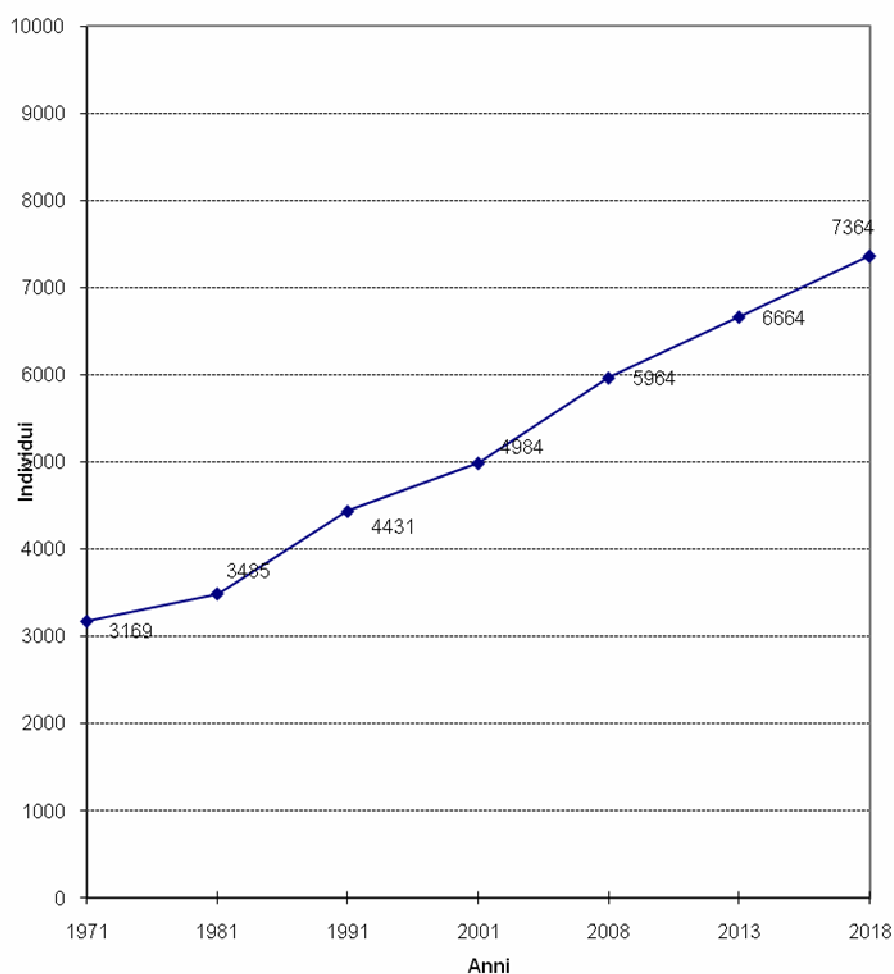
**P<sub>t</sub>**= Popolazione all'anno t che si vuole individuare

**P<sub>o</sub>**= Popolazione all'anno iniziale

**t**= Numero di anni

**Δa**= Incremento annuo supposto costante

ANNI	1971	1981	1991	2001	2008	2013	2018
P	3169	3485	4431	4984	5964	6664	7364



Calcolo popolazione residenziale teorica				
Abitanti al 31/12/2008			5964	
Piani attuativi Vigenti in corso di attuazione	Ambito	Superficie mq	Volumetria mc	Abitanti (volume/150 mc/ab) n
	ATR1	3.821	7.600	51
	ATR2	8.209	6.000	40
	ATR3	3.994	7.040	47
	ATR4	10.189	15.913	106
	ATR5	10.283	10.968	73
	ATR13	490	1.360	9
			48.881	326
Nuovi ambiti di trasformazione	Ambito	Superficie mq	Volumetria mc	Abitanti (volume/100 mc/ab) n
	ATR6	914	3.978	40
	ATR7	4.467	4.467	45
	ATR8	2.754	2.840	28
	ATR9	55.857	55.857	559
	ATR10	23.953	8.973	90
	ATR11	16.172	16.172	162
	ATR12	25.464	25.464	255
				1.178
<b>TOTALE</b>				<b>7.467</b>

Dal confronto dei dati relativi ai due metodi di proiezione (lineare ed esponenziale) che forniscono le seguenti previsioni alla soglia del 2013 e alla soglia del 2018:

- **proiezione lineare 2013 : 6646 ab**
- **proiezione esponenziale 2018 : 6664ab**
  
- **proiezione lineare 2018 : 6967 ab**
- **proiezione esponenziale 2018 : 7364 ab**

con i dati relativi al carico insediativo previsto dal PGT che comporta una popolazione residenziale teorica pari a **7467 ab** emerge un corretto dimensionamento degli ambiti di trasformazione che supporteranno in maniera adeguata il naturale incremento della popolazione calcolata secondo il modello matematico peggiorativo e pertanto con adeguato margine di sicurezza finalizzato a scongiurare fenomeni di deficit abitativo.

E' presumibile infatti che l'effettiva popolazione residenziale alla data del 2017 sarà inferiore a quella stimata (7467 abitanti) per le seguenti motivazioni:

- la destinazione residenziale comprende, oltre all'uso abitativo, anche una serie di attività compatibili che di fatto consumano una parte della capacità insediativa totale assegnata;
- esiste una percentuale costante di abitazioni non occupate che interesserà anche i nuovi ambiti di trasformazione;

- l'edificazione dei lotti liberi nel tessuto residenziale consolidato sconta la rigidità delle singole decisioni spesso rivolte a soddisfare esigenze più contenute rispetto all'effettiva capacità edificatoria dei lotti,
- alcuni ambiti di trasformazione previsti dal P.R.G. riproposti nel presente P.G.T. non hanno avuto attuazione in quanto legate a scelte strettamente personali delle Proprietà.
- Alcuni degli ambiti di trasformazione (ATR7-AT12-AT11) sono legati a progetti sovra locali (razionalizzazione rete elettrica Terna e realizzazione variante SS9) la cui attuazione è presumibile avvenga non prima di 5 anni.

## **Consumo di suolo**

L'obiettivo principale del PGT del Comune di Tavazzano con Villavesco è il **contenimento** del consumo del suolo. Per tale motivo si è scelto di consolidare l'indirizzo assunto anche dal vigente P.R.G. di recupero di tutto l'edificato rurale e produttivo dismesso presente all'interno del centro abitato. In tale ottica l'Amministrazione Comunale ha scelto di ridurre le aree per espansione endogene concesse dal P.T.C.P. della Provincia di Lodi del 30%.

A tale scelta si affianca la volontà di recupero dell'ambito produttivo dismesso dell'ex Frigoriferi.

Per quanto riguarda il consumo complessivo di suolo di seguito vengono riportati i dati relativi alle trasformazioni residenziali e produttive e quelli complessivi, precisando che tali incrementi avverranno in un arco temporale di 5 anni e che nei calcoli di seguito riportati non sono stati considerati i dati relativi alle trasformazioni agricole.

<b>Calcolo incremento di consumo di suolo</b>	
Superficie territoriale comunale	16.250.000 mq
Superficie territoriale ambiti di trasformazione residenziale	40.007 mq
<b>INCREMENTO Indice di consumo del suolo PER TRASFORMAZIONI RESIDENZIALI</b>	<b>0,25%</b>
Superficie territoriale ambiti di trasformazione produttivi	108.128 mq
<b>INCREMENTO Indice di consumo del suolo PER TRASFORMAZIONI PRODUTTIVE</b>	<b>0,67%</b>
Superficie territoriale ambiti di trasformazione (residenziali e produttivi)	148.135 mq
<b>INCREMENTO Indice di consumo del suolo COMPLESSIVO</b>	<b>0,91%</b>

Dai dati precedentemente riportati si dimostra che, anche qualora fossero attuati tutti gli ambiti di trasformazione previsti, l'indice di consumo di verrebbe incrementato rispetto alla situazione attuale dello **0,91%**.

## 3.2 POLITICHE D'INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

### 3.2.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'art . 8 comma 2 lett. C) della L.R. 12/2005 stabilisce che *“Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

*...*

*c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche d'intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale...”*

### 3.2.2 POLITICHE DI INTERVENTO

Le politiche di intervento conservazione sono declinate nelle tabelle di cui **allegato 2: obiettivi e politiche DI PIANO e verifica di coerenza rispetto alle previsioni di carattere sovralocale**. Tali tabelle sono organizzate per sistemi:

- Sistema fisico – naturale
- Sistema rurale
- Sistema insediativo infrastrutturale
- Sistema paesistico

In ogni sistema vengono dettagliate le politiche di P.G.T. rispetto agli obiettivi espressi.

## 3.3 COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'art . 8 comma 2 lett. d) della L.R. 12/2005 stabilisce che *“Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

*...*

*d) dimostra l'attuabilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo”*

Le trasformazioni previste dalle politiche di piano dalle politiche di piano, delle quali si deve verificare l'attuabilità, sono riconducibili a tre tipologie:

1. Interventi di trasformazione del suolo finalizzati alla realizzazione di opere private;
2. Interventi di trasformazione del suolo finalizzati alla realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico;
3. Interventi di valorizzazione paesaggistica ed ambientale del territorio.

Per quanto riguarda la prima tipologia (interventi di trasformazione del suolo finalizzati alla realizzazione di opere private) la fattibilità è demandata al mercato immobiliare e all'iniziativa privata. Il PGT ha fatto propri, al fine di incentivare tale iniziative, sempre nell'ottica comunque di un ritorno in termini di maggiori benefici pubblici o di minor impronta ecologica, due tipologie di incentivazione urbanistica:

- Incentivazione per rilevanti benefici pubblici;
- Incentivazione finalizzata alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

per la cui esplicitazione si rimanda al paragrafo specifico.

Per quanto riguarda la seconda tipologia (Interventi di trasformazione del suolo finalizzati alla realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico) l'attuabilità delle politiche d'intervento si ritiene avverrà, come meglio specificato nel Piano dei Servizi, attraverso la verifica della fattibilità economica dei progetti relativi alle opere e ai servizi di interesse pubblico che porterà ad una corretta definizione degli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la terza tipologia (gli interventi di valorizzazione ambientale) la sostenibilità delle scelte di piano è riferibile a differenti aspetti di seguito esplicitati.

- La recente modifica alla L.R. 12/05 (L.R. 04/2008) ha introdotto il concetto che la sottrazione di superficie agricola allo stato di fatto comporta una maggiorazione del costo di costruzione da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

*Art. 43. (Contributo di costruzione)*

*2-bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La Giunta regionale definisce, con proprio atto, linee guida per l'applicazione della presente disposizione.*

Recentemente, con Deliberazione di Giunta Regionale 22 dicembre 2008 – n. 8/8757, sono state approvate le Linee Guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art. 43, comma 2-bis, L.R. 12/2005) cui l'Amministrazione Comunale dovrà riferirsi per la maggiorazione del contributo di costruzione.

- E' previsto che tutti gli ambiti di trasformazione siano soggetti, in aggiunta agli obblighi convenzionali tradizionali, all'obbligo di effettuare interventi di mitigazione-compensazione. Tale obbligo è differenziato a seconda della tipologia di ambito di trasformazione. Per gli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale o produttiva-terziaria è previsto l'obbligo di cessione di aree all'interno di comparti definiti (aree di compensazione paesaggistica-ambientale) o la monetizzazione delle stesse e della relativa piantagione secondo progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. Le aree individuate sono funzionali a garantire e implementare la continuità del corridoio ecologico del Sillaro in ambito urbano. Per gli ambiti di trasformazione a destinazione agricola è previsto che, oltre all'eventuale mitigazione a contorno dei nuovi edifici, siano realizzati, a scelta del proponente, interventi di valorizzazione paesaggistica attraverso integrazione delle piantagioni o in ambiti individuati (ambiti di mitigazione e compensazione) o lungo percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto o perpendicolarmente ad essi.
- Le mitigazioni paesaggistiche delle infrastrutture previste da atti sovraordinati, ed in particolare della variante alla S.S. 9 via Emilia si assume siano poste in carico ai soggetti che realizzeranno l'infrastruttura.
- Infine il presente DdP fa proprie le incentivazioni regionali previste per interventi di valorizzazione paesistica e ambientale del territorio rurale di seguito riportate in sintesi.

### **3.3.1 I FINANZIAMENTI DELLA REGIONE LOMBARDIA**

Per favorire l'attivazione degli interventi di compensazione e mitigazione previsti dalle politiche di piano si ritiene utile evidenziare taluni aspetti finanziari che si ritengono di interesse per il programma in argomento.

La sintesi che segue fa riferimento al Piano di Sviluppo Rurale della Regione Lombardia, periodo 2007-2013, attuativo del Regolamento 1695/2005 e- al programma regionale denominato "10.000 ettari di nuovi boschi e di sistemi verdi per la Lombardia".

#### **IL PIANO DI SVILUPPO RURALE 2007-2013 DELLA REGIONE LOMBARDIA - LE MISURE DI INTERESSE**

##### **MISURA 214 - "PAGAMENTI AGROAMBIENTALI"**

La Misura 214 intende favorire lo sviluppo sostenibile delle aree rurali e contemporaneamente rispondere alla crescente domanda di servizi ambientali da parte della società.

La Misura 214 prosegue l'attività avviata nelle precedenti programmazioni, a favore dello sviluppo di metodi di produzione agricola compatibili con la salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio rurale, delle risorse naturali e della biodiversità.

#### **Beneficiari**

Le imprese agricole singole e associate, titolari di partita IVA, iscritte presso la Camera di Commercio al Registro delle Imprese – Sezione speciale imprenditori agricoli o Sezione coltivatori diretti o Sezione speciale imprese agricole – e le cooperative agricole.

In deroga a quanto sopra, ai fini della realizzazione degli obiettivi di carattere ambientale, le indennità possono essere corrisposte anche ad altri soggetti gestori del territorio.

### Azione C - Produzioni Vegetali Estensive

#### *Obiettivo*

- salvaguardia del territorio rurale di pianura e di collina
- promozione e salvaguardia delle produzioni agricole estensive quali i prati
- limitazione all'utilizzo di fitofarmaci e diserbanti

#### *Impegno*

- costituzione o mantenimento di prati stabili e di prati polifiti da vicenda di pianura e collina

#### *Condizioni*

- durata dell'impegno: da 5 a 7 anni
- coltivazione dei prati mantenuta attraverso tagli e successiva asportazione degli sfalci

#### *Entità massima indennizzo annuale*

- prato stabile in pianura e collina: fino a 130 euro/ha

### Azione F – Mantenimento di Strutture Vegetali Lineari e di Fasce Tampone Boscate

#### *Obiettivi*

- conservazione e miglioramento del paesaggio agrario
- conservazione di corridoi ecologici
- sviluppo di fonti energetiche rinnovabili

#### *Impegno*

- mantenimento di strutture vegetali lineari e di fasce tampone boscate costituite nell'ambito della precedente programmazione

#### *Condizioni*

- durata dell'impegno: 10 anni

#### *Entità massima indennizzo annuale*

- mantenimento strutture vegetali lineari e fasce tampone boscate costituite nell'ambito della precedente programmazione: fino a 450 euro/ha

### Azione G - Miglioramento Ambientale del Territorio Rurale

#### *Obiettivi*

- preservazione delle zone rurali
- conservazione del paesaggio agricolo
- miglioramento degli habitat naturali

#### *Impegno*

- Ritiro dei seminativi per scopi naturalistici

#### *Condizioni*

- Durata dell'impegno: 15 anni

#### *Entità massima indennizzo annuale*

- Ritiro dei seminativi per scopi naturalistici: fino a 450 euro/ha

### **MISURA 216 - "INVESTIMENTI NON PRODUTTIVI"**

La Misura intende supportare gli investimenti aziendali non remunerativi necessari alla realizzazione di obiettivi agroambientali e gli interventi atti a valorizzare le funzioni ambientali e di pubblica utilità. La misura considera interventi onerosi e che generalmente sottraggono terreni alla produzione agricola. Si ritiene pertanto che non sarebbero realizzati senza il sostegno pubblico.

#### ***Beneficiari***

Le imprese agricole singole e associate, titolari di partita IVA, iscritte presso la Camera di Commercio al Registro delle Imprese – Sezione speciale imprenditori agricoli o Sezione coltivatori diretti o Sezione speciale imprese agricole – e le cooperative agricole iscritte all'albo delle società cooperative.

#### ***Tipologie d'intervento***

##### **Azione A) Realizzazione di strutture vegetali lineari e di fasce tampone boscate**

- Intervento A.1) Costituzione di siepi, filari e fasce tampone boscate

##### **Azione B) Miglioramento ambientale del territorio rurale**

- Intervento B.1) Recupero dei fontanili
- Intervento B.2) Rinaturalizzazione di altri tipi di zone umide
- Intervento B.3) Miglioramento di ambienti agricoli ad alto valore naturale a rischio di scomparsa presenti nelle aree protette e nelle aree Natura 2000

#### ***Entità degli aiuti***

Il contributo è concesso fino al 100% degli investimenti effettuati

L'aiuto viene erogato come contributo in conto capitale

### **MISURA 2.2.1. - "IMBOSCHIMENTO DI TERRENI AGRICOLI"**

#### ***Obiettivi***

- Contribuire alla protezione dell'ambiente e alla prevenzione delle avversità ambientali
- Contribuire al miglioramento del paesaggio e della funzionalità degli ecosistemi attraverso:
- diversificazione del reddito rendendo disponibili agli agricoltori delle fonti di reddito alternative alle tradizionali colture agrarie
- diversificazione delle produzioni attraverso l'incremento della superficie arborata ai fini della produzione di legname

#### ***Beneficiari***

- Agricoltori e relative associazioni
- Persone fisiche o giuridiche di diritto privato.
- Persone giuridiche di diritto pubblico

#### ***Tipologie d'intervento***

L'aiuto è concesso per realizzare le seguenti tipologie di impianti:

- Boschi permanenti, a scopo ambientale, paesaggistico o protettivo, con durata dell'impegno di anni 15, ma con vincolo forestale permanente
- Arboricoltura da legno a ciclo medio-lungo, per la produzione di legname di pregio, con durata dell'impegno di anni 15
- Arboricoltura da legno con ceduzione a turno breve, per la produzione di biomassa a fini energetici o di legname da lavoro
- Arboricoltura da legno a rapido accrescimento, con turno inferiore a 15 anni

Per tutte le tipologie è riconosciuto un contributo alle spese d'impianto.

Per alcune tipologie, con caratteristiche più oltre definite, possono essere riconosciute:

- un'indennità annuale per la manutenzione iniziale dei nuovi impianti
- un'indennità annuale per il mancato reddito

#### ***Condizioni***

Sono eleggibili le superfici agricole coltivate in modo stabile a:

- seminativi e altre colture avvicendate (es. erbai)
- colture permanenti (frutteti, vigneti, pioppeti e arboreti da legno, ecc.)

- prati permanenti e pascoli, esclusivamente sulle superfici individuate dalla pianificazione forestale (art. 8 della l.r. 27/2004)
- terreni temporaneamente a riposo o che rientrano nell'avvicendamento

Non sono eleggibili le aree già classificate a bosco ai sensi dell'art. 3 della L.R. 27/2004.

Tali requisiti devono sussistere nell'annata agraria in corso o a quella precedente la presentazione della domanda di aiuto.

Saranno considerati prioritari gli interventi realizzati da parte di agricoltori e gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e alla tutela della biodiversità (interventi in aree incluse nelle zone Natura 2000, nelle aree protette regionali, nelle zone vulnerabili da nitrati, negli ambiti perfluviali, per la ricostituzione di reti ecologiche e corridoi verdi, per l'ampliamento di aree boschive esistenti, ecc.).

#### *Entità massima indennizzo annuale*

Gli aiuti previsti consistono in:

- un contributo per la copertura parziale dei costi di impianto, calcolato sulle spese ammissibili nella misura del 70%
- un premio per le manutenzioni dei primi 5 anni (esclusi gli impianti con specie a rapido accrescimento).
- un premio per compensare la perdita di reddito per 15 anni (esclusi gli impianti con specie a rapido accrescimento).

INTERVENTI	Aiuti massimi per ettaro in euro/ettaro			
	Spese ammissibili per l'impianto	Premio per manutenzioni	Premio per mancato reddito	
			Agricoltori e loro associazioni	Altre persone di diritto privato
Boschi permanenti, a scopo ambientale, paesaggistico o protettivo	6.500,00	500,00 (all'anno, dal 1° al 5° anno)	700,00 terreni di pianura 550,00 terreni di collina	150,00 per tutti i terreni
Arboricoltura da legno a ciclo medio-lungo	5.000,00	650,00 (all'anno, dal 1° al 5° anno)	550,00 terreni di pianura 325,00 terreni di collina	150,00 per tutti i terreni
Arboricoltura da legno a rapido accrescimento	3.500,00			

### **Il Programma Regionale - Realizzazione di 10.000 ettari di Nuovi Boschi e di Sistemi Verdi multifunzionali**

L'iniziativa denominata "Realizzazione di 10.000 ettari di nuovi boschi e di sistemi verdi multifunzionali" parte dalla consolidata condivisione delle valenze culturali, paesistiche ed ecosistemiche contenute nel mondo agricolo, riconoscendo come centrale il ruolo multifunzionale che le imprese agricole possono svolgere nei diversi sistemi territoriali.

Attualmente la programmazione si trova in una fase non interamente definita, per cui non sono stabilite con certezza tutte le regole; tuttavia le linee-guida già emanate prevedono la finanziabilità di numerosi interventi di interesse agroambientale.

#### Interventi finanziabili

I nuovi sistemi verdi finanziabili sono costituiti dalle seguenti tipologie vegetazionali:

- formazione di boschi planiziali
- formazione di fasce boscate
- formazione di arbusteti
- formazione di prati arbustati
- formazione di siepi e di filari
- formazione di fasce-tampone
- formazione di macchie arboree fino a 2000 mq
- coltivazioni legnose di lungo periodo
- riqualificazione dei neo-boschi planiziali
- realizzazione di stagni
- ripristino di lanche
- formazione di prati umidi
- formazione di canneti e cariceti

- formazione di ecosistemi filtro
- realizzazione di impianti di fitodepurazione
- rinaturalizzazione di fontanili
- rinaturalizzazione e trasformazione a bosco di pioppeti e di impianti di arboricoltura da legno
- formazione di zone umide per la reimmissione in falda di acque di captazione

#### Condizioni:

- i sistemi verdi prevedono una durata dell'impegno di almeno 30 anni
- la superficie minima finanziabile di ogni progetto deve essere pari a 5 ettari, anche ragguagliati
- il soggetto beneficiario concorre con un cofinanziamento minimo del 25%
- l'intervento deve prevedere una copertura arborea/arbustiva di almeno il 70% dell'area interessata per le tipologie di bosco e sistemi lineari con densità minima arbustiva/arborea di 1500 piante/ha; per le aree umide il 70% fa riferimento ai diversi elementi che le costituiscono, per il prato cespugliato il 25%;
- possono essere finanziate strutture e infrastrutture di supporto al sistema verde la cui superficie non deve superare il 10% della superficie complessivamente interessata dal sistema; il relativo finanziamento non potrà superare il 20% dell'importo totale di spesa
- le aree attrezzate con strutture e infrastrutture leggere devono essere fruibili al pubblico
- tutti gli interventi non devono diminuire la produttività agricola
- ciascun intervento deve prevedere un piano di gestione pluriennale che individui il soggetto gestore e le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento delle aree

#### Impegno finanziario

A seconda delle tipologie di intervento viene previsto un pagamento variabile da 15.000 a 30.000 euro/ettaro distribuito su 30 anni.

### 3.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

#### 3.4.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'art. 8 comma 2 lett. e) della L.R. 12/2005 stabilisce che *“Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

*... 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”.*

#### 3.4.2 DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NUOVA EDIFICAZIONE

Nell'elaborato di Piano *“R3.2 - Schede d'intervento per gli ambiti di trasformazione e i poli di fruizione”* sono riportate le schede relative agli ambiti di trasformazione di nuova edificazione suddivisi in quattro tipologie:

- Ambiti di trasformazione residenziale: **ATR 12**
- Ambiti di trasformazione produttiva: **ATT5, ATP3**
- Ambiti a trasformazione negoziata: **ATN1**

Per ciascun ambito, al fine di fornire al Proponente la trasformazione territoriale tutti i dati necessari alla corretta formulazione della proposta e l'Amministrazione Comunale nella valutazione della stessa, le schede riportano:

1. la modalità d'intervento: sono proposte tre tipologie di modalità d'intervento il Piano Attuativo, il Titolo abilitativo convenzionato e il Programma Integrato d'Intervento;
2. le destinazioni d'uso (prevalente e complementare accessoria o compatibile): per la loro definizione si rimanda all'allegato 3 al presente documento;
3. le indicazioni progettuali: vengono definite le principali indicazioni progettuali relative all'assetto plani volumetrico a cui la proposta progettuale dovrà attenersi;
4. gli elementi di attenzione: vengono riportati alcuni elementi di attenzione (localizzativi, infrastrutturali, idraulici, ambientali) da considerare nell'attuazione della trasformazione;
5. la classe di fattibilità geologica in riferimento allo Studio geologico;
6. gli aspetti paesaggistici da considerare: sono indicate le componenti del paesaggio o le criticità paesaggistiche presenti all'interno dell'ambito o limitrofe a questo;
7. la classe di sensibilità paesaggistica;
8. gli obblighi convenzionali: viene indicata la superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e la quota massima di monetizzazione delle stesse;
9. le aree di compensazione paesaggistica ambientale: viene indicata la superficie di aree di compensazione paesaggistica ambientale che deve essere reperita e piantumata secondo progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale. Tali aree devono ritenersi aggiuntive rispetto alla quota minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale;
10. le eventuali incentivazioni per rilevanti benefici pubblici;
11. le eventuali incentivazioni per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
12. gli eventuali vincoli temporali per l'attivazione dell'ambito di trasformazione: viene precisato se l'attivazione dell'ambito di trasformazione è vincolata al compimento e conclusione di un'altra trasformazione territoriale (realizzazione variante S.S. 9 via Emilia, razionalizzazione linee elettriche media e alta tensione, opere di bonifica..).

Le proposte relative alle trasformazioni degli ambiti di trasformazione negoziata saranno valutate dall'Amministrazione Comunale secondo i *“Criteri per l'attuazione dei programmi integrati d'intervento”* esplicitati nel presente documento.

### 3.5 AREE DEGRADATE E DISMESSE

#### 3.5.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'art. 8 comma 2 lett. e bis) della L.R. 12/2005 stabilisce che *“Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

*...*

*e bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata le aree di cui all'art. 1 comma 3 (aree degradate o dismesse) bis determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88 comma 2.*

#### 3.5.2 DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – RECUPERO

Nell'elaborato di Piano *“R3.2 - Schede d'intervento per gli ambiti di trasformazione e i poli di fruizione”* sono riportate le schede relative agli ambiti di trasformazione di nuova edificazione suddivisi in quattro tipologie:

- Ambiti di trasformazione residenziale: **ATR6- ATR7- ATR8- ATR9- ATR10- ATR11**
- Ambiti di trasformazione produttiva: **ATP2-6-7, ATT4**
- Ambiti a trasformazione negoziata. **ATN2**

Per ciascun ambito, al fine di fornire al Proponente la trasformazione territoriale tutti i dati necessari alla corretta formulazione della proposta e l'Amministrazione Comunale nella valutazione della stessa, le schede riportano gli stessi contenuti delle schede relative agli ambiti di trasformazione su suolo ineditato.

Si precisa che trattandosi di ambiti di trasformazione su tessuto consolidato gli stessi saranno riproposti anche all'interno PdR, specificando all'interno di tale documento anche la tipologia di Piano Attuativo.

Le proposte relative alle trasformazioni degli ambiti di trasformazione negoziata saranno valutate dall'Amministrazione Comunale secondo i “Criteri per l'attuazione dei programmi integrati d'intervento” esplicitati nel presente documento.

### 3.6 POLI DI FRUIZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Il DdP definisce individua alcuni che per la loro collocazione territoriale e le loro peculiarità si ritiene siano idonei a essere definiti centri di fruizione dell'ambiente e del paesaggio.

Gli ambiti rientranti in tale tipologia sono i seguenti:

- la cascina Tavazzano Vecchia e le relative pertinenze **(PF1)**
- l'ambito dell'ex - cava in prossimità alla Cascina Garibolda. **(PF2)**
- la chiesa dismessa in località Zelasche Vecchia e le relative pertinenze **(PF3)**

A tali ambiti il presente Documento di Piano riconosce il ruolo di elemento centrale nella fruizione dell'ambiente e del paesaggio attraverso la riqualificazione di ambiti parzialmente edificati e dismessi o in via di dismissione.

Le trasformazioni previste per questi ambiti sono basate su alcuni criteri:

- è possibile il solo recupero dell'edificio esistente (ad eccezione di incrementi volumetrici finalizzati ad adeguamenti igienico sanitari);
- le destinazioni insediate dovranno essere pubbliche o private di uso pubblico ;
- la trasformazione di tali ambiti dovranno apportare un miglioramento paesistico complessivo all'ambito.

Per la definizione puntuale degli ambiti si rimanda all'elaborato di Piano *"R3.2 - Schede d'intervento per gli ambiti di trasformazione e i poli di fruizione"*

### **3.7 MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOVRALocale**

#### **3.7.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO**

Art. 8 comma 2 lett. f) della L.R. 12/2005 *"Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

*....*

*Determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale."*

#### **3.7.2 VERIFICA DI COERENZA**

La L.R. 12/2005 stabilisce che gli obiettivi di piano debbano essere coerenti con eventuali previsioni di interesse sovra locale.

#### **P.T.R.**

Il Piano Territoriale Regionale, attraverso il proprio Documento di Piano, definisce gli obiettivi di sviluppo socio economico della Lombardia determinando effetti diretti e indiretti la cui efficacia, in relazione al perseguimento degli obiettivi, è valutata attraverso il sistema di monitoraggio e dall'Osservatorio permanente della programmazione territoriale previsto dalla L.R. 12/05.

La declinazione degli obiettivi di sviluppo è stata strutturata sia dal punto di vista tematico che dal punto di vista territoriale.

In particolare, a livello territoriale è stata effettuata sulla base dell'analisi e dell'individuazione di sistemi territoriali, che si configurano come chiavi di lettura del complesso sistema relazionale a geometria variabile ed integrata che rappresenta l'ambito regionale.

Tale sistema è spazialmente riconoscibile a livello territoriale, in cui si rappresenta secondo la seguente classificazione sistemica: Sistema Metropolitano, Sistema della Montagna, Sistema Pedemontano, Sistema dei Laghi, Sistema della Pianura Irrigua, Sistema del Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura.

Secondo tale classificazione, il Comune di Tavazzano con Villavesco costituisce parte del **Sistema della Pianura Irrigua.**

La verifica di coerenza rispetto agli obiettivi di tipo paesistico ambientale del PTR è contenuta all'interno del Rapporto ambientale di VAS

Di seguito viene riportata la verifica degli obiettivi di PGT relativi al sistema insediativo infrastrutturale rispetto agli obiettivi di PTR non considerati dal Rapporto ambientale di VAS, che si ritengono pertinenti alla realtà locale.

	Obiettivo di PTR	Coerente	Non coerente	Obiettivo di P.G.T.
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica.	●		OI25-OI27-OI28-OI29-OI33-OI34
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio	●		OI37-OI38-OI39-OI40-OI41-OI42-OI43-OI44-OI45-OI46-OI47-OI48-OI49-OI50-OI51
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria: contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili, attraverso:	●		OI6-OI24-OI52-OI53-OI54-OI34
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero	●		OI15-OI19-OI18-OI19-OI20

Ai sensi della D.G.R. VIII/8138 del 01.10.2008 "Disposizioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei Comuni compresi tra i 2001 e i 15000 abitanti" il Documento di Piano dei Comuni che si relazione con il sistema territoriale della Pianura irrigua dovrà definire obiettivi di governo del territorio coerenti con alcuni obiettivi che il documento elenca e rispetto ai quali di seguito è proposta la verifica di conformità. Per l'elenco degli obiettivi di P.G.T. si rimanda all'allegato 2 al presente documento.

Di seguito si riporta la verifica di compatibilità degli obiettivi di P.G.T. rispetto agli obiettivi del P.T.R. relativi al sistema della Pianura Irrigua.

Obiettivo di PTR	Coerente	Non coerente	Obiettivo di P.G.T.
Mantenimento della competitività basata sull'equilibrio tra produttività agricola, qualità dell'ambiente e fruizione antropica	●		OF19 OR4- OR5-OR6-OR7-OR8-OR9-OR14-OR16 OP11
Conservazione e valorizzazione delle aree naturalistiche e delle aree prioritarie per la biodiversità	●		OF1-OF11-OF13 OP2-OP3-OP4-OP5-OP6-OP7-OP14-OP23- OP24-OP25
Tutela e valorizzazione delle aree agricole, delle tessiture verdi e della rete idrografica artificiale che le innervano, quali elementi connotativi della pianura, presidio del paesaggio rurale lombardo, fonte di valori culturali e identitari delle popolazioni e del consolidato rapporto tra sviluppo antropico e gestione delle acque	●		OF3-OF4-OF6-OF14-OF17-OF24-OF25- OF27-OF32 OR11-OR12-OR19 OP8-OP9-OP10-OP12-OP13-OP15
Recupero e valorizzazione dell'ingente patrimonio culturale e paesaggistico rappresentato dai nuclei rurali e dal sistema delle cascate, quali componenti del sistema insediativo storico, sapientemente integrato nel paesaggio e testimonianza della cultura materiale locale	●		OF7-OF8-OF9-OF15-OF20-OF23 OR3-OR17-OR18-OR20-OR21 OI4-OI5-OI11
Necessità di evitare insediamenti nelle aree di naturale esondazione dei fiumi, indispensabili per il contenimento e la laminazione delle acque in piena, a salvaguardia del territorio e premessa per la valorizzazione e riqualificazione dei sistemi fluviali	●		OF2-OF5-OF12-OF18-OF28-OF29 OR2
Applicazione sistematica di modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico-culturale, la tutela delle risorse naturali e l'efficienza energetica, come opportunità di qualificazione progettuale.	●		OP16-OP18-OP20-OP21-OP22-OP26-OP27- OP28-OP29-OP30-OP31 OI7-OI12

## **P.T.C.P.**

Gli obiettivi di cui al precedente paragrafo risultano coerenti con le previsioni del PTPP, come dimostrato nelle tabelle di cui **ALLEGATO 2: OBIETTIVI E POLITICHE DI PIANO E VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLE PREVISIONI DI CARATTERE SOVRALocale**.

Tali tabelle sono organizzate per sistemi:

- Sistema fisico – naturale
- Sistema rurale
- Sistema insediativo infrastrutturale
- Sistema paesistico

Per ciascuno dei sistemi di cui sopra è riportata:

- l'analisi degli obiettivi degli atti della pianificazione sovraordinata
- l'analisi degli obiettivi di P.G.T. e delle conseguenti politiche
- la verifica di conformità degli obiettivi di PGT con gli obiettivi di pianificazione sovordinata

Inoltre il P.T.C.P. della Provincia di Lodi prevede una superficie per trasformazioni endogene massima pari a **170'333 mq. (ricalcolata con il dato della popolazioni residente al 31/12/08)**

La quota di espansione endogene contabilizza, per il soddisfacimento della domanda locale, la somma delle superfici destinate ad ospitare funzioni residenziali, produttive e commerciali di nuova programmazione, o programmate ma non ancora attuate, misurate al 31 dicembre dell'anno precedente la data di adozione dello strumento urbanistico.

**L'Amministrazione Comunale del Comune di Tavazzano con Villavesco al fine di contenere il consumo di suolo si è posta come obiettivo la riduzione della superficie per espansioni endogene del 30%.**

Dalla tabella di seguito riportata risulta che la superficie per trasformazioni endogene prevista dal P.G.T. è pari a **118'508 mq** inferiore alla superficie per trasformazioni endogene massima da P.T.C.P., ridotta del 30% (pari a 119'233 mq)

Si precisa che la superficie per trasformazioni endogene è riferita alla Superficie fondiaria e pertanto, nel caso in oggetto, è stata conteggiata applicando una riduzione del 20% alle superfici territoriali degli ambiti di trasformazione previsti.

Si precisa che in tale conteggio sono stati computati anche gli ambiti con vocazione produttiva-terziaria soggetti a trasformazione negoziata.

<b>Ambiti di trasformazione vigenti - RESIDENZIALI</b>				
ATR	Recupero		Nuova edificazione	
	St (mq)	Sf (mq)	St (mq)	Sf (mq)
1	3.821	3.057		
2	8.209	6.567		
3	3.994	3.195		
4			10.189	8.151
5			10.283	8.226
13	490	392		
Totale	16.514	13.211	20.472	16.378
<b>Ambiti di trasformazione vigenti - PRODUTTIVI</b>				
ATP	Recupero		Nuova edificazione	
	St (mq)	Sf (mq)	St (mq)	Sf (mq)
1	35.826	28.661	20.144	16.115
Totale	35.826	28.661	20.144	16.115
<b>Ambiti di trasformazione in previsione - RESIDENZIALI</b>				
ATR	Recupero		Nuova edificazione	
	St (mq)	Sf (mq)	St (mq)	Sf (mq)
6	914	731		
7	4.467	3.574		
8	2.754	2.203		
9	41.314	33.051	14.543	11.634
10	23.953	19.162		
11	16.172	12.938		
12			25.464	20.371
Totale	89.574	71.659	40.007	32.006
(a)				
<b>Ambiti di trasformazione in previsione - PRODUTTIVI e TERZIARI</b>				
ATP-ATT	Recupero		Nuova edificazione	
	St (mq)	Sf (mq)	St (mq)	Sf (mq)
ATP2	21.545	17.236		
ATP3			15.944	12.755
ATT4	1.900	1.520		
ATT5			29.013	23.210
ATP6	4.721	3.777		
ATP7	19.506	15.605		
Totale	47.672	38.138	44.957	35.966
(b)				
<b>Ambiti a vocazione produttiva-terziaria soggetti a trasformazione negoziata - PRODUTTIVI TERZIARI</b>				
ATN	Recupero		Nuova edificazione	
	St (mq)	Sf (mq)	St (mq)	Sf (mq)
1			63.171	50.537
2	31.689	25.351		
Totale	31.689	25.351	63.171	50.537
(c)				
<b>Superficie per trasformazioni endogene ricalcolata</b>				<b>170.333 mq</b>
<b>Superficie per trasformazioni endogene ricalcolata - riduzione al 70%</b>				<b>119.233 mq</b>
<b>Superficie per trasformazioni endogene utilizzata</b>				<b>118.508 mq</b>

### 3.8 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

La sostenibilità ambientale delle scelte di piano è direttamente collegabile alla Valutazione ambientale strategica del Documento di Piano. Tale strumento ha la funzione di valutare la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate dall'Amministrazione Comunale in termini di obiettivi strategici.

Per quanto riguarda invece la sostenibilità paesaggistica coerentemente alle indicazioni dell'Allegato A dell'elaborato "Modalità per la pianificazione comunale (L.R. 12/2005 art.7 approvato con D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005) che costituisce il riferimento per l'individuazione delle criticità e potenzialità locali del paesaggio e per l'individuazione delle opportunità di valorizzazione dello stesso in relazione alle previsioni di sviluppo il P.G.T. assume le politiche di seguito esplicitate.

Il presente P.G.T. assume quale elemento cardine delle proprie politiche il sistema delle compensazioni e mitigazioni paesaggistiche ed ambientali.

Tale sistema è fondato sul principio che ogni trasformazione urbanistica, sia su suolo inedito che su suolo già edificato, debba partecipare a un disegno di riqualificazione paesaggistica ed ambientale del territorio comunale.

Gli oneri posti in carico alle trasformazioni territoriali sono di due differenti tipologie:

- 1) I proponenti trasformazioni territoriali riguardanti Ambiti di Trasformazione Residenziale, Ambiti di Trasformazione Produttiva e Terziaria e Ambiti di Trasformazione Negoziata dovranno cedere e realizzarvi interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità secondo un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale, in aggiunta alle aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico dovute secondo i parametri stabiliti per le destinazioni insediate, una superficie pari al 15% della superficie territoriale dell'ambito attivato, da reperirsi all'interno delle **aree di compensazione paesaggistica e ambientale**. Qualora il Proponente la trasformazione territoriale non avesse la disponibilità delle aree, è prevista, in alternativa, la possibilità di procedere alla monetizzazione. Il valore della monetizzazione sarà dato dalla somma del valore delle aree con il valore del soprassuolo forestale associato. Le aree di compensazione paesaggistica ambientale individuate dal presente DdP sono due: la prima adiacente al centro sportivo e in prossimità della Cascina Tavazzano Vecchia, la seconda lungo il Sillaro a sud di Via di Vittorio.
- 2) I proponenti trasformazioni territoriali riguardanti Ambiti di trasformazione agricola dovranno assumersi l'onere, attraverso apposita convenzione sottoscritta con l'Amministrazione Comunale, di realizzare interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, con un numero di piantine calcolato parametri definiti in allegato, proporzionato alla s.l.p. Le aree valutate prioritarie per l'effettuazione di tali piantumazioni sono individuate nella tavola di previsioni di piano come **M - ambiti di mitigazione e compensazione su terreni inediti**. Qualora il Proponente la trasformazione territoriale non avesse la disponibilità delle aree individuate nella tavola di previsioni di piano come M - ambiti di mitigazione e compensazione su terreni in edificati, è prevista la possibilità di convenzionare la piantagione su terreni di proprietà del proponente e prioritariamente lungo i percorsi ciclopeditoni o perpendicolarmente a questi. In questo caso il numero complessivo di piantine è previsto essere maggiore.

Sostanziale differenza tra le due tipologie di aree è il fatto che se per le prime è previsto il trasferimento di proprietà all'Amministrazione Comunale le seconde rimangono di proprietà privata. Proprio per questo motivo le tipologie di piantagione previste per **ambiti di mitigazione e compensazione su terreni inediti** possono avere caratteristiche tali da non essere considerate bosco, così come definito all'art. 3 della Legge Regionale 27/2004. Per questa ragione, tali tipologie di piantagione non sono necessariamente assoggettate ai vincoli imposti dalla medesima legge.

Per le due tipologie di mitigazione e compensazioni paesaggistiche sopra riportate sono previsti differenti tipi di impianto riconducibili a quanto di seguito riportato.

La tabella di seguito riportata individua per le aree di compensazione paesaggistica e ambientale e per gli ambiti di mitigazione e compensazione su terreni inedificati le tipologie di impianto previste.

**Ambiti di mitigazione e compensazione su terreni inedificati**

Sigla	Superficie (mq)	Tipologia
M1	29795	<i>Impianto di mitigazione</i>
M2	69341	<i>Impianto di mitigazione</i>
M3	239133	<i>Impianto di compensazione agroambientale</i>
M4	17097	<i>Impianto di compensazione agroambientale</i>
M5	43576	<i>Impianto di mitigazione</i>
M6	13033	<i>Impianto di compensazione agroambientale</i>
M7	16483	<i>Impianto di compensazione agroambientale</i>
M8	14648	<i>Impianto di mitigazione</i>
M9	1880	<i>Impianto di mitigazione</i>
M10	11712	<i>Impianto di mitigazione</i>
M11	2855	<i>Impianto di mitigazione</i>
M12	324	<i>Impianto di compensazione agroambientale</i>
M13	23161	<i>Impianto di mitigazione</i>
M14	3838	<i>Impianto di mitigazione</i>
<hr/>		
486876		

**Aree di compensazione paesaggistica - ambientale**

Sigla	Superficie (mq)	Tipologia
A1	15306	<i>Impianto di compensazione agroambientale</i>
A2	23717	<i>Impianto di compensazione agroambientale</i>
<hr/>		
39023		

### 3.9 CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

#### 3.9.1 PEREQUAZIONE

L'art. 11 della L.R. 12/2005 introduce il concetto di perequazione urbanistica finalizzata al raggiungimento di una più equa distribuzione dei diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche.

*(Art. 11 comma 1 della L.R. 12/05: "Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano , i piani attuativi e gli atti di pianificazione negoziata con valenza territoriale, possono ripartire tra tutti i proprietari e gli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti.")*

Vengono previsti due modelli di perequazione:

- perequazione di comparto (art.11 comma 1): vengono ripartiti *"tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti , se mantenute"*
- perequazione generalizzata (art.11 comma 2): vengono attribuiti *"a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per le parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti."*

Nel presente Piano di Governo del Territorio viene introdotto il concetto di **perequazione di comparto**.

L'istituto della perequazione viene utilizzato all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o la commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione.

La s.l.p. edificabile per ciascun ambito di trasformazione si considera uniformemente ripartita sulla superficie complessiva dell'ambito

La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei registri immobiliari.

#### 3.9.2 COMPENSAZIONE

L'art. 11 della L.R. 12/2005 introduce anche il concetto di compensazione urbanistica che risponde anch'esso a finalità perequativa. Tale fattispecie è, per volontà del legislatore, applicabile alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale non disciplinati da piani e atti di programmazione. (*"...alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinati da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita la comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo."*)

In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio l'Amministrazione comunale può attribuire, a fronte della cessione gratuita dell'area, aree pubbliche in permuta o diritti edificatori trasferibili.

#### 3.9.3 INCENTIVAZIONE

L'art. 11 della L.R. 12/2005 introduce il concetto incentivazione urbanistica.

*(Art. 11 comma 5 della L.R. 12/05 "Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi prefissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico....")*

Vengono definite pertanto due fattispecie di incentivazione:

- Incentivazione per rilevanti benefici pubblici;
- Incentivazione finalizzata alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

La disciplina dell'incentivazione urbanistica, nelle due fattispecie di cui sopra, è già presente negli atti di pianificazione territoriale vigenti sul territorio di Tavazzano con Villavesco e viene riconfermata, dettagliata e disciplinata del presente P.G.T.

Le singole schede degli ambiti di trasformazione specificano i parametri di applicabilità e l'incentivazione massima attuabile per ciascun ambito. (in percentuale sulla S.l.p. base, data dall'applicazione dell'indice volumetrico territoriale)

### **Incentivazione per rilevanti benefici pubblici**

Il vigente P.R.G. prevede che negli ambiti soggetti a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato sia con prevalente destinazione residenziale che con prevalente destinazione produttiva e terziaria i soggetti che promotori abbiano facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi ricompresi nel Programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei servizi, a fronte della facoltà da parte degli stessi di sfruttamento di una Su integrativa; la realizzazione di tali opere è prevista a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione. La superficie utile (parametro di riferimento per le trasformazioni urbanistiche nel P.R.G. Vigente) integrativa massima è posta pari al 10% della superficie consentita per il singolo Piano Attuativo.

La valutazione economica e tecnica è previsto venga fatta su progetto definitivo dell'opera pubblica redatto ai sensi della vigente normativa in materia di opere pubbliche e corredato dei relativi pareri degli Enti preposti.

Il valore economico attribuibile alla superficie integrativa è commisurato al valore della St corrispondente attraverso l'applicazione della media dei prezzi al mq dei terreni edificabili riportati nella pubblicazione annuale "Prezzi degli Immobili in Lodi e Provincia" della Camera di Commercio.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione derivanti dalla realizzazione della superficie integrativa sono da ritenersi aggiuntivi a quelli connessi alla realizzazione della superficie utile base attribuita al Piano Attuativo e per essi è prevista la totale monetizzazione.

Il presente DdP intende riconfermare la disciplina di incentivazione urbanistica del P.R.G. Vigente, nella fattispecie di incentivazione per rilevanti benefici pubblici, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie lorda di pavimento e applicandola agli ambiti di trasformazione, ad eccezione di quelli per i quali è previsto esclusivamente il recupero conservativo dell'edificio esistenti e che quindi si sono valutati non essere idonei a supportare un incremento di s.l.p. rispetto allo stato di fatto.

### **Incentivazione finalizzata alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.**

Il Regolamento Edilizio del Comune di Tavazzano con Villavesco introduce e disciplina il concetto di incentivazione finalizzata alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico demandando l'applicabilità delle previsioni introdotte alla vigenza del PGT.

Sono previste le tipologie di tale fattispecie di incentivazione di seguito illustrate che vengono recepite dal presente P.G.T. (viene posto il limite dell'incremento del 15% della s.l.p. derivante dallo sfruttamento di tale fattispecie di incentivazione)

#### Incentivazione finalizzata alla diffusione della ventilazione controllata

- Ambito di applicazione: progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti, all'interno di piani attuativi
- Adempimento: realizzazione di impianto di ventilazione controllata
- Bonus volumetrico: pari all'**1%** della s.l.p. edificabile.

#### Incentivazione finalizzata allo sfruttamento della geotermia

- Ambito di applicazione: progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti, all'interno di piani attuativi
- Adempimento: utilizzo di pompe di calore abbinate a sonde geotermiche per il riscaldamento e climatizzazione estiva
- Bonus volumetrico: pari al **5%** della s.l.p. edificabile.

#### Incentivazione finalizzata alla diffusione del sistema idrico duale

- Ambito di applicazione: progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti all'interno di piani attuativi.
- Adempimento: realizzazione di una doppia rete idrica, una per l'acqua potabile ed una seconda per l'alimentazione di tutte le cassette di scarico e gli attacchi lavatrici presenti nella struttura.
- Bonus volumetrico: pari all'**5%** della s.l.p. edificabile.

#### Incentivazione finalizzata all'ottimizzazione dei sistemi per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria per edifici ad uso residenziale

- Ambito di applicazione: progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti all'interno di piani attuativi.
- Adempimento: per ottimizzazione dei sistemi per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria. l'ottimizzazione viene garantita qualora siano garantite le seguenti condizioni:
  - il controllo della temperatura di esercizio dell'acqua calda sanitaria: il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di un sistema per il controllo della temperatura dell'acqua in esso immessa al fine di contenere i consumi energetici (evitando che l'acqua venga distribuita a temperature eccessive per gli usi previsti) quale un miscelatore termostatico immediatamente a valle del sistema produzione e/o accumulo dell'acqua calda sanitaria; in relazione alla temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, si deve far riferimento a quanto previsto dalla legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.
  - anelli di ricircolo dell'acqua calda sanitaria: realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24 marzo 2006.
- Bonus volumetrico: pari all'**2%** della s.l.p. edificabile.

#### Incentivazione finalizzata alla diffusione dei tetti verdi

- Ambito di applicazione: progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti all'interno di piani attuativi.
- Adempimento realizzazione di tetto verde con sistema di irrigazione automatico in copertura collegato a serbatoi di accumulo dell'acqua piovana e adeguato accesso alla copertura per la manutenzione.
- Bonus volumetrico: pari all'**3%** della s.l.p. edificabile.

Al fine di ottenere celerità nella presentazione delle istanze di trasformazione degli ambiti di trasformazione è previsto che gli incentivi per rilevanti benefici pubblici e per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetica siano ridotti con le seguenti modalità negli anni successivi all'approvazione del P.G.T.:

	<b>Riduzione complessiva degli incentivi ammessi</b>
Primo anno successivo all'approvazione del P.G.T.	-5%
Secondo anno successivo all'approvazione del P.G.T.	-20%
Terzo anno successivo all'approvazione del P.G.T.	-50%
Quarto anno successivo all'approvazione del P.G.T.	-100%

---

## **4. CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO**

### **4.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO**

Gli ambiti ritenuti idonei all'attivazione di Programmi Integrati di Intervento sono quelli di seguito elencati, nei limiti dell'art. 89 della L.R.12/2005:

- **ATN - Ambiti a vocazione produttiva-terziaria soggetti a trasformazione negoziata**

Si precisa che il P.I.I. relativo alla trasformazione degli ambiti di cui al precedente dovrà contenere gli elementi di adeguamento del Piano dei Servizi in relazione al nuovo carico urbanistico introdotto.

### **4.2 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.I.**

Vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di P.I.I.

E' parso opportuno stabilire alcune condizioni "base" (criteri di ammissibilità) applicabili indistintamente a tutte le situazioni e alcuni criteri preferenziali, ovvero oggetto di una possibile concertazione in sede di istruttoria e di valutazione delle proposte.

#### **4.2.1 CRITERI DI AMMISSIBILITA'**

I programmi integrati dovranno avere contenuti in grado di rispondere ai criteri generali, di indirizzo politico e amministrativo definiti nel presente documento, oltre ad essere coerenti con quanto stabilito dalla Legge Regionale n° 12/05. Ogni singolo programma deve raggiungere un obiettivo di corretto inserimento nel più vasto contesto urbano ed ambientale, oltre ad un alto profilo qualitativo delle trasformazioni sia per la parte di progettazione vera e propria, che per le successive fasi di realizzazione e gestione.

Al fine di assicurare un adeguato livello qualitativo delle trasformazioni, le proposte devono in genere rispondere ai seguenti requisiti ed indirizzi progettuali minimi.

- 1) Bonifica**  
La proposta di P.I.I. potrà essere formulata solamente a seguito dell'effettuazione di studi preliminari per la verifica della presenza di inquinanti ai sensi del Dlgs.vo 152/2006
- 2) Eliminazione di problematiche in atto.**  
La proposta di P.I.I. deve essere in grado di risolvere le problematiche in atto nel comparto in oggetto senza residui in termini di aree non coinvolte o studiate o opere non coperte da finanziamento.
- 3) Indice di edificabilità territoriale.**  
In generale, ove il P.I.I. preveda la realizzazione di nuovi comparti edificati questi dovranno risultare coerenti e compatibili con i parametri urbanistici proposti dal P.G.T. e con la condizione insediativa del contesto.

**4) Qualità architettonica.**

La progettazione del comparto soggetto a P.I.I. deve essere ispirata ai criteri della qualità compositiva e tecnologica e deve, nel complesso, condurre ad un incremento della qualità ambientale dell'ambito urbano interessato.

**5) Integrazione con il tessuto urbano.**

L'assetto viabilistico e la localizzazione delle aree a servizi deve tenere conto delle esigenze di completamento del disegno dello spazio pubblico all'intorno, favorendo la continuità dei percorsi viabilistici e pedonali e l'aggregazione degli spazi a servizi in forme non frammentarie o residuali; le tipologie edilizie prescelte devono porsi in relazione con le caratteristiche del tessuto all'intorno.

**6) Accessibilità**

Dovrà essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale alle aree pubbliche e private previste dal programma, senza aggravio delle condizioni al contorno.

**7) Progettazione delle infrastrutture di uso pubblico.**

Il progetto definitivo dell'opere pubbliche ricomprese nel P.I.I. dovrà essere redatto ai sensi della vigente legislazione in materia di opere pubbliche

**8) Qualità degli spazi pubblici.**

La progettazione e la realizzazione delle opere di uso pubblico deve essere finalizzata al miglioramento complessivo dello spazio pubblico.

**9) Valutazione di impatto dell'intervento.**

Ogni proposta di intervento dovrà essere accompagnata da una relazione finalizzata ad esaminare e valutare le ricadute generali dell'attuazione del progetto, per ciò che riguarda le diverse componenti ambientali e di contesto, unitamente alla valutazione di impatto paesistico ai sensi del P.T.P.R. (Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall' art.30 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCR 06/03/2001 n. 43749, approvate con Del. G.R. n.7/11045 dell'08/11/2002.)

**10) Destinazioni d'uso**

Non saranno ammesse proposte di P.I.I. finalizzate all'insediamento di strutture per logistica.

**4.2.2 CRITERI DI PREFERIBILITA'**

I criteri preferenziali, ovvero oggetto di una possibile concertazione in sede di istruttoria e di valutazione delle proposte sono quelli di seguito riportati.

**1) Miglioramento della qualità urbana.**

Ad ogni incremento del carico urbanistico deve corrispondere un miglioramento complessivo delle condizioni al contorno sia in termini di dotazione di servizi che in termini di infrastrutture. Per tale motivo, fatta salva la dotazione degli standard minimi prevista dal P.G.T., dovrà essere prevista la realizzazione di quote aggiuntive di standard o di infrastrutture non direttamente connesse alla funzionalità dell'intervento.

**2) Perimetrazione dell'intervento.**

L'intervento deve proporsi di comprendere in modo unitario l'ambito di possibile trasformazione urbanistica, in ragione delle condizioni di degrado esistente o di superamento delle problematiche in essere.

**3) Interventi su aree non contigue.**

I programmi potranno prevedere una diversa dislocazione delle aree destinate all'edificazione e alla realizzazione di servizi rispetto a quanto definito dal P.G.T., purché venga motivato il maggiore interesse pubblico a tale ridisegno, venga rispettata la dimensione originaria delle aree a servizi e purché le aree interessate siano in prossimità pedonale.

**4) Ecosostenibilità degli interventi.**

Saranno valutate positivamente proposte di P.I.I. caratterizzate dalla presenza di edifici che utilizzano modalità costruttive orientate al risparmio energetico, come ad esempio il rispetto dell'orientamento degli edifici, l'impiego di materiali da costruzione naturali, l'adozione di tutti gli accorgimenti che contribuiscono ad un effettivo e misurabile risparmio energetico, il contenimento della impermeabilizzazione del suolo, il migliore e più intensivo uso del sottosuolo, spazi verdi ampi e fruibili, con la formazione di aree boscate e alberate, con la prevalente funzione di produzione di ossigeno, accorgimenti orientanti al risparmio idrico e comunque il rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

**5) Risoluzione delle situazioni di conflitto tra destinazioni funzionali contigue.**

Saranno valutate positivamente proposte di P.I.I. finalizzate alla risoluzione delle situazioni di conflitto fra differenti destinazioni funzionali contigue quali, ad esempio, impianti artigianali/industriali limitrofi a tessuto residenziale consolidato oppure trasformazioni di ambiti produttivi che per localizzazione, dimensione o natura abbiano effetti negativi sulle condizioni ambientali o di traffico veicolare.

**6) Potenziamento del sistema dei percorsi ciclabili e pedonali.**

Si ritiene strategico il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti e la creazione di nuovi percorsi ciclopedonali nell'ottica della creazione della continuità dei percorsi.

**7) Fattibilità dell'intervento.**

Tutti gli interventi previsti dal P.I.I. dovranno essere realizzati con risorse finanziarie messe a disposizione dal proponente. In particolare i costi di bonifica o di messa in sicurezza delle aree sono interamente a carico del proponente. Le aree per opere di urbanizzazione primaria dovranno essere rese fruibili sia mediante a oneri dovuti sia mediante risorse aggiuntive, senza costi per l'Amministrazione Comunale. Sono fatti salvi casi specifici di opere pubbliche espressamente richieste dall'Amministrazione Comunale e non direttamente necessarie all'urbanizzazione dell'ambito oggetto dell'intervento.

In ogni caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere al Proponente l'assunzione degli oneri economici per l'elaborazione di eventuali studi che la stessa ritenesse opportuno espletare in fase preliminare.

**8) Interventi in aree agricole.**

Gli interventi in aree agricole, intese solamente come aree agricole dismesse, dovranno indirizzarsi verso:

- le trasformazioni di aree agricole intercluse o marginali, con lo scopo di rimodellare i margini sfrangiati, consolidare il disegno del tessuto urbano, inserendo funzioni ed attività coerenti con il territorio circostante;
- il recupero ambientale e dei manufatti rurali esistenti, in chiave di valorizzazione della fruizione dei caratteri paesistici e ambientali del territorio;
- la valorizzazione ed il mantenimento della presenza dei fontanili, dei sentieri rurali, dei filari arborei e della vegetazione ripariale

I Programmi Integrati di Intervento aventi come ambito di intervento le zone agricole, costituiranno oggetto di analisi purché si propongano il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o l'area risulti abbandonata o ritirata dalla produzione, dimostrando quindi la non funzionalità degli ambiti interessati all'attività agricola, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 89 della L.R. n° 12/05, e sia relativa ad ambiti idonei al perseguimento degli obiettivi del presente documento.

**9) Termini e scadenze.**

I Programmi Integrati di Intervento cercheranno di perseguire una celerità attuativa e in modo particolare: i P.I.I., a meno di particolari e dimostrate complessità attuative, avranno una durata massima di cinque anni, entro i quali dovranno essere completati tutti gli interventi previsti;

## **4.3 STANDARD URBANISTICI**

### **4.3.1 DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI DI AREE A SERVIZI MINIME OBBLIGATORIE PER I PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO**

La sentenza della Corte Costituzionale del 12 maggio 1999, n° 179 ha sancito l'illegittimità della reiterazione dei vincoli urbanistici scaduti e preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità dei suoli, senza previsioni di indennizzo, ponendo ancora una volta in evidenza la necessità di trovare soluzioni alle questioni degli standard urbanistici negli strumenti urbanistici generali.

In materia di aree a servizi, le normative regionali (la L.R. n° 9/99 e la L.R. 1/2001 prima, la L.R. n° 12/05 poi), anche in virtù della citata sentenza della Corte Costituzionale, hanno introdotto nuove modalità di reperimento delle aree a servizi, alternative all'istituto ordinario della cessione o all'asservimento ad uso pubblico di aree libere, che consiste nella realizzazione e nella eventuale gestione diretta di opere di interesse generale da parte dei soggetti attuatori, anche non istituzionalmente competenti (privati).

L'art 90 della L.R. 12/05, che regola il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, prevede, che:

1. I Programmi Integrati di Intervento garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale.
2. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, i Programmi Integrati di Intervento ne individuano le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno.
3. Qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature indicate nel Piano dei Servizi di cui all'articolo 9 della L.R. 12/2005, se vigente, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo programma, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità.
4. E' consentita la monetizzazione soltanto nel caso in cui il Comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
5. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal Comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del Programma o comunque prossime a quest'ultimo.
6. Nel caso in cui il Programma Integrato di Intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/05, la convenzione deve contenere l'impegno del Comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano.

Riassumendo, le possibilità di soddisfacimento degli obblighi relativi allo standard sono le seguenti:

1. la cessione o l'asservimento di aree, interne ed esterne al perimetro del Programma, purché ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità;

2. la monetizzazione, con impegno da parte dell'Amministrazione Comunale a destinare le somme per acquisire fabbricati o aree necessarie alla realizzazione di servizi pubblici o infrastrutture, individuati dagli strumenti di pianificazione e programmazione comunale, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste all'interno del Piano dei Servizi, o in assenza di questo del Programma Triennale Opere Pubbliche;
3. la realizzazione di opere di interesse generale o il finanziamento completo o in quota parte delle stesse; trattasi del così detto standard qualitativo.

#### 4.3.2 IL CONCETTO DI STANDARD QUALITATIVO

Elemento essenziale del disposto normativo è l'intento di valorizzare l'attivazione di servizi concretamente fruibili dalla collettività in rapporto alle effettive esigenze ravvisabili sul territorio, quale obiettivo prevalente e prioritario rispetto alla mera acquisizione, da parte dell'ente comunale, di aree libere rispondenti esclusivamente a parametri di tipo quantitativo.

In tale ottica si inquadra la nuova modalità di reperimento degli standards, alternativa all'istituto ordinario della cessione gratuita al comune (o asservimento ad uso pubblico) di aree libere, e consistente nella **realizzazione ed eventualmente gestione diretta di opere di interesse generale da parte dei soggetti attuatori, anche non istituzionalmente competenti**. Tale fattispecie viene convenzionalmente definita con il termine **standard qualitativo**.

#### 4.3.3 LA QUANTIFICAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO

La quantificazione dimensionale ed economica degli standard o del cosiddetto "standard qualitativo" deve essere effettuata secondo i seguenti criteri.

Relativamente allo standard qualitativo, previsto ed indicato nel presente Documento, si deve specificare, ad ulteriore chiarimento, quanto segue.

In primo luogo, la determinazione contenuta nel Programma di avvalersi del così detto standard qualitativo ha carattere **sostitutivo o integrativo** della cessione gratuita di aree libere, e può avere, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, valenza egualmente soddisfattiva degli obblighi di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di uso generale, dato che tali infrastrutture e servizi effettivamente vengono previsti e realizzati.

A tal fine, il programma dovrà specificare l'esatto quantitativo di metri quadri di aree a servizi cui corrisponde l'infrastruttura eseguita dal soggetto attuatore, al fine di computare tali spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella documentazione richiesta.

Si pone quindi la necessità di individuare un idoneo criterio di rapporto delle infrastrutture e servizi di cui sopra con un corrispondente quantitativo di dotazioni di servizi.

In merito, la norma non indica alcun criterio vincolante, quale ad esempio poteva essere quello del conteggio della s.l.p. complessiva realizzata già stabilito dall'art. 22 l.r. 51/75 per i parcheggi multipiano (che costituiscono l'unico caso assimilabile allo standard qualitativo attualmente previsto dalla legislazione urbanistica generale).

In sede legislativa si è tenuto conto, infatti, dell'estrema varietà delle strutture potenzialmente suscettibili di essere comprese nel computo dello standard qualitativo, molte delle quali hanno un rilievo territoriale, per la qualità del servizio e il costo dell'opera, difficilmente quantificabile in termini di s.l.p. (ad esempio le strutture sportive).

L'unico parametro oggettivo previsto dalla norma è quello per il quale **il valore dell'opera deve essere almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute**: conseguentemente, si può ritenere che, il criterio di equivalenza tra strutture e metri quadrati computabili come standard dovrà comunque tenere conto del valore dell'opera, in rapporto alle specifiche caratteristiche delle strutture individuate come possibili standard qualitativo.

Si può comunque ritenere che il criterio tipo per effettuare tale ragguaglio possa essere costituito (salvi i casi di applicazione del criterio basato sulla somma della s.l.p., come ad esempio nel già richiamato caso dei parcheggi) dal computo del valore dell'opera, suddiviso per il prezzo al mq delle aree a servizi pubblici previsto per la monetizzazione dalle relative deliberazioni comunali.

Si dovrà in ogni caso tenere conto delle specifiche caratteristiche delle strutture individuate come possibile standard qualitativo; conseguentemente, il criterio di ragguaglio del valore in mq. di standards delle infrastrutture realizzate con i Programmi Integrati può, alternativamente, essere costituito:

- dal computo della s.l.p. complessiva dell'opera, per le tipologie che si prestano ad essere valutate sotto tale aspetto (ad esempio: uffici amministrativi, strutture sociali, culturali, sanitarie, parcheggi, ecc.);
- dal computo del valore dell'opera, suddiviso per il prezzo al mq. delle aree a standards previsto per la monetizzazione dalle relative deliberazioni comunali, per quanto concerne le tipologie di opere insuscettibili di essere valorizzate in termini di s.l.p. (ad esempio: piscine e strutture sportive).

#### **4.3.4 LA VAUTAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO**

In relazione allo specifico tema dello "standard qualitativo",

l'Amministrazione ritiene equo che il valore delle opere che eventualmente andasse a coprire la valutazione delle aree che dovrebbero essere reperite e cedute, risulti, a computo metrico estimativo validato dall'Ufficio Tecnico, superiore il valore delle corrispondenti aree a standard, stimato secondo i parametri vigenti in merito alle consuete monetizzazioni.

*La validazione del computo metrico estimativo avverrà sulla scorta del valore delle opere secondo quadro economico già approvato dall'Amministrazione o, se mancante, secondo bollettino della Camera di Commercio, ridotto della percentuale media di abbattimento applicata agli appalti pubblici del Comune nell'ultimo anno, con esclusione degli oneri accessori (progettazione, IVA, ecc.).*

Tra le opere sostitutive dello standard che possono essere realizzate in attuazione di un P.I.I. sarà data preferenza a quelle inserite nel Piano Triennale delle opere pubbliche, anche se non direttamente collegate al Programma, in alternativa potranno essere individuate opere pubbliche, di interesse pubblico generale, determinate sulla base dei reali fabbisogni del territorio.

Qualora l'intervento relativo alle opere pubbliche fosse programmato su aree non ancora acquisite al patrimonio comunale e di cui è prevista l'acquisizione nel quadro economico dell'opera, il Comune potrà chiedere al promotore del Programma Integrato di Intervento di mettere preventivamente a disposizione le somme che risulteranno necessarie all'esproprio o all'acquisizione bonaria.

#### **4.3.5 VERSAMENTO DELL'IMPORTO CORRISPONDENTE ALLO STANDARD QUALITATIVO**

In alternativa all'esecuzione delle opere, nei limiti previsti dall'art. 32 del Dlgs. 163/2006, relative allo standard qualitativo sarà previsto, nell'ambito della convenzione, anche in relazione alla consistenza degli interventi e della congruenza con i programmi dell'Amministrazione Comunale, il versamento dell'importo corrispondente al valore dello standard qualitativo o di parte di esso (a seconda dell'entità dell'intervento proposto), determinato secondo i criteri definiti dal presente documento.

Tale facoltà rientra in una valutazione di opportunità da parte dell'Amministrazione di Tavazzano con Villavesco, di reperire le risorse necessarie al completamento delle previsioni relative alle opere pubbliche, per sopperire anche ad una carenza strutturale dei canali tradizionali di finanziamento.

---

## 5. ALLEGATO 1: NORME TECNICHE DI DOCUMENTO DI PIANO

Di seguito vengono riportate le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici e delle destinazioni finalizzate alla lettura delle schede degli ambiti di trasformazione e dei poli di fruizione.

### 5.1 DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Df: (m) distanza dei fabbricati: È la distanza che intercorre tra le pareti fronteggianti degli edifici. La distanza è misurata sulla retta orizzontale più breve che individua la distanza tra le pareti. Nel calcolo della distanza tra i fabbricati vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi e delle gronde se aggettanti per una dimensione superiore a 2 m.
2. Dc: (m) distanza dal confine. È la distanza che intercorre tra le parti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto. Nel calcolo della distanza dal confine vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi e delle gronde, se aggettanti per una dimensione superiore a 2 m.
3. Ds: (m) distanza dal ciglio della strada. È la distanza che intercorre tra la parete di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti. Nel calcolo della distanza dal ciglio della strada vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi e delle gronde se aggettanti per una dimensione superiore a 2 m.
4. H:(m) altezza dei fabbricati. E' l'altezza massima, fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di spiccato del marciapiede stradale più bassa o, in mancanza, dalla quota naturale del terreno, all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, ovvero alla quota media ponderale dell'intradosso della sagoma di copertura in caso di solaio abitabile inclinato.
5. St : (mq) superficie territoriale. E' l'area a destinazione omogenea di ambito sulla quale il P.G.T. si attua a mezzo di Piano Urbanistico attuativo preventivo. È comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Va misurata al lordo delle aree destinate alla viabilità del P.G.T.. ed al lordo delle eventuali strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico attuativo all'interno dell'area. Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, incluse nel perimetro dell'area, siano esse direttamente previste dal P.G.T., oppure dal Piano Urbanistico Attuativo stesso, concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie utile edificabile.
6. Sf : (mq) superficie fondiaria. E' l'area destinata alla realizzazione degli edifici e a alle relative aree di pertinenza. Va misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito dei veicoli. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici di terreno contigue, prive cioè tra di loro di una qualsiasi soluzione di continuità. Sono però incluse, nell'area di pertinenza, anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle non soggette all'uso pubblico.
7. Sc: (mq) superficie coperta. La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione:
  - per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva: delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m.2,00, delle serre bioclimatiche se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m. 1,50.
  - per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra detto, dei silos e dei serbatoi di materie prime

necessarie alla produzione, dei manufatti costituenti impianti di depurazione e delle pensiline a sbalzo con aggetto non superiore a 3 m.

8. S.I.p. : (mq) superficie lorda di pavimento. E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati. La S.I.p. non comprende:
- i porticati pubblici o privati, logge rientranti, balconi;
  - le superfici dei volumi tecnici, nel caso di edifici con destinazione produttiva non direttamente connesso alla attività produttiva (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locali per il motore dell'ascensore);
  - i vani scala e i vani ascensori condominiali e comuni, al servizio di più alloggi;
  - le cantine per una quota non eccedente 1 mq ogni 20 mc di volume e se non accessibili direttamente dalle unità immobiliari;
  - i parcheggi per autovetture fino alla concorrenza del minimo di 1 mq ogni 10 mc di Volume (le superfici degli spazi di accesso e di manovra possono essere computate per una quota non superiore al 60% della superficie destinata alla sosta);
  - i sottotetti qualora dotati di tutte le seguenti caratteristiche
    - altezza media ponderale inferiore a 180 cm calcolata sulla struttura portante;
    - aperture finestrate verso l'esterno di superficie complessiva inferiore a 0,6 mq
    - assenza di struttura fissa di accesso
    - assenza di impianto di riscaldamento.
  - le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali serre bioclimatiche.
9. S.u. : (mq) superficie utile E' costituita dalla somma delle aree di calpestio (pavimento utilizzabile al netto dei muri) degli ambienti chiusi abitabili secondo normativa del Regolamento edilizio. Si intende per superficie degli ambienti chiusi quella ricompresa tra quattro muri o divisori e un solaio di copertura o tetto. Non vengono computati ai fini della superficie utile:
- le cantine;
  - i parcheggi per autovetture fino alla concorrenza dei minimi prescritti dalla Legge 122 del 1989 e successive modifiche e integrazioni (le superfici degli spazi di accesso e di manovra possono essere computate per una quota non superiore al 60% della superficie destinata alla sosta);
  - i vani scale condominiali e comuni, al servizio di più alloggi;
  - i locali tecnici (centrali termiche, autoclavi, cabine elettriche, locali quadri elettrici, locali per impianti in genere);
  - gli altri vani interrati o seminterrati non abitabili;
  - i sottotetti salvo quanto prescritto dalla L.R. 15 del 15 luglio 1996;
  - i locali ascensori;
  - le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici.
- Negli edifici adibiti ad attività produttiva la superficie utile del fabbricato comprende:
- tutti gli ambienti destinati ad attività (uffici, capannoni, aree di lavoro, depositi, magazzini, ambienti espositivi, spazi adibiti alla commercializzazione, servizi al pubblico e al personale)
- Non vengono computati al fine della superficie utile:
- i soppalchi aperti;
  - gli ambienti destinati a centrali termiche, di condizionamento, ascensori, vani scale, altre centrali tecnologiche;
  - gli impianti tecnologici posti all'esterno dei fabbricati, silos, tettoie, cavedi.
10. V (mc.) volume degli edifici. E' dato dal prodotto Superficie lorda di pavimento (S.I.p) per l'altezza virtuale di 3 m.
11. So: (mq) Superficie di occupazione. È la somma delle proiezioni sul piano orizzontale della superficie coperta e di quella costruita nel sottosuolo.
12. Ut: (mq/mq) indice di utilizzazione territoriale. Esprime la massima superficie lorda di pavimento (S.I.p.) edificabile su un mq di superficie territoriale (St) compreso nei Piani Urbanistici di Attuazione.

13. Uf: (mq/mq) indice di utilizzazione fondiaria. Esprime la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) edificabile su un mq di superficie fondiaria (Sf).
14. It: (mc/mq) indice volumetrico territoriale. Esprime il massimo volume (V.) edificabile su un mq di superficie territoriale (St) compreso nei Piani Urbanistici di Attuazione.
15. If: (mq/mq) indice volumetrico fondiario. Esprime il massimo volume (V.) edificabile su un mq di superficie fondiaria (Sf)
16. Rc (%) rapporto di copertura. Esprime il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

## 5.2 DESTINAZIONI D'USO

1. Di seguito viene riportato l'elenco delle destinazioni insediabili. Attività che non dovessero comparire negli elenchi del presente articolo dovranno essere desunte per analogia nelle categorie qui di seguito indicate.

1. AG Agricoltura Consiste nell'uso del suolo per lo svolgimento di attività volte alla coltivazione della terra e all'allevamento zootecnico e alle attività connesse. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

AG - AGRICOLTURA	
AG1	seminativo
AG2	colture florovivaistiche
AG3	colture orticole
AG4	selvicoltura
AG5	pascoli
AG6	serre
AG7	fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, ecc.)
AG8	edifici per l'allevamento animale
AG9	edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento e la vendita di prodotti agricoli dall'azienda agricola.
AG10	edifici per attività socio-ricreative, sportive, culturali, ricettive di tipo agriturismo

2. PR Produzione. Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività volte alla estrazione di materie prime, alla fabbricazione di prodotti commerciali (sia mediante trasformazione del grezzo o del semilavorato, sia mediante assemblaggio di parti prodotte altrove), alla loro conservazione, manutenzione e riparazione. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

PR - PRODUZIONE	
PR1	officine industriali
PR2	officine artigianali
PR3	magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto
PR4	spazi ospitanti attività per la riparazione delle autovetture
PR5	spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione

3. TR Terziario / Direzionale. Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività dirette alla produzione e alla fornitura di servizi. Comprende le attività di gestione e amministrazione di attività di natura produttiva. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

TR - TERZIARIO DIREZIONALE	
TR1	edifici per uffici
TR2	locali per uffici e studi professionali
TR3	centri di ricerca scientifica e tecnologica
TR4	edifici per la fornitura alle imprese, in modo unitario e coordinato, di servizi relativi alla formazione e aggiornamento del personale, alla documentazione tecnica e scientifica, all'amministrazione e gestione aziendale, all'incontro e alla comunicazione (sale convegni, sale espositive, ecc.)

4. CM Commercio. Per destinazioni d'uso commerciali ed assimilate s'intendono le modalità d'uso di un'area o di un edificio dove viene esercitata un'attività di commercio o altri tipi di attività il cui impatto sul territorio sia sostanzialmente assimilabile a quello di un'attività commerciale. Per la disciplina puntuale di tale destinazione si rimanda all'allegato al presente documento *"Piano di Governo del Territorio. Piano delle Regole per le attività commerciali e assimilate 2009. Norme Tecniche di Attuazione"*

5. RS Residenza. Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per svolgimento di tutte le funzioni che appartengono alla dimensione domestica dell'abitare. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

RS - RESIDENZA	
RS1	alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente
RS2	locali c/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza continuativa di persone
RS3	Abitazioni di servizio: alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti

6. AR Attrezzature ricettive. Consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per consentire la permanenza temporanea di persone e per offrire loro i servizi necessari al soggiorno. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

AR – ATTREZZATURE RICETTIVE	
AR1	alberghi
AR2	motel
AR3	pensioni e locande
AR4	residence
AR5	ostelli
AR6	campeggi

7. Au Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Consiste nell'uso degli edifici o dello spazio aperto, pubblici o privati, ai fini dello svolgimento di attività ricreative, culturali e assistenziali dirette a tutti i cittadini, o ai fini della fornitura di servizi di interesse collettivo. Fanno capo a questa destinazione d'uso:

AP – ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO	
AU1	Attrezzature relative all'istruzione: asili nido: scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, collegi, convitti, pensionati
AU2	Attrezzature d'interesse comune: Servizi sociali e assistenziali (centri di assistenza sociale, consultori familiari, sedi per associazioni, centri socio-culturali di quartiere, ambulatori e poliambulatori, locali ospitanti centri di analisi e diagnosi e medico-specialistici) Servizi amministrativi (uffici tecnici e amministrativi comunali, uffici degli enti pubblici e delle società a prevalente capitale pubblico (inail, Inps, Poste, Asl, ecc.)) Spettacolo e cultura (teatri, cinematografi ad una o più sale, auditorium e spazi plurifunzionali per lo spettacolo, sale per convegni e manifestazioni, biblioteche, musei, locali ed edifici per esposizioni, spazi attrezzati per ospitare manifestazioni culturali e lo ricreative all'aperto, ivi compresi circhi e luna park) Attrezzature comunali (laboratori e officine comunali e o pubbliche, magazzini e depositi, rimesse dei trasporto pubblico urbano)
AU3	Attrezzature per il culto e servizi religiosi (edifici di culto, case canoniche, seminari, conventi, centri oratoriali.)
AU4	Attrezzature sportive (palestre, piscine, palazzi dello sport, piste per l'atletica leggera, campi di gioco scoperti e coperti (calcio, tennis, basket, pallavolo, bocce, ecc.))
AU5	Verde attrezzato a parco (parchi, giardini e parchi urbani, orti e giardini, piazze, sagrati e spazi pavimentati, aree naturali, parchi agricoli)
AU6	Parcheggi (parcheggi in superficie scoperti, parcheggi coperti e sotterranei ad uno o più piani)
AU7	Attrezzature al servizio delle attività' produttive (mense, centri sanitari ed assistenziali, centri sindacali, centri ricreativi, centri sportivi, verde attrezzato e parcheggi)
AU8	Attrezzature speciali (impianti e caserme militari, caserme carabinieri, finanza e polizia, caserme vigili del fuoco, aree e servizi per la protezione civile, impianti e piazzole per la raccolta e il trattamento dei rifiuti di interesse comunale e/o sovracomunale, cimiteri; centro protezione civile (destinato ad insediamenti di natura temporale per la protezione civile)

8. AP Attrezzature private di uso pubblico

AP – ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI D'USO PUBBLICO EXTRAURBANE	
AP1	Maneggi
AP2	Centri di pesca
AP – ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI D'USO PUBBLICO URBANE	
AP3	Attività privata di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi, sociali, sedi di associazioni, cinema, teatri, scuole private).
AP4	Attività private di tipo assistenziale-sanitario (quali ad esempio cliniche e laboratori privati).

9. Al Attrezzature pubbliche di interesse generale

AI – ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	
AI1	Istruzione superiore (scuole non dell'obbligo, scuole professionali, collegi, convitti, pensionati)
AI2	Istruzione universitaria (aule per la didattica, laboratori ospitanti attrezzature per la didattica e la ricerca, scuole di specializzazione post-laurea, pensionati e residenze universitarie)
AI3	Ospedali e servizi sanitari (ospedali, cliniche, case di riposo e di cura)
AI4	Parchi di interesse sovracomunale (parchi di interesse sovracomunale, attrezzature connesse ai parchi di interesse sovracomunale (spazi destinati al ristoro, biglietterie, uffici amministrativi, sale convegni e conferenze, spazi espositivi a carattere divulgativo))
AI-5	Centri scientifici per la ricerca e la sperimentazione

10. Impianti tecnologici

IT – IMPIANTI TECNOLOGICI	
IT1	Impianti tecnologici urbani (impianti connessi alla distribuzione dell'acqua potabile, impianti puntuali relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, impianti puntuali relativi alla distribuzione del gas metano, impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento delle acque luride)
IT2	impianti puntuali relativi ai servizi postelegrafonici, telefonici e radiotelevisivi
IT3	impianti per la produzione di energia elettrica

2. In tutto il territorio comunale sono vietati i seguenti insediamenti di nuove attività definite insalubri dal D.M. 05.09.1994:

- INDUSTRIE INSALUBRI DI 1° CLASSE :
  - Sostanze Chimiche : Fasi interessate dall'attività industriale, rif. nn. 19,34,49,65,82,95.
  - Prodotti e Materiali, rif. Nn 2,8,9,11,12,13,14,27,35,40,41,46,49,50,52,68,70,79,88,89,91,92,96,98,100,101,102,106.
  - Attività Industriali, rif. nn. 1,2,3,8,13,14,16,19.
- INDUSTRIE INSALUBRI DI 2° CLASSE:
  - B) Materiali e Prodotti , rif. nn. 24, 40. C) Attività Industriali, rif. nn. 8 .

### 5.3 RIDUZIONE TEMPORALE DELLE INCENTIVAZIONI

Al fine di ottenere celerità nella presentazione delle istanze di trasformazione degli ambiti di trasformazione è previsto che gli incentivi per rilevanti benefici pubblici e per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetica siano ridotti con le seguenti modalità negli anni successivi all'approvazione del P.G.T.:

	Riduzione complessiva degli incentivi ammessi
Primo anno successivo all'approvazione del P.G.T.	-5%
Secondo anno successivo all'approvazione del P.G.T.	-20%
Terzo anno successivo all'approvazione del P.G.T.	-50%
Quarto anno successivo all'approvazione del P.G.T.	-100%

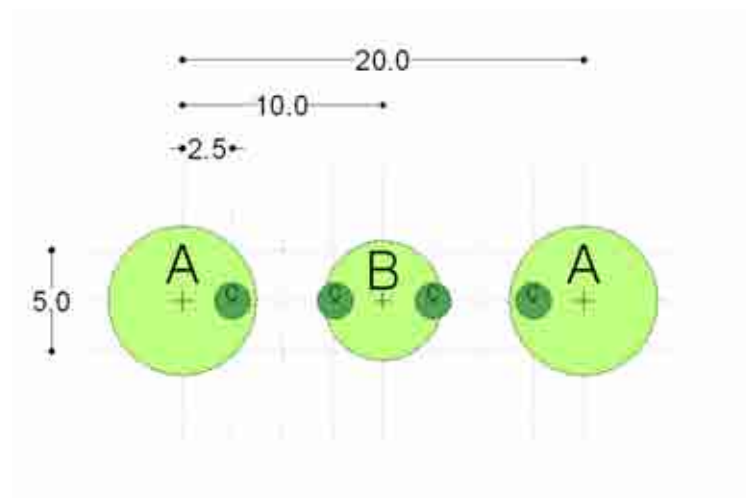
## 5.4 TIPOLOGIE DI IMPIANTO PER MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI

### Tipologia A: Impianto di compensazione agroambientale

**Definizione:** Aree a verde estensive, dai connotati prevalentemente agroambientali e a manutenzione campestre, in cui l'immagine prevalente si riferisce al sistema prati / siepi / filari campestri. Caratterizzate da una fruizione degli spazi aperti di tipo rurale

**Materiale vegetale:** Specie arboree di misura non inferiore a 2 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm. Specie arbustive di misura non inferiore a 0,8-1,1 m alla piantagione.

**Tipologia di impianto:**

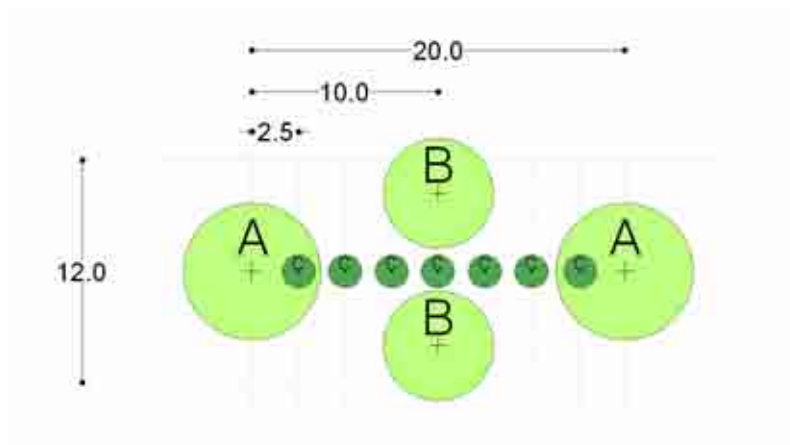


### Tipologia B: Impianto di mitigazione

**Definizione:** Aree a verde consistenti in barriere vegetali dai connotati fortemente naturaliformi. Esclusivamente formate da specie autoctone, da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di mitigazione del rumore e delle polveri.

**Materiale vegetale:** Specie arboree di misura non inferiore a 2 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm. Specie arbustive di misura non inferiore a 0,8-1,1 m alla piantagione.

**Tipologia di impianto:**



## 5.5 ELENCO ESSENZE

Le essenze da utilizzarsi per gli impianti di mitigazione e compensazione paesaggistica ambientale dovranno essere scelte tra quelle di seguito riportate.

### Specie tipo A

- Ciliegio *Prunus avium*
- Farnia *Quercus robur*
- Frassino *Fraxinus excelsior*
- Olmo campestre *Ulmus minor*
- Pioppo bianco *Populus alba*
- Pioppo grigio *Populus canescens*
- Pioppo nero *Populus nigra*
- Salice bianco *Salix alba*
- Tiglio riccio *Tilia cordata*

### Specie tipo B

- Acero campestre *Acer campestre*
- Carpino *Carpinus betulus* [a nord e nella fascia dei fontanili]
- Ontano nero *Alnus glutinosa*

### Specie tipo C

- Biancospino *Crataegus monogyna*
- Corniolo *Cornus mas* [localizzato]
- Coronilla *Coronilla emerus* [molto localizzata]
- Crespino *Berberis vulgaris* [molto localizzato]
- Dafne *Daphne mezereum* [molto localizzata]
- Frangola *Frangula alnus*
- Fusaggine *Euonymus europaeus*
- Ginepro comune *Juniperus communis* [molto localizzato]
- Ginestra dei tintori *Genista tinctoria* [molto localizzata]
- Lantana *Viburnum lantana* [localizzata]
- Ligustro *Ligustrum vulgare*
- Nocciolo *Corylus avellana*
- Pallon di maggio *Viburnum opulus*
- Prugnolo *Prunus spinosa*
- Rovo comune *Rubus ulmifolius*
- Salice caprino *Salix caprea* [localizzato]
- Salice eleagno *Salix elaeagnus* [greti fluviali dell'area settentrionale]
- Salice francese *Salix triandra*
- Salice grigio *Salix cinerea*
- Sambuco *Sambucus nigra*

- Sanguinello *Cornus sanguinea*
- Spincervino *Rhamnus catharticus*

## 5.6 PARAMETRI DI IMPIANTO

I parametri per gli impianti di mitigazione e compensazione paesaggistica ambientale sono quelli di seguito riportati.

- **Per l'impianto di compensazione agroambientale : 2 mq di filare (con una larghezza di 5 m) pari a 0,4 ml per ogni mq di S.I.p. edificata**
- **Per l'impianto di mitigazione : 3 mq di filare (con una larghezza di 12 m) pari a 0,25 ml per ogni mq di S.I.p. edificata**

Al Proponente l'intervento edificatorio è chiesto di effettuare le due tipologie di piantumazione nelle aree individuate (M) oppure una singola tipologie con gli indici di rapporto S.I.p./ superficie di piantumazione raddoppiati .

In alternativa qualora il Proponente non avesse la disponibilità delle aree individuate (M) potrà effettuare interventi di piantumazione su altri terreni; in tal caso i rapporti tra S.I.p. dell'intervento edificatorio e superficie di piantumazione sono incrementati del 50%.

La convenzione disciplinante gli impianti di compensazione e mitigazione paesaggistica ed ambientale dovrà contenere le idonee garanzie di attecchimento per gli impianti da effettuarsi.

---

**6. ALLEGATO 2: OBIETTIVI E POLITICHE DI PIANO E VERIFICA DI  
COERENZA RISPETTO ALLE PREVISIONI DI CARATTERE SOVRALocale**