



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

lucia pepe
stefano giannini

segretario
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

ottobre 2012

INDICE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INTRODUZIONE..... | 3 |
| 1.1 | EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO | 3 |
| 1.2 | QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO | 3 |
| 2 | SCENARIO STRATEGICO DI PIANO..... | 5 |
| 2.1 | CRITERI GENERALI D'INTERVENTO | 5 |
| 2.2 | OBIETTIVI GENERALI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE..... | 7 |
| 2.2.1 | <i>INQUADRAMENTO NORMATIVO.....</i> | <i>7</i> |
| 2.2.2 | <i>OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE.....</i> | <i>7</i> |
| 3 | DETERMINAZIONI DI PIANO | 8 |
| 3.1 | OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO..... | 8 |
| 3.1.1 | <i>INQUADRAMENTO NORMATIVO.....</i> | <i>8</i> |
| 3.1.2 | <i>OBIETTIVI QUANTITATIVI.....</i> | <i>8</i> |
| 3.2 | POLITICHE D'INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI..... | 14 |
| 3.2.1 | <i>INQUADRAMENTO NORMATIVO.....</i> | <i>14</i> |
| 3.2.2 | <i>POLITICHE DI INTERVENTO.....</i> | <i>14</i> |
| 3.3 | COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE..... | 15 |
| 3.3.1 | <i>I FINANZIAMENTI DELLA REGIONE LOMBARDIA.....</i> | <i>16</i> |
| 3.3.2 | <i>INCREMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....</i> | <i>21</i> |
| 3.4 | AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 24 |
| 3.4.1 | <i>INQUADRAMENTO NORMATIVO.....</i> | <i>24</i> |
| 3.4.2 | <i>DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NUOVA EDIFICAZIONE.....</i> | <i>24</i> |
| 3.5 | AREE DEGRADATE E DISMESSE | 25 |
| 3.5.1 | <i>INQUADRAMENTO NORMATIVO.....</i> | <i>25</i> |
| 3.5.2 | <i>DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – RECUPERO.....</i> | <i>25</i> |
| 3.6 | AMBITI DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA OTTIMALI | 26 |
| 3.7 | MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOVRALocale | 32 |
| 3.7.1 | <i>INQUADRAMENTO NORMATIVO.....</i> | <i>32</i> |
| 3.7.2 | <i>VERIFICA DI COERENZA.....</i> | <i>32</i> |
| 3.8 | MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI..... | 35 |
| 3.9 | CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE | 36 |
| 3.9.1 | <i>PEREQUAZIONE.....</i> | <i>36</i> |
| 3.9.2 | <i>COMPENSAZIONE.....</i> | <i>36</i> |
| 3.9.3 | <i>INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA.....</i> | <i>37</i> |
| 4 | RIDUZIONE DELLE CESSIONI DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .. | 40 |
| 5 | CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E/O PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI | 41 |
| 5.1 | CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI PIANO ATTUATIVO | 41 |
| 5.1.1 | <i>CRITERI DI AMMISSIBILITA'</i> | <i>41</i> |
| 5.1.2 | <i>CRITERI DI PREFERIBILITA'</i> | <i>42</i> |
| 6 | STANDARD QUALITATIVO..... | 44 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 6.1.1 | IL CONCETTO DI STANDARD QUALITATIVO | 44 |
| 6.1.2 | LA QUANTIFICAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO | 44 |
| 6.1.3 | LA VALUTAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO..... | 45 |
| 6.1.4 | VERSAMENTO DELL'IMPORTO CORRISPONDENTE ALLO STANDARD QUALITATIVO | 45 |
| 7 | ALLEGATO 1: NORME TECNICHE DI DOCUMENTO DI PIANO..... | 46 |
| 7.1 | DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI | 46 |
| 7.1.1 | DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAL CIGLIO DELLE STRADE..... | 48 |
| 7.2 | TIPOLOGIE DI IMPIANTO PER MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI..... | 50 |
| 7.3 | ELENCO DELLE ESSENZE | 51 |
| 7.4 | PARAMETRI DI IMPIANTO | 52 |
| 7.5 | MODALITA' DI RECUPERO DEI NUCLEI CASCINALI | 52 |
| 7.6 | CRITERI DI VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI..... | 54 |
| 7.7 | STUDIO DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ AGROFORESTALE..... | 54 |
| 7.8 | MODIFICA DEI CONFINI E DEL CARICO INSEDIATIVO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RECUPERO..... | 54 |
| 8 | ALLEGATO 2: DESTINAZIONI AMMISSIBILI..... | 55 |
| 9 | ALLEGATO 3: OBIETTIVI E POLITICHE DI PIANO E VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLE PREVISIONI DI CARATTERE SOVRALocale | 59 |
| 10 | ALLEGATO 4: SCHEDE D'INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RECUPERO | |

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.

1.2 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).

Recentemente sono state approvate due leggi regionali che apportano importanti modifiche alla L.R. 12/05.

La legge regionale n.7/2010. Le modifiche riguardano innanzitutto la proroga dell'efficacia dei Piani Regolatori Generali comunali (PRG) fino al 31 marzo 2011 per tutti i comuni che non hanno ancora un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato. I comuni che alla data del 31/03/2010 non avranno ancora adottato il PGT non potranno attivare le seguenti procedure:

- Varianti e piani attuativi in variante ai sensi della l.r. 23/1997 (art.25, commi 1 e 8 nonies, l.r. 12/05) ;
- Piano dei servizi in attuazione del PRG vigente (art. 25, comma 1, ultimo periodo, l.r.12/05)
- Accordi di programma di valenza locale (art.34 D.Lgs. n.267/2000) ;
- Programmi integrati di intervento non di rilevanza regionale (art.92, comma 8, l.r.12/05) ;
- Varianti di perfezionamento (art.25, comma 1 bis, l.r.12/05) .

L.r. n.12 del 22 febbraio 2010. La legge opera un'importante integrazione ai contenuti dell'art.55 del titolo II della l.r.12 /05 che detta norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, con la riscrittura dell'art.55 e con l'inserimento di un nuovo articolo 55 bis.

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 L.R. 12/05 e delle modificazioni successivamente approvate e dalla circolare esplicativa sono:

1. 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;
2. il piano è un processo in continua evoluzione, legato tuttavia ad un arco temporale stabilito e alle risorse necessarie alla sua attuazione;
3. sostenibilità socio-economica ed ambientale delle scelte di pianificazione;
4. condivisione delle conoscenze, delle strategie e del processo realizzativo, mediante un'informazione completa e trasparente al cittadino;
5. 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;
6. 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

I criteri generali d'intervento del DdP del PGT del Comune di Galgagnano sono di seguito elencati, suddivisi per sistemi territoriali.

| Criteri relativi al sistema fisico-naturale | |
|---|---|
| 1 | Tutela e valorizzazione del Sito di Interesse Comunitario "Spiagge fluviali di Boffalora" |
| 2 | Tutela e implementazione del valore di naturalità dei corridoi ecologici di rilevanza sovralocale che interessano il territorio comunale |
| 3 | Miglioramento ambientale e naturale degli ambiti fluviali, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica, l'assetto agricolo e forestale e la funzionalità idraulica delle stesse |
| 4 | Promozione dello stato di conservazione degli ambiti caratterizzati da elevata naturalità |
| 5 | Implementazione dell'equipaggiamento arboreo degli ambiti rurali a fini ecologici-naturalistici e di qualità dell'ambiente. |
| Criteri relativi al sistema paesistico-culturale | |
| 1 | Tutela e valorizzazione delle componenti del paesaggio naturale e antropico |
| 2 | Rispetto delle "economie" fisico-organizzative del territorio, dell'orditura dei suoli coltivati, delle rogge, dei canali, delle strade poderali, in quanto elementi costitutivi del paesaggio e componenti rilevanti dell'economia dei luoghi |
| 3 | Mantenimento dell'identità ed integrità del paesaggio rurale e delle valenze paesistiche degli ambiti non urbanizzati ancora presenti |
| 4 | Riqualificazione dei paesaggi che hanno subito trasformazioni rilevanti anche promuovendo lo sviluppo di strategie integrate per la protezione del patrimonio culturale minacciato e/o a rischio di degrado al fine di garantire una sostenibilità complessiva degli interventi di trasformazione dell'ambiente |
| 5 | Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio vincolato dagli strumenti urbanistici sovraordinati, e individuato in fase di analisi del tessuto residenziale consolidato quale edificato con pregio architettonico e/o ambientale |

| Criteria relativi al sistema rurale | |
|--|---|
| 1 | Ricorso al consumo del territorio non urbanizzato e l'espansione dell'urbanizzazione solo ove la riorganizzazione delle aree già urbanizzate ed il massimo sfruttamento possibile delle stesse e del patrimonio edilizio esistente risultino non sufficienti |
| 2 | Collegamento della nuova infrastrutturazione del territorio a meccanismi di mitigazione compensativa e di riqualificazione del paesaggio agrario |
| 3 | Edificazione di nuovi impianti o attrezzature destinate alla attività produttiva agricola in ambiti territoriali allo scopo individuati, considerando in via prioritaria le caratteristiche paesaggistiche del territorio, il rapporto con l'edificato e la viabilità esistente e la compatibilità ecologico -ambientale del nuovo insediamento con le caratteristiche del sito |
| 4 | Recupero e la valorizzazione dei manufatti di valore storico-artistico-ambientale in ambito rurale prioritariamente finalizzata al mantenimento delle attività connesse con la produzione agricola |
| Criteria relativi al sistema insediativo-infrastrutturale | |
| 1 | Promozione di forme insediative compatte escludendo la possibilità di forme insediative frammentate e polverizzate disincentivando le espansioni insediative lineari lungo le arterie stradali e le conurbazioni diffuse |
| 2 | Riqualificazione del sistema viabilistico secondo i seguenti principi: - riconfigurazione delle connessioni tra viabilità comunale e provinciale - suddivisione delle funzioni insediative e produttive |
| 3 | Implementazione del sistema della mobilità dolce |
| 4 | Priorità, nelle scelte localizzative dello sviluppo insediativo, alla riqualificazione funzionale e alla ristrutturazione urbanistica dei vuoti con particolare attenzione alle frange urbane |
| 5 | Attenzione ai caratteri storici dell'edilizia e delle strutture urbane anche di matrice rurale nella definizione degli interventi di riqualificazione urbanistica e nelle scelte di viabilità urbana |
| 6 | 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 |
| 7 | Implementazione della qualità del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico |
| 8 | Condivisione dei meccanismi perequativi, incentivanti e compensativi |

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 sovra comunale”*

2.2.2 OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE

Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione sono declinati nelle tabelle di cui all'allegato 3.

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 della strumentazione sovraordinata
- l'analisi degli obiettivi di P.G.T. con la verifica di coerenza
- 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

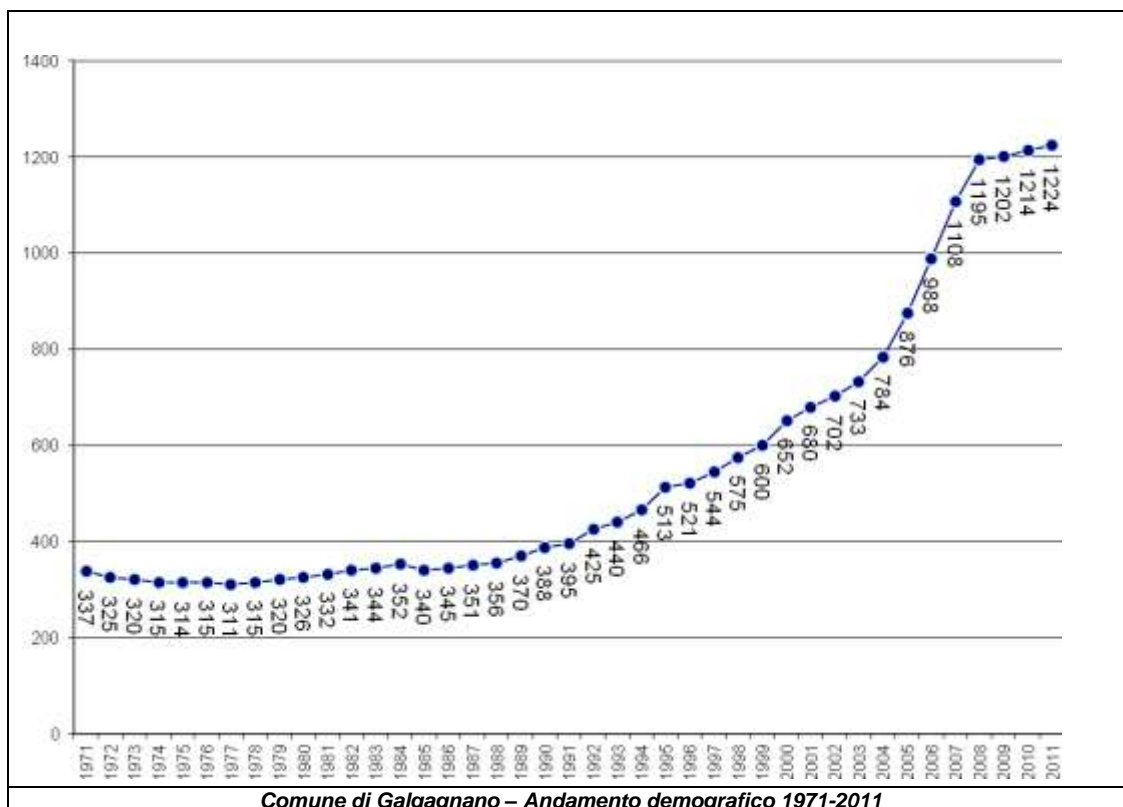
Popolazione

La popolazione del Comune di Galgagnano nell'ultimo trentennio è aumentata con andamento prima graduale e successivamente molto incisivo.

Nel decennio 1971-1981 si assiste a un lieve decremento demografico (- 1,51%), mentre nel decennio 1981-1991 si rileva un incisivo incremento della popolazione(+ 15,95%). Nel decennio 1991-2001 la popolazione passa da 395 a 680 abitanti con un aumento molto rilevante (+42%), lo stesso trend è mantenuto nel periodo 2001-2011 quando la popolazione passa da 680 a 1224 abitanti con un aumento (+44%).

Analizzando la dinamica demografica nelle sue componenti di movimento naturale migratorio si può constatare che il saldo naturale e il saldo migratorio nel decennio 1971-1981 si sono circa equiparati mentre a partire dal nel decennio 1981-1991 prevale il saldo migratorio, tendenza successivamente ancora più incisiva nel decennio 1991-2001 e nel periodo 2001-2011.

Le previsioni di incremento della popolazione sono destinate ad essere decisamente più rilevanti nel momento in cui saranno portati a conclusione i Piani Attuativi Vigenti; si avrà infatti un incremento complessivo di ulteriori 425 abitanti teorici, cui vanno dedotti gli abitanti già insediati nei piani attuativi in corso di attuazione, pari a 149.



Obiettivo primario del P.G.T. è l'attenuazione dell'andamento demografico dell'ultimo decennio prevedendo al contempo la possibilità di realizzare le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico e generale previste e di completare i vuoti urbani presenti nel tessuto consolidato.

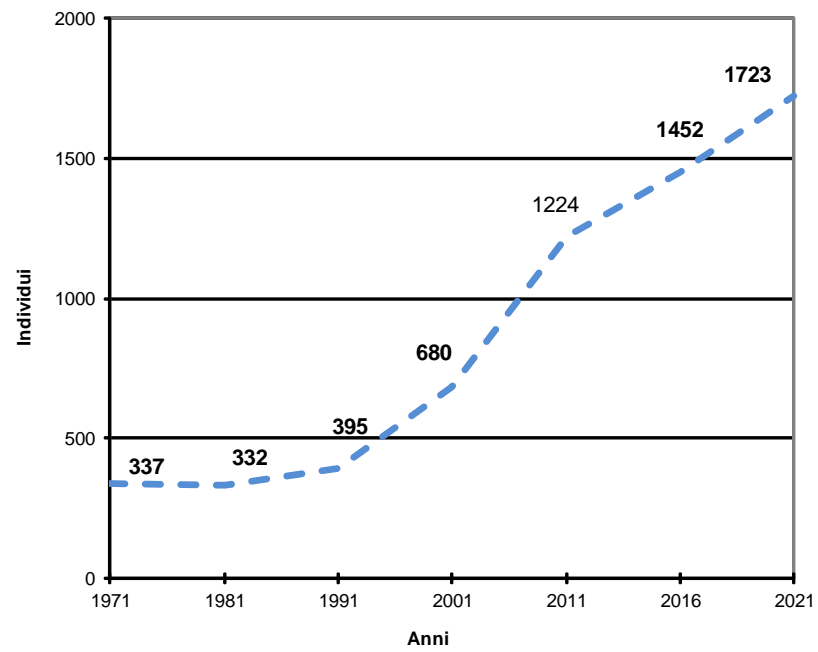
Le previsioni insediative vengono definite secondo i seguenti criteri :

- 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 .

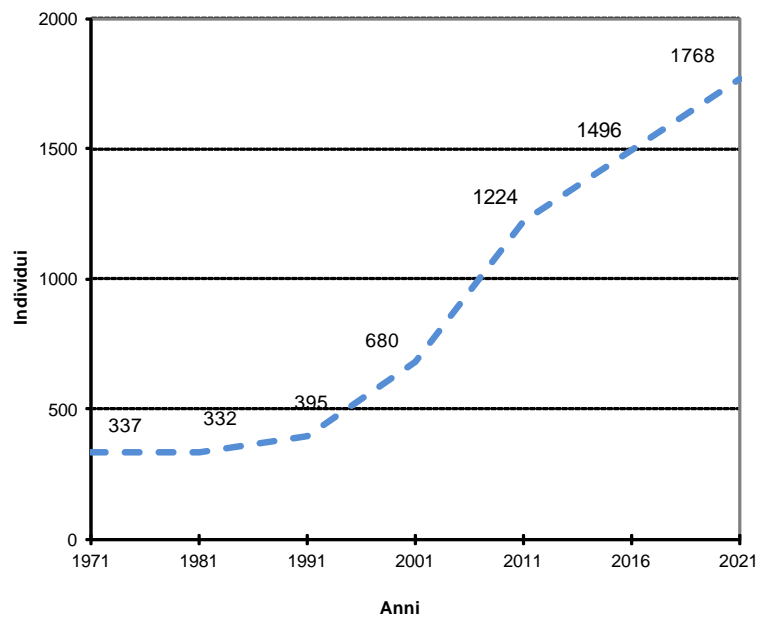
Tale valutazione viene effettuata tenendo conto:

- per i Piani Attuativi Vigenti e in corso di attuazione il volume il parametro da convenzione;
- per i nuovi ambiti di trasformazione la popolazione teorica insediabile valutata secondo il parametro di **100 mc/ab .**

Proiezione esponenziale



Proiezione lineare



| COMUNE DI GALGAGNANO - Calcolo popolazione residenziale teorica | | | | | |
|---|--------|------------------|-------------|----------------------------------|--|
| Abitanti al 31/12/2011 | | | | 1224 | |
| AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO PREVISITI DAL P.R.G. E IN FASE DI ATTUAZIONE | | | | | |
| Piani di Lottizzazione Vigenti | Ambito | St mq | | Volumetria mc | Abitanti n |
| | ATRV1 | 9.000 | | 13.500 | 90 |
| | ATRV2 | 20.670 | | 31.005 | 207 |
| | | 29.670 | | 44.505 | 297 |
| Piani di Recupero Vigenti | Ambito | St mq | | Volumetria mc | Abitanti n |
| | ARRV1 | | | 15.759 | 158 |
| | | | | 15.759 | 158 |
| PARZIALE | | | | | 455 |
| AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO PREVISITI DAL P.G.T. | | | | | |
| Ambiti di trasformazione previsti su suolo inedificato | Ambito | Superficie mq | lt mc/mq | Volumetria residenziale mc | Abitanti (volume/100 mc/ab) n |
| | ATR1 | 23.148 | 1 | 23.148 | 231 |
| | | 23.148 | | 23.148 | 231 |
| Ambiti di recupero previsti | Ambito | St mq | lt | Volumetria residenziale mc | Abitanti (volume/100 mc/ab) n |
| | ARR1 | 26.694 | 0,90 | 24.024 | 240 |
| | ARR2 | 4.058 | 1,50 | 6.087 | 61 |
| | ARR3 | 3.669 | 1,50 | 5.504 | 55 |
| | | 3.669 | | 5504 | 356 |
| PARZIALE | | | | | 588 |
| Abitanti nei Piani Attuativi Vigenti (a dedurre) | | | | 149 | |
| TOTALE | | | | 2.117 | |

E' presumibile tuttavia che l'effettiva popolazione residenziale alla data del 2021, per il Comune di Galgagnano, sarà inferiore a quella stimata 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.

Dal confronto dei dati relativi ai due metodi di proiezione (lineare ed esponenziale) che forniscono le seguenti previsioni alla soglia del 2016 alla soglia del 2021

| COMUNE DI GALGAGNANO - Confronto tra proiezione lineare, esponenziale, CIRT | | | | |
|--|------------------|----------|------------------|----------|
| | anno 2016 | | anno 2021 | |
| Proiezione lineare | 1496 | abitanti | 1768 | abitanti |
| Proiezione esponenziale | 1452 | abitanti | 1723 | abitanti |
| C.I.R.T. | | 2.117 | abitanti | |

con i dati relativi al carico insediativo previsto dal PGT, che comporta una popolazione residenziale teorica pari **a 2'117 abitanti teorici**, emerge un corretto dimensionamento degli ambiti di trasformazione che supporteranno in maniera adeguata il naturale incremento della popolazione calcolata secondo il modello matematico peggiorativo.

Consumo di suolo

| COMUNE DI GALGAGNANO | | | | | |
|---|---------------|---------------|--------------------|--|------------------|
| Verifica rispetto del parametro superfici per trasformazioni endogene - PTCP della Provincia di Lodi | | | | | |
| | Recupero | | Nuova edificazione | | |
| | St | Sf | St | | Sf |
| | (mq) | (mq) | (mq) | | (mq) |
| ATR1 | | | 23.148 | | 18518 |
| ARR1 | 26.694 | 21.355 | | | |
| ARR2 | 4.058 | 3.247 | | | |
| ARR3 | 3.669 | 2.935 | | | |
| Totale | 30.752 | 24.601 | 23.148 | | 18.518 |
| Superficie per trasformazioni endogene ricalcolata | | | | | 39.255 mq |
| Superficie per trasformazioni endogene utilizzata | | | | | 18.518 mq |
| Superficie per trasformazioni endogene complessiva utilizzata (in %) | | | | | 47,17% |

Un obiettivo del PGT del Comune di Galgagnano è il **contenimento** del consumo del suolo entro la soglia dell'1%. In tale ottica l'Amministrazione Comunale ha scelto di ridurre le aree per espansioni endogene concesse dal P.T.C.P. della Provincia di Lodi di **oltre 50% per il Comune di Galgagnano**.

| Calcolo incremento di consumo di suolo | | |
|---|--------------|----|
| Superficie territoriale comunale | 5.980.000 | mq |
| Superficie territoriale ambiti di trasformazione residenziale | 18.518 | mq |
| incremento del consumo di suolo per trasformazioni residenziali | 0,31% | |
| Superficie territoriale ambiti di trasformazione artigianali industriali e commerciali | 0 | mq |
| incremento del consumo di suolo per trasformazioni produttive, terziario - commerciali | 0,00% | |
| Superficie territoriale ambiti di trasformazione | 18.518 | mq |
| INCREMENTO INDICE DI CONSUMO DEL SUOLO COMPLESSIVO | 0,31% | |

Per quanto riguarda il consumo complessivo di suolo nelle precedenti tabelle 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 riportati non sono stati considerati i dati relativi alle trasformazioni agricole.

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 **0,31%**.

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 declinati nelle tabelle di cui all'allegato 3.

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 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.

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.
- 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.

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".

3.3.1.1 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 260 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 525 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:

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

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.).

Aiuti per la tipologia A

Contributo per le spese di impianto:

La spesa massima ammissibile per l'impianto è di 8.500,00 €/ettaro. Sulla spesa ammissibile è riconosciuto un contributo pari al:

- 90% delle spese ammissibili per interventi realizzati da persone giuridiche di diritto pubblico;
- 80% delle spese ammissibili per interventi inclusi nella rete "Natura 2000";
- 70% delle spese ammissibili, negli altri casi

Aiuto per manutenzione:

500,00 euro/ettaro/anno per i primi cinque anni.

Aiuto per mancato reddito:

- per gli I.A.P.: 700,00 euro/ettaro/anno in tutti i comuni di pianura e di collina (classificazione ISTAT)
- per le altre persone di diritto privato: 150,00 euro/ettaro/anno in tutti i comuni di pianura o collina.

Aiuti per la tipologia B

Contributo per le spese di impianto:

La spesa massima ammissibile per l'impianto è di 5.000,00 €/ettaro. Sulla spesa ammissibile è riconosciuto un contributo pari al:

- 80% delle spese ammissibili per interventi inclusi nella rete "Natura 2000";
- 70% delle spese ammissibili negli altri casi

Aiuto per manutenzione:

500,00 euro/ettaro/anno per i primi cinque anni.

Aiuto per mancato reddito:

- per gli I.A.P.: 700,00 euro/ettaro/anno in tutti i comuni di pianura e di collina (classificazione ISTAT)
- per le altre persone di diritto privato: 150,00 euro/ettaro/anno in tutti i comuni di pianura o collina.

Aiuti per la tipologia C

Contributo per le spese di impianto:

La spesa massima ammissibile per l'impianto è di 3.500,00 €/ettaro. Sulla spesa ammissibile è riconosciuto un contributo pari al 40% delle spese ammissibili.

Aiuto per manutenzione:

Nessuno

Aiuto per mancato reddito:

Nessuno

Aiuti per la tipologia D

Contributo per le spese di impianto:

La spesa massima ammissibile per l'impianto è di 3.500,00 €/ettaro. Sulla spesa ammissibile è riconosciuto un contributo pari al:

- 80% delle spese ammissibili per interventi che contemporaneamente:
 - a) siano effettuati da I.A.P. che abbiano acquisito la certificazione forestale secondo gli standard della gestione sostenibile (FSC o PEFC) per la loro azienda
 - b) siano inclusi nella rete "Natura 2000" ;

- 70% delle spese ammissibili per interventi, effettuati dagli I.A.P. che abbiano acquisito la certificazione forestale secondo gli standard della gestione sostenibile (FSC o PEFC) per la loro azienda o in alternativa siano inclusi nella rete "Natura 2000";
- 60% delle spese ammissibili per interventi effettuati dagli I.A.P. nelle altre zone

Aiuto per manutenzione:

Nessuno

Aiuto per mancato reddito:

Nessuno

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.

3.3.2 INCREMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La .R n. 4 del 14 marzo 2008 modifica la legge L.r. n. 12 del 11 marzo 2005, inserisce un nuovo comma all'articolo 43 della Legge 12/2005, di grande interesse per il miglioramento complessivo del territorio; il vecchio art. 43, relativo al contributo di costruzione, recitava al comma 1 che *"I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi."*

Al comma 2 veniva indicato che *"Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge"*; il nuovo comma aggiunge un concetto innovativo: *"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 di 1,5 ed un massimo di 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"*.

In questo modo, per la prima volta, viene riconosciuto l'impatto derivante dalle opere di urbanizzazione sulla sottrazione di suolo agricolo, che di conseguenza deve essere compensato con interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Affinché questo si renda concretizzabile, attraverso il comma 2 bis viene formato un nuovo portafoglio finalizzato al miglioramento agro ambientale del territorio agricolo.

E' possibile, dunque, affermare che sono state aperte nuove prospettive per una diversa integrazione tra le pressioni insediative ed il sistema agricolo, nel tentativo di costruire un riequilibrio territoriale fra città e campagna; utilizzando il salvadanaio proveniente dal comma 2 bis per "pagamenti agroambientali" alle aziende agricole è stata creata l'opportunità di costruire programmi integrati tra espansione edilizia ed aree agricole.

Le Linee guida predisposte dalla Regione Lombardia ed emanate con DGR 8/8757 del 22 dicembre 2008 prevedono l'entrata in vigore del provvedimento (denominato "Fondo Aree Verdi" a partire dal 12 aprile 2009, ma non chiariscono come comportarsi nel caso di convenzioni tra Operatori privati e Comuni già firmate in quella data ma con opere non realizzate; viene informalmente ritenuto in questi casi che la norma non possa essere applicata quando la convenzione definisce con chiarezza l'entità degli oneri da versare, mentre nel caso questo non sia stato chiarito, se ne impone l'applicazione).

Le Linee guida, inoltre, chiariscono alcuni significati: *"Per quanto attiene al contributo di costruzione, che*

rappresenta la base applicativa della eventuale maggiorazione, il medesimo art. 43 della l.r. 12/2005 fornisce, al primo comma, una chiara definizione: il contributo di costruzione, a cui sono soggetti i titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia, si compone sia degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia del contributo sul costo di costruzione.”

Gli adempimenti spettanti al Comune per l'applicazione della norma sono i seguenti:

- individuazione delle aree agricole nello stato di fatto e loro rappresentazione;
- individuazione della maggiorazione del contributo di costruzione, entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento dello stesso.

Viene precisato che le aree agricole nello stato di fatto sono quelle che, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, al 12 aprile 2009 vengono individuate dalla banca dati DUSAF 2.0 – Uso del suolo in Regione Lombardia tra le seguenti categorie:

- 2 – aree agricole;
- 321 – praterie naturali d'alta quota;
- 3112, 3122, 3132 – boschi a densità bassa;
- 324 – aree in evoluzione;
- 411 – aree umide interne

Per quanto concerne l'individuazione della maggiorazione del contributo, di competenza del Comune, le Linee guida regionali offrono i seguenti criteri:

| Caratteristiche Territoriali | Maggiorazione |
|---|---------------|
| aree con vincolo paesistico | 4-5% |
| aree a rischio idrogeologico e idraulico e in classe di fattibilità geologica 3 e 4 | 5% |
| valore agronomico del suolo | 1,5-5% |

Non solo, in sede di predisposizione del PGT e in funzione delle strategie e degli obiettivi di piano, nonché delle caratteristiche locali del territorio, il Comune potrà procedere ad aggiornare la modulazione delle percentuali di applicazione del contributo. A tal fine si segnalano in particolare i seguenti elementi di attenzione, da declinare opportunamente in funzione delle specificità locali:

| Caratteristiche territoriali | obiettivo | % maggiorazione |
|---|---|-----------------|
| Aree nei fondovalle vallivi | Conservare varchi e mantenere forma urbane compatte | 3-5 |
| Aree limitrofe ad interventi infrastrutturali per la mobilità | Conservare la funzionalità delle nuove infrastrutture e il promuovere un corretto inserimento paesaggistico | 4-5 |
| Interventi che interrompono la continuità della rete ecologica | Costruzione della rete ecologica | 4-5 |
| Interventi che compromettono il disegno della rete verde o gli ambiti di rilevanza paesaggistica provinciali (PTCP) | Preservare gli ambiti di ricomposizione e valorizzazione paesaggistica | 4-5 |

| Caratteristiche territoriali | obbiettivo | % maggiorazione |
|--|--|--------------------|
| Interventi nelle aree dei Sistemi territoriali Pedemontano e Metropolitano | Limitare il consumo di suolo nelle aree centrali e congestionate | 4-5 |
| Aree non prossime agli ambiti del tessuto urbano consolidato | Mantenere forme urbane compatte | 4-5 |
| Aree ad elevata percettività paesaggistica (versanti, sponde lacuali,...) | Tutelare gli elementi connotativi del paesaggio | 4-5 |

Per quanto concerne gli interventi di utilizzo dei contributi, è chiaro che questi dovranno essere esclusivamente mirati *“al potenziamento della dotazione verde comunale, dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, elementi che, declinati nel Piano dei Servizi, sviluppano e articolano a livello locale la Rete Verde Regionale e la Rete Ecologica. Per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, gli interventi recepiscono le ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione definite nel Piano delle Regole.”*

Pertanto, i fondi potranno essere destinati:

- alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica
- alla valorizzazione delle aree verdi agricole
- all'incremento della dotazione verde in ambito urbano
- al recupero delle aree degradate.

Nel presente P.G.T. l'unico ambito di trasformazione che comporta consumo di suolo agricolo è l'ATR1.

In considerazione del valore agronomico del suolo e della contiguità al Parco Adda Sud si propone un incremento del contributo di costruzione pari al 3,5%.

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'allegato 4 *“Schede d'intervento per gli ambiti di trasformazione e di recupero”* sono riportate le schede relative agli ambiti di trasformazione. L'unico ambito di trasformazione previsto dal P.G.T. del Comune di Galgagnano è il seguente:

- Ambito di trasformazione residenziale: **ATR1**

Per tale 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, la scheda riporta:

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 2 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. gli aspetti paesaggistici da considerare: sono indicate le componenti del paesaggio o le criticità paesaggistiche presenti all'interno dell'ambito o limitrofe a questo;
6. la classe di sensibilità paesaggistica;
7. 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;
8. gli interventi di mitigazione paesaggistica e/o di riqualificazione del paesaggio agrario;
9. le eventuali incentivazioni per rilevanti benefici pubblici;
10. le eventuali incentivazioni per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Le proposte relative ai Piani Attuativi saranno valutate dall'Amministrazione Comunale secondo i *“Criteri per l'attuazione per i piani attuativi”* 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'allegato 4 “Schede d'intervento per gli ambiti di trasformazione e di recupero” sono riportate le schede relative agli ambiti di recupero. Gli ambiti di recupero previsti dal P.G.T. del Comune di Galgagnano sono i seguenti:

- Ambiti di recupero con destinazione mista : **ARR1, ARR2, ARR3**

Per ciascun ambito, al fine di fornire al Proponente la trasformazione territoriale tutti i dati necessari alla corretta formulazione della proposta e all'Amministrazione Comunale uno strumento di 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 ai Piani Attuativi saranno valutate dall'Amministrazione Comunale secondo i “Criteri per l'attuazione per i piani attuativi” esplicitati nel presente documento.

3.6 AMBITI DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA OTTIMALI

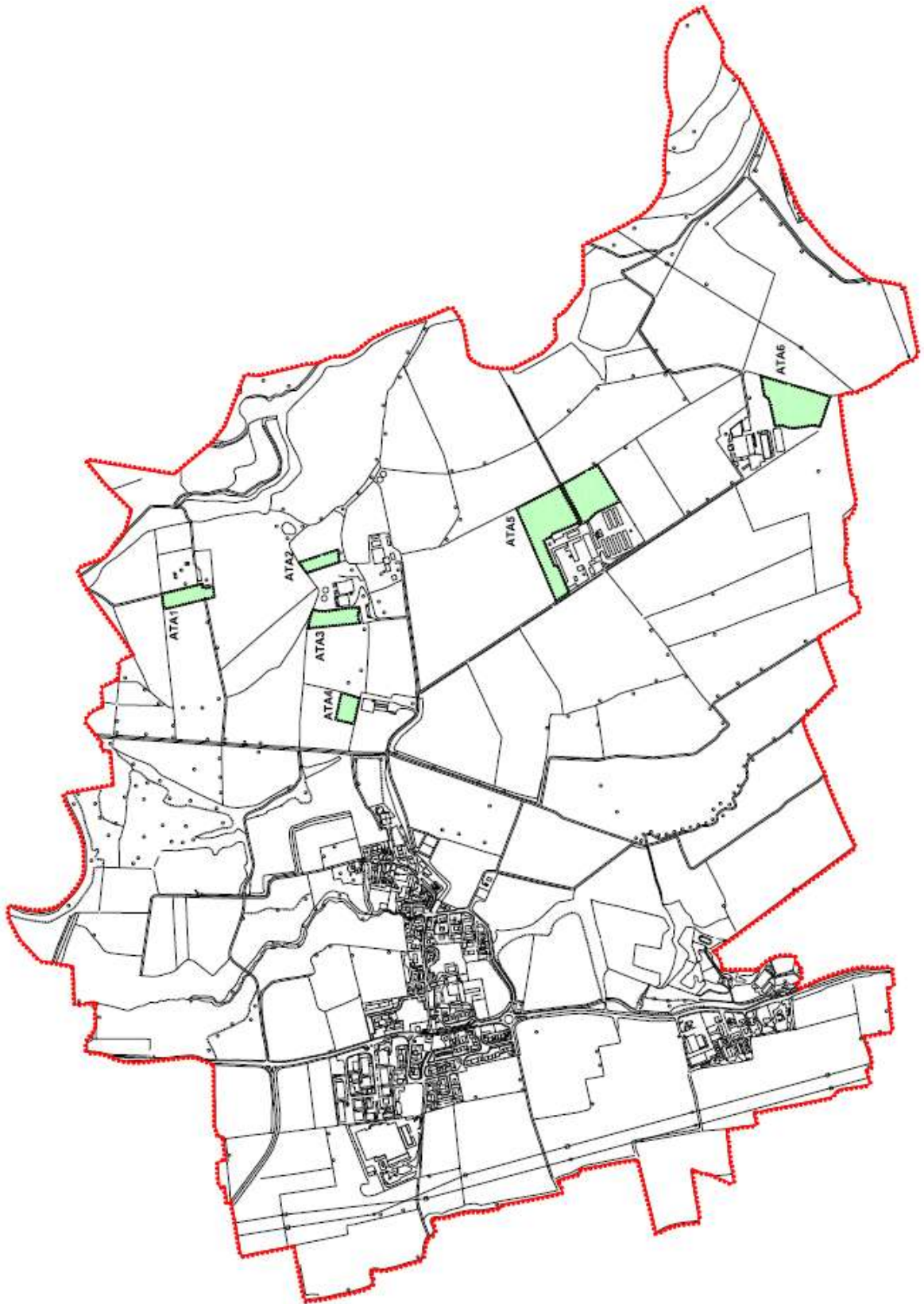
Il P.G.T. definisce, in osservanza con quanto prescritto all'Articolo 13 – Indirizzi e criteri per l'individuazione degli ambiti di sviluppo insediativo degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. della Provincia di Lodi ed in particolare del paragrafo 3 Indirizzi per le aree agricole (*“l'edificazione di nuovi impianti o attrezzature destinate alla attività produttiva agricola deve avvenire in ambiti territoriali allo scopo individuati, considerando in via prioritaria le caratteristiche paesaggistiche del territorio, il rapporto con l'edificato e la viabilità esistente, la compatibilità ecologico-ambientale del nuovo insediamento con le caratteristiche del sito”*) i comparti destinati all'ampliamento dei nuclei rurali esistenti definendoli **“Ambiti di trasformazione agricola ottimali”**.

La perimetrazione di tali ambiti è avvenuta tenendo conto delle indicazioni fornite dai portatori di interesse attraverso dei singoli incontri con i portatori di interesse.

Gli ambiti di trasformazioni individuati, riportati nella successiva planimetria e sono i seguenti:

- ATA 1: ampliamento cascina Motta
- ATA 2 – ATA 3: ampliamento Cascina Fornasotto
- ATA 4 : ampliamento Cascina Montecucco
- ATA 5: ampliamento Cascina Cagnola
- ATA 6: ampliamento Cascina Sfondrini

Individuazione planimetrica ATA ottimali



Dati dimensionali ed elementi di attenzione da valutare nella trasformazione

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA OTTIMALE | | | | ATA1 | RECUPERO |
|---|---|---------------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> | NUOVA EDIFICAZIONE |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | | |
| Superficie territoriale | St | 7.520 | mq | | |
| Aspetti paesaggistici da considerare | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | | area agricola, prato | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio antropico | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio percepito | | | | |
| <input type="checkbox"/> | criticità | | | | |
| Vincoli | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli amministrativi | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli PAI | | Fascia B | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli idraulici | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati | | Parco naturale Adda Sud, bellezze d'insieme | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli archeologici | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli ambientali | | aree vulnerabili ai nitrati (D.G.R. 11 ottobre 2006 - n. 8/3297) | | |
| Classe di sensibilità paesaggistica | | | | | |
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta | | | |
| Classe di fattibilità geologica | | | Classe 3C e 3E - Fattibilità con modeste limitazioni | | |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA OTTIMALE | | | | ATA2 | RECUPERO |
| | | | | <input checked="" type="checkbox"/> | NUOVA EDIFICAZIONE |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | | |
| Superficie territoriale | St | 4.681 | mq | | |
| Aspetti paesaggistici da considerare | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | | area agricola, filare arboreo, reticolo idrico consortile | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio antropico | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio percepito | | | | |
| <input type="checkbox"/> | criticità | | | | |
| Vincoli | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli amministrativi | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli PAI | | Fascia B | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli idraulici | | reticolo idrico consortile | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati | | Parco naturale Adda Sud, bellezze d'insieme | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli archeologici | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli ambientali | | aree vulnerabili ai nitrati (D.G.R. 11 ottobre 2006 - n. 8/3297) | | |
| Classe di sensibilità paesaggistica | | | | | |
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta | | | |
| Classe di fattibilità geologica | | | Classe 3C e 3E - Fattibilità con modeste limitazioni - Classe 4B - Fattibilità con gravi limitazioni | | |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA OTTIMALE | | | | ATA3 | | RECUPERO |
|---|---|--|----|---|--|--|
| | | | | | | <input checked="" type="checkbox"/> NUOVA EDIFICAZIONE |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | | | |
| Superficie territoriale | St | 7.772 | mq | | | |
| Aspetti paesaggistici da considerare | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | area agricola, filare arboreo, reticolo idrico consortile | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio antropico | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio percepito | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | criticità | | | | | |
| Vincoli | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli amministrativi | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli PAI | Fascia B | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli idraulici | reticolo idrico consortile | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati | Parco naturale Adda Sud, bellezze d'insieme | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli archeologici | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli ambientali | aree vulnerabili ai nitrati (D.G.R. 11 ottobre 2006 - n. 8/3297) | | | | |
| Classe di sensibilità paesaggistica | | | | | | |
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta | | | | |
| Classe di fattibilità geologica | | | | Classe 3C e 3E - Fattibilità con modeste limitazioni - Classe 4B - Fattibilità con gravi limitazioni | | |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA OTTIMALE | | | | ATA4 | | RECUPERO |
| | | | | | | <input checked="" type="checkbox"/> NUOVA EDIFICAZIONE |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | | | |
| Superficie territoriale | St | 5.066 | mq | | | |
| Aspetti paesaggistici da considerare | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | area agricola | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio antropico | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio percepito | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | criticità | | | | | |
| Vincoli | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli amministrativi | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli PAI | Fascia B | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli idraulici | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati | Parco naturale Adda Sud, bellezze d'insieme | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli paesaggistici da PGT | fascia di salvaguardia dei canali di valore storico | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli archeologici | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli ambientali | aree vulnerabili ai nitrati (D.G.R. 11 ottobre 2006 - n. 8/3297) | | | | |
| Classe di sensibilità paesaggistica | | | | | | |
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta | | | | |
| Classe di fattibilità geologica | | | | Classe 3B, 3C e 3E - Fattibilità con modeste limitazioni | | |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA OTTIMALE | | | | ATA5 | <input type="checkbox"/> | RECUPERO |
|---|---|--|----|---|-------------------------------------|-----------------------|
| | | | | | <input checked="" type="checkbox"/> | NUOVA EDIFICAZIONE |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | | | |
| Superficie territoriale | St | 44.259 | mq | | | |
| Aspetti paesaggistici da considerare | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | area agricola, filare arboreo | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio antropico | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio percepito | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | criticità | | | | | |
| Vincoli | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli amministrativi | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli PAI | Fascia B | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli idraulici | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati | Parco naturale Adda Sud, bellezze d'insieme | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli paesaggistici da PGT | fascia di salvaguardia dei canali di valore storico | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli archeologici | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli ambientali | aree vulnerabili ai nitrati (D.G.R. 11 ottobre 2006 - n. 8/3297) | | | | |
| Classe di sensibilità paesaggistica | | | | | | |
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta | | | | |
| Classe di fattibilità geologica | | | | Classe 3C e 3E - Fattibilità con modeste limitazioni - Classe 4B - Fattibilità con gravi limitazioni | | |
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA OTTIMALE | | | | ATA6 | <input type="checkbox"/> | RECUPERO |
| | | | | | <input checked="" type="checkbox"/> | NUOVA EDIFICAZIONE |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | | | |
| Superficie territoriale | St | 21.702 | mq | | | |
| Aspetti paesaggistici da considerare | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | area agricola, reticolo idrico consortile | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio antropico | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | componenti del paesaggio percepito | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | criticità | | | | | |
| Vincoli | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli amministrativi | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli PAI | Fascia B | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli idraulici | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati | Parco naturale Adda Sud, bellezze d'insieme | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli paesaggistici da PGT | fascia di salvaguardia dei canali di valore storico | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Vincoli archeologici | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli ambientali | aree vulnerabili ai nitrati (D.G.R. 11 ottobre 2006 - n. 8/3297) | | | | |
| Classe di sensibilità paesaggistica | | | | | | |
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta | | | | |
| Classe di fattibilità geologica | | | | Classe 3B, 3C e 3E - Fattibilità con modeste limitazioni - Classe 4B - Fattibilità con gravi limitazioni | | |

I parametri e gli indici da rispettare nell'attivazione di tali ambiti sono i seguenti:

Modalità d'intervento: Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di suddivisione in sub - comparti

Per le destinazione RS3, indice volumetrico fondiario

- $I_f = 0,06$ mc/mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzati
- $I_f = 0,01$ mc per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
- $I_f = 0,03$ mq sugli altri terreni agricoli.
- $H = 7,5$ m e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68

Per le destinazione gruppo AG consentite

- $R_c^* 20\%$ per le aziende orto florovivaistiche
- $R_c^* 10\%$ = per le restanti aziende

* da computarsi sull'intera superficie aziendale

Obblighi convenzionali

I proponenti gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento all'interno degli 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, secondo i parametri definiti all'allegato 1: NORME TECNICHE DI DOCUMENTO DI PIANO. La Convenzione disciplinante tali interventi di cui sopra dovrà contenere le garanzie di attecchimento degli impianti effettuati.

Edificazione a fini agricoli esternamente agli Ambiti di trasformazione agricola ottimali

Potranno essere avanzate proposte di trasformazione a fini agricoli esterne agli ambiti di trasformazione agricola ottimali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere prodotto apposito studio di compatibilità paesistica;
- in base all'incidenza ambientale del progetto (estensione territoriale, n° capi...) potrà essere richiesto apposito studio ambientale;
- dovranno comunque essere rispettate le distanze definite dal Regolamento Locale di Igiene tra le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione e il limite delle aree con destinazione residenziale - commerciale e terziaria ;
- l'edificazione a fini agricoli non potrà comunque avvenire all'interno degli ambiti identificati quali "ambiti di mitigazione e compensazione"
- l'edificazione proposta, se interna al Parco Adda Sud, dovrà essere compatibile con le norme del P.T.C. del Parco Regionale Adda Sud.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà richiedere un incremento dei parametri da rispettare per gli impianti di mitigazione e compensazione paesaggistica ambientale fino al 50%, in base all'incidenza paesistica e ambientale dell'intervento proposto.

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.

L'analisi di coerenza rispetto al P.T.R. è contenuta nel Rapporto ambientale

P.T.C.P.

Gli obiettivi di cui al precedente paragrafo risultano coerenti con le previsioni del PTPP, come dimostrato nelle tabelle di cui all'allegato 3.

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 endogena massima pari a **39.255 mq.** (ricalcolata con il dato della popolazioni residente al 31/12/2011).

La quota di espansione endogena 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 Galgagnano al fine di contenere il consumo di suolo si è posta come obiettivo la riduzione della superficie per espansioni endogene.

| COMUNE DI GALGAGNANO | | | | |
|---|------------|------------|--------------------|------------------|
| Verifica rispetto del parametro superfici per trasformazioni endogene - PTCP della Provincia di Lodi | | | | |
| | Recupero | | Nuova edificazione | |
| | St (mq) | Sf (mq) | St (mq) | Sf (mq) |
| ATR1 | | | 23.148 | 18.518 |
| ARR1 | 26.694 | 21.355 | | |
| ARR2 | 4.058 | 3.247 | | |
| ARR3 | 3.669 | 2.935 | | |
| Totale | 30.752 | 24.601 | 23.148 | 18.518 |
| Superficie per trasformazioni endogene ricalcolata | | | | 39.255 mq |
| Superficie per trasformazioni endogene utilizzata | | | | 18.518 mq |
| Superficie per trasformazioni endogene complessiva utilizzata (in %) | | | | 47,17% |

Dalla tabella di seguito riportata risulta che la superficie per trasformazioni endogene prevista dal P.G.T. è pari a **18.518 mq pari al 47.17 %** della superficie per trasformazioni endogene da P.T.C.P.

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.

ACCORDO DI PROGRAMMA T.E.E.M.

Il Comune di Galgagnano è interessato dalla presenza di una progettualità viabilistica di livello sovra locale: la variante alla SP 16 quale opera compensativa T.E.E.M.

Trattasi di opera compensativa tipo B disciplinata dall'art. 7 dell'Accordo di programma . Sono opere che per conformazione, collocazione e relazione con il sistema insediativo devono prioritariamente essere finanziate nell'ambito di processi di perequazione territoriale e possono essere cofinanziate dalla Regione Lombardia.

Il P.G.T. ne recepisce il tracciato e ne risulta pertanto coerente.

Accordo di Programma
per la realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano
o il potenziamento del sistema della mobilità
dell'est milanese e del nord lodigiano



ALLEGATO 4

SCHEDA 8

Interventi ad integrazione della rete viaria (tipologia B)

Variante alla SP 16 nel Comune di Galgagnano

Localizzazione:



Descrizione:

Variante alla strada provinciale di circa 2,5 km, a ovest di Galgagnano, con due rotonde di innesto.

Costo:

Il costo stimato dalla Provincia di Lodi, da verificare, si attestava su circa 3,7 mln €. Una prima stima di massima, comprensiva di lavori e somme a disposizione, indica un costo complessivo di circa 6,5 mln €.

Aspetti procedurali:

Si tratta di opera locale non direttamente connessa alla nuova autostrada, la cui efficacia sarà valutata nell'ambito del monitoraggio previsto dall'Accordo di Programma.

| Soggetti | Impegni |
|-------------------|---|
| Regione Lombardia | Dare carattere di priorità per l'accesso al fondo di cofinanziamento per le infrastrutture prioritarie |
| Province | Garantire la redazione di adeguati studi di prefattibilità, in collaborazione con i Comuni interessati e supportati da CAL S.p.A., entro 2 mesi dall'indizione della gara di concessione per la realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano e comunque entro il 31 marzo 2008 |
| CAL S.p.A. | Supportare le Province nella redazione degli studi di prefattibilità |

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.

I proponenti trasformazioni territoriali riguardanti Ambiti di trasformazione e recupero residenziale, produttiva, terziaria commerciale e 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 le seguenti:

- **ambiti di mitigazione e compensazione**
- **Parco Adda Sud**

Si precisa che per gli ambiti di cui sopra, qualora destinati all'attività agricola, anche con l'attuazione dell'ambito attraverso gli impianti previsti permane tale destinazione.

Qualora il Proponente la trasformazione territoriale non avesse la disponibilità delle aree individuate nella tavola di previsioni di piano prioritarie per l'effettuazione delle piantumazioni, è prevista:

- la possibilità di convenzionare la piantagione su altri terreni e prioritariamente lungo i percorsi ciclopedonali o perpendicolarmente a questi;
- la possibilità di procedere a monetizzazione degli oneri di mitigazione secondo parametri stabiliti con successiva delibera di Giunta Comunale.

In questi casi il numero complessivo di piantine è previsto essere maggiore.

Gli ambiti di mitigazione e compensazione rimangono di proprietà privata. Proprio per questo motivo le tipologie di piantagione previste per aree individuate come prioritarie per l'effettuazione delle piantumazioni possono avere caratteristiche tali da non essere considerate bosco, così come definito all'art. 3 della Legge Regionale 27/2004 e s.m.i. Per questa ragione, tali tipologie di piantagione non sono necessariamente assoggettate ai vincoli imposti dalla medesima legge.

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 disciplinate da piani e atti di programmazione. *("..alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al 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.

Il presente P.G.T. attribuisce alle seguenti aree per servizi pubblici un indice volumetrico territoriale pari a **It=0.10 mc/mq**;

L'edificabilità compensativa maturata dalle aree destinate a servizi e verde cedute all'Amministrazione non potrà essere realizzata e localizzata all'interno delle aree stesse ma dovrà essere **trasferita all'interno Ambiti di trasformazione (AT) e agli Ambiti di recupero (AR) identificati dal Documento di Piano**, a seguito di cessione gratuita al Comune delle aree per servizi generanti tali volumetrie.

3.9.3 INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA

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.

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

Si prevede che negli ambiti soggetti a Ambito di trasformazione e recupero 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 S.l.p. integrativa; la realizzazione di tali opere è prevista a totale carico del proponente, senza ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione. La S.l.p. integrativa massima è posta pari al **5% della s.l.p.** 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.

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

Il presente PGT introduce e disciplina il concetto di incentivazione finalizzata alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Sono previste le tipologie di tale fattispecie di incentivazione di seguito illustrate (viene posto il limite dell'incremento del **15% della s.l.p.** derivante dallo sfruttamento di tale fattispecie di incentivazione)

Incentivazione finalizzata alla diffusione del sistema idrico duale

- Ambito di applicazione: realizzazione di edifici con destinazione residenziale, terziaria di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici con destinazione residenziale, terziaria o produttiva degli impianti in essi installati all'interno di piani attuativi.
- Adempimento: 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. Per le destinazioni produttive il sistema idrico duale deve essere a servizio anche del ciclo produttivo.
- Bonus volumetrico: pari **all'5% della s.l.p. edificabile.**

Incentivazione finalizzata all'ottimizzazione dei sistemi per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria

- Ambito di applicazione: edifici con destinazione residenziale, terziaria di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici con destinazione residenziale, terziaria o produttiva degli impianti in essi installati 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 al **3% della s.l.p. edificabile.**

Incentivazione finalizzata alla diffusione dei tetti verdi

- Ambito di applicazione: realizzazione di edifici con destinazione residenziale, terziaria di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici con destinazione residenziale, terziaria o produttiva degli impianti in essi installati 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 al 7% (per edifici fino a 2 piani) e al 5 % (per edifici superiori a 2 piani) della s.l.p. edificabile.

4 RIDUZIONE DELLE CESSIONI DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Al fine di ottenere maggiore celerità nella presentazione delle istanze per l'attuazione degli ambiti di trasformazione e recupero, è previsto che la superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (valore massimo 45 mq/ab) in carico alle trasformazioni territoriali aumenti progressivamente negli anni successivi all'approvazione del P.G.T. fino alla quota massima di 45 mq/ab secondo le modalità riportate nella tabella di cui di seguito.

| | superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale |
|---|---|
| Primo anno successivo all'approvazione del P.G.T. | 35 mq/ab |
| Secondo anno successivo all'approvazione del P.G.T. | 35 mq/ab |
| Terzo anno successivo all'approvazione del P.G.T. | 38 mq/ab |
| Quarto anno successivo all'approvazione del P.G.T. | 41 mq/ab |
| Quinto anno successivo all'approvazione del P.G.T. | 45 mq/ab |

5 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E/O PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

5.1 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI PIANO ATTUATIVO

Vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato.

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.

5.1.1 CRITERI DI AMMISSIBILITA'

I Piani Attuativi dovranno avere contenuti in grado di rispondere ai criteri generali, di indirizzo politico e amministrativo definiti nel presente documento. Ogni singolo Piano Attuativo 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 Piano Attuativo 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 Piano Attuativo 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) Qualità architettonica.

La progettazione del comparto soggetto a Piano Attuativo 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.

4) 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.

5) Accessibilità

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

6) Progettazione delle infrastrutture di uso pubblico.

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

7) Qualità degli spazi pubblici.

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

8) 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.P.R. . (Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti approvate con Del.G.R. n.7/11045 dell'08/11/2002.)

9) Verifica della capacità residua del depuratore

L'approvazione degli strumenti attuativi previsti potrà avvenire soltanto a seguito di verifica, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e parere dell'Ente gestore, della capacità residua del depuratore.

10) Rispetto delle distanze minime tra zone residenziali e allevamenti, le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni

Il recupero dei fabbricati agricoli dismessi delle cascine e i nuovi ambiti di trasformazione a carattere residenziale potranno avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti nella cascina e/o cascine limitrofe, previa verifica del rispetto delle distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti, le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica previste dal R.L.I.

5.1.2 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.

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 Piani Attuativi 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) Ecosostenibilita' degli interventi.

Saranno valutate positivamente proposte di Piani Attuativi caratterizzate dalla presenza 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

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

Saranno valutate positivamente proposte di Piani Attuativi finalizzate alla risoluzione delle situazioni di conflitto fra differenti destinazioni funzionali contigue quali, ad esempio, impianti artigianali/industriali limitrofi a tessuto residenziale.

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 Piano Attuativo 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 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.

6 STANDARD QUALITATIVO

6.1.1 IL CONCETTO DI STANDARD QUALITATIVO

Elemento della vigente normativa in termini di servizi 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.

6.1.2 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, si deve specificare, ad ulteriore chiarimento, quanto segue.

In primo luogo, la determinazione contenuta nel Piano Attuativo 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 ragguglio 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 Piani Attuativi 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).

6.1.3 LA VALUTAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO

In relazione allo specifico tema dello "standard qualitativo", l'Amministrazione Comunale 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 Piano Attuativo 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.

6.1.4 VERSAMENTO DELL'IMPORTO CORRISPONDENTE ALLO STANDARD QUALITATIVO

In alternativa all'esecuzione delle opere relative allo standard qualitativo, nei limiti previsti dall'art. 32 del D.lgs. 163/2006, 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 Comunale, 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.

7 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.

7.1 DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Df: (m) distanza dei fabbricati: È la distanza che intercorre tra le parti 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 esclusi eventuali corpi aggettanti aperti con dimensione non superiore a 2 m, nel caso di aggetto superiore viene computata soltanto la parte di aggetto eccedente ai 2 m.
2. Dc: (m) distanza dai confini. 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 corpi aggettanti aperti e delle gronde, se aggettanti per una dimensione superiore a 2 m, nel caso di aggetto superiore viene computata soltanto la parte di aggetto eccedente ai 2 m.
3. Ds: (m) distanza dal ciglio della strada. È la distanza che intercorre tra le parti dell'edificio che fronteggiano 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, nel caso di aggetto superiore viene computata soltanto la parte di aggetto eccedente ai 2 m.
4. H:(m) altezza dei fabbricati. E' l'altezza massima, fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di spiccato più basso tra i seguenti:
 - marciapiede stradale più basso;
 - quota +0,15 rispetto alla sede stradale (nel solo caso in cui il lotto su cui insiste il fabbricato non confini direttamente con strada pubblica);all'intradosso dell'ultimo solaio agibile, ovvero alla quota media ponderale dell'intradosso della sagoma di copertura in caso di solaio agibile inclinato.

Non sono computabili per l'altezza massima delle costruzioni i volumi tecnici emergenti al di sopra dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile, destinati agli impianti veri e propri o alle opere aventi stretta connessione con la funzionalità degli impianti stessi e comunque non usufruibili sotto il profilo abitativo, neppure temporaneamente.
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 della Superficie territoriale. 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 s.l.p. edificabile.

6. Sf : (mq) superficie fondiaria. E' l'area destinata alla realizzazione degli edifici e 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 alla viabilità. 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. Nel caso di aggetto superiore viene computata soltanto la parte di aggetto eccedente ai 2 m.
 - 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. Nel caso di aggetto superiore viene computata soltanto la parte di aggetto eccedente ai 3 m.
8. S.l.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.l.p. non comprende:
- i porticati pubblici o privati, 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 e similari);
 - le cantine (locali interrati o seminterrati per almeno la metà dell'altezza interna) per una quota non eccedente 1 mq ogni 15 mc di volume e, nel caso di edifici plurifamiliari con spazi distributivi comuni, se non accessibili direttamente dalle unità immobiliari;
 - i sottotetti di nuova realizzazione, 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;
 - i volumi accessori quali ricoveri attrezzi, gazebo, barbecue ecc. di superficie massima pari a 5 mq per unità immobiliare ed altezza pari alla recinzione e se realizzati in modo tale da non costituire ostacolo visivo nel corretto transito degli automezzi sulla pubblica viabilità;
 - ai sensi dell'art 4 comma 3 della L.R. 39/2004 "*Norme per il risparmio energetico degli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climateranti*" le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che sia progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la loro funzione di spazio intermedio.

Qualora, a seguito interventi edilizi successivi all'adozione del P.G.T., riguardanti il sottotetto esistente, lo stesso risulterà avere una delle seguenti caratteristiche:

- altezza media ponderale superiore a 180 cm calcolata sulla struttura portante;
- aperture finestrate verso l'esterno di superficie complessiva superiore a 0,6 mq
- presenza di struttura fissa di accesso
- presenza di impianto di riscaldamento

il sottotetto sarà da computarsi ai fini della s.l.p.

9. V (mc.) volume degli edifici. E' dato dal prodotto Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) per l'altezza virtuale di 3 m.
10. Ut: (mq/mq) indice di utilizzazione territoriale. Esprime la massima superficie lorda di pavimento (s.l.p.) edificabile su un mq di superficie territoriale (St) compreso nei Piani Urbanistici di Attuazione.
11. 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).
12. 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.
13. If: (mq/mq) indice volumetrico fondiario. Esprime il massimo volume (V) edificabile su un mq di superficie fondiaria (Sf)
14. Rc: (%) rapporto di copertura. Esprime il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

7.1.1 DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI, DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAL CIGLIO DELLE STRADE

1. Distanza minime tra fabbricati (Df)
 - Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti e per quelli di sostituzione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
 - Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt.10,0.
 - Per le situazioni di stato di fatto ove ciò non si verifichi e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra e il punto più alto dell'ostacolo esterno formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30 gradi, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste. Tali requisiti dovranno risultare da apposita asseverazione del progettista.
 - Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; mentre non si applica per pareti non finestrate, nel qual caso, fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, la distanza minima viene ridotta a 2/3 dell'altezza (H) dell'edificio più alto.
 - I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a mt. 0,0 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora

l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

2. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

- Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti e per quelli di sostituzione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.
- Per gli interventi di ampliamento e di sopralzo di edifici esistenti e di nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari d'ambito, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte (H) e comunque mai inferiori a mt.5,0.
- Per le situazioni di stato di fatto ove ciò non si verifichi e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra e il punto più alto dell'ostacolo esterno formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30 gradi, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste. Tali requisiti dovranno risultare da apposita asseverazione del progettista.
- I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a mt.0,0 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita. Inoltre è consentita la costruzione in aderenza ad un fabbricato esistente a confine qualora privo di pareti finestrate ed esclusivamente lungo la sagoma già edificata, nel rispetto comunque del codice civile.

3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

- Le distanze da osservarsi dal confine stradale, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, nella piantagione di alberi e di siepi sono quelle fissate dal D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i. e dal relativo Regolamento di attuazione, nei casi dagli stessi previsti.
- Nei casi non direttamente disciplinati dal D.lgs. n. 285/92 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte nei commi successivi e dalle norme d'ambito.
- Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti e per quelli di sostituzione è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.
- Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambito, è prescritta una distanza minima pari a 5,0 mt. salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.
- Nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.
- Le distanze di cui al presente comma devono essere osservate anche nel caso di strade pubbliche di progetto mentre non si applicano alle "strade private" per le quali si devono osservare le distanze previste dai confini di proprietà.
- Per quanto riguarda gli Ambiti di trasformazione e di recupero individuati dal Documento di Piano e gli ambiti del tessuto consolidato dal P.d.R., le distanze minime tra gli edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml 5,00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;

- ml 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
 - ml 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a ml 15,00.
4. E' consentito costruire lungo le vie pubbliche là dove esplicitamente individuato dagli elaborati di P.G.T. o dove già esistente l'edificazione a cortina.
 5. Per i commi 1,2 e 3 sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che fanno parte di Piani Attuativi o ambiti di trasformazione con previsioni planivolumetriche.

7.2 TIPOLOGIE DI IMPIANTO PER MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI

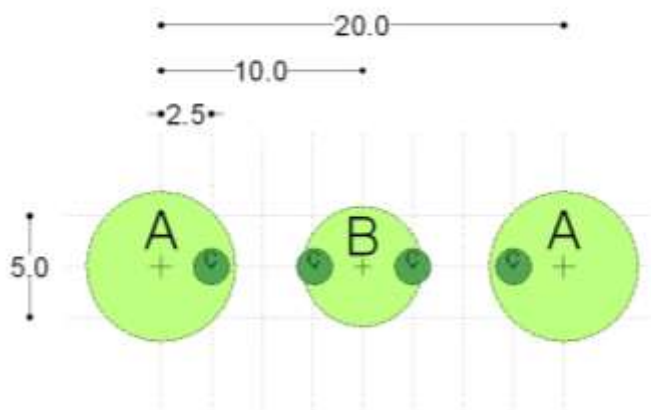
1. Il proponente la trasformazione territoriale potrà realizzare arborei e arbustivi attenendosi alle tipologie di seguito indicate oppure formulando proposte di impianto differenti che dovranno ottenere il parere favorevole da parte della Commissione paesaggio. In tal caso il proponente dovrà dimostrare, attraverso idonea documentazione, che l'impianto proposto abbia un valore economico commisurabile a quelli esemplificativi di seguito riportati.
2. Si riportano di seguito due tipologie di impianto (impianto di compensazione agro ambientale e impianto di mitigazione).

3. Tipologia A: Impianto di compensazione agroambientale

Definizione: Aree a verde estensivo, 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 di altezza 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:



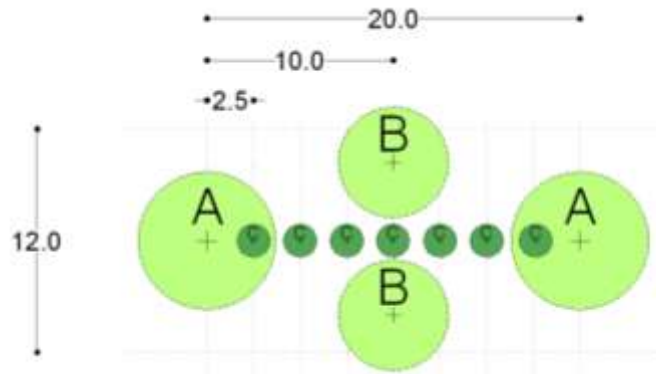
4. Tipologia B: Impianto di mitigazione

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 di altezza 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



7.3 ELENCO DELLE ESSENZE

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

2. Specie tipo A

- 1) Ciliegio *Prunus avium*
- 2) Farnia *Quercus robur*
- 3) Frassino *Fraxinus excelsior*
- 4) Olmo campestre *Ulmus minor*
- 5) Pioppo bianco *Populus alba*
- 6) Pioppo nero *Populus nigra*
- 7) Salice bianco *Salix alba*
- 8) Tiglio riccio *Tilia cordata*

3. Specie tipo B

- 1) Acero campestre *Acer campestre*
- 2) Carpino *Carpinus betulus*
- 3) Ontano nero *Alnus glutinosa*

4. Specie tipo C

- 1) Biancospino *Crataegus monogyna*

- 2) Corniolo *Cornus mas*
- 3) Crespino *Berberis vulgaris*
- 4) Frangola *Frangula alnus*
- 5) Fusaggine *Euonymus europaeus*
- 6) Ginepro comune *Juniperus communis*
- 7) Lantana *Viburnum lantana*
- 8) Ligustro *Ligustrum vulgare*
- 9) Nocciolo *Corylus avellana*
- 10) Pallon di maggio *Viburnum opulus*
- 11) Prugnolo *Prunus spinosa*
- 12) Salicone *Salix caprea*
- 13) Salice eleagno *Salix elaeagnus*
- 14) Salice da ceste *Salix triandra*
- 15) Salice cenerino *Salix cinerea*
- 16) Sambuco *Sambucus nigra*
- 17) Sanguinello *Cornus sanguinea*
- 18) Spincervino *Rhamnus catharticus*

7.4 PARAMETRI DI IMPIANTO

1. I parametri da rispettare per gli impianti di mitigazione e compensazione paesaggistica ambientale negli interventi prevalentemente residenziali e produttivi sono riportati nelle schede d'ambito.
2. Per gli interventi negli ambiti di trasformazione agricola valgono i seguenti parametri:
 - Per l'impianto di compensazione agroambientale : 0,2 ml di filare (con una larghezza di 5 m) per ogni mq di S.I.p.
 - Per l'impianto di mitigazione : 0,125 ml di filare (con una larghezza di 12 m) per ogni mq di S.I.p.
3. Ai Proponenti l'intervento edificatorio è richiesto di effettuare le due tipologie di piantumazione in uno dei seguenti ambiti territoriali:
 - negli ambiti di mitigazione e compensazione
 - negli ambiti di tutela delle scarpate morfologiche
 oppure una singola tipologie con gli indici di rapporto S.I.p./ superficie di piantumazione raddoppiati .
4. Qualora gli interventi di piantumazione siano effettuati esternamente agli ambiti elencati al precedente comma o monetizzati i rapporti tra S.I.p. dell'intervento edificatorio e superficie di piantumazione sono incrementati del 30%.

7.5 MODALITA' DI RECUPERO DEI NUCLEI CASCINALI

1. Il recupero dei nuclei cascinali dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni morfologiche:
 - la progettazione dovrà curare l'individuazione, il recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione dei caratteri paesistici evitando di creare discontinuità e lacerazioni nell'unitarietà e nella continuità dell'insediamento;
 - le coperture, dovranno essere a falda ed il manto di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della

copertura in coppi. Eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio nei casi in cui il sottotetto sia recuperato a fini abitativi. In tal caso devono essere privi di aspetti morfologico - strutturali turbativi.

- Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionalmente usati in loco, mantenendo e valorizzando le aree verdi e piantumate.
- Non sono ammessi elementi architettonici non originali quali: rivestimenti murali plastici, colori non tipici, infissi in lega leggera, tapparelle avvolgibili, zoccolature e rivestimenti in marmo levigato ed in ceramica, contorni lapidei alle aperture (spalle e voltini) con eccezione per i davanzali e le soglie, purché non in marmo levigato. Sono altresì vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie quali la controsoffittatura di androni e portici, nuovi balconi o altri corpi aggettanti.
- La chiusura di eventuali spazi coperti, ma aperti (portici e logge) anche con soli serramenti dovrà essere specificata e dettagliata già in fase di piano attuativo. Si dovrà in ogni caso preservare il corretto rapporto tra pieni e vuoti, caratteristico delle strutture cascinali. Si suggerisce il riuso di parte delle strutture porticate per l'inserimento di funzioni collettive: ricovero mezzi e biciclette, spazi contatori o raccolta rifiuti.
- La scelta dei materiali e delle finiture, usati nella nuova edificazione o nel recupero, non dovrà compromettere i caratteri architettonici e tipologici del complesso.
- Gli interventi necessari per il riutilizzo delle strutture produttive agricole non residenziali quali fienili, stalle, porticati, porcilaie ecc., devono rispettare, dove consentito per altezza e rapporti aereoilluminanti, la struttura originale.
- Gli eventuali interventi innovativi e di adeguamento tecnologico-funzionale devono ottenere un rapporto corretto con i caratteri tipo-morfologici e d'impianto del fabbricato in cui vengono inseriti e devono mantenere o restituire la valorizzazione delle preesistenze. E' in questo caso consentito l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive organicamente differenti.
- Nella realizzazione nuovi corpi di fabbrica, devono essere confermati i caratteri tipo-morfologici riscontrabili nella tipologia della cascina lodigiana.
- I posti auto dovranno essere preferibilmente scoperti o interrati.
- Negli interventi di recupero e ristrutturazione dovranno comunque essere mantenute la volumetria e la sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie all'adeguamento igienico sanitario e alla normativa antisismica.
- I portici saranno lasciati aperti o vetrati con la possibilità di ricavare nuovi piani compatibilmente alle norme igienico-sanitarie ed alla lettura della morfologia originaria.
- All'interno delle corti non sarà possibile realizzare recinzioni a delimitazione degli spazi privati. Sarà consentito esclusivamente realizzare siepi con altezza massima 120 cm e cancelletto pedonale di pari altezza. All'interno della siepe potrà essere mascherata rete plastificata. La mascheratura potrà essere realizzata anche mediante vegetazione rampicante sempreverde.

2. Di seguito vengono riportate norme di dettaglio riferite al singolo piano attuativo:

ARR1 (Corte principale c.na Grande)

- Al fine di ridurre al minimo l'innalzamento dello stallone esistente posto lungo il margine sud della corte, l'eventuale terzo piano dovrà essere realizzato con soffitto a cappuccina e piano di imposta della copertura ad un'altezza variabile tra 2,00 e 2,40 m. In tale fabbricato non è consentito realizzare sottotetti.
- L'impostazione plani volumetrica dovrà garantire il pieno rispetto della struttura a corte chiusa esistente, mantenendone l'impianto storico.
- La nuova edificazione, eventualmente consentita dall'applicazione dell'indice territoriale, dovrà essere collocata oltre lo stallone, senza interferire con la struttura a corte.

- L'altezza massima degli edifici dovrà essere pari a 2 piani (7,5 m) È data la possibilità di aumentare l'altezza degli edifici a 3 piani solamente nel caso di edifici non prospicienti lo spazio pubblico e comunque nel rispetto dell'altezza massima di 9.4 m. In tale fattispecie il terzo piano dovrà essere realizzato con solaio di copertura inclinato al fine di contenere l'altezza massima reale. La tipologia edilizia per edifici a tre piani dovrà far riferimento alla stalla porticata, solo elemento riconducibile alle cascine a corte chiusa, con altezza compatibile ai tre piani.

ARR2 (Corte secondaria c.na Grande)

- La nuova edificazione, eventualmente consentita dall'applicazione dell'indice territoriale, dovrà essere realizzata con tipologia a corte in continuità con le strutture esistenti rispettandone profondità del corpo di fabbrica, altezze e tipo morfologia complessiva (in particolare dimensione, proporzione e scansione delle aperture).
- L'altezza massima degli edifici dovrà essere pari a 2 piani (7,5 m)

7.6 CRITERI DI VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Le proposte di piano attuativo dovranno essere accompagnate da una relazione, a firma di professionista abilitato, che dimostri la conformità del piano attuativo stesso ai criteri di ammissibilità e di preferibilità dettagliati nel presente documento.

7.7 STUDIO DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ AGROFORESTALE

Qualsiasi intervento di carattere insediativo o infrastrutturale e/o più in generale di trasformazione dell'uso del suolo che interessi ambiti del territorio rurale ai sensi degli articoli 13 e 27 degli Indirizzi Normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente della Provincia di Lodi, deve essere supportato dalla redazione dello *Studio di valutazione della compatibilità agroforestale delle previsioni di trasformazione dell'uso del suolo* ai sensi dell'art. 35 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P., al fine di verificare le interferenze generate con il sistema agricolo e specificare i differenti livelli di compensazione e/o mitigazione, da prevedere, eventualmente anche in apposite norme attuative, in funzione delle interferenze generate.

7.8 MODIFICA DEI CONFINI E DEL CARICO INSEDIATIVO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RECUPERO

In fase di attuazione degli ambiti di trasformazione e di recupero, l'Amministrazione Comunale, a seguito della valutazione dell'opportunità di ridurre le dimensioni e conseguentemente il carico insediativo dell'intervento o di agevolare l'attuazione, potrà valutare la proposta da parte del soggetto attuatore di:

- modificare i confini dell'Ambito di trasformazione e/o recupero al fine di rendere coerente il Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato al regime delle Proprietà e/o allo stato dei luoghi;
- ridurre il carico insediativo massimo ammesso; in tal caso la riduzione non potrà essere superiore al 30% del carico insediativo massimo ammesso.

8 ALLEGATO 2: DESTINAZIONI AMMISSIBILI

Negli ambiti di trasformazione e di recupero previsti dal P.G.T. è vietato l'insediamento di nuove attività definite insalubri dal D.M. 05.09.1994:

- industrie insalubri di 1° classe;
- industrie insalubri di 2° classe.

Si riporta di seguito la legenda relativa alla tabella successivamente riportata.

p destinazione principale

c destinazione complementare, accessoria o compatibile senza limite dimensionale

c/x % destinazione complementare, accessoria o compatibile con limite dimensionale pari al x % della s.l.p. dell'unità funzionale o pari a x mq

| | | AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI | AMBITI DI RECUPERO RESIDENZIALI | AMBITI DI RECUPERO RESIDENZIALI | AMBITI DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA |
|--------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| | | ATR1 | ARR1 | ARR2, ARR3 | |
| RESIDENZA | | | | | |
| RS1 | Alloggi per la residenza permanente privata | p | p | p | |
| RS2 | Alloggi per la residenza permanente collettiva (case di riposo, collegi, convitti...) | p | p | p | |
| RS3 | Alloggi per la residenza permanente degli addetti alla sorveglianza di insediamenti non residenziali | | | | c |
| ATTREZZATURE RICETTIVE | | | | | |
| AR1 | Alberghi | c | c | c | |
| AR2 | Motel | | | | |
| AR3 | Residence | c | c | c | |
| AR4 | Ostelli | c | c | c | |
| AR5 | Campeggi | | | | |
| AGRICOLTURA | | | | | |
| AG1 | Seminativo | | | | p |
| AG2 | Colture florovivaistiche | | | | p |
| AG3 | Colture orticole | | | | p |
| AG4 | Selvicoltura | | | | p |
| AG5 | Pascoli | | | | p |
| AG6 | Serre | | | | p |
| AG7 | Pesca e acquacultura | | | | p |
| AG8 | Fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (fienili, depositi per attrezzi ecc.) | | | | p |
| AG9 | Fabbricati per l'allevamento animale | | | | p |
| AG10 | Fabbricati per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento e la vendita di prodotti agricoli dall'azienda agricola. | | | | p |
| AG11 | Edifici per attività socio-ricreative, sportive, culturali, ricettive di tipo agriturismo | | | | p |
| PRODUZIONE | | | | | |
| PR1 | Officine industriali | | | | |
| PR2 | Officine artigianali | | | | |
| PR3 | Magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali o di altre attività economiche, anche non localizzate nello stesso lotto | | | | |
| PR4 | Spazi ospitanti attività per la riparazione, manutenzione e installazione di macchine ed apparecchiature | | | | |
| PR5 | Spazi ospitanti attività artigianali di servizio (parrucchieri, fotografi, lavanderie, laboratori alimentari, calzolaio, lavanderia) | c/30% | c/30% | c/30% | |
| PR6 | Spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione | | | | |
| TERZIARIO - DIREZIONALE | | | | | |
| TR1 | Uffici e studi professionali | c/30% | c | c | |
| TR3 | Centri di ricerca scientifica e tecnologica | c/30% | c | c | |
| TR4 | Edifici per la fornitura alle imprese, in modo unitario e coordinato, di servizi | c/30% | c | c | |
| TR5 | Commercio all'ingrosso senza accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo di merci | | | | |

| | | AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI | AMBITI DI RECUPERO RESIDENZIALI | AMBITI DI RECUPERO RESIDENZIALI | AMBITI DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA |
|-------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| | | ATR1 | ARR1 | ARR2, ARR3 | |
| COMMERCIO | | | | | |
| VIC | Esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita minore o uguale a 150 mq suddivise in : | | | | |
| | settore alimentare | c | c | c | |
| | settore non alimentare | c | c | c | |
| MS1 | Medie strutture di vendita "1": esercizi aventi superficie di vendita tra i 151 e i 600 mq suddivise in : | | | | |
| | settore alimentare | | c/30% | c/30% | |
| | settore non alimentare | | c/30% | c/30% | |
| MS2 | Medie strutture di vendita "2": esercizi aventi superficie di vendita tra i 601 e i 1500 mq suddivise in : | | | | |
| | settore alimentare | | | | |
| | settore non alimentare | | | | |
| GS1 | Grandi strutture di vendita sovracomunale: esercizi aventi superficie di vendita tra i 1501 e i 5000 mq suddivise in : | | | | |
| | settore alimentare | | | | |
| | settore non alimentare | | | | |
| GS2 | Grandi strutture di vendita sovracomunale: esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 5000 mq suddivise in : | | | | |
| | settore alimentare | | | | |
| | settore non alimentare | | | | |
| CC | Centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale 2 o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari suddivisi in | | | | |
| | settore alimentare | | | | |
| | settore non alimentare | | | | |
| ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE | | | | | |
| EP1 | Bar | c | c | c | |
| EP2 | Ristoranti | c | c | c | |
| EP3 | Self-service | c | c | c | |
| EP4 | Mense | c | c | c | |

| | | AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI | AMBITI DI RECUPERO RESIDENZIALI | AMBITI DI RECUPERO RESIDENZIALI | AMBITI DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA |
|--|--|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| | | ATR1 | ARR1 | ARR2, ARR3 | |
| ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE | | | | | |
| AU1 | Attrezzature di interesse comune per il culto e servizi religiosi | c/30% | c/30% | c/30% | |
| AU2 | Attrezzature d'interesse comune - sociali (servizi sociali e assistenziali, servizi amministrativi, spettacolo e cultura, piazze e spazi pubblici) | c | c | c | |
| | Attrezzature d'interesse comune - civiche (laboratori e officine comunali e o pubbliche, magazzini e depositi, rimesse) | | | | |
| AU3 | Attrezzature d'interesse comune - cimiteriali | | | | |
| AU4 | Spazi pubblici a verde attrezzato (parchi, parchi agricoli) | c | c | c | |
| AU5 | Attrezzature sportive (palestre, piscine, capi da gioco) | c | c | c | |
| AU6 | Parcheggi | c | c | c | |
| AU1 | Attrezzature relative all'istruzione | c | c | c | |
| AU7 | Attrezzature al servizio delle attività economiche (mense, centri sanitari ed assistenziali, centri sindacali, centri ricreativi, centri sportivi, verde attrezzato e parcheggi) | | | | |
| AU8 | Attrezzature speciali (impianti e caserme militari, aree e servizi per la protezione civile) | | | | |
| ATTREZZATURE PUBBLICHE SOVRACOMUNALI | | | | | |
| AI1 | Istruzione superiore | | c | c | |
| AI2 | Istruzione universitaria | | c | c | |
| AI3 | Ospedali e servizi sanitari | | c | c | |
| AI4 | Parchi di interesse sovracomunale e attrezzature connesse | | | | |
| IMPIANTI TECNOLOGICI | | | | | |
| IT1 | Reti di distribuzione energia elettrica, gas, acqua e reti smaltimento acque reflue | c | c | c | c |
| IT2 | Impianti puntuali relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, acqua potabile, gas metano, trattamento acque reflue | | | | c |
| IT3 | Impianti puntuali relativi ai servizi postelegrafonici, telefonici e radiotelevisivi | | | | |
| IT4 | Impianti per la produzione di energia elettrica | | | | |
| IT5 | Centro di raccolta rifiuti urbani | | | | |
| IT6 | Metanodotto e gasdotto | | | | |
| IT7 | Centrale elettrica | | | | |
| IT8 | Inceneritore | | | | |
| IT9 | Deposito e distribuzione combustibili | | | | |
| ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO | | | | | |
| AP1 | Maneggi e centri di pesca | | | | c |
| AP2 | Parcheggi privati | | | | |
| AP3 | Attività privata di interesse collettivo (centri sportivi, culturali sedi di associazioni, cinema, teatri, scuole private, centri residenziali connessi all'istruzione). | c/30% | c | c | |
| AP4 | Attività private di tipo assistenziale-sanitario (quali ad esempio cliniche, RSA, e laboratori privati) | c/30% | c | c | |

**9 ALLEGATO 3: OBIETTIVI E POLITICHE DI PIANO E VERIFICA DI
COERENZA RISPETTO ALLE PREVISIONI DI CARATTERE
SOVRALocale**

LEGENDA

- C** politica di P.G.T. COERENTE con la politica di piano sovraordinato
- PC** politica di P.G.T. PARZIALMENTE COERENTE con la politica di piano sovraordinato
- NO** politica di P.G.T. NON OSTACOLANTE la politica di piano sovraordinato
- NP** politica di PGT NON PREVISTA in quanto la politica del piano sovraordinato non pertinente con le peculiarità del Comune
- NC** politica di P.G.T. NON COERENTE con la politica di piano sovraordinato

| | | | | | | | | |
|-----------|----------|---|-----------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|---|--------------------|
| O | P | - | F | R | I | P | - | n |
| obiettivo | politica | | del sistema fisico naturale | del sistema paesistico | del sistema insediativo | del sistema rurale | | numero progressivo |

Ambiti di trasformazione

- ATR** ambito di trasformazione residenziale
- ATP** ambito di trasformazione produttivo
- ATA** ambito di trasformazione agricolo

Documenti del Piano di Governo del territorio

- DdP** Documento di Piano
- PdS** Piano dei Servizi
- PdR** Piano delle Regole

SISTEMA FISICO NATURALE

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA FISICO NATURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | | LIVELLO PRESCRIT TIVO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE |
|---|-----|---|---|----|----|----|-------|---|---|
| Parchi Regionali, Rete Natura 2000 (SIC Spiagge fluviali di Boffalora) e Aree Umide | | 4 | | | | | | Parchi Regionali, Rete Natura 2000 (SIC Spiagge fluviali di Boffalora) e Aree Umide | |
| Valorizzare, salvaguardare e incrementare la funzione ecologica, la qualità estetico visuale e il significato storico culturale | OF1 | Valorizzare, salvaguardare e incrementare la funzione ecologica, la qualità estetico visuale e il significato storico culturale | ● | | | | | PF1.1 | Recepimento nel Piano delle Regole dei contenuti prescrittivi del PTC del Parco Adda Sud approvato con L.R. 20 agosto 1994, n. 22 (B.U. 23 agosto 1994, n. 34, 1° suppl. ord) |
| | | | | | | | PF1.2 | Introduzione nel PdR di una normativa volta alla tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico presenti | |
| | | | | | | | PF1.3 | Incentivazione di progetti di recupero gli ambienti degradati, di valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta in presenza di coni visuali di rilevante interesse | |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA FISICO NATURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | LIVELLO PRESCRIT- TIVO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE | | |
|---|------------------------------|---|----|----|----|----|---|---|-------|--|
| Corridoio sovra sistemico di importanza regionale (elementi del I livello) | 3 | | | | | | Corridoio sovrasistemico di importanza regionale (elementi del I livello) | | | |
| Tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico presenti con la contestuale necessità di recuperare gli ambiti degradati e di favorire le attività e gli usi del suolo compatibili con la sensibilità del contesto | | ● | | | | | OF2 | Tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico presenti e sostegno alle attività e gli usi del suolo compatibili con la sensibilità del contesto | PF2 | Recepimento nel PdR delle NTA del PTC del Parco Adda Sud (L.R. 22/94) |
| Attivazione di politiche volte alla rinaturalizzazione delle aree regionali degradate | | | | ● | | | | | | |
| Realizzazione di opere idrauliche con caratteri di maggiore naturalità applicando le tecniche dell'ingegneria naturalistica e svolgendo accordi tra le organizzazioni degli agricoltori e gli enti locali | | | | ● | | | | | | |
| Prelazione delle aree demaniali da parte degli enti locali al fine di realizzare interventi di recupero, tutela e valorizzazione ambientale e, in via subordinata, a coloro che realizzano programmi connessi all'agricoltura compatibile | | ● | | | | | OF3 | Prelazione delle aree demaniali da parte degli enti locali al fine di realizzare interventi di recupero, tutela e valorizzazione ambientale e, in via subordinata, a coloro che realizzano programmi connessi all'agricoltura compatibile | PF3 | Attivazione di tavoli di concertazione con il l'Ente Parco finalizzati alla prelazione delle aree demaniali e recepimento nel DdP delle politiche regionali di incentivazione degli interventi di compensazione e riqualificazione del paesaggio agrario |
| Previsione di interventi di recupero di carattere naturalistico per i poli estrattivi | | | | | ● | | | | | |
| Predisposizione di normative di dettaglio per la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli con particolare attenzione alle interferenze generate dalle attività zootecniche | | ● | | | | | OF4 | Predisposizione di normative di dettaglio per la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli con particolare attenzione alle interferenze generate dalle attività zootecniche | PF4.1 | Inserimento nel PdR di norme volte a garantire una distanza tra le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione e il limite delle aree con destinazione residenziale-commerciale e terziaria conforme alle normative vigenti |
| | | | | | | | | | PF4.2 | Inserimento nel PdR di norme morfologiche da adottarsi nella realizzazione dei nuovi insediamenti agricoli |
| Valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura | | ● | | | | | OF5 | Valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura | PF5 | Valorizzazione della mobilità ciclabile sulla viabilità campestre attraverso opere di piumazione, segnaletica, sistemazione del fondo. |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA FISICO NATURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | | LIVELLO PRESCRIT TIVO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE | | |
|--|--|-----------------------------|---|----|----|----|--------|---|--|---|---|
| Aree di protezione dei valori ambientali (elementi del III livello) | | 2 | | | | | | Aree di protezione dei valori ambientali (elementi del III livello) | | | |
| Tutela degli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse | | | ● | | | | | OF6 | Tutela degli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse | PF6 | Individuazione, nella Carta condivisa del Paesaggio, dei coni di visuale e implementazione di una normativa, all'interno del Piano della Regole, volta alla tutela degli stessi |
| Attenta gestione delle risorse naturali presenti | | | ● | | | | | OF7 | Attenta gestione delle risorse naturali presenti | PF7 | Tutela dei corsi d'acqua e del loro equipaggiamento arboreo e delle zone arboree naturalizzate attraverso le normative di PdR |
| Corretta gestione delle risorse ambientali, tra cui la limitazione del carico inquinante, | | | ● | | | | | OF8 | Corretta gestione delle risorse ambientali, tra cui la limitazione del carico inquinante | PF8 | Recepimento delle vigenti normative A.S.L. e A.R.P.A. in materia di abbattimento degli inquinanti |
| Contenimento della crescita insediativa e la razionalizzazione del disegno dei centri abitati, evitando fenomeni di crescita incoerente | | | ● | | | | | OF9 | Contenimento della crescita insediativa e razionalizzazione del disegno dell'edificato, evitando fenomeni di crescita incoerente | PF9 | Mancata previsione di ambiti di trasformazione |
| Favorire la formazione di ambienti interconnessi con un carattere di rilevante naturalità, seppur di limitata estensione | | | ● | | | | | OF10 | Favorire la formazione di ambienti interconnessi con un carattere di rilevante naturalità, seppur di limitata estensione | PF10 | Tutela dei canali con forte valenza ambientale e inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei |
| Tutelare gli elementi tradizionali della struttura agraria quali le maglie poderali, gli elementi della rete irrigua e, dove presenti, i fontanili e le zone umide | | | ● | | | | | OF11 | Tutelare gli elementi tradizionali della struttura agraria quali le maglie poderali, gli elementi della rete irrigua e le zone umide | PF11.1 | Previsione di progetti di riqualificazione del paesaggio agrario da attuarsi attraverso le compensazioni paesaggistico-ambientali degli ambiti di trasformazione |
| | | | | | | | PF11.2 | | | Inserimento di una normativa nel PdR volta ad imporre il divieto di cancellazione del reticolo idrico, della viabilità storica, dei corsi d'acqua di valore storico, dei percorsi di fruizione paesistica | |
| Valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico. | | | ● | | | | | OF12 | Valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico. | PF12 | Inserimento nel PdR di una norma di tutela dei manufatti idraulici minori |
| Regolare la crescita insediativa considerando l'orditura storica degli insediamenti e tutelando la morfologia e l'organizzazione del territorio, la sensibilità dei suoli e la presenza di elementi di pregio paesaggistico e naturalistico. | | | ● | | | | | OF13 | Regolare la crescita insediativa considerando l'orditura storica degli insediamenti e tutelando la morfologia e l'organizzazione del territorio, la sensibilità dei suoli e la presenza di elementi di pregio paesaggistico e naturalistico. | PF13 | Individuazione puntuale degli ambiti di trasformazione agricola ottimali |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA FISICO NATURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | LIVELLO PRESCRIT TIVO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE | |
|---|-----------------------------|---|----|----|----|----|--|------------------|--|
| Aree di conservazione e ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli | 1 | | | | | | Aree di conservazione e ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli | | |
| Tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo che comporta una maggiore attenzione alla localizzazione e realizzazione dei manufatti di supporto all'attività agricola anche in funzione del contesto ambientale e paesaggistico in cui vengono insediate. | | ● | | | | | OF14 | PF14 | Limitata previsione di ambiti di trasformazione con destinazione residenziale |
| Favorire la valorizzazione del paesaggio agrario anche usufruendo degli attuali finanziamenti previsti dal regolamento CE 1257/99, | | | | ● | | | | | |
| Conservare e valorizzare il patrimonio edilizio di interesse storico, culturale, architettonico e paesaggistico costituito dalle cascine, soprattutto di quelle a corte segnalate anche dal PTPR, in un'ottica di massimo e prioritario utilizzo per le esigenze connesse alle attività agricole e a quelle di funzioni legate al turismo rurale; | | | | | ● | | | | |
| Tutelare i filari arborei ed arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti della parcellizzazione poderale o che sottolineano la trama degli elementi storici (strade, ferrovie, corsi d'acqua) | | ● | | | | | OF15 | PF15 | Recepimento, nel DdP, delle politiche regionali di incentivazione e nel PdR, di normative volte alla tutela e all'integrazione del patrimonio arboreo |
| Tutelare i segni morfologici del territorio, quali gli orli di terrazzo di erosione, le rilevanze geomorfologiche secondarie e i piccoli dossi | | ● | | | | | OF16 | PF16 | Inserimento di una normativa nel PdR volta alla tutela delle rilevanze geomorfologiche del territorio attraverso il recepimento della normativa dello Studio Geologico |
| Favorire il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio, come indicato dal PTPR | | | | | ● | | | | |
| Recuperare e valorizzare gli spazi di risulta e le strade alzaie al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di piste ciclabili e di luoghi di sosta | | | | | ● | | | | |
| Tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica, in quanto elementi di elevato interesse paesistico e a cui si associa una significativa valenza ecologica | | | | | ● | | | | |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA FISICO NATURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | | LIVELLO PRESCRIT TIVO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE | | |
|--|--|-----------------------------|---|----|----|----|----|--|--|------|---|
| Corsi d'acqua naturali ed artificiali vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. c (art. 19.5) | | 3 | | | | | | Corsi d'acqua naturali ed artificiali vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. c (art. 19.5) | | | |
| Recepimento e riconoscimento delle diverse limitazioni che costituiscono vincoli e/o precondizioni alle trasformazioni territoriali così come stabilite dalla legislazione vigente e definite dagli strumenti di pianificazione territoriale | | | ● | | | | | OF17 | Recepimento e riconoscimento delle diverse limitazioni che costituiscono vincoli e/o precondizioni alle trasformazioni territoriali così come stabilite dalla legislazione vigente e definite dagli strumenti di pianificazione territoriale | PF17 | Recepimento delle fasce di rispetto di cui all'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs per i seguenti corsi d'acqua: fiume Adda, Roggia Muzzetta |
| Ambiti di connessione tra aree di rilevante valore ambientale individuate dal PTC del Parco Adda Sud e il territorio provinciale | | | | | | | | Ambiti di connessione tra aree di rilevante valore ambientale individuate dal PTC del Parco Adda Sud e il territorio provinciale | | | |
| Garantire una continuità di azione di protezione anche esternamente al parco | | | ● | | | | | OF18 | Garantire una continuità di azione di protezione anche esternamente al parco | PF18 | Inserimento di ambiti di mitigazione piantumati per i terreni limitrofi al confine con il Parco Adda Sud |
| Regolare la crescita insediativa evitando possibilmente tali ambiti | | | ● | | | | | OF19 | Regolare la crescita insediativa evitando possibilmente tali ambiti | PF19 | Mancata individuazione di ambiti di trasformazione che interferiscano con l'ambito |

SISTEMA RURALE

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA RURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | | LIVELLO PRESCRITTI VO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE |
|--|--|-----------------------------|--|----|----|----|----|---|--|
| Ambito rurale di valorizzazione ambientale | | 3 | | | | | | Ambito rurale di valorizzazione ambientale | |
| Conservazione e miglioramento degli ambienti rurali | | | ● | | | | | OR1 Conservazione e miglioramento paesaggistico e ambientale degli ambienti rurali | PR1.1 Salvaguardia e valorizzazione dei territori agricoli identificati e disciplinati dai relativi strumenti di pianificazione (PTC Parco Adda Sud) e delle aree protette (Piani di Gestione Rete Natura 2000), favorendone l'attitudine multifunzionale per la valorizzazione ambientale e di fruizione socio-culturale compatibile |
| | | | PR1.2 Inserimento nel DdP di incentivi volti alla realizzazione di imboschimenti a scopo naturalistico-ambientale, al ripristino e conservazione di biotopi di interesse naturalistico e delle aree umide, alla realizzazione di interventi selvicolturali di miglioramento, alla realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari | | | | | | |
| | | | PR1.3 Inserimento nel PdR di norme volte al mantenimento e miglioramento delle fasce e delle macchie alberate | | | | | | |
| Ambito agricolo di pianura irrigua | | 3 | | | | | | Ambito agricolo di pianura irrigua | |
| Consolidamento e sviluppo della qualità e dell'efficienza del sistema produttivo agricolo | | | ● | | | | | OR2 Consolidamento e sviluppo della qualità e dell'efficienza del sistema produttivo agricolo | PR2 Individuazione di ambiti di trasformazione agricola ottimali per le cascine che nella fase partecipativa hanno espresso la necessità di ampliamenti della struttura aziendale |
| Rafforzare gli aspetti multifunzionali dell'agricoltura lodigiana per preservare le realtà produttive minori e tutelare l'ambiente e il territorio | | | ● | | | | | OR3 Rafforzare gli aspetti multifunzionali dell'agricoltura lodigiana per preservare le realtà produttive minori e tutelare l'ambiente e il territorio | PR3 Inserimento nel PdR tra le destinazioni agricole, di tutte quelle inerenti la multifunzionalità dell'agricoltura, in adeguamento normative nazionali vigenti in materia |
| Favorire lo sviluppo di un sistema ambientale e per l'impresa sostenibile | | | | | ● | | | | |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA RURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | | LIVELLO PRESCRITTI VO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE | | |
|--|---|-----------------------------|---|----|----|----|----|--|--|-----|--|
| Ambito rurale faunistico venatorio | | 3 | | | | | | Ambito rurale faunistico venatorio | | | |
| | Gestione selvicolturale dei boschi e dei pioppeti esistenti finalizzata agli aspetti faunistici | | ● | | | | | PR4 | Gestione selvicolturale dei boschi e dei pioppeti esistenti finalizzata agli aspetti faunistici | PR4 | Recepimento nel PdR delle NTA del PTC del Parco Adda Sud (L.R. 22/94) e del PIF della Provincia di Lodi |
| | Imboschimenti con impiego di un elevato numero di specie autoctone e di specie arbustive | | ● | | | | | PR5 | Conservazione e miglioramento paesaggistico e ambientale degli ambienti rurali | PR5 | Inserimento nel DdP di incentivi volti alla realizzazione di imboschimenti con impiego di un elevato numero di specie autoctone e di specie arbustive e la costituzione di siepi e filari |
| | Interventi a favore dell'agriturismo venatorio | | | | | ● | | | | | |
| Ambiti rurali in diretta relazione con il tessuto urbano e con le aree urbanizzate | | 3 | | | | | | Ambiti rurali in diretta relazione con il tessuto urbano e con le aree urbanizzate | | | |
| | Promozione della continuità dell'attività agricola | | | ● | | | | OR6 | Promozione della continuità dell'attività agricola | PR6 | Limitata previsione di ambiti di trasformazione residenziale |
| | Interventi di forestazione urbana e realizzazione di formazioni lineari, siepi e filari | | ● | | | | | OR7 | Interventi di forestazione urbana e realizzazione di formazioni lineari, siepi e filari | PR7 | Individuazione di ambiti di mitigazione e compensazione da attuarsi nelle aree di margine tra il territorio rurale e quello edificato |
| | Infrastrutture per la fruizione: piste ciclabili ecc; | | ● | | | | | OR8 | Valorizzazione della fruizione dell'ambito | PR8 | Previsione all'interno del PdS del completamento del sistema dei servizi |
| | Interventi rivolti all'introduzione dell'agriturismo e di servizi connessi di turismo rurale, ivi comprese forme di vendita diretta di prodotti agricoli, anche attraverso l'incentivazione di interventi edilizi per l'adeguamento e la conversione di edificato rurale preesistente | | | | | ● | | | | | |
| | Interventi per la riduzione di disturbi ed effetti nocivi arrecati alla popolazione residente dalla presenza di allevamenti intensivi e/o altra attività agricole a più elevato impatto ambientale | | ● | | | | | OR9 | Interventi per la riduzione di disturbi ed effetti nocivi arrecati alla popolazione residente dalla presenza di allevamenti intensivi e/o altra attività agricole a più elevato impatto ambientale | PR9 | Inserimento nel PdR di norme volte a garantire una distanza tra le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione e il limite delle aree con destinazione residenziale-commerciale e terziaria conformi alle normative vigenti |
| | Interventi rivolti al recupero ed alla valorizzazione dell'edificato agricolo tradizionale dismesso | | | | | ● | | | | | |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA RURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | LIVELLO PRESCRITTI VO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE |
|---|-----------------------------|---|----|----|----|----|---|--|
| Margini di interazione con i valori del territorio rurale | 3 | | | | | | Margini di interazione con i valori del territorio rurale | |
| Implementazione attraverso l'attuazione di scelte insediative contenute nei PGT e dalla realizzazione della progettualità ambientale, paesistica ed infrastrutturale previste dal piano | | ● | | | | | OR10 Mantenimento della separazione tra gli ambiti prioritariamente e/o esclusivamente dedicati all'attività agricola e gli ambiti in diretta relazione con il tessuto urbano | PR10 Mancata previsione di ambiti di trasformazione oltre ai margini di interazione con i valori del territorio rurale e implementazione della naturalità di tali ambiti |
| | | | | | | | Conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici del territorio agricolo | |
| | | | | | | | OR11 Conservazione della compattezza degli insediamenti agricoli al fine di evitare che le nuove infrastrutture o impianti tecnologici portino una frammentazione del territorio | PR11 Puntuale previsione degli ambiti di trasformazione agricola ottimali |
| | | | | | | | OR12 Promozione di idonee tipologie costruttive per gli impianti a servizio dell'agricoltura che si pongano in corretto rapporto con le presistenze | PR12 Inserimento nel PdR di norme morfologiche da rispettarsi negli interventi di nuova realizzazione di impianti a servizio dell'agricoltura |
| | | | | | | | OR13 Mantenimento e potenziamento degli elementi costitutivi del paesaggio agricolo | PR13 Introduzione nel PdR di una normativa volta alla tutela ed integrazione degli elementi costitutivi del paesaggio agricolo (rete irrigua, viabilità interpodereale, sentieri alberati, siepi, filari, gruppi di alberi e arbusti) |
| | | | | | | | OR14 Tutela e valorizzazione del patrimonio edificato agricolo dismesso, coniugando le esigenze di adattamento produttivo con la salvaguardia dei caratteri connotativi principali | PR14 Inserimento nel PdR di una normativa volta al corretto recupero del patrimonio edificato agricolo dismesso |
| | | | | | | | OR15 Mitigazione paesaggistica degli interventi di nuova edificazione per impianti connessi all'attività agricola | PR15 Inserimento nel PdR di idonea disciplina paesaggistica volta alla mitigazione delle strutture agricole |

SISTEMA PAESISTICO CULTURALE

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA PAESISTICO CULTURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | | LIVELLO PRESCRITTO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE | | |
|---|---|--------------------|---|----|----|----|----|---|---|-----|---|
| Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti | | 1 | | | | | | Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti | | | |
| | | | | | | | | OP1 | Corretta cartografazione dell'ambito, rispetto ai contenuti del P.T.C.P. della Provincia di Lodi | PP1 | Aggiornamento degli elaborati cartografici al fine di individuare puntualmente gli ambiti caratterizzati da elementi geomorfologici rilevanti |
| | Promuovere la conservazione dello stato di naturalità dei luoghi evitando alterazioni dirette o indotte dall'edificazione | | ● | | | | | OP2 | Promuovere la conservazione dello stato di naturalità dei luoghi evitando alterazioni dirette o indotte dall'edificazione | PP2 | Inserimento nel PdR di norme volte alla tutela e all'integrazione degli elementi di naturalità presenti in questo ambito anche attraverso il recepimento del P.T.C. del Parco Adda Sud |
| | Salvaguardare la presenza degli elementi morfologici rilevanti in quanto i loro andamenti sinuosi arricchiscono il paesaggio e in quanto i loro rilievi sono elementi di "rottura" e di arricchimento paesistico nella distesa del piano campagna | | ● | | | | | OP3 | Salvaguardare la presenza degli elementi morfologici rilevanti in quanto i loro andamenti sinuosi arricchiscono il paesaggio e in quanto i loro rilievi sono elementi di "rottura" e di arricchimento paesistico nella distesa del piano campagna | PP3 | Riconoscimento di detti ambiti, nella carta ecopaesistica e predisposizione, nel PdR, di una normativa volta alla salvaguardia |
| | Attivare politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado paesistico ambientali mediante l'utilizzo di criteri dell'ingegneria naturalistica | | | | ● | | | | | | |
| Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di elementi vegetazionali | | 1 | | | | | | Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di elementi vegetazionali ed elementi vegetazionali | | | |
| | Verifica delle le presenze vegetazionali, assumendo le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale con specifico riferimento alle tendenze evolutive ed agli indirizzi selvicolturali, | | ● | | | | | OP4 | Verifica delle le presenze vegetazionali, assumendo le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale con specifico riferimento alle tendenze evolutive ed agli indirizzi selvicolturali | PP4 | Individuazione attraverso le ortofoto, i rilevamenti in loco e le indicazioni del PIF, dei principali elementi vegetazionali |
| | Promozione di azioni e programmi di tutela finalizzati all'utilizzo di pratiche selvicolturali improntate a criteri naturalistici, al fine di evitare di ridurre la superficie delle aree o la sostituzione con altre colture | | ● | | | | | OP5 | Promozione di azioni e programmi di tutela finalizzati all'utilizzo di pratiche selvicolturali improntate a criteri naturalistici, al fine di evitare di ridurre la superficie delle aree o la sostituzione con altre colture | PP5 | Recepimento, nel PdR, delle indicazioni del PIF in merito alle pratiche selvicolturali |
| | Incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, al fine di evitare processi di trasformazioni estranee al profilo vegetazionale; | | ● | | | | | OP6 | Incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive e erbacee autoctone, al fine di evitare processi di trasformazioni estranei al profilo vegetazionale | PP6 | Inserimento nel PdR, di una normativa volta all'incentivazione all'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e che ponga il divieto all'impianto di specie non autoctone |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA PAESISTICO CULTURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | LIVELLO PRESCRITTI VO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE |
|--|-----------------------------|---|----|----|----|----|--|---|
| | | | | | | | | |
| Aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua di valore storico | 3 | | | | | | Rete dei canali e dei corsi d'acqua di valore storico | |
| Esercizio della tutela, per i canali e le rogge di cui è accertabile la presenza anteriormente alla prima cartografia IGM, sugli elementi propri e su quelli di connessione ed integrazione al territorio, in relazione ai valori della memoria storica e di caratterizzazione e fruibilità del paesaggio | | ● | | | | | OP7 Esercizio della tutela, per i canali e le rogge di cui è accertabile la presenza anteriormente alla prima cartografia IGM, sugli elementi propri e su quelli di connessione ed integrazione al territorio, in relazione ai valori della memoria storica e di caratterizzazione e fruibilità del paesaggio | PP7 Inserimento nel PdR di una fascia di tutela paesaggistica dei canali di valore storico, all'interno della quale qualsiasi trasformazione dei luoghi è soggetta a parere della Commissione Paesaggio. |
| Esercizio degli interventi di manutenzione, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti, devono tendere al recupero ed alla salvaguardia delle caratteristiche naturali degli alvei prevedendo la salvaguardia della configurazione del tracciato e dei manufatti di più antica realizzazione che su di esso insistono | | ● | | | | | OP8 Corretta previsione degli interventi manutentivi volta al mantenimento delle originarie caratteristiche | PP8.1 Inserimento nel PdR di una normativa che imponga che gli interventi di manutenzione tendano al recupero e alla salvaguardia della configurazione del tracciato |
| | | | | | | | | PP8.2 Mancata previsione di interventi infrastrutturali che interessino i corsi d'acqua di valore storico. Inserimento nel PdR di una normativa che garantisca che la manutenzione e l'eventuale ripristino delle opere infrastrutturali che attraversano le aste individuate avvenga garantendo il rispetto delle condizioni di naturalità verificate |
| | | | | | | | | PP8.3 Inserimento nel PdR di una normativa che imponga che la realizzazione di eventuali opere infrastrutturali da realizzare, tangenti o intersecanti il corso idrico, dovrà essere accompagnata da uno Studio di compatibilità paesistico ambientale di cui all'art. 33 degli indirizzi normativi del PTCP |
| Aste a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario | 2 | | | | | | Aste a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario | |
| Evitare una crescita indiscriminata della monocoltura e la perdita di un documento della memoria storica quale il tracciato delle linee della orditura della rete irrigua e di organizzazione della rete agricola. | | ● | | | | | OP9 Evitare una crescita indiscriminata della monocoltura e la perdita di un documento della memoria storica quale il tracciato delle linee della orditura della rete irrigua e di organizzazione della rete agricola | PP9 - 10 - 11 - 12 Introduzione nel PdR di una normativa volta alla tutela e integrazione degli elementi costitutivi del paesaggio agricolo (rete irrigua, sentieri alberati, siepi, filari, gruppi di alberi e arbusti) Incentivazione all'aumento dell'equipaggiamento arboreo. Introduzione del divieto di alterazione dei manufatti idraulici storici. |
| Prevedere la progettazione delle infrastrutture e delle aree di espansione insediativa risulti attenta ed orientata al mantenimento del disegno della tessitura, | | ● | | | | | OP10 Riconoscimento e mantenimento dell'organizzazione della viabilità interpodereale | |
| Riorganizzazione della rete irrigua orientata secondo le trame esistenti; | | ● | | | | | OP11 Riorganizzazione della rete irrigua orientata secondo le trame esistenti | |
| Incentivazione della difesa della vegetazione di alto fusto e dei sistemi vegetazionali complessi. | | ● | | | | | OP12 Incentivazione della difesa della vegetazione di alto fusto e dei sistemi vegetazionali complessi | |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA PAESISTICO CULTURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | | LIVELLO PRESCRITTO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE |
|---|--|--------------------|---|----|----|----|----|--|---|
| Aste della rete dei canali di supporto all'attività agricola | | 1 | | | | | | Reticolo idrico | |
| Definizione del reticolo idrico principale secondo le indicazioni contenute nella D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2001 | | | ● | | | | | OP13 Definizione del reticolo idrico principale secondo le indicazioni contenute nella D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2001 | PP13 Acquisizione nel PdR delle norme di polizia idraulica |
| Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale | | 3 | | | | | | Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale | |
| Valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso | | | ● | | | | | OP14 Valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso | PP14.1 Inserimento nel PdR e nel PdS di una normativa finalizzata alla tutela degli elementi costitutivi (fisici, morfologici, vegetazionali e insediativi) e alla valorizzazione attraverso opere di rifacimento del fondo, di implementazione della segnaletica e di piantumazione |
| | | | | | | | | | PP14.2 Introduzione nel PdR del divieto, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada |
| Verifica delle interferenze paesistiche, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di interventi di trasformazione che limitano le visuali panoramiche attraverso la redazione di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 33 degli indirizzi normativi del PTCP | | | ● | | | | | OP15 Verifica delle interferenze paesistiche, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di interventi di trasformazione che limitano le visuali panoramiche attraverso la redazione di uno studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 33 degli indirizzi normativi del PTCP | PP15 Inserimento nel PdR di una normativa che imponga, per gli interventi di trasformazione che limitano le visuali panoramiche, la redazione di uno studio di compatibilità paesistico - ambientale ai sensi dell'art. 33 degli indirizzi normativi del PTCP |
| Promozione di azioni e programmi di tutela per garantire la percorribilità ciclabile, pedonale e, in alcuni ambiti di particolare significato, anche ippica | | | ● | | | | | OP16 Promozione di azioni e programmi di tutela per garantire la percorribilità ciclabile, pedonale e, in alcuni ambiti di particolare significato, anche ippica | PP16 Previsione nel PdS di interventi di valorizzazione attraverso opere di sistemazione del fondo e di implementazione della segnaletica |
| Identificazione e classificazione dei diversi tipi di percorso e le direttrici visive di maggiore sensibilità, individuando siti panoramici, cioè luoghi che permettono una visuale di particolare interesse paesistico o viste di particolare profondità e ampiezza | | | ● | | | | | OP17 Identificazione dei diversi tipi di percorso e delle direttrici visive di maggiore sensibilità, individuando siti panoramici, cioè luoghi che permettono una visuale di particolare interesse paesistico o viste di particolare profondità e ampiezza | PP17 Identificazione e tutela attraverso idonea normativa nel PdR, dei punti panoramici e degli elementi di percezione lineare |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA PAESISTICO CULTURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | | LIVELLO PRESCRITTI VO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE | |
|---|--|-----------------------------|---|----|----|----|----|-----------------------|--|--|
| Rete stradale storica | | 2 | | | | | | Rete stradale storica | | |
| Verifica delle interferenze di interventi di trasformazione che alterino la conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici o insediativi che costituiscono elementi di riconoscibilità | | | ● | | | | | OP18 | Conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici o insediativi che costituiscono elementi di riconoscibilità PP18 | Mancata previsione di interventi di trasformazione che alterino la riconoscibilità del tracciato |
| Identificazione e classificazione dei diversi tipi di percorso e le direttrici visive di maggiore sensibilità, individuando siti panoramici, cioè luoghi che permettono una visuale di particolare interesse paesistico o viste di particolare profondità e ampiezza. | | | ● | | | | | OP19 | Identificazione del percorso e delle direttrici visive di maggiore sensibilità, individuando siti panoramici, cioè luoghi che permettono una visuale di particolare interesse paesistico o viste di particolare profondità e ampiezza. PP19 | Identificazione e tutela attraverso idonea normativa nel PdR, dei punti panoramici e degli elementi di percezione lineare eventualmente rilevati |
| Orli di terrazzo | | | | | | | | Orli di terrazzo | | |
| Tutelare la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento | | | ● | | | | | OP20 | Tutelare la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento PP20 | Recepimento dello Studio Geologico all'interno del P.G.T. ed in particolare del PdR |

SISTEMA INSEDIATIVO INFRASTRUTTURALE

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA INSEDIATIVO INFRASTRUTTURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | | LIVELLO PRESCRITTI VO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE | | |
|--|--|-----------------------------|---|----|----|----|----|---|--|-----|--|
| Margini urbani caratterizzati da processi di conurbazione arteriale | | 2 | | | | | | Margini urbani caratterizzati da processi di conurbazione arteriale | | | |
| Divieto di nuovi sviluppi insediativi e nuove intersezioni al sistema infrastrutturale interessato dalla conurbazione; incentivazione ad interventi di recupero e di riorganizzazione dell'esistente finalizzata alla ridefinizione degli accessi | | | ● | | | | | O1 | Mancata previsione di sviluppi insediativi lungo la SP 16 e contestuale riqualificazione paesaggistica della viabilità esistente | P1 | Previsione di interventi di mitigazione paesaggistica lungo il lato urbanizzato est della SP 16 |
| Margini urbani di interazione con i valori ambientali | | 3 | | | | | | Margini urbani di interazione con i valori ambientali | | | |
| Presenza d'atto che il margine costituisce limite rispetto a cui attestare i tessuti edificati, anche attraverso eventuali completamenti e ricuciture dei tessuti esistenti. | | | ● | | | | | O12 | Presenza d'atto che il margine costituisce limite rispetto a cui attestare i tessuti edificati, anche attraverso eventuali completamenti e ricuciture dei tessuti esistenti. | P12 | Mancata individuazione di interventi infrastrutturali e insediativi che interagiscano con il margine e individuazione degli ambiti inedificati e piantumati lungo il limite dell'edificato con contestuale inserimento di una normativa di tutela e implementazione degli stessi nel PdR |
| AMBITI RESIDENZIALI | | | | | | | | | | | |
| Nuclei urbani di antica formazione | | 2 | | | | | | Nuclei urbani di antica formazione | | | |
| Tutela e recupero del nucleo di antica formazione | | | ● | | | | | O13 | Tutela e recupero del nucleo di antica formazione | P13 | Rilievo e valutazione del pregio storico e architettonico dell'edificato interno al nucleo di antica formazione e inserimento nel PdR di normative volte alla tutela |
| Promozione di azioni e programmi di tutela finalizzati ad un utilizzo prioritario dell'edilizia esistente, attraverso opportuni interventi di riqualificazione, alla previsione di una adeguata polifunzionalità nel recupero dei manufatti di valore storico-architettonico | | | ● | | | | | O14 | Promozione di azioni e programmi di tutela finalizzati ad un utilizzo prioritario dell'edilizia esistente, attraverso opportuni interventi di riqualificazione, alla previsione di una adeguata polifunzionalità nel recupero dei manufatti di valore storico-architettonico | P14 | Individuazione di Piani di recupero e/o riconversione sugli ambiti complessi di maggior pregio ambientale e architettonico ricompresi all'interno del nucleo di antica formazione con inserimento, in PdR, delle prescrizioni relative al rispetto della tipo-morfologia dell'edificato |

PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA INSEDIATIVO INFRASTRUTTURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | LIVELLO PRESCRITTI VO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | | PGT POLITICHE | | |
|-----------------------------|-----------------------------|---|----|----|----|----|---|---|------------------|---|--|
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | Tessuto residenziale consolidato | | | | |
| | | | | | | | O15 | Riconoscimento ed integrazione nel disegno del P.G.T. dell'assetto planivolumetrico dei Piani Attuativi Vigenti | P15 | Completamento degli interventi di riqualificazione della viabilità, integrazione della nuova rete di piste ciclabili con la rete ciclabile esistente. | |
| | | | | | | | O16 | Tutela del verde privato ed in particolare di quello con funzione di filtro e di mantenimento della morfologia del territorio e di rispetto nei confronti delle emergenze architettoniche | P16 | Inserimento nel PdR di una norma di salvaguardia del verde privato di pregio individuato nella Carta del Paesaggio | |
| AMBITI RESIDENZIALI | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | Ambiti di trasformazione e di recupero residenziale | | | | |
| | | | | | | | O17 | Recupero a destinazione residenziale, servizi, terziario per i nuclei rurali di pregio storico e architettonico interni all'abitato | P17 | Individuazione Ambiti di recupero per il nucleo rurale Cascina Grande con previsione di realizzazione di nuovi volumi sul sedime delle stalle di recente edificazione | |
| | | | | | | | O18 | Limitata espansione del tessuto residenziale | P18.1 | Previsione di ambiti di trasformazione contigui al tessuto consolidato residenziale | |
| | | | | | | | | | P18.2 | Controllo delle densità e qualità edilizia finalizzata al contenimento dell'impronta ecologica dell'intervento | |
| | | | | | | | | | P18.3 | Obbligo convenzionale al reperimento e alla piantumazione di aree di compensazione paesaggistica ambientale | |
| | | | | | | | Contenimento dell'impronta ecologica | | | | |
| | | | | | | | O19 | Particolare attenzione negli ambiti di trasformazione e recupero alla attuazione di interventi ecosostenibili | P19 | Inserimento di meccanismi di incentivazione volumetrica volti alla riduzione dell'impronta ecologica degli interventi edificatori | |


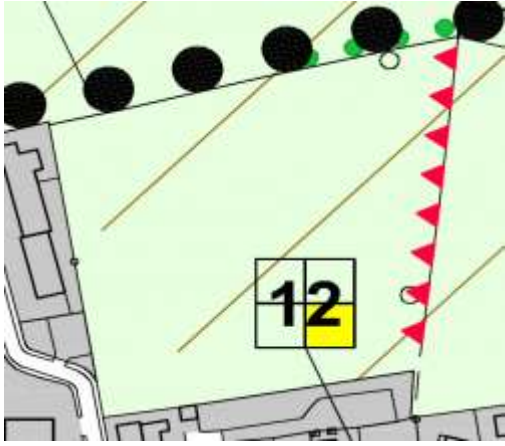
PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA INSEDIATIVO INFRASTRUTTURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | LIVELLO PRESCRITTI VO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE | |
|---|-----------------------------|---|----|----|----|----|--|------------------|---|
| SISTEMA INFRASTRUTTURALE | | | | | | | | | |
| Rete viabilistica - connessione con il sistema viabilistico sovralocale | | | | | | | | | |
| | O10 | | | | | | Riconfigurazione degli innesti tra viabilità comunale e provinciale | P10 | Attivazione di tavoli di concertazione con la Provincia di Lodi al fine di definire il nuovo assetto infrastrutturale degli innesti tra viabilità comunale e provinciale (realizzazione rotatoria limite nord abitato Galgagnano e definizione degli innesti della frazione Bellaria) |
| Rete viabilistica locale | | | | | | | | | |
| | O11 | | | | | | Connessione razionale della viabilità interna ai nuovi ambiti di trasformazione al sistema della rete infrastrutturale esistente | P11 | Definizione nelle schede relative agli ambiti di trasformazione della nuova viabilità a servizio degli stessi |
| | O12 | | | | | | Suddivisione dei flussi di traffico connessi alle attività agricole rispetto alla ciclabilità | P12 | Riqualificazione di via Martiri della Cagnola e suddivisione dei flussi veicolari connessi ai mezzi agricoli rispetto alla ciclabilità |
| | O13 | | | | | | Riqualificazione delle aree nelle quali si sono riscontrate problematiche relative al livello di servizio | P13 | Realizzazione di una nuova viabilità di arroccamento a servizio del parcheggio della chiesa |
| Rete ciclopedonale | | | | | | | | | |
| | O14 | | | | | | Collegamento del sistema della ciclabilità lungo la SP 16 con la rete ciclopedonale di fruizione dell'Adda | P14 | Realizzazione di percorsi ciclopedonali all'interno dell'ambito di trasformazione ARR1, direttamente interconnesso alla rete provinciale sulla SP 16 e collegato a via Martiri della Cagnola |
| | O15 | | | | | | Sistematizzazione della ciclabilità urbana | P15 | Realizzazione di nuovi tracciato ciclopedonale di connessione dell'ambito di recupero della Cascina Grande con il sistema della ciclabilità esistente |


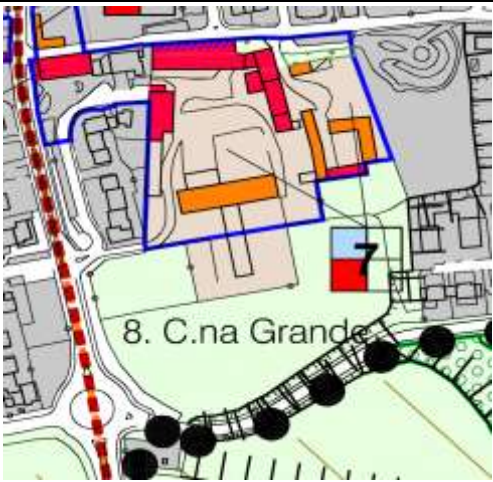
PGT del Comune di Galgagnano - SISTEMA INSEDIATIVO INFRASTRUTTURALE

| PTCP PROVINCIA OBIETTIVI | LIVELLO PRESCRITTI VO | C | PC | NO | NP | NC | PGT OBIETTIVI | PGT POLITICHE |
|--|-----------------------------|---|----|----|----|----|---|--|
| SISTEMA DEI SERVIZI | | | | | | | | |
| | | | | | | | OI16 Garantire un adeguato servizio mantenendo un elevato standard manutentivo delle strutture edilizie ed impiantistiche esistenti. | PI16 Elaborazione di un Piano di Manutenzione dei beni immobili di proprietà comunale quale strumento demandato alla gestione delle manutenzioni delle strutture esistenti |
| Attrezzature di interesse comune | | | | | | | | |
| | | | | | | | OI17 Acquisizione al patrimonio comunale di nuovi spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico | PI17 Realizzazione, negli edifici in cessione negli Ambiti di recupero della cascina Grande, di spazi polifunzionali per attività ludico ricreative per giovani e anziani |
| Spazi pubblici a verde e attrezzature sportive | | | | | | | | |
| | | | | | | | OI18 Implementazione delle strutture esistenti | PI18 Realizzazione, negli edifici in cessione negli Ambiti di recupero della cascina Grande, di attrezzature sportive al servizio dell'utenza "debole" e con difficoltà nell'utilizzo di attrezzature sportive extra-comunali |
| Parcheggi | | | | | | | | |
| | | | | | | | OI19 Soddisfacimento delle future esigenze connesse al maggior carico insediativo degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT. | PI19 Previsione nel PdS della implementazione degli spazi di sosta esistenti |
| | | | | | | | OI20 Dotare le attrezzature pubbliche esistenti e in previsione di idonei spazi di sosta. | PI20.1 Riorganizzazione e ampliamento degli spazi di sosta a servizio della chiesa e del cimitero |
| | | | | | | | | PI20.2 Creazione di un efficace sistema della ciclabilità urbana al fine di garantire una potenziale riduzione nel traffico interno all'abitato e la riduzione della richiesta di parcheggi. |
| | | | | | | | OI21 Riqualificazione delle aree di sosta esistenti | P21 Previsione, per le aree o gli edifici per i quali il quadro conoscitivo del PdS segnala una problematicità, di interventi di rifacimento della pavimentazione e della segnaletica e di implementazione della dotazione di piantumazioni |
| Attrezzature per l'istruzione | | | | | | | | |
| | | | | | | | OI22 Incremento dell'offerta di spazi per l'istruzione | PI22 Utilizzo a sistema degli spazi del micronido del nuovo centro civico |
| SISTEMA COMMERCIALE | | | | | | | | |
| | | | | | | | OI23 Ampio sviluppo e modernizzazione della rete di vendita | PI23 Previsione, tra le destinazioni ammissibili in alcuni ambiti di trasformazione/recupero, di medie superfici di vendita (superficie massima 600 mq) |

**10 ALLEGATO 4: SCHEDE D'INTERVENTO PER GLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE E DI RECUPERO**

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | | ATR1 | | RECUPERO |
|--|---|--|---------------------|--|
| | | | | ■ NUOVA EDIFICAZIONE |
| Descrizione dell'ambito: | Trattasi di terreno libero da edificazione posto nella parte nord del centro abitato | | | |
| Estratto della tavola di previsioni di piano | | Estratto carta ecopaesistica | | |
|  | |  | | |
| Modalità d'intervento | ■ Piano Attuativo | ■ | componente endogena | ■ iniziativa privata |
| | Titolo abilitativo convenzionato | | componente esogena | iniziativa pubblica |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | |
| Superficie territoriale | St | 23.148 | mq | |
| Indice di volumetrico territoriale | It | 1 | mc/mq | V / St |
| Volume massimo | V | 23.148 | mc | |
| Superficie lorda di pavimento massima | S.l.p. | 7.716 | mq | |
| Rapporto di copertura massimo | Rc | 0,5 | mq/mq | |
| Altezza massima | H | 9,20 | m | e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 |
| Abitanti teorici (V/100 mc/ab) | Ab | 231 | abitanti | |
| Destinazione d'uso | | | | |
| Le destinazioni principali complementari o accessorie sono definite all'allegato 2 al presente documento | | | | |
| Indicazioni progettuali | | | | |
| <p>Nella attuazione dell'ambito di trasformazione dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il progetto planivolumetrico dovrà prevedere la realizzazione di un ambito di mitigazione piantumato a confine nord del comparto in corrispondenza del confine del Parco Adda Sud; - l'accesso viabilistico al comparto dovrà avvenire da via Corte Nuova; <p>l'attuazione dell'ambito dovrà avvenire a partire dal margine dell'edificato attuale.</p> | | | | |
| Elementi di attenzione | | | | |
| ■ Localizzativi | Prossimità al perimetro del Parco naturale Adda Sud e alla valle della roggia Vesca | | | |
| ■ Infrastrutturali | Accesibilità carrabile da via Corte Nuova | | | |
| ■ Idraulici | Rete fognaria di via Martiri della Cagnola da potenziare. Gestione delle acque meteoriche | | | |
| ■ Ambientali | Obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico | | | |
| Aspetti paesaggistici da considerare | | | | |
| ■ componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | area agricola, filare arboreo | | | |
| componenti del paesaggio antropico | | | | |
| ■ componenti del paesaggio percepito | elementi di percezione lineare | | | |
| criticità paesaggistiche | | | | |

| Vincoli | | | | |
|---|---|---------------------------------------|---|---|
| | vincoli amministrativi | | | |
| | Vincoli PAI | | | |
| | vincoli idraulici | | | |
| ■ | vincoli culturali paesaggistici sovraordinati | | Prossimità al perimetro del Parco naturale Adda Sud | |
| | vincoli archeologici | | | |
| | vincoli ambientali | | | |
| Classe di sensibilità paesaggistica | | | | |
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa | | |
| | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa | | |
| ■ | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media | | |
| | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta | | |
| | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta | | |
| Classe di fattibilità geologica | | | Classe 2A - Fattibilità con modeste limitazioni | |
| Obblighi convenzionali | | | | |
| Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (45 mq/ab)* | | S= | 10.417 | mq |
| * salvo riduzione come previsto dallo scenario strategico di P.G.T. | | | | |
| In fase di approvazione del Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di monetizzazione e/o reperire esternamente al perimetro dell'ambito, le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione della quota di 3 mq/ab da destinarsi a parcheggio di uso pubblico | | | | |
| Il conteggio della superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è ipotizzato in base alla destinazione prevalente (residenza). Qualora il Piano Attuativo prevedesse destinazioni differenti, nel rispetto delle destinazioni principali complementari o accessorie ammesse, che comportassero l'incremento del carico insediativo, dovrà essere attuata la rivalutazione delle aree a servizi da cedere ed eventualmente da monetizzare. | | | | |
| Ambiti di mitigazione e compensazione (M) | | | | |
| | adempimento non obbligatorio | | ■ | adempimento obbligatorio |
| ■ | impianto di compensazione agroambientale: 0,2 ml di filare virtuale per ogni mq di S.I.p. | | | 1543 ml |
| ■ | impianto di mitigazione: 0,125 ml di filare virtuale per ogni mq di S.I.p. | | | 965 ml |
| l'impianto dovrà avvenire con le modalità indicate dalle NTA del Documento di Piano | | | | |
| Incentivazione | | | | |
| A- Incentivazione per promozione di edilizia bioclimatica e risparmio energetico | | | | |
| | non consentita | | ■ | consentita con le modalità di seguito elencate |
| Il Piano Attuativo può prevedere, nel caso in cui sia esplicitamente consentito, un incremento della s.l.p. massima, secondo quanto di seguito riportato e comunque fino al limite massimo del 15% della s.l.p. attribuita al comparto di trasformazione al netto di eventuali ulteriori incentivazioni | | | | |
| sistema idrico duale | | | 5% | della s.l.p. |
| ottimizzazione dei sistemi di distribuzione dell'acqua calda sanitaria | | | 3% | della s.l.p. |
| diffusione dei tetti verdi | | | 7% | della s.l.p. |
| B - Incentivazione per rilevanti benefici pubblici | | | | |
| | non consentita | | ■ | consentita con le modalità di seguito elencate |
| Incremento di S.I.p. | | S.I.p. int = | 5% | della S.I.p. pari a 386 mq di s.l.p. |
| Incentivazione complessiva massima (A+B) - percentuale sulla S.L.P. base | | | | 20% |
| NOTA : L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione e delle cessioni di aree per servizi | | | | |

| AMBITO DI RECUPERO RESIDENZIALE | | ARR1 | | ■ RECUPERO | | |
|--|--------|---|--|--|---|---------------------|
| | | | | ■ NUOVA EDIFICAZIONE | | |
| Descrizione dell'ambito: | | Trattasi del nucleo rurale della cascina Grande, localizzato nel nucleo di antica formazione dell'abitato di Galgagnano | | | | |
| Estratto della tavola di previsioni di piano | | | Estratto carta ecopaesistica | | | |
|  | | |  | | | |
| Modalità d'intervento | ■ | Piano Attuativo | ■ | componente endogena | ■ | iniziativa privata |
| | | Titolo abilitativo convenzionato | | componente esogena | ■ | iniziativa pubblica |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | | | |
| Superficie territoriale | St | 26.694 | mq | | | |
| Indice di volumetrico territoriale | It | 0,9 | mc/mq | | | |
| Volume massimo | V | 24.024 | mc | | | |
| Superficie lorda di pavimento massima | S.l.p. | 8.008 | mq | | | |
| Rapporto di copertura massimo | Rc | 0,5 | mq/mq | di Sf (rapporti di copertura superiori, derivanti esclusivamente dal recupero degli edifici esistenti senza aumenti di superficie coperta, sono comunque consentiti) | | |
| Altezza massima | H | 9,4 | m | L'altezza massima di 9,4 m è riferita esclusivamente al recupero dell'attuale stallone posto lungo il margine sud della corte principale. | | |
| | | 6 | | Nel rispetto del D.M. 1444/68 e delle indicazioni dei nuclei cascinali riportate nello scenario strategico di piano | | |
| Abitanti teorici (V/100 mc/ab) | Ab | 240 | abitanti | | | |
| Destinazione d'uso | | | | | | |
| Le destinazioni principali complementari o accessorie sono definite all'allegato 2 al presente documento | | | | | | |

Indicazioni progettuali

Nella attuazione dell'ambito di recupero dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

- Qualora prima dell'attuazione dell'ambito di recupero si procedesse all'alienazione della casa padronale e delle relative pertinenze la proposta di piano attuativo potrà essere presentata sulla restante proprietà; in ogni caso il progetto planivolumetrico dovrà rispettare l'impianto tipo-morfologico della cascina a corte chiusa.
- L'attivazione della trasformazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione paesaggistica ambientale dell'ambito secondo le indicazioni sulle modalità di recupero dei nuclei cascinali riportate nello scenario strategico di piano.
- Per gli edifici indicati negli elaborati di P.G.T. aventi pregio paesistico o storico architettonico è consentito solo il recupero nel rispetto della disciplina paesaggistica di P.G.T. E' consentita la realizzazione di nuovi volumi all'esterno della corte storica, preferibilmente con impostazione planivolumetrica a corte.
- E' fatto obbligo di rispetto delle norme paesaggistiche di cui al PdR in particolare in merito alle modalità d'intervento sui singoli edifici e nell'attenzione al recupero degli elementi decorativi di pregio e di riconversione degli edifici esistenti articolato nel rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti.
- L'ambito appositamente individuato negli elaborati grafici di P.G.T. dovrà essere destinato alla realizzazione di giardini privati a servizio degli edifici previsti.
- Si dovranno garantire passaggi trasversali ciclopedonali di collegamento tra il parcheggio lungo la SP 16, la corte interna e il verde attrezzato ad est dell'ambito di trasformazione.

Elementi di attenzione

| | | |
|---|------------------|--|
| | Localizzativi | |
| | Infrastrutturali | |
| ■ | Idraulici | Rete fognaria di via Martiri della Cagnola da potenziare. Gestione delle acque meteoriche |
| ■ | Ambientali | Obbligo di effettuazione di indagini preliminari per la verifica della presenza di inquinanti ai sensi del Dlgs.vo 152/2006. |
| | | Obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico. |

Aspetti paesaggistici da considerare

| | | |
|---|---|---|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | aree agricole, scarpata morfologica |
| ■ | componenti del paesaggio antropico | perimetro del nucleo di antica formazione - ambiti del tessuto consolidato agricolo - verde privato - edifici di pregio storico architettonico - edifici di pregio paesistico - allineamenti delle cortine edilizie |
| | componenti del paesaggio percepito | |
| | criticità paesaggistiche | |

Vincoli

| | | |
|---|---|---|
| ■ | vincoli amministrativi | Fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici - Fascia di rispetto stradale |
| | Vincoli PAI | |
| | vincoli idraulici | |
| ■ | vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati | Immobili vincolati dal PTCP della Provincia di Lodi - Immobili vincolati dal PTC del Parco Adda Sud - immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 |
| | vincoli archeologici | |
| | vincoli ambientali | |



Classe di sensibilità paesaggistica

| | | |
|---|----------|---------------------------------------|
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa |
| | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa |
| | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media |
| ■ | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta |
| ■ | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta |

Classe di fattibilità geologica



Classe 2A - Fattibilità con modeste limitazioni - Classe 3B e 3D - Fattibilità con modeste limitazioni

| Obblighi convenzionali | | | | | | |
|---|---|--------------|--------|---|--------------|--------------|
| Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (45 mq/ab) * | | S= | 10.811 | mq | | |
| di cui da reperire nel comparto | | S1 | 9.136 | mq | | |
| da monetizzare | | S2 | 1.675 | mq | | |
| * salvo riduzione come previsto dallo scenario strategico di P.G.T. | | | | | | |
| L'identificazione planimetrica negli elaborati di P.G.T. delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da cedersi all'Amministrazione Comunale potrà subire limitate variazioni, e conseguentemente le superfici relative (S1) in base alla proposta planivolumetrica del Piano Attuativo. | | | | | | |
| Con le aree di cessione da reperire all'interno del comparto dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale gli edifici ivi esistenti. | | | | | | |
| Il conteggio della superficie minima delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è ipotizzato in base alla destinazione prevalente (residenza). Qualora il Piano Attuativo prevedesse destinazioni differenti, nel rispetto delle destinazioni principali complementari o accessorie ammesse, che comportassero l'incremento del carico insediativo, dovrà essere attuata la rivalutazione delle aree a servizi cedute ed eventualmente monetizzate. | | | | | | |
| Ambiti di mitigazione e compensazione | | | | | | |
| | adempimento non obbligatorio | | ■ | adempimento obbligatorio | | |
| ■ | impianto di compensazione agroambientale: 0,2 ml di filare virtuale per ogni mq di S.l.p. | | | 1602 | ml | |
| ■ | per ogni mq di S.l.p. | | | 1001 | ml | |
| l'impianto dovrà avvenire con le modalità indicate dalle NTA del Documento di Piano | | | | | | |
| Incentivazione | | | | | | |
| A- Incentivazione per promozione di edilizia bioclimatica e risparmio energetico | | | | | | |
| | non consentita | | ■ | consentita con le modalità di seguito elencate | | |
| Il Piano Attuativo può prevedere, nel caso in cui sia esplicitamente consentito, un incremento della s.l.p. massima, secondo quanto di seguito riportato e comunque fino al limite massimo del 15% della s.l.p. attribuita al comparto di trasformazione al netto di eventuali ulteriori incentivazioni | | | | | | |
| sistema idrico duale | | | | 5% | della s.l.p. | |
| ottimizzazione dei sistemi di distribuzione dell'acqua calda sanitaria | | | | 3% | della s.l.p. | |
| diffusione dei tetti verdi | | | | 7% | della s.l.p. | |
| B - Incentivazione per rilevanti benefici pubblici | | | | | | |
| | non consentita | | ■ | consentita con le modalità di seguito elencate | | |
| Incremento di S.l.p. | | S.l.p. int = | 5% | della S.l.p. pari a | 400 | mq di s.l.p. |
| Incentivazione complessiva massima (A+B) - percentuale sulla S.L.P. base | | | | | 20% | |
| NOTA : L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione e delle cessioni di aree per servizi | | | | | | |

| AMBITO DI RECUPERO RESIDENZIALE | | ARR2 | | <input checked="" type="checkbox"/> RECUPERO <input type="checkbox"/> NUOVA EDIFICAZIONE | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Descrizione dell'ambito: | | Trattasi della corte secondaria della cascina Grande, localizzata nel nucleo di antica formazione dell'abitato di Galgagnano | | | | | |
| Estratto della tavola di previsioni di piano | | | Estratto carta ecopaesistica | | | | |
|  | | |  | | | | |
| Modalità d'intervento | <input checked="" type="checkbox"/> | Piano Attuativo | | <input checked="" type="checkbox"/> | componente endogena | <input checked="" type="checkbox"/> | iniziativa privata |
| | <input type="checkbox"/> | Titolo abilitativo convenzionato | | <input type="checkbox"/> | componente esogena | <input checked="" type="checkbox"/> | iniziativa pubblica |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | | | | |
| Superficie territoriale | St | 4.058 | mq | | | | |
| Indice di volumetrico territoriale | It | 1,5 | mc/mq | | | | |
| Volume massimo | V | 6.087 | mc | | | | |
| Superficie lorda di pavimento massima | S.l.p. | 2.029 | mq | | | | |
| Rapporto di copertura massimo | Rc | 0,5 | mq/mq | di Sf (rapporti di copertura superiori, derivanti esclusivamente dal recupero degli edifici esistenti senza aumenti di superficie coperta, sono comunque consentiti) | | | |
| Altezza massima | H | 7,5 | m | nel rispetto del D.M. 1444/68 e delle indicazioni sulle modalità di recupero dei nuclei cascinali riportate nello scenario strategico di piano | | | |
| Abitanti teorici (V/100 mc/ab) | Ab | 61 | abitanti | | | | |
| Destinazione d'uso | | | | | | | |
| Le destinazioni principali complementari o accessorie sono definite all'allegato 2 al presente documento | | | | | | | |
| Indicazioni progettuali | | | | | | | |
| <p>Nella attuazione dell'ambito di recupero dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo.</p> <p>L'attivazione della trasformazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione paesaggistica ambientale dell'ambito secondo le indicazioni sulle modalità di recupero dei nuclei cascinali riportate nello scenario strategico di piano.</p> <p>Per gli edifici indicati negli elaborati di P.G.T. aventi pregio paesistico o storico architettonico è consentito solo il recupero nel rispetto della disciplina paesaggistica di P.G.T. E' consentita la realizzazione di nuovi volumi a chiusura della corte nord e nel rispetto della tipo-morfologia della cascina a corte chiusa.</p> <p>E' fatto obbligo di rispetto delle norme paesaggistiche di cui al PdR in particolare in merito alle modalità d'intervento sui singoli edifici e nell'attenzione al recupero degli elementi decorativi di pregio e di riconversione degli edifici esistenti articolato nel rispetto dei valori paesaggistici riconosciuti.</p> <p>L'ambito appositamente individuato negli elaborati grafici di P.G.T. dovrà essere destinato alla realizzazione di giardini privati a servizio degli edifici previsti.</p> | | | | | | | |

| Elementi di attenzione | | |
|---|---|---|
| | Localizzativi | |
| | Infrastrutturali | |
| ■ | Idraulici | Rete fognaria di via Martiri della Cagnola da potenziare. Gestione delle acque meteoriche |
| ■ | Ambientali | Obbligo di effettuazione di indagini preliminari per la verifica della presenza di inquinanti ai sensi del Dlgs.vo 152/2006. Obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico. |
| Aspetti paesaggistici da considerare | | |
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | aree agricole |
| ■ | componenti del paesaggio antropico | perimetro del nucleo di antica formazione - ambiti del tessuto consolidato agricolo -edifici di pregio storico architettonico - edifici di pregio paesistico |
| | componenti del paesaggio percepito | |
| | criticità paesaggistiche | |
| Vincoli | | |
| | vincoli amministrativi | |
| | Vincoli PAI | |
| | vincoli idraulici | |
| ■ | vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati | Immobili vincolati dal PTCP della Provincia di Lodi - Immobili vincolati dal PTC del Parco Adda Sud - immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 |
| | vincoli archeologici | |
| | vincoli ambientali | |
| Classe di sensibilità paesaggistica | | |
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa |
| | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa |
| | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media |
| ■ | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta |
| ■ | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta |
| Classe di fattibilità geologica | | Classe 2A - Fattibilità con modeste limitazioni |
| Obblighi convenzionali | | |
| Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (45 mq/ab)* | | S= 2.739 mq |
| * salvo riduzione come previsto dallo scenario strategico di P.G.T. | | |
| E' consentita la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale | | |
| Il conteggio della superficie minima delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è ipotizzato in base alla destinazione prevalente (residenza). Qualora il Piano Attuativo prevedesse destinazioni differenti, nel rispetto delle destinazioni principali complementari o accessorie ammesse, che comportassero l'incremento del carico insediativo, dovrà essere attuata la rivalutazione delle aree a servizi cedute ed eventualmente monetizzate. | | |

| Ambiti di mitigazione e compensazione | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|
| | adempimento non obbligatorio | ■ | adempimento obbligatorio |
| ■ | impianto di compensazione agroambientale: 0,2 ml di filare virtuale per ogni mq di S.l.p. | | 406 ml |
| ■ | impianto di mitigazione: 0,125 ml di filare virtuale per ogni mq di S.l.p. | | 254 ml |
| l'impianto dovrà avvenire con le modalità indicate dalle NTA del Documento di Piano | | | |
| Incentivazione | | | |
| A- Incentivazione per promozione di edilizia bioclimatica e risparmio energetico | | | |
| | non consentita | ■ | consentita con le modalità di seguito elencate |
| Il Piano Attuativo può prevedere, nel caso in cui sia esplicitamente consentito, un incremento della s.l.p. massima, secondo quanto di seguito riportato e comunque fino al limite massimo del 15% della s.l.p. attribuita al comparto di trasformazione al netto di eventuali ulteriori incentivazioni | | | |
| | sistema idrico duale | | 5% della s.l.p. |
| | ottimizzazione dei sistemi di distribuzione dell'acqua calda sanitaria | | 3% della s.l.p. |
| | diffusione dei tetti verdi | | 7% della s.l.p. |
| B - Incentivazione per rilevanti benefici pubblici | | | |
| | non consentita | ■ | consentita con le modalità di seguito elencate |
| | Incremento di S.l.p. | S.l.p. int = 5% della S.l.p. pari a | 101 mq di s.l.p. |
| Incentivazione complessiva massima (A+B) - percentuale sulla S.L.P. base | | | 20% |
| NOTA : L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione e delle cessioni di aree per servizi | | | |

| AMBITO DI RECUPERO RESIDENZIALE | | ARR3 | | ■ RECUPERO | | |
|---|------------------|---|---|--|---|---------------------|
| | | | | ■ NUOVA EDIFICAZIONE | | |
| Descrizione dell'ambito: | | Trattasi di un comparto edificato pubblico (ex municipio), localizzato nel nucleo abitato di Galgagnano | | | | |
| Estratto della tavola di previsioni di piano | | | Estratto carta ecopaesistica | | | |
|  | | |  | | | |
| Modalità d'intervento | ■ | Piano Attuativo | ■ | componente endogena | ■ | iniziativa privata |
| | ■ | Titolo abilitativo convenzionato | | componente esogena | ■ | iniziativa pubblica |
| Dati tecnici dell'ambito | | | | | | |
| Superficie territoriale | St | 3.669 | mq | | | |
| Indice di volumetrico territoriale | It | 1,5 | mc/mq | | | |
| Volume massimo | V | 5.504 | mc | | | |
| Superficie lorda di pavimento massima | S.l.p. | 1.835 | mq | | | |
| Rapporto di copertura massimo | Rc | 0,5 | mq/mq | di Sf (rapporti di copertura superiori, derivanti esclusivamente dal recupero degli edifici esistenti senza aumenti di superficie coperta, sono comunque consentiti) | | |
| Altezza massima | H | 9,0 | m | e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68 | | |
| Abitanti teorici (V/100 mc/ab) | Ab | 55 | abitanti | | | |
| Destinazione d'uso | | | | | | |
| Le destinazioni principali complementari o accessorie sono definite all'allegato 2 al presente documento | | | | | | |
| Indicazioni progettuali | | | | | | |
| Nella attuazione dell'ambito di recupero dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo. | | | | | | |
| Dovrà essere realizzata la connessione ciclopedonale con il confinante ambito ATR1 a partite da via Martiri della Cagnola. La progettazione dovrà valorizzare la struttura morfologica della valle della Vesca. | | | | | | |
| Elementi di attenzione | | | | | | |
| | Localizzativi | | | | | |
| ■ | Infrastrutturali | | Garantire la connessione pedonale tra la viabilità comunale (via Martiri della Cagnola) e l'area di trasformazione ATR1 | | | |
| ■ | Idraulici | | Rete fognaria di via Martiri della Cagnola da potenziare. Gestione delle acque meteoriche | | | |
| ■ | Ambientali | | Obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico. | | | |

| Aspetti paesaggistici da considerare | | | |
|---|---|---|---|
| | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | | |
| ■ | componenti del paesaggio antropico | | ambiti del tessuto consolidato misto e aree urbane inedificate o dismesse |
| | componenti del paesaggio percepito | | |
| | criticità paesaggistiche | | |
| Vincoli | | | |
| | vincoli amministrativi | | |
| | Vincoli PAI | | |
| | vincoli idraulici | | |
| ■ | vincoli culturali e paesaggistici sovraordinati | | Immobili vincolati ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 |
| | vincoli archeologici | | |
| | vincoli ambientali | | |
| Classe di sensibilità paesaggistica | | | |
| | Classe 1 | sensibilità paesaggistica molto bassa | |
| | Classe 2 | sensibilità paesaggistica bassa | |
| ■ | Classe 3 | sensibilità paesaggistica media | |
| | Classe 4 | sensibilità paesaggistica alta | |
| | Classe 5 | sensibilità paesaggistica molto alta | |
| Classe di fattibilità geologica | | Classe 2A - Fattibilità con modeste limitazioni | |
| Obblighi convenzionali | | | |
| Superficie minima per aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (45 mq/ab)* | | S= | 2.477 mq |
| * salvo riduzione come previsto dallo scenario strategico di P.G.T. | | | |
| E' consentita la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale | | | |
| Il conteggio della superficie minima delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è ipotizzato in base alla destinazione prevalente (residenza). Qualora il Piano Attuativo prevedesse destinazioni differenti, nel rispetto delle destinazioni principali complementari o accessorie ammesse, che comportassero l'incremento del carico insediativo, dovrà essere attuata la rivalutazione delle aree a servizi cedute ed eventualmente monetizzate. | | | |
| Ambiti di mitigazione e compensazione | | | |
| ■ | adempimento non obbligatorio | | adempimento obbligatorio |
| | impianto di compensazione agroambientale: 0,2 ml di filare virtuale per ogni mq di S.I.p. | | 0 ml |
| | per ogni mq di S.I.p. | | 0 ml |
| l'impianto dovrà avvenire con le modalità indicate dalle NTA del Documento di Piano | | | |
| Incentivazione | | | |
| A- Incentivazione per promozione di edilizia bioclimatica e risparmio energetico | | | |
| | non consentita | | ■ consentita con le modalità di seguito elencate |
| Il Piano Attuativo può prevedere, nel caso in cui sia esplicitamente consentito, un incremento della s.l.p. massima, secondo quanto di seguito riportato e comunque fino al limite massimo del 15% della s.l.p. attribuita al comparto di trasformazione al netto di eventuali ulteriori incentivazioni | | | |
| sistema idrico duale | | 5% | della s.l.p. |
| ottimizzazione dei sistemi di distribuzione dell'acqua calda sanitaria | | 3% | della s.l.p. |
| diffusione dei tetti verdi | | 7% | della s.l.p. |
| B - Incentivazione per rilevanti benefici pubblici | | | |
| | non consentita | | ■ consentita con le modalità di seguito elencate |
| Incremento di S.I.p. | | S.I.p. int = 5% | della S.I.p. pari a 92 mq di s.l.p. |
| Incentivazione complessiva massima (A+B) - percentuale sulla S.L.P. base | | | 20% |
| NOTA : L'applicazione dell'incentivazione comporta il ricalcolo degli abitanti teorici e del contributo di costruzione e delle cessioni di aree per servizi | | | |