

# Comune di Ossago Lodigiano

(Provincia di Lodi)

## VARIANTE n° 9 PIANO per il GOVERNO del TERRITORIO Documento di Piano

Ai sensi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

### ALLEGATI VARIANTE DI PGT

- ☐ relazione descrittiva
- ☐ verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Ambientale Preliminare
- ☐ provvedimento di verifica
- ☐ valutazione d'incidenza

### DOCUMENTO DI PIANO

#### ☐ 1 - QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

- ☐ 1.1 - relazione del quadro conoscitivo e ricognitivo
- ☐ 1.2 - allegato dello stato dei servizi - relazione e schede
- ☐ 1.3 - allegato di documentazione fotografica
- ☐ 1.4 - tavola degli usi del suolo
- ☐ 1.5 - tavola dello stato dei servizi
- ☐ 1.6 - tavola delle componenti del paesaggio

#### ☒ 2 - QUADRO STRATEGICO

- ☒ 2.1 - relazione dello scenario strategico
- ☐ 2.2 - tavola delle previsioni di piano
- ☐ 2.3 - tavola dei vincoli
- ☒ 2.4 - relazione degli ambiti di trasformazione
- ☒ 2.5 - schede degli ambiti di trasformazione
- ☐ 2.6 - norme tecniche

### PIANO DEI SERVIZI

- ☐ 1 - relazione e schede del piano dei servizi
- ☐ 2 - norme tecniche PdS
- ☐ 3 - tavola di piano dei servizi
- ☐ 4 - tavola del sistema del verde e della viabilità dolce
- ☐ 5 - allegato P.U.G.S.S. - relazione e tavola
- ☐ 6 - allegato di quantificazione dei costi

### PIANO DELLE REGOLE

- ☐ 1 - norme tecniche PdR
- ☐ 2 - tavola di piano delle regole 1:5000
- ☐ 3 - tavola di piano delle regole 1:2000
- ☐ 4 - tavola degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale
- ☐ 5 - tavola della sensibilità paesistica
- ☐ allegato studio geologico

|         |  |
|---------|--|
| DdP     |  |
| 2.1-4-5 |  |

|           |  |
|-----------|--|
| DATA      |  |
| 06 / 2026 |  |
|           |  |
|           |  |

|  |              |
|--|--------------|
|  | adozione     |
|  | approvazione |

|  |           |
|--|-----------|
|  | 1 : 1000  |
|  | 1 : 2000  |
|  | 1 : 5000  |
|  | 1 : 10000 |

Progetto adottato con delibera di C.C. n°      del  
Pubblicato dal                      al  
Approvato con delibera C.C. n°      del

progettista      Arch. Sergio Uggetti - Studio di Architettura ed Urbanistica - Lodi, Via Nino Dall'Oro n° 11  
Tel. - Fax 0371/1730544 - e-mail: info@studiouggetti.it  
P. IVA: 11665310154    C.F. GGTSRG54P06Z110Z

sindaco              Sig. Luigi Granata  
segretario        Dott.ssa Alessandra Acanfora

## INDICE

|                                                                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUZIONE .....</b>                                                                                                                            | <b>3</b>  |
| 1.1 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....                                                                                                              | 3         |
| 1.1.1 <i>QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO</i> .....                                                                                                      | 3         |
| <b>2. SCENARIO STRATEGICO DI PIANO .....</b>                                                                                                            | <b>4</b>  |
| 1.2 CRITERI GENERALI D'INTERVENTO .....                                                                                                                 | 4         |
| 1.3 OBIETTIVI GENERALI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE .....                                                                                 | 5         |
| 1.3.1 <i>Inquadramento normativo</i> .....                                                                                                              | 5         |
| 1.3.2 <i>Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione</i> .....                                                                                 | 5         |
| <b>3. DETERMINAZIONI DI PIANO.....</b>                                                                                                                  | <b>6</b>  |
| 1.4 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO .....                                                                                                | 6         |
| 1.4.1 <i>Inquadramento normativo</i> .....                                                                                                              | 6         |
| 1.4.2 <i>Obiettivi quantitativi</i> .....                                                                                                               | 6         |
| 1.5 POLITICHE D'INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI.....                                                                                        | 11        |
| 1.5.1 <i>INQUADRAMENTO NORMATIVO</i> .....                                                                                                              | 11        |
| 1.5.2 <i>POLITICHE DI INTERVENTO</i> .....                                                                                                              | 11        |
| 1.6 COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI<br>DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....                            | 11        |
| 1.6.1 <i>I finanziamenti della Regione Lombardia</i> .....                                                                                              | 12        |
| 1.7 AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....                                                                                                                      | 17        |
| 1.7.1 <i>INQUADRAMENTO NORMATIVO</i> .....                                                                                                              | 17        |
| 1.7.2 <i>definizione degli ambiti di trasformazione – nuova edificazione</i> .....                                                                      | 17        |
| 1.8 AREE DISMESSE .....                                                                                                                                 | 18        |
| 1.8.1 <i>INQUADRAMENTO NORMATIVO</i> .....                                                                                                              | 18        |
| 1.8.2 <i>definizione degli ambiti di recupero</i> .....                                                                                                 | 18        |
| 1.9 MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI<br>DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOVRALocale E DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE..... | 19        |
| 1.9.1 <i>Inquadramento normativo</i> .....                                                                                                              | 19        |
| 1.9.2 <i>verifica di coerenza</i> .....                                                                                                                 | 19        |
| 1.9.3 <i>MITIGAZIONE e Compensazione ambientale</i> .....                                                                                               | 21        |
| 1.10 CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE .....                                                                                                       | 23        |
| 1.10.1 <i>PEREQUAZIONE</i> .....                                                                                                                        | 23        |
| 1.10.2 <i>compensazione</i> .....                                                                                                                       | 23        |
| <b>4. OBIETTIVI E POLITICHE DI PIANO E VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLE<br/>PREVISIONI DI CARATTERE SOVRALocale .....</b>                             | <b>24</b> |
| <b>5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - NUOVA EDIFICAZIONE .....</b>                                                                                           | <b>25</b> |
| <b>6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RECUPERO .....</b>                                                                                                     | <b>63</b> |
| <b>6bis. AMBITI PRODUTTIVI CONVENZIONATI IN TESSUTO CONSOLIDATO.....</b>                                                                                | <b>73</b> |

**7. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI E DELLE DESTINAZIONI**  
**77**

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.11 DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI ..... | 77 |
| 1.12 LE DESTINAZIONI D'USO .....                                           | 80 |
| 1.13 MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE .....                          | 82 |

---

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

#### 1.1.1 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

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

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

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

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

---

## 2. SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

### 1.2 CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

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

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

e le integra con criteri propri:

#### *sistema insediativo (ambiti residenziale-urbano; ambito produttivo)*

1. raggiungimento di una popolazione residente che consenta l'apertura di esercizi di vicinato), migliorando al contempo la qualità di vita della popolazione
2. miglioramento della qualità urbana con risoluzione delle attuali incongruenze funzionali
3. contenimento delle espansioni privilegiando il riuso dell'edificato in abbandono esistente nel tessuto residenziale consolidato
4. salvaguardia e riqualificazione del patrimonio edilizio storico
5. governo dello sviluppo produttivo-industriale, garantendone il potenziamento con previsione di aree di ampliamento per le aziende storicamente presenti sul territorio comunale ed eventuale individuazione di un nuovo polo

#### *sistema ambientale (ambito agricolo, ambiti di rilevanza naturalistico-ambientale)*

6. contenimento e governo dell'edificazione in ambito agricolo attraverso la individuazione di ambiti di trasformazione specifici
7. riqualificazione del paesaggio agricolo attraverso la valorizzazione delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, la ricostruzione degli elementi della tradizione agraria, il recupero del patrimonio architettonico rurale

#### *sistema dei servizi*

8. potenziamento delle strutture esistenti, migliorandone l'accessibilità con collegamenti alla rete per la mobilità dolce (percorsi ciclo-pedonali)
9. verifica e potenziamento dei servizi per la residenza: attrezzature collettive, parcheggi, aree verdi attrezzate
10. adeguamento, perfezionamento delle reti tecnologiche

#### *sistema della viabilità*

11. razionalizzazione della viabilità comunale in ambito produttivo e completamento in ambiti residenziali
12. risoluzione delle criticità attuali nella viabilità sovracomunale
13. implementazione della viabilità ciclabile e collegamento alla rete territoriale per la mobilità dolce

### 1.3 OBIETTIVI GENERALI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE

#### 1.3.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

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

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

#### 1.3.2 OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE

Gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione sono declinati nelle tabelle di cui **al punto 4**. Tali tabelle sono organizzate per sistemi:

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

Per ciascuno dei sistemi di cui sopra è riportata:

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

---

### 3. DETERMINAZIONI DI PIANO

#### 1.4 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

##### 1.4.1 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*

*...”*

##### 1.4.2 OBIETTIVI QUANTITATIVI

###### Popolazione

La popolazione del Comune di Ossago L. nell'ultimo ventennio è gradualmente aumentata; analizzando la dinamica demografica nelle sue componenti di movimento naturale migratorio si può constatare che il saldo naturale e il saldo migratorio, dopo il ventennio 1971-1991 in cui la popolazione ha mantenuto un saldo stabile, ha cominciato a crescere gradatamente con una leggera impennata negli ultimi 8 anni.

Obiettivo primario del P.G.T. è il consolidamento di tale andamento demografico crescente finalizzato a:

- riutilizzare parte dell'edificato dismesso esistente nel tessuto residenziale consolidato;
- individuare nuovi ambiti di trasformazione residenziale nelle fasce periurbane ad est dell'edificato

Le previsioni insediative vengono definite secondo i seguenti criteri :

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

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

Mentre per i Piani Attuativi in corso di attuazione viene mantenuto il parametro di **1 abitante teorico ogni 100 mc** per i nuovi ambiti di trasformazione la popolazione teorica insediabile valutata secondo il parametro (del PdS ) di **1 abitante teorico ogni 120 mc**; si precisa che la scelta di tale parametro è dettata dalla verifica dell'effettiva attuazione in termini di popolazione residente al **31/12/2008** confrontata con la capacità insediativa residenziale teorica del P.R.G. Vigente e dalla constatazione di un sottodimensionamento della seconda rispetto alla prima.

## Comune di Ossago Lodigiano, PROIEZIONE ESPONENZIALE

La proiezione si effettua sfruttando la seguente espressione:

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

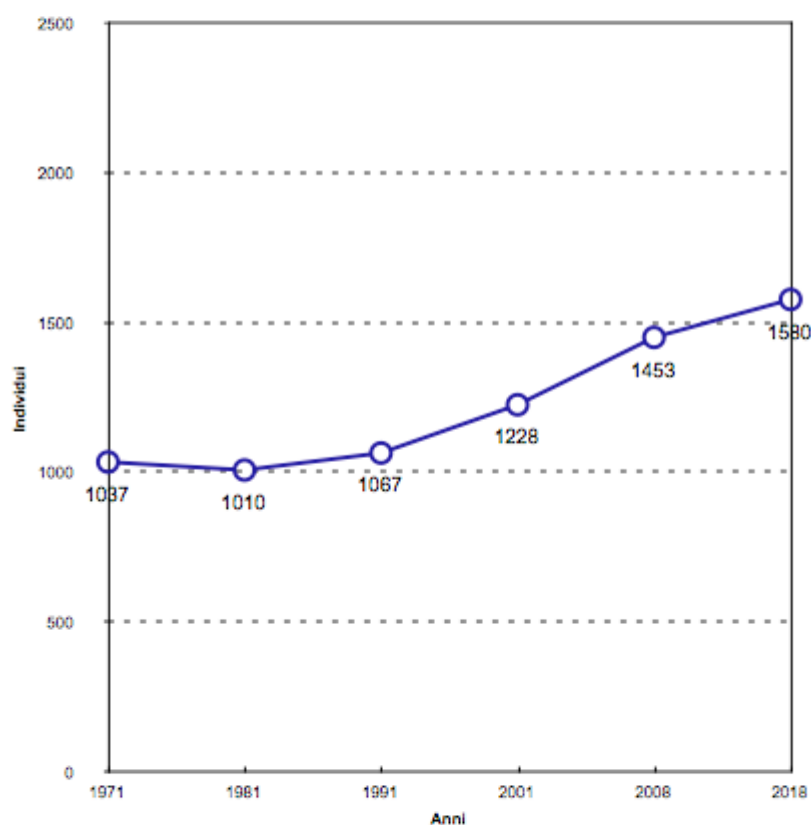
Dove:  $P_t$  = Popolazione all'anno t che si vuole individuare

$P_o$  = Popolazione all'anno iniziale

$t$  = Numero di anni

$r$  = Tasso di variazione medio annuo supposto costante

| ANNI | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 | 2008 | 2018 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| P    | 1037 | 1010 | 1067 | 1228 | 1453 | 1580 |



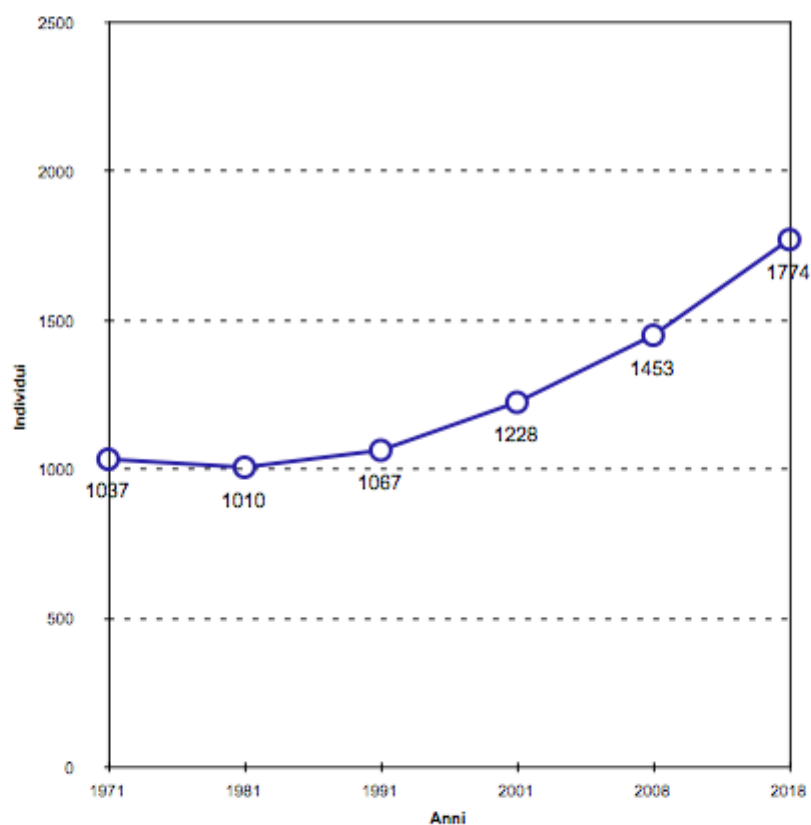
## Comune di Ossago Lodigiano: PROIEZIONE LINEARE

La proiezione si effettua sfruttando la seguente espressione:

$$P_t = P_0 + t \Delta a$$

Dove:  $P_t$  = Popolazione all'anno  $t$  che si vuole individuare  
 $P_0$  = Popolazione all'anno iniziale  
 $t$  = Numero di anni  
 $\Delta a$  = Incremento annuo supposto costante

| ANNI | 1971 | 1981 | 1991 | 2001 | 2008 | 2018 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| P    | 1037 | 1010 | 1067 | 1228 | 1453 | 1774 |



| Variante                                    |                              |                 |                    |
|---------------------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|
| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE       | SUPERFICIE TERRITORIALE (mq) | VOLUMETRIA (mc) | ABITANTI (vol/120) |
| ATR1                                        | 9.125                        | 13.688          | 114                |
| ATR2                                        | 6.519                        | 7.354           | 61                 |
| ATR3                                        | 5.515                        | 5.515           | 46                 |
| ATR4                                        | 10.380                       | 15.570          | 130                |
| TAC1                                        | 603                          | 947             | 8                  |
| TAC2                                        | 1.007                        | 3.338           | 28                 |
| TAC3                                        | 1.337                        | 2.606           | 22                 |
| <b>TOTALE</b>                               | <b>34.486</b>                | <b>49.018</b>   | <b>401</b>         |
| POP. TEORICA RESIDUA DA PII mq 4103 mc 4924 |                              |                 | 41                 |
| POP. AL 06/2026                             |                              |                 | 1425               |
| POPOLAZIONE TEORICA P.R.1                   |                              |                 | 41                 |
| POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DA PGT      |                              |                 | 1.908              |

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

- **proiezione lineare: 1774 ab**
- **proiezione esponenziale: 1580 ab**

con i dati relativi al carico insediativo previsto dal PGT che comporta una popolazione residenziale teorica pari ~~a 2.098~~ **1908 ab** emerge che la capacità insediativa residenziale teorica è superiore alla popolazione prevista dalle proiezioni demografiche.

E' presumibile tuttavia che l'effettiva popolazione residenziale alla data del 2018 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,
- alcuni ambiti di trasformazione previsti dal P.R.G. riproposti nel presente P.G.T. non hanno avuto attuazione in quanto legate a scelte strettamente personali delle Proprietà;
- a fronte di un mercato immobiliare in crescita ma sicuramente più debole rispetto al territorio circostante si è ritenuto opportuno, al fine di sostenere la scelta di creazione di una massa critica che consenta l'apertura di esercizi di vicinato, fornire al mercato un ventaglio di scelte di intervento pur mantenendo limitato il consumo complessivo di suolo.

### Consumo di suolo

Uno degli obiettivi del PGT del Comune di Ossago Lodigiano è il **contenimento** del consumo del suolo. Per tale motivo si è scelto di destinare gran parte della capacità endogena concessa dal PGT alla realizzazione di ambiti di trasformazione residenziale riducendo la trasformazione di suolo per ambiti produttivi, in quanto non vi sono (a parte una piccola richiesta) esigenze immediate di ampliamento da parte delle attività insediate.

Per quanto riguarda il consumo complessivo di suolo di seguito vengono riportati i dati relativi alle trasformazioni residenziali e produttive e quelli complessivi, precisando che tali incrementi avverranno in un arco temporale di 10 anni e che nei calcoli di seguito riportati non sono stati considerati i dati relativi alle trasformazioni agricole.

| Calcolo incremento di consumo di suolo                                        |               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|----|
| Superficie territoriale comunale                                              | 11.720.000    | mq |
| Superficie territoriale ambiti di trasformazione residenziale                 | 27.590        | mq |
| <b>INCREMENTO indice di consumo del suolo PER TRASFORMAZIONI RESIDENZIALI</b> | <b>0,235%</b> |    |
| Superficie territoriale ambiti di trasformazione produttivi                   | 12.926        | mq |
| <b>INCREMENTO indice di consumo del suolo PER TRASFORMAZIONI PRODUTTIVE</b>   | <b>0,110%</b> |    |
| Superficie territoriale ambiti di trasformazione (residenziali e produttivi)  | 40.516        | mq |
| <b>INCREMENTO indice di consumo del suolo COMPLESSIVO</b>                     | <b>0,346%</b> |    |

Dai dati precedentemente riportati si dimostra che, anche qualora fossero attuati tutti gli ambiti di trasformazione previsti, l'indice di consumo di verrebbe incrementato rispetto alla situazione attuale dello **0,346%**.

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

### 1.5.1 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...”*

### 1.5.2 POLITICHE DI INTERVENTO

Le politiche di intervento conservazione sono declinate nelle tabelle di cui **al punto 4**. 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.

## 1.6 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 due tipologie:

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

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

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

*Art. 43. (Contributo di costruzione)*

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

- E' previsto che tutti gli ambiti di trasformazione siano soggetti, in aggiunta agli obblighi convenzionali tradizionali, all'obbligo di effettuare interventi di mitigazione-compensazione. Tale obbligo è differenziato a seconda della tipologia di ambito di trasformazione.
- 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.

### **1.6.1 I FINANZIAMENTI DELLA REGIONE LOMBARDIA**

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

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

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

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

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

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

##### **Beneficiari**

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

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

##### **Azione C - Produzioni Vegetali Estensive**

##### **Obiettivo**

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

##### **Impegno**

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

##### **Condizioni**

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

##### **Entità massima indennizzo annuale**

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

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

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

***Impegno***

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

***Condizioni***

- durata dell'impegno: 10 anni

***Entità massima indennizzo annuale***

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

**Azione G - Miglioramento Ambientale del Territorio Rurale*****Obiettivi***

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

***Impegno***

- Ritiro dei seminativi per scopi naturalistici

***Condizioni***

- Durata dell'impegno: 15 anni

***Entità massima indennizzo annuale***

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

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

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

***Beneficiari***

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

***Tipologie d'intervento*****Azione A) Realizzazione di strutture vegetali lineari e di fasce tampone boscate**

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

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

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

**Entità degli aiuti**

Il contributo è concesso fino al 100% degli investimenti effettuati  
L'aiuto viene erogato come contributo in conto capitale

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

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

***Beneficiari***

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

***Tipologie d'intervento***

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

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

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

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

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

***Condizioni***

Sono eleggibili le superfici agricole coltivate in modo stabile a:

- seminativi e altre colture avvicendate (es. erbai)
- colture permanenti (frutteti, vigneti, pioppeti e arboreti da legno, ecc.)
- prati permanenti e pascoli, esclusivamente sulle superfici individuate dalla pianificazione forestale (art. 8 della l.r. 27/2004)
- terreni temporaneamente a riposo o che rientrano nell'avvicendamento

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

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

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

***Entità massima indennizzo annuale***

Gli aiuti previsti consistono in:

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

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

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

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

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

#### **Interventi finanziabili:**

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

- formazione di boschi planiziali
- formazione di fasce boscate
- formazione di arbusteti
- formazione di prati arbustati
- formazione di siepi e di filari
- formazione di fasce-tampone
- formazione di macchie arboree fino a 2000 mq
- coltivazioni legnose di lungo periodo
- riqualificazione dei neo-boschi planiziali
- realizzazione di stagni
- ripristino di lanche
- formazione di prati umidi
- formazione di canneti e cariceti
- formazione di ecosistemi filtro
- realizzazione di impianti di fitodepurazione
- rinaturalizzazione di fontanili
- rinaturalizzazione e trasformazione a bosco di pioppeti e di impianti di arboricoltura da legno
- formazione di zone umide per la reimmissione in falda di acque di captazione

#### **Condizioni:**

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

- tutti gli interventi non devono diminuire la produttività agricola
- ciascun intervento deve prevedere un piano di gestione pluriennale che individui il soggetto gestore e le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento delle aree

Impegno finanziario

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

## 1.7 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### 1.7.1 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”.*

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

Al **punto 5** del presente documento sono riportate le schede relative agli ambiti di suddivisi in due tipologie:

- Ambiti di trasformazione residenziale: **ATR 1, ATR 2, ATR 3, ATR 4**
- Ambiti di trasformazione produttiva: **ATP 1, ATP 2**
- Ambiti di trasformazione agricola: **ATA1, ATA2, ATA3, ATA4, ATA5, ATA6, ATA7, ATA8**
- Sportello unico per le attività produttive: **SUAP1, SUAP2**

Gli ambiti ATA in quanto agricoli non sono da considerarsi ai sensi del consumo di suolo della LR 31/2014

Per ciascun ambito, al fine di orientare il Proponente nella presentazione della proposta e l'Amministrazione Comunale nella valutazione della stessa, le schede riportano:

1. la modalità d'intervento: sono proposte tre tipologie di modalità d'intervento il Piano Attuativo, Piano di Zona, il Titolo abilitativo convenzionato;
2. I dati tecnici dell'ambito;
3. le destinazioni d'uso non ammesse: per la loro definizione si rimanda al punto 7 del presente documento;
4. le prescrizioni particolari per la progettazione: vengono definite le principali indicazioni progettuali relative all'assetto plani volumetrico a cui la proposta progettuale dovrà attenersi.
5. gli elementi di attenzione e/o criticità: vengono riportati alcuni elementi di attenzione (localizzativi, infrastrutturali, idraulici, ambientali) da considerare nell'attuazione della trasformazione.
6. la classe di fattibilità geologica in riferimento allo Studio geologico;
7. gli aspetti paesaggistici da considerare: sono indicate le componenti del paesaggio o le criticità paesaggistiche presenti all'interno dell'ambito o limitrofe a questo
8. la classe di sensibilità paesaggistica
9. 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.
10. Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale : viene indicata la superficie di aree di compensazione paesaggistica ambientale che deve essere reperita e piantumata

## 1.8 AREE DISMESSE

### 1.8.1 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.*

### 1.8.2 DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI RECUPERO

Al **punto 6** del presente documento sono riportate le schede relative agli ambiti di recupero:

- Ambiti di recupero soggetti a TAC (titolo abilitativo convenzionato): **TAC 1, TAC 2 ,TAC 3**, inoltre l'ambito **SUAP2** e quello di recupero **PR1**

Per ciascun ambito, al fine di orientare il Proponente nella presentazione della proposta e l'Amministrazione Comunale nella valutazione della stessa, le schede riportano gli stessi contenuti delle schede relative agli ambiti di trasformazione.

Si precisa che trattandosi di ambiti di recupero su tessuto consolidato gli stessi saranno riproposti anche all'interno PdR e nel PdS per quanto riguarda eventuali servizi.

## 1.9 MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE SOVRALocale E DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

### 1.9.1 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.*

### 1.9.2 VERIFICA DI COERENZA

In adempimento alla L.R. 12/2005 gli obiettivi di piano sono:

- 1) coerenti con eventuali previsioni di interesse sovra locale

Gli obiettivi di cui al precedente paragrafo risultano coerenti con le previsioni del PTCP, come dimostrato nelle tabelle di cui **al punto 4**.

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 ricalcolata pari a **50.970 mq**.

La quota di espansione endogena contabilizza, per il soddisfacimento della domanda locale, la somma delle superfici destinate ad ospitare funzioni residenziali e produttive 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 Ossago Lodigiano al fine di contenere il consumo di suolo si è posta come obiettivo la riduzione della superficie per espansioni endogene del 20,5 %.**

Dalla tabella di seguito riportata risulta che la superficie per trasformazioni endogene prevista dal P.G.T. è pari a **40.516 mq** inferiore alla superficie per trasformazioni endogena massima da P.T.C.P., ridotta del 20,5%.

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 % inferiore alle superfici territoriali degli ambiti di trasformazione previsti.

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | SUPERFICIE FONDIARIA (mq) |
|---------------------------------------|---------------------------|
| ATR1                                  | 9.125                     |
| ATR2                                  | 6.236                     |
| ATR3                                  | 4.684                     |
| ATR4                                  | 7.545                     |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>27.590</b>             |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE | SUPERFICIE (mq) |
|---------------------------------------|-----------------|
| PII                                   | 20.192          |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>20.192</b>   |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA | SUPERFICIE FONDIARIA (mq) |
|-------------------------------------|---------------------------|
| ATP1                                | 10.106                    |
| ATP2                                | 2.620                     |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>12.726</b>             |

| AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA | SUPERFICIE (mq) |
|-------------------------------------|-----------------|
| PII                                 | 11.956          |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>11.956</b>   |

| SUAP                    | SUPERFICIE FONDIARIA (*) (mq) |
|-------------------------|-------------------------------|
| SUAP1 (Sf tot=2.306 mq) | 200                           |
| <b>TOTALE</b>           | <b>200</b>                    |

(\*) di trasformazione

|                                                      |               |
|------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN PREVISIONE</b> | <b>40.516</b> |
|------------------------------------------------------|---------------|

|                                                      |               |
|------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN ATTUAZIONE</b> | <b>32.148</b> |
|------------------------------------------------------|---------------|

|                                                         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Superficie per trasformazioni endogene ricalcolata (mq) | 50.970  |
| Superficie per trasformazioni endogene utilizzata (mq)  | 40.516  |
| Riduzione della superficie endogena prevista dal PGT    | 20,51 % |

La verifica di coerenza con gli obiettivi del PTPR e dei piani di settore è contenuta all'interno della Valutazione Ambientale Strategica.

## 2) ambientalmente e paesaggisticamente sostenibili

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.

### 1.9.3 MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Il quadro conoscitivo del territorio comunale e le scelte di trasformazione territoriale del PGT hanno messo in luce la presenza di alcune criticità per le quali sono previsti interventi di mitigazione.

Le scelte pianificatorie finora illustrate sono mirate a mitigare tali criticità attraverso la messa a dimora di piantumazioni, in ambiti specifici o attraverso interventi di piantumazione a filare diffusi sul territorio agricolo. Tali ambiti sono individuati negli elaborati grafici del Documento di Piano con la sigla “ **AM** ” e attraverso una specifica grafia nei filari arborei di ricostruzione del paesaggio agrario nella tavola del paesaggio del PdR.

I criteri utilizzati per attribuire alle trasformazioni territoriali le diverse tipologie piantumazioni poste in carico ai proponenti sono i seguenti:

- mitigazione : le trasformazioni territoriali comportanti la realizzazione di edifici produttivi sia agricoli che non agricoli devono provvedere alla mitigazione dell'edificato realizzato attraverso un impianto arboreo ed arbustivo.
- compensazione per uso del suolo: le trasformazioni territoriali comportanti la realizzazione sia di edifici produttivi agricoli e non agricoli che di edifici residenziali devono realizzare un impianto arboreo o arbustivo o misto a macchia o a filare, la cui quantificazione è proporzionata al consumo di suolo, quale opera compensativa.
- compensazione ambientale: le trasformazioni territoriali comportanti la realizzazione di edifici produttivi sia agricoli che non agricoli, qualora comportanti l'immissione di inquinanti nell'ambiente, devono realizzare un impianto arboreo o arbustivo o misto a macchia o a filare, la cui quantificazione è proporzionata agli U.B.A nel caso di infrastrutture con funzione zootecnica e dovrà essere quantificata in sede di rilascio di titolo abilitativo per gli edifici produttivi non agricoli.

L'attuazione degli ambiti di mitigazione è garantita dalla stretta connessione agli ambiti di trasformazione. I criteri individuati per l'attuazione degli ambiti di trasformazione disciplinano infatti puntualmente gli obblighi convenzionali volti all'attuazione delle mitigazioni ambientali.

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

#### TIPOLOGIE DI IMPIANTO

- **Tipologia “1” : Impianto di mitigazione a filare composito:** Aree a verde consistenti in barriere vegetali dai connotati fortemente naturali formi, esclusivamente formate da specie autoctone, da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di mitigazione paesaggistica , del rumore e delle polveri.
- **Tipologia “2” : Impianto di compensazione a filare semplice:** Fasce a verde lineari, dai connotati prevalentemente paesaggistici ed agroambientali , riferite al sistema prati / siepi / filari campestri e caratterizzate da una fruizione degli spazi aperti di tipo rurale.
- **Tipologia “3” Impianto di compensazione a macchia arbustiva:** Aree estensive a verde, dai connotati prevalentemente agroambientali, caratterizzate da una forma non lineare e da una forte compattezza vegetazionale.

- **Tipologia “4” Impianto di compensazione a macchia arborea:** Aree estensive a verde, dai connotati prevalentemente agroambientali, caratterizzate da una forma non lineare e da una griglia arborea.

## ELENCO DELLE ESSENZE INDIVIDUATE, CLASSIFICATE PER TIPOLOGIA ARBOREA

### **Specie tipo A**

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

### **Specie tipo B**

- Acero campestre *Acer campestre*
- Carpino *Carpinus betulus*
- Ontano nero *Alnus glutinosa*

### **Specie tipo C**

- Biancospino *Crataegus monogyna*
- Corniolo *Cornus mas*
- Coronilla *Coronilla emerus*
- Crespino *Berberis vulgaris*
- Dafne *Daphne mezereum*
- Frangola *Frangula alnus*
- Fusaggine *Euonymus europaeus*
- Ginepro comune *Juniperus communis*
- Ginestra dei tintori *Genista tinctoria*
- Lantana *Viburnum lantana*
- Ligustro *Ligustrum vulgare*
- Nocciolo *Corylus avellana*
- Pallon di maggio *Viburnum opulus*
- Prugnolo *Prunus spinosa*
- Rovo comune *Rubus ulmifolius*
- Salice caprino *Salix caprea*
- Salice eleagno *Salix eleagnos*
- Salice francese *Salix triandra*
- Salice grigio *Salix cinerea*
- Sambuco *Sambucus nigra*
- Sanguinello *Cornus sanguinea*
- Spincervino *Rhamnus catharticus*

## 1.10 CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE

### 1.10.1 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.

### 1.10.2 COMPENSAZIONE

L'art. 11 della L.R. 12/2005 introduce anche il concetto di compensazione urbanistica che risponde anch'esso a finalità perequativa. Tale fattispecie è, per volontà del legislatore, applicabile alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale non disciplinati da piani e atti di programmazione. ("...alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinati da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita 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.

---

#### **4. OBIETTIVI E POLITICHE DI PIANO E VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLE PREVISIONI DI CARATTERE SOVRALocale**

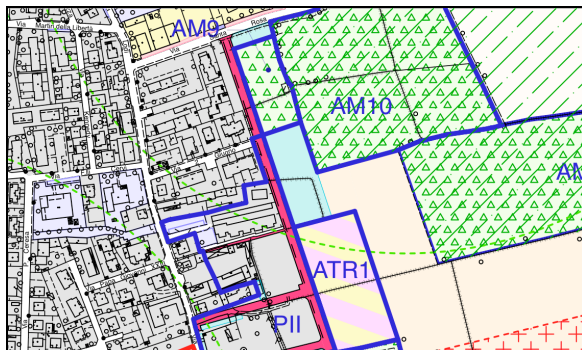
---

## **5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - NUOVA EDIFICAZIONE**

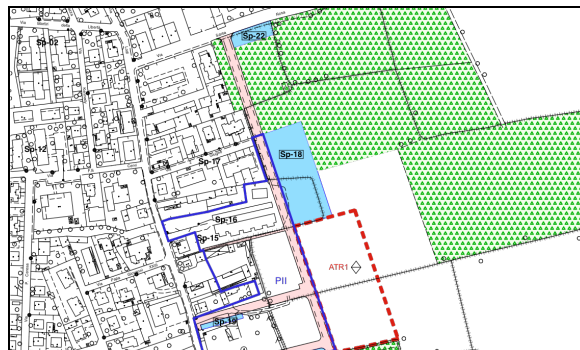
### AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR1

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione in contiguità con il tessuto consolidato

*Estratto della tavola di previsioni di piano*



*Estratto della tavola di piano dei servizi*



#### Modalità d'intervento:

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Piano Attuativo (P.A.)                    |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

#### Suddivisione in sub comparti:

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

#### Dati tecnici dell'ambito:

- St: mq 9.125
- S.I.p. totale: mq 4.563
  - di cui
  - S.I.p. residenziale mq 4.563 Distribuita al 50% su ATR1, al 25% su Sp18 e al 25% su AM9
  - S.I.p. commerciale mq < 20 %
  - S.I.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 114
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 7,5
- Dc m 5
- De m 10

**Destinazione d'uso:** Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:  
II- IV –VII – X – XI – XV – XVII – XVIII –XXII – XXIII - XXIV – XXV – XXVI – XXVII

I gruppi funzionali III –XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una Slp superiore a mq. 250.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                                            |
|---|------------------|------------------------------------------------------------|
|   | Localizzative    |                                                            |
| ■ | Infrastrutturali | Fascia di rispetto pozzi idrici – Potenziamento depuratore |
| ■ | Idrauliche       | Presenza Roggia Ossaga                                     |
| ■ | Ambientali       | Parziale limite distanza allevamenti zootecnici            |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                              |
|---|----------|------------------------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                              |
|   | CLASSE 2 |                                                                              |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 e 3C, art. 6 Norme Studio Geologico) |
| ■ | CLASSE 4 | Con gravi limitazioni (4B, art. 8 Norme Studio Geologico)                    |
|   | CLASSE 5 |                                                                              |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | Reticolo idrico |
|   | componenti del paesaggio antropico                                        |                 |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                 |
|   | criticità                                                                 |                 |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
|   | CLASSE 2 |                   |
| ■ | CLASSE 3 | Sensibilità media |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

| URBANIZZAZIONI | AMBITO  |         | CESSIONE AREE                                         | OPERE (*)                                              |
|----------------|---------|---------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                | ESTERNO | INTERNO |                                                       |                                                        |
| PRIMARIE       | ■       |         | - viabilità carraia e ciclopeditonale<br>- parcheggio | -- viabilità carraia e ciclopeditonale<br>- parcheggio |
| SECONDARIE     |         |         |                                                       | - monetizzazione                                       |

(\*) In gara pubblica

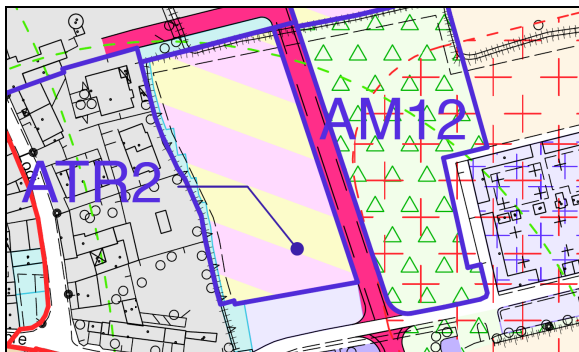
**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | <i>Tipologia</i>                                            | <i>Ambito di applicazione</i> | <i>Note</i> |
|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
|   | Tipologia “1” : Impianto di mitigazione a filare composito  |                               |             |
|   | Tipologia “2” : Impianto di compensazione a filare semplice |                               |             |
|   | Tipologia “3” Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                               |             |
| ■ | Tipologia “4” Impianto di compensazione a macchia arborea   | AM9                           | Da cedersi  |

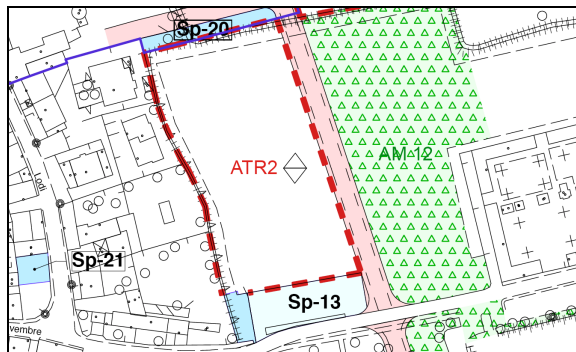
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR2**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione in contiguità con il tessuto consolidato

Estratto della tavola di previsioni di piano



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
|   | Piano Attuativo (P.A.)                    |
|   | Piano di Zona                             |
| ■ | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: mq 6.519
- S.I.p. totale: mq 2.451
  - di cui
  - S.I.p. residenziale mq 2.451
  - S.I.p. commerciale mq < 20 %
  - S.I.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 61
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 7,5
- Dc m 5
- De m 10

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II- IV –VII – X – XI – XV – XVII – XVIII –XXII – XXIII - XXIV – XXV – XXVI – XXVII

I gruppi funzionali III –XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una SIp superiore a mq. 250.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:**

Dovranno essere allegati i pareri ARPA e ASL, Consorzio Muzza e Clima Acustico alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

Dovrà essere documentata la dismissione del vicino allevamento zootecnico in Cascina Pomati.

Il percorso pedonale a verde dovrà essere realizzato in calcestruzzo con piantumazioni di vario genere da integrarsi con piccoli allargamenti nei quali inserire panchine per la sosta; tutto il percorso dovrà essere illuminato con illuminazione a norma di legge a bassa quota. Sono consentite eventuali piccole variazioni dell'area ciclopedonale a verde purché vengano mantenuti i contenuti citati.

Le aree per parcheggi esterni, già di proprietà dell'Amministrazione comunale, dovranno essere monetizzate. La convenzione dovrà riportare tutti gli obblighi citati.

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                                                       |
|---|------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|   | Localizzative    |                                                                       |
| ■ | Infrastrutturali | Fascia di rispetto pozzi idrici- Potenziamento depuratore             |
| ■ | Idrauliche       | Presenza Roggia Ossaga                                                |
| ■ | Ambientali       | Subordinato alla cessazione degli allevamenti zootecnici casc. Pomati |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3C, art. 6 Norme Studio Geologico) |
| ■ | CLASSE 4 | Con gravi limitazioni (4B, art. 8 Norme Studio Geologico)       |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | Reticolo idrico |
|   | componenti del paesaggio antropico                                        |                 |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                 |
|   | criticità                                                                 |                 |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
|   | CLASSE 2 |                   |
| ■ | CLASSE 3 | Sensibilità media |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

| URBANIZZAZIONI | AMBITO  |         | CESSIONE AREE                                                                      | OPERE (*)                                                                     |
|----------------|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                | ESTERNO | INTERNO |                                                                                    |                                                                               |
| PRIMARIE       | ■       | ■       | Viabilità carraia e ciclopedonale<br>- percorso ciclopedonale<br>- parcheggio (**) | - Viabilità carraia e ciclopedonale<br>percorso ciclopedonale<br>- parcheggio |
| SECONDARIE     |         |         | - monetizzazione                                                                   | - monetizzazione                                                              |

(\*) In gara pubblica

(\*\*) da monetizzarsi in quanto di proprietà dell'Amministrazione comunale

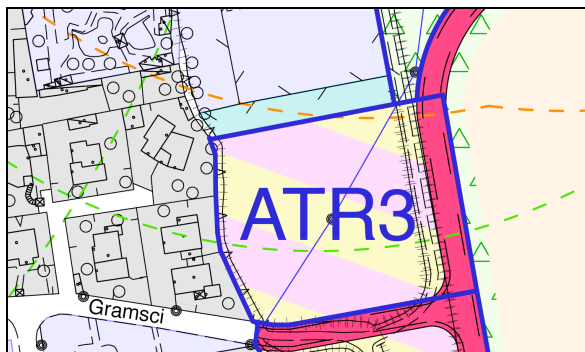
**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | Tipologia                                                   | Ambito di applicazione | Note |
|---|-------------------------------------------------------------|------------------------|------|
|   | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  |                        |      |
|   | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice |                        |      |
|   | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                        |      |
| ■ | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   | AM12                   |      |

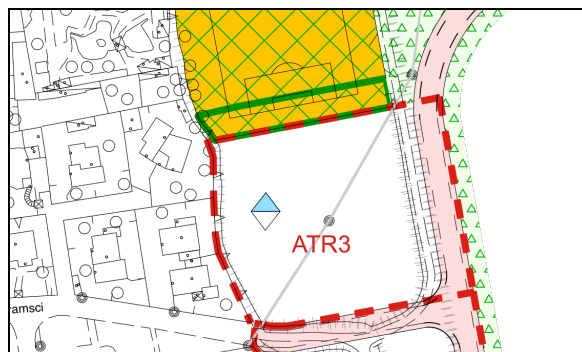
### AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR3

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione in contiguità con il tessuto consolidato

*Estratto della tavola di previsioni di piano*



*Estratto della tavola di piano dei servizi*



#### Modalità d'intervento:

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Piano Attuativo (P.A.)                    |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

#### Suddivisione in sub comparti:

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

#### Dati tecnici dell'ambito:

- St: mq 5.515
- S.I.p. totale: mq 1.838
  - di cui
  - S.I.p. residenziale mq 1.838
  - S.I.p. commerciale mq < 20 %
  - S.I.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 46
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 7,5
- Dc m 5
- De m 10

**Destinazione d'uso:** Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:  
II – IV – VI – VII – X – XI – XV – XVII – XVIII – XXII – XXIII – XXIV – XXV – XXVI – XXVII

I gruppi funzionali III - XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale ed una SIp superiore a 250 mq.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                                                                                       |
|---|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Localizzative    |                                                                                                       |
| ■ | Infrastrutturali | Presenza linea elettrica alta tensione<br>Fascia di rispetto pozzi idrici<br>Potenziamento depuratore |
| ■ | Idrauliche       | Presenza Roggia Bonona                                                                                |
| ■ | Ambientali       | Subordinato alla cessazione degli allevamenti zootecnici casc. Pomati                                 |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3C, art. 6 Norme Studio Geologico) |
| ■ | CLASSE 4 | Con gravi limitazioni (4B, art. 8 Norme Studio Geologico)       |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | Reticolo idrico |
|   | componenti del paesaggio antropico                                        |                 |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                 |
| ■ | criticità                                                                 | Elettrodotto    |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
|   | CLASSE 2 |                   |
| ■ | CLASSE 3 | Sensibilità media |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

| URBANIZZAZIONI | AMBITO  |         | CESSIONE AREE                                        | OPERE (*)                                            |
|----------------|---------|---------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                | ESTERNO | INTERNO |                                                      |                                                      |
| PRIMARIE       |         | ■       | - viabilità carraia e ciclopeditonale<br>- parcheggi | - viabilità carraia e ciclopeditonale<br>- parcheggi |
| SECONDARIE     | ■       |         | - attrezzature sportive<br>- monetizzazione          | - attrezzature sportive                              |

(\*) In gara pubblica

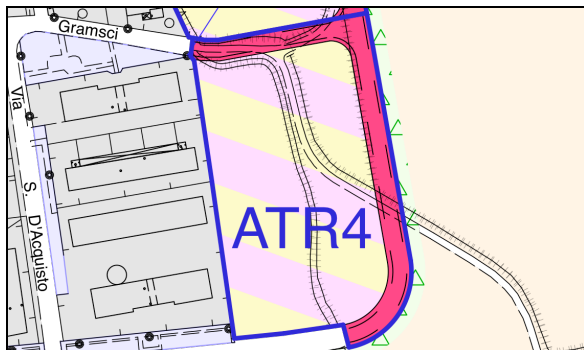
**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | <i>Tipologia</i>                                            | <i>Ambito di applicazione</i> | <i>Note</i> |
|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
|   | Tipologia “1” : Impianto di mitigazione a filare composito  |                               |             |
| ■ | Tipologia “2” : Impianto di compensazione a filare semplice | Sulla viabilità di progetto   |             |
|   | Tipologia “3” Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                               |             |
| ■ | Tipologia “4” Impianto di compensazione a macchia arborea   | AM7                           |             |

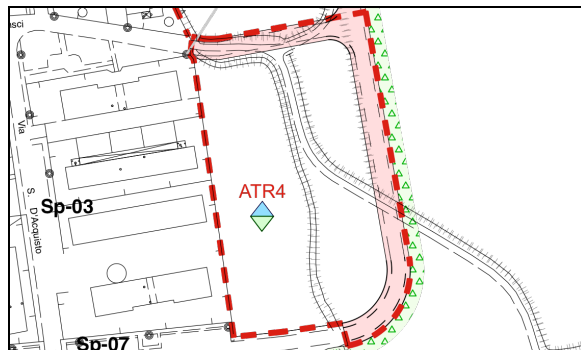
### AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR4

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione in contiguità con il tessuto consolidato

*Estratto della tavola di previsioni di piano*



*Estratto della tavola di piano dei servizi*



#### Modalità d'intervento:

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
|   | Piano Attuativo (P.A.)                    |
| ■ | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

#### Suddivisione in sub comparti:

|   |                |
|---|----------------|
| ■ | Consentita     |
|   | Non consentita |

Sup.min. sub-comparto: 50% della St

#### Dati tecnici dell'ambito:

- St: mq 10.380
- S.l.p. totale: mq 5.190
  - di cui
  - S.l.p. residenziale mq 5.190
  - S.l.p. commerciale mq < 20 %
  - S.l.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 130
- H m 8,5
- Vp 10 %
- Ip mq1/10mc
- Ds m 7,5
- Dc m 5
- De m 10

#### Destinazione d'uso:

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II – IV – VI – VII – X – XI – XV – XVII – XVIII – XXII – XXIII – XXIV – XXV – XXVI – XXVII

I gruppi funzionali III – XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una SIp superiore a mq. 250.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                          |
|---|------------------|--------------------------|
|   | Localizzative    |                          |
| ■ | Infrastrutturali | Potenziamento depuratore |
| ■ | Idrauliche       | Presenza Roggia Bonona   |
|   | Ambientali       |                          |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 Norme Studio Geologico) |
| ■ | CLASSE 4 | Con gravi limitazioni (4B, art. 8 Norme Studio Geologico)       |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | Reticolo idrico |
|   | componenti del paesaggio antropico                                        |                 |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                 |
|   | criticità                                                                 |                 |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
|   | CLASSE 2 |                   |
| ■ | CLASSE 3 | Sensibilità media |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

| URBANIZZAZIONI | AMBITO  |         | CESSIONE AREE                                      | OPERE (*)                                          |
|----------------|---------|---------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                | ESTERNO | INTERNO |                                                    |                                                    |
| PRIMARIE       |         | ■       | - viabilità carraia e ciclopedonale<br>- parcheggi | - viabilità carraia e ciclopedonale<br>- parcheggi |
| SECONDARIE     |         | ■       | - verde pubblico<br>- monetizzazione               | - verde pubblico                                   |

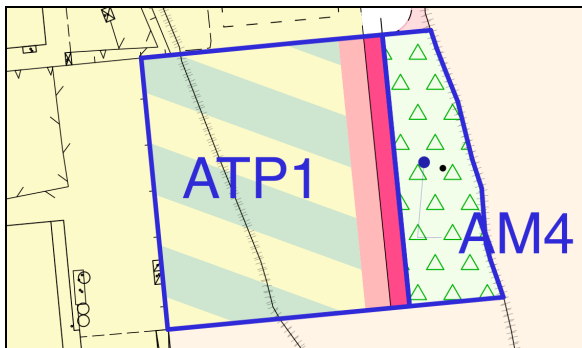
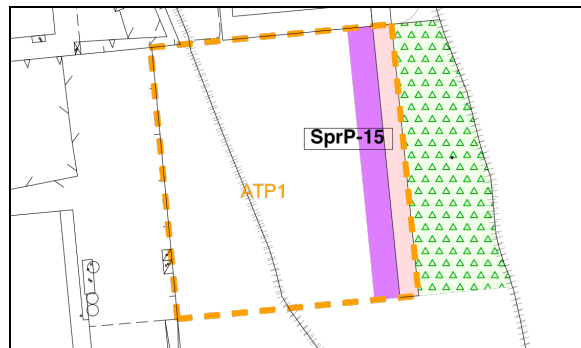
(\*) In gara pubblica

**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | <i>Tipologia</i>                                            | <i>Ambito di applicazione</i> | <i>Note</i> |
|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
|   | Tipologia “1” : Impianto di mitigazione a filare composito  |                               |             |
| ■ | Tipologia “2” : Impianto di compensazione a filare semplice | Sulla viabilità di progetto   |             |
|   | Tipologia “3” Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                               |             |
| ■ | Tipologia “4” Impianto di compensazione a macchia arborea   | AM7                           |             |

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP1**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione in contiguità con la zona produttiva esistente

*Estratto della tavola di previsioni di piano**Estratto della tavola di piano dei servizi***Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Piano Attuativo (P.A.)                    |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: mq 12.365
- S.l.p. totale: mq 6.183
  - di cui
  - S.l.p. commerciale mq < 30 % Per esercizi di vicinato
  - mq < 30 % Per medie strutture di livello 1
  - mq < 15 % Per medie strutture di livello 2
- H m 10 Esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici
- Vp 15 %
- Ip mq1/10mc Oppure mq 1/3 mq di s.l.p. equivalente
- Ds m 7,5
- Dc m 5
- De m 10

**Destinazione d'uso:** Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:  
I –II –III – IX – X – XI - XII – XIII – XXIII – XXIV – XXV –XXVI - XXVII

Sono da escludersi le seguenti lavorazioni:

- industrie insalubri di classe 1° e 2° (come definite nelle NTA del DdP)
- inceneritori di rifiuti;
- discariche;
- impianti di compostaggio rifiuti.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                            |
|---|------------------|--------------------------------------------|
|   | Localizzative    |                                            |
|   | Infrastrutturali |                                            |
| ■ | Idrauliche       | Presenza Roggia Spoldo                     |
| ■ | Ambientali       | Prevedere clima acustico per strada e ATP1 |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                             |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                             |
|   | CLASSE 2 |                                                                             |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 e 3B, art.5 Norme Studio Geologico) |
| ■ | CLASSE 4 | Con gravi limitazioni (4B, art. 8 Norme Studio Geologico)                   |
|   | CLASSE 5 |                                                                             |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | Reticolo idrico |
|   | componenti del paesaggio antropico                                        |                 |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                 |
|   | criticità                                                                 |                 |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
|   | CLASSE 2 |                   |
| ■ | CLASSE 3 | Sensibilità media |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

| URBANIZZAZIONI | AMBITO  |         | CESSIONE AREE                       | OPERE (*)                           |
|----------------|---------|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                | ESTERNO | INTERNO |                                     |                                     |
| PRIMARIE       |         | ■       | - viabilità carraia<br>- parcheggio | - viabilità carraia<br>- parcheggio |
| SECONDARIE     |         |         |                                     | - monetizzazione                    |

(\*) In gara pubblica

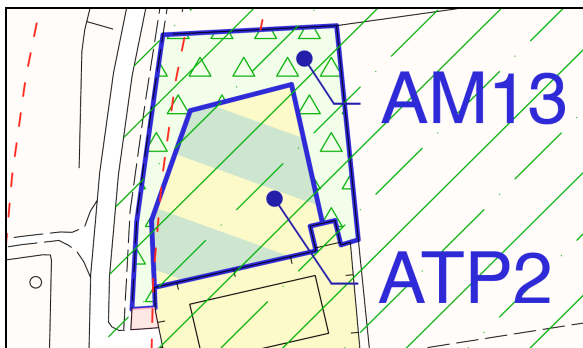
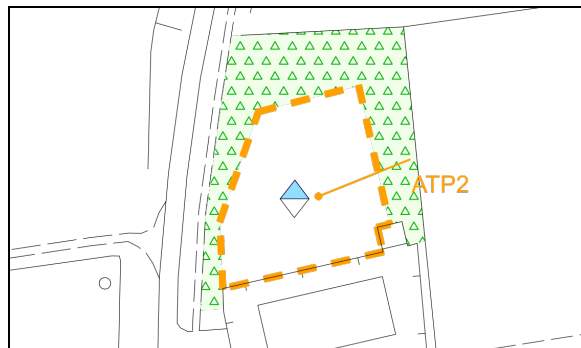
**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | <i>Tipologia</i>                                            | <i>Ambito di applicazione</i> | <i>Note</i>                                                                                          |
|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Tipologia “1” : Impianto di mitigazione a filare composito  |                               |                                                                                                      |
| * | Tipologia “2” : Impianto di compensazione a filare semplice | Area agricola                 | proporzionalmente all'eventuale immissione di inquinanti da parte dell'attività produttiva insediata |
| * | Tipologia “3” Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                               |                                                                                                      |
| ■ | Tipologia “4” Impianto di compensazione a macchia arborea   | AM4                           |                                                                                                      |

\* A scelta del Proponente

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP2**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione situato a nord dell'abitato, in adiacenza alla S.P. n° 107

*Estratto della tavola di previsioni di piano**Estratto della tavola di piano dei servizi***Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Piano Attuativo (P.A.)                    |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- Sf: mq 2.911
- S.l.p. totale: mq 1.747
  - di cui
  - S.l.p. commerciale mq < 30 % Per esercizi di vicinato
  - mq < 30 % Per medie strutture di livello 1
  - mq < 15 % Per medie strutture di livello 2
- H m 10 Esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici
- Vp 15 %
- Ip mq1/10mc Oppure mq 1/3 mq di s.l.p. equivalente
- Ds m 7,5
- Dc m 5
- De m 10

**Destinazione d'uso:** Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:  
I –II –III – IX – X – XI - XII – XIII – XXIII – XXIV – XXV –XXVI - XXVII

Sono da escludersi le seguenti lavorazioni:

- industrie insalubri di classe 1° e 2° (come definite nelle NTA del DdP)
- inceneritori di rifiuti;
- discariche;
- impianti di compostaggio rifiuti.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
|  | Localizzative    |  |
|  | Infrastrutturali |  |
|  | Idrauliche       |  |
|  | Ambientali       |  |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                             |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                             |
|   | CLASSE 2 |                                                                             |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 e 3B, art.5 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                             |
|   | CLASSE 5 |                                                                             |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                                |
|---|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|   | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale |                                                |
| ■ | componenti del paesaggio antropico                                        | Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale |
| ■ | componenti del paesaggio percepito                                        | Veduta panoramica                              |
|   | criticità                                                                 |                                                |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                         |
|---|----------|-------------------------|
| ■ | CLASSE 1 | Sensibilità molto bassa |
|   | CLASSE 2 |                         |
|   | CLASSE 3 |                         |
|   | CLASSE 4 |                         |
|   | CLASSE 5 |                         |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

| URBANIZZAZIONI | AMBITO  |         | CESSIONE AREE | OPERE (*)        |
|----------------|---------|---------|---------------|------------------|
|                | ESTERNO | INTERNO |               |                  |
| PRIMARIE       |         | ■       | - parcheggi   | - parcheggi      |
| SECONDARIE     |         |         |               | - monetizzazione |

(\*) In gara pubblica

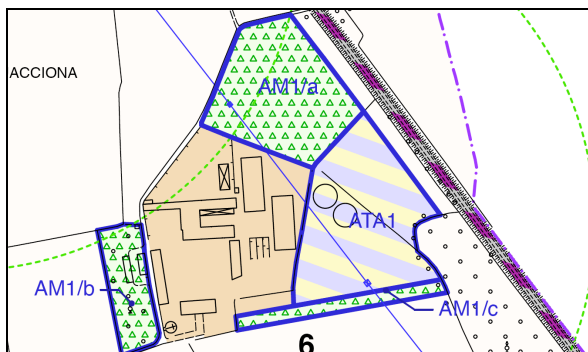
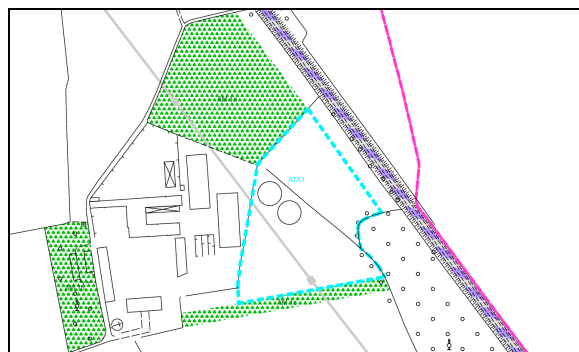
**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | <i>Tipologia</i>                                            | <i>Ambito di applicazione</i> | <i>Note</i>                                                                                          |
|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Tipologia “1” : Impianto di mitigazione a filare composito  |                               |                                                                                                      |
| * | Tipologia “2” : Impianto di compensazione a filare semplice | Area agricola                 | proporzionalmente all'eventuale immissione di inquinanti da parte dell'attività produttiva insediata |
| * | Tipologia “3” Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                               |                                                                                                      |
| ■ | Tipologia “4” Impianto di compensazione a macchia arborea   | AM13                          |                                                                                                      |

\* A scelta del Proponente

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA ATA1**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione localizzata in prossimità della cascina Grazzano

*Estratto della tavola di previsioni di piano**Estratto della tavola di piano dei servizi***Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Permesso di costruire                     |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
| ■ | Consentita     |
|   | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: 25.010 mq
- Rc 60 % per l'ambito di trasformazione

Le capacità volumetriche e i rapporti di copertura di seguito indicati sono da calcolarsi sull'intera superficie aziendale ma possono essere realizzati esclusivamente nell'ambito di trasformazione

Per il gruppo funzionale G.F. I – G.F. II

- If 0,06 mc/mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata
- If 0,01 mc/mq 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
- If 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

Per i rimanenti gruppi funzionali

- Rc 40% Per le superfici utilizzate a serre
- 20% Per aziende ortoflorovivaistiche
- 10% Per le restanti aziende

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

III – IV – VI – VII – IX – X – XI – XII – XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XIX – XX – XXIII

I gruppi funzionali I e II sono ammessi esclusivamente nei limiti consentiti dall'art. 59 comma 1 della L.R. 12/05.

Il gruppo funzionale V è ammissibile limitatamente alla vendita diretta dei prodotti agricoli ed alle attività agrituristiche.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                        |
|---|------------------|----------------------------------------|
|   | Localizzative    |                                        |
| ■ | Infrastrutturali | Presenza linea elettrica alta tensione |
| ■ | Idrauliche       | Presenza Roggia Caragnone              |
|   | Ambientali       |                                        |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 Norme Studio Geologico) |
| ■ | CLASSE 4 | Con gravi limitazioni (4B, art. 8 Norme Studio Geologico)       |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                               |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | Reticolo idrico<br>Zone arboree naturalizzate |
|   | componenti del paesaggio antropico                                        |                                               |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                                               |
| ■ | criticità                                                                 | Linea ferroviaria<br>Elettrodotto             |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

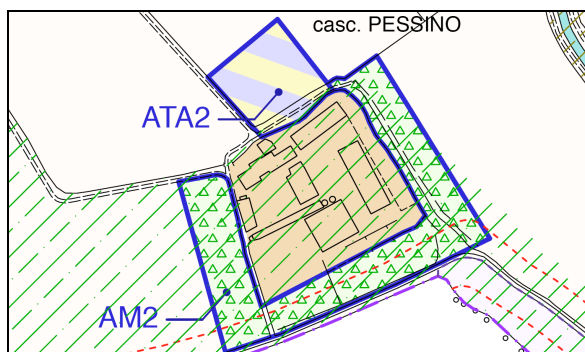
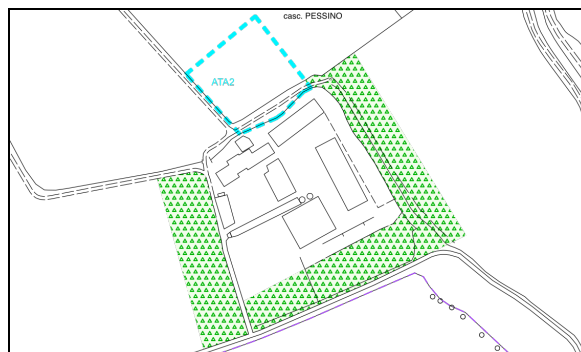
|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
| ■ | CLASSE 2 | Sensibilità bassa |
|   | CLASSE 3 |                   |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | <i>Tipologia</i>                                            | <i>Ambito di applicazione</i>       | <i>Note</i>                     |
|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| ■ | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  |                                     |                                 |
| ■ | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice | AM 1a – 1b – 1 c e in zona agricola |                                 |
| ■ | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                                     |                                 |
| ■ | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   |                                     | Solo per allevamenti zootecnici |

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA ATA2**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione localizzata in prossimità della cascina Pessino

*Estratto della tavola di previsioni di piano**Estratto della tavola di piano dei servizi***Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Permesso di costruire                     |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
| ■ | Consentita     |
|   | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: 5.511 mq
- Rc 60 % per l'ambito di trasformazione

Le capacità volumetriche e i rapporti di copertura di seguito indicati sono da calcolarsi sull'intera superficie aziendale ma possono essere realizzati esclusivamente nell'ambito di trasformazione

Per il gruppo funzionale G.F. I – G.F. II

- If 0,06 mc/mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata
- If 0,01 mc/mq 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
- If 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

Per i rimanenti gruppi funzionali

- Rc 40% Per le superfici utilizzate a serre
- 20% Per aziende ortoflorovivaistiche
- 10% Per le restanti aziende

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

III – IV – VI – VII – IX – X – XI – XII – XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XIX – XX – XXIII

I gruppi funzionali I e II sono ammessi esclusivamente nei limiti consentiti dall'art. 59 comma 1 della L.R. 12/05.

Il gruppo funzionale V è ammissibile limitatamente alla vendita diretta dei prodotti agricoli ed alle attività agrituristiche.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                           |
|---|------------------|---------------------------|
|   | Localizzative    |                           |
|   | Infrastrutturali |                           |
| ■ | Idrauliche       | Presenza Roggia Filippesa |
|   | Ambientali       |                           |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 Norme Studio Geologico) |
| ■ | CLASSE 4 | Con gravi limitazioni (4B, art. 8 Norme Studio Geologico)       |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                  |
|---|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | Reticolo idrico<br>Alberi sparsi |
|   | componenti del paesaggio antropico                                        |                                  |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                                  |
|   | criticità                                                                 |                                  |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

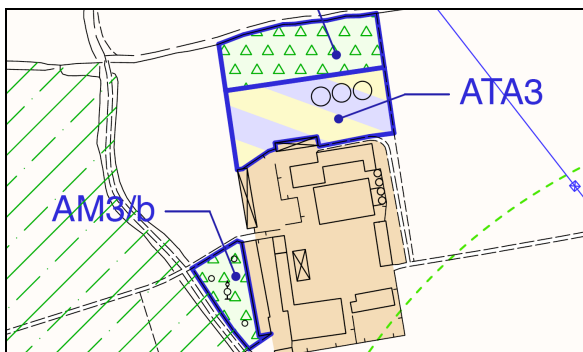
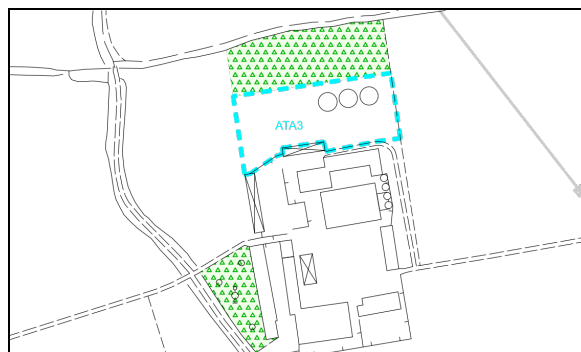
|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
| ■ | CLASSE 2 | Sensibilità bassa |
|   | CLASSE 3 |                   |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | <i>Tipologia</i>                                            | <i>Ambito di applicazione</i> | <i>Note</i>                     |
|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| ■ | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  |                               |                                 |
| ■ | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice | AM 12 e in zona agricola      |                                 |
| ■ | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                               |                                 |
| ■ | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   |                               | Solo per allevamenti zootecnici |

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA ATA3**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione localizzata in prossimità della cascina Quacciona

*Estratto della tavola di previsioni di piano**Estratto della tavola di piano dei servizi***Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Permesso di costruire                     |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
| ■ | Consentita     |
|   | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: 5.005 mq
- Rc 60 % per l'ambito di trasformazione

Le capacità volumetriche e i rapporti di copertura di seguito indicati sono da calcolarsi sull'intera superficie aziendale ma possono essere realizzati esclusivamente nell'ambito di trasformazione

Per il gruppo funzionale G.F. I – G.F. II

- If 0,06 mc/mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata
- If 0,01 mc/mq 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
- If 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

Per i rimanenti gruppi funzionali

- Rc 40% Per le superfici utilizzate a serre
- 20% Per aziende ortoflorovivaistiche
- 10% Per le restanti aziende

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

III – IV – VI – VII – IX – X – XI – XII – XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XIX – XX – XXIII

I gruppi funzionali I e II sono ammessi esclusivamente nei limiti consentiti dall'art. 59 comma 1 della L.R. 12/05.

Il gruppo funzionale V è ammissibile limitatamente alla vendita diretta dei prodotti agricoli ed alle attività agrituristiche.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
|  | Localizzative    |  |
|  | Infrastrutturali |  |
|  | Idrauliche       |  |
|  | Ambientali       |  |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                              |
|---|----------|------------------------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                              |
|   | CLASSE 2 |                                                                              |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 e 3B, art. 5 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                              |
|   | CLASSE 5 |                                                                              |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|  |                                                                           |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------|--|
|  | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale |  |
|  | componenti del paesaggio antropico                                        |  |
|  | componenti del paesaggio percepito                                        |  |
|  | criticità                                                                 |  |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
| ■ | CLASSE 2 | Sensibilità bassa |
|   | CLASSE 3 |                   |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

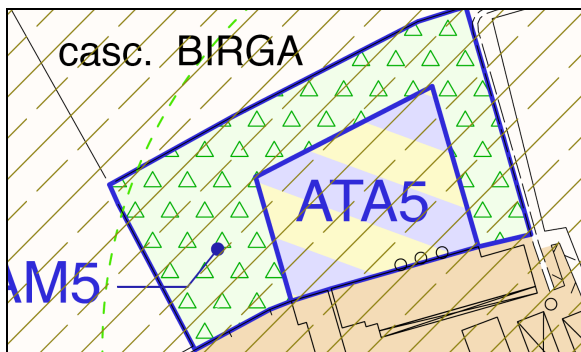
|   | <i>Tipologia</i>                                            | <i>Ambito di applicazione</i> | <i>Note</i>                     |
|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| ■ | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  |                               |                                 |
| ■ | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice | AM 3° -3b e in zona agricola  |                                 |
| ■ | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                               |                                 |
| ■ | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   |                               | Solo per allevamenti zootecnici |

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA ATA4**  
**ELIMINATO**

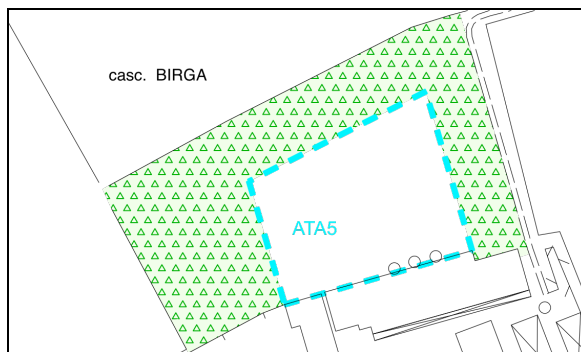
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA ATA5**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione localizzata in prossimità della cascina Birga

Estratto della tavola di previsioni di piano



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Permesso di costruire                     |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
| ■ | Consentita     |
|   | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: 5.326 mq
- Rc 60 % per l'ambito di trasformazione

Le capacità volumetriche e i rapporti di copertura di seguito indicati sono da calcolarsi sull'intera superficie aziendale ma possono essere realizzati esclusivamente nell'ambito di trasformazione

Per il gruppo funzionale G.F. I – G.F. II

- If 0,06 mc/mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata
- If 0,01 mc/mq 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
- If 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

Per i rimanenti gruppi funzionali

- Rc 40% Per le superfici utilizzate a serre
- 20% Per aziende ortoflorovivaistiche
- 10% Per le restanti aziende

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

III – IV – VI – VII – IX – X – XI – XII – XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XIX – XX – XXIII

I gruppi funzionali I e II sono ammessi esclusivamente nei limiti consentiti dall'art. 59 comma 1 della L.R. 12/05.

Il gruppo funzionale V è ammissibile limitatamente alla vendita diretta dei prodotti agricoli ed alle attività agrituristiche.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
|  | Localizzative    |  |
|  | Infrastrutturali |  |
|  | Idrauliche       |  |
|  | Ambientali       |  |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                 |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|  |                                                                           |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------|--|
|  | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale |  |
|  | componenti del paesaggio antropico                                        |  |
|  | componenti del paesaggio percepito                                        |  |
|  | criticità                                                                 |  |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
|   | CLASSE 2 |                   |
|   | CLASSE 3 |                   |
| ■ | CLASSE 4 | Sensibilità bassa |
|   | CLASSE 5 |                   |

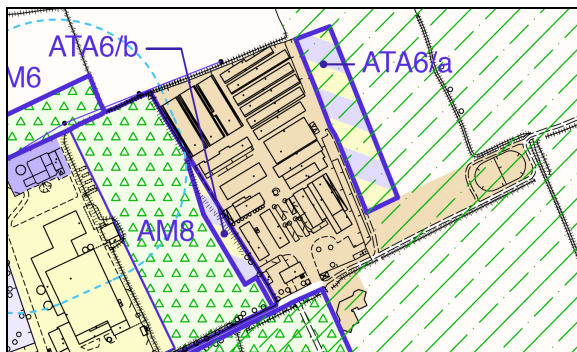
**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | <i>Tipologia</i>                                            | <i>Ambito di applicazione</i> | <i>Note</i>                     |
|---|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| ■ | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  |                               |                                 |
| ■ | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice | AM 5 e in zona agricola       |                                 |
| ■ | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                               |                                 |
| ■ | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   |                               | Solo per allevamenti zootecnici |

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA ATA6**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione localizzata in prossimità della cascina Messaggio

Estratto della tavola di previsioni di piano



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Permesso di costruire                     |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
| ■ | Consentita     |
|   | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: ATA 6/a 4.891 mq  
ATA 6/b 1.660 mq
- Rc 60 % per l'ambito di trasformazione

Le capacità volumetriche e i rapporti di copertura di seguito indicati sono da calcolarsi sull'intera superficie aziendale ma possono essere realizzati esclusivamente nell'ambito di trasformazione

Per il gruppo funzionale G.F. I – G.F. II

- If 0,06 mc/mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata
- If 0,01 mc/mq 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
- If 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

Per i rimanenti gruppi funzionali

- Rc 40% Per le superfici utilizzate a serre
- 20% Per aziende ortoflorovivaistiche
- 10% Per le restanti aziende

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

III – IV – VI – VII – IX – X – XI – XII- XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XIX – XX – XXIII – XXV

I gruppi funzionali I e II sono ammessi esclusivamente nei limiti consentiti dall'art. 59 comma 1 della L.R. 12/05.

Il gruppo funzionale V è ammissibile limitatamente alla vendita diretta dei prodotti agricoli ed alle attività agrituristiche.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nell'ambito di trasformazione ATA 6B non sono consentiti edifici a carattere zootecnico, ma unicamente agricolo o depositi.

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                               |
|---|------------------|-----------------------------------------------|
| ■ | Localizzative    | Vicinanza al tessuto consolidato residenziale |
|   | Infrastrutturali |                                               |
|   | Idrauliche       |                                               |
|   | Ambientali       |                                               |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3B, art. 5 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                 |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|  |                                                                           |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------|--|
|  | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale |  |
|  | componenti del paesaggio antropico                                        |  |
|  | componenti del paesaggio percepito                                        |  |
|  | criticità                                                                 |  |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
|   | CLASSE 1 |                  |
|   | CLASSE 2 |                  |
|   | CLASSE 3 |                  |
| ■ | CLASSE 4 | Sensibilità alta |
|   | CLASSE 5 |                  |

**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

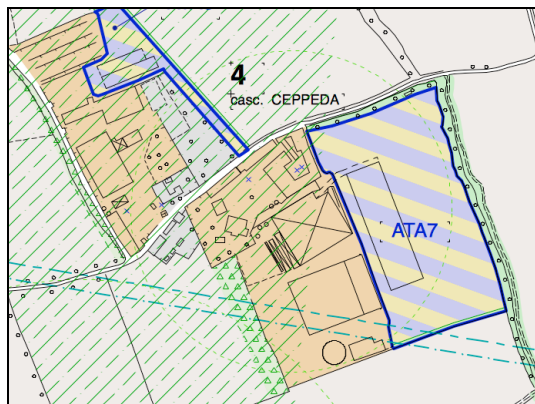
|   | Tipologia                                                   | Ambito di applicazione      | Note |
|---|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|
| ■ | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  |                             |      |
| ■ | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice | AM 10-11 e in zona agricola |      |
| ■ | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                             |      |
|   | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   |                             |      |

Per l'ambito di trasformazione ATA6/b i valori di mitigazione definiti dal PGT sono da considerarsi doppi.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA ATA7 (SUAP)**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione localizzata in prossimità della cascina Ceppeda

*Estratto della tavola di previsioni di piano*



*Estratto della tavola di piano dei servizi*

**Modalità d'intervento:**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
|   | SUAP                                |
|   | Piano di Zona                       |
| ■ | Permesso di costruire convenzionato |

**Suddivisione in sub comparti:**

|  |                |
|--|----------------|
|  | Consentita     |
|  | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: 43.023 mq
- Rc 60 % per l'ambito di trasformazione

Le capacità volumetriche e i rapporti di copertura di seguito indicati sono da calcolarsi sull'intera superficie aziendale ma possono essere realizzati esclusivamente nell'ambito di trasformazione

Per il gruppo funzionale G.F. I – G.F. II

- If 0,06 mc/mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata
- If 0,01 mc/mq 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
- If 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

Per i rimanenti gruppi funzionali

- Rc 40% Per le superfici utilizzate a serre
- 20% Per aziende ortoflorovivaistiche
- 10% Per le restanti aziende

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

III – IV – VI – VII – IX – X – XI – XII- XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XIX – XX – XXIII – XXV

I gruppi funzionali I e II sono ammessi esclusivamente nei limiti consentiti dall'art. 59 comma 1 della L.R. 12/05.

Il gruppo funzionale V è ammissibile limitatamente alla vendita diretta dei prodotti agricoli ed alle attività agrituristiche.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna.

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                        |
|---|------------------|----------------------------------------|
|   | Localizzative    |                                        |
| ■ | Infrastrutturali | Vicinanza metanodotto e oleodotto      |
| ■ | Idrauliche       | Reticolo idrico                        |
| ■ | Ambientali       | Limite distanza allevamenti zootecnici |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3B, art. 5 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                 |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                                     |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | Vicinanza filari<br>Fascia rispetto reticolo idrico |
|   | componenti del paesaggio antropico                                        |                                                     |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                                                     |
| ■ | criticità                                                                 | Vicinanza metanodotto e oleodotto                   |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
|   | CLASSE 1 |                  |
|   | CLASSE 2 |                  |
|   | CLASSE 3 |                  |
| ■ | CLASSE 4 | Sensibilità alta |
|   | CLASSE 5 |                  |

**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | Tipologia                                                   | Ambito di applicazione                                                    | Note                                              |
|---|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|   | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  |                                                                           |                                                   |
| ■ | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice | in ambito ATA7 , tessuto consolidato agricolo e area agricola circostante | 277 mq pregressi da variante 8 + nuovi interventi |
|   | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                                                                           |                                                   |
| ■ | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   | in zona agricola comunale                                                 | 340 mq pregressi da variante 8 + nuovi interventi |



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA ATA8 (SUAP)**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area libera da edificazione localizzata in prossimità della cascina Ceppeda

Estratto della tavola di previsioni di piano



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | SUAP                                      |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|  |                |
|--|----------------|
|  | Consentita     |
|  | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

• St: 8.156 mq

• Rc 60 % per l'ambito di trasformazione

Le capacità volumetriche e i rapporti di copertura di seguito indicati sono da calcolarsi sull'intera superficie aziendale ma possono essere realizzati esclusivamente nell'ambito di trasformazione

Per il gruppo funzionale G.F. I – G.F. II

- If 0,06 mc/mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata
- If 0,01 mc/mq 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
- If 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

Per i rimanenti gruppi funzionali

- Rc 40% Per le superfici utilizzate a serre
- 20% Per aziende ortoflorovivaistiche
- 10% Per le restanti aziende

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

III – IV – VI – VII – IX – X – XI – XII- XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XIX – XX – XXIII – XXV

I gruppi funzionali I e II sono ammessi esclusivamente nei limiti consentiti dall'art. 59 comma 1 della L.R. 12/05.

Il gruppo funzionale V è ammissibile limitatamente alla vendita diretta dei prodotti agricoli ed alle attività agrituristiche.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna.

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                        |
|---|------------------|----------------------------------------|
|   | Localizzative    |                                        |
|   | Infrastrutturali |                                        |
|   | Idrauliche       |                                        |
| ■ | Ambientali       | Limite distanza allevamenti zootecnici |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                          |
|---|----------|--------------------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                          |
|   | CLASSE 2 |                                                                          |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3° e 3B, art. 4 e 5 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                          |
|   | CLASSE 5 |                                                                          |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                  |
|---|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | Vicinanza filari |
|   | componenti del paesaggio antropico                                        |                  |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                  |
|   | criticità                                                                 |                  |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

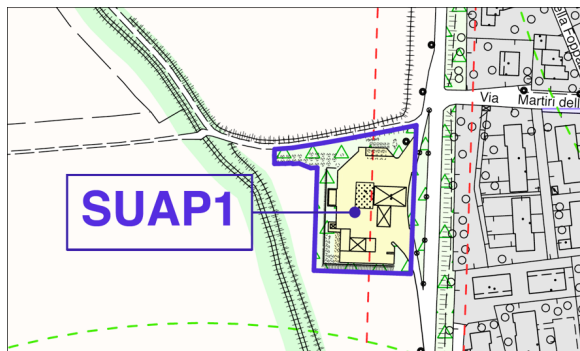
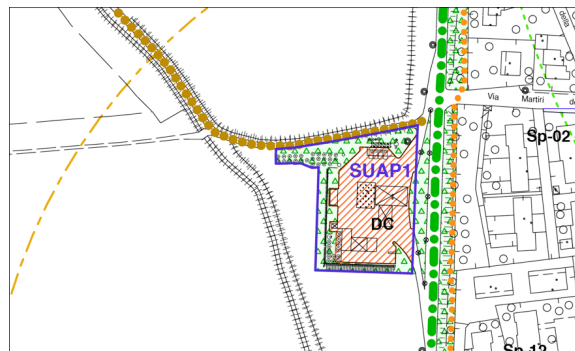
|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
|   | CLASSE 1 |                  |
|   | CLASSE 2 |                  |
|   | CLASSE 3 |                  |
| ■ | CLASSE 4 | Sensibilità alta |
|   | CLASSE 5 |                  |

**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | Tipologia                                                   | Ambito di applicazione         | Note |
|---|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|------|
|   | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  |                                |      |
| ■ | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice | Lungo il perimetro dell'ambito |      |
|   | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                                |      |
|   | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   |                                |      |

**AMBITO SUAP n°1****ai sensi dell'art. 5 DPR 447/98 e art. 8 DPR 160/2010**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area localizzata a ridosso di un margine di interferenza tra edificato e spazio agricolo e di un margine di permeabilità bassa indicati nel PTCP vigente, che corrono paralleli alla SP 107. La caratteristica della funzione di distributore di carburante (servizio a scala comunale) rende l'insediamento privo degli aspetti tipici degli insediamenti a carattere produttivo o residenziale che possono dar luogo alla apertura di nuovi fronti insediativi e che come tale risulta totalmente avulso da destinazioni urbanistiche che non siano legate alla funzione di distributore di carburante.

*Estratto della tavola di previsioni di piano**Estratto della tavola di piano dei servizi***Modalità d'intervento:**

|   |                                              |
|---|----------------------------------------------|
|   | Piano Attuativo (P.A.)                       |
|   | Piano di Zona                                |
| ■ | S.U.A.P. Sportello unico attività produttive |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: mq 3.798
- Sf: mq 2.306

**Δ da progetto SUAP**

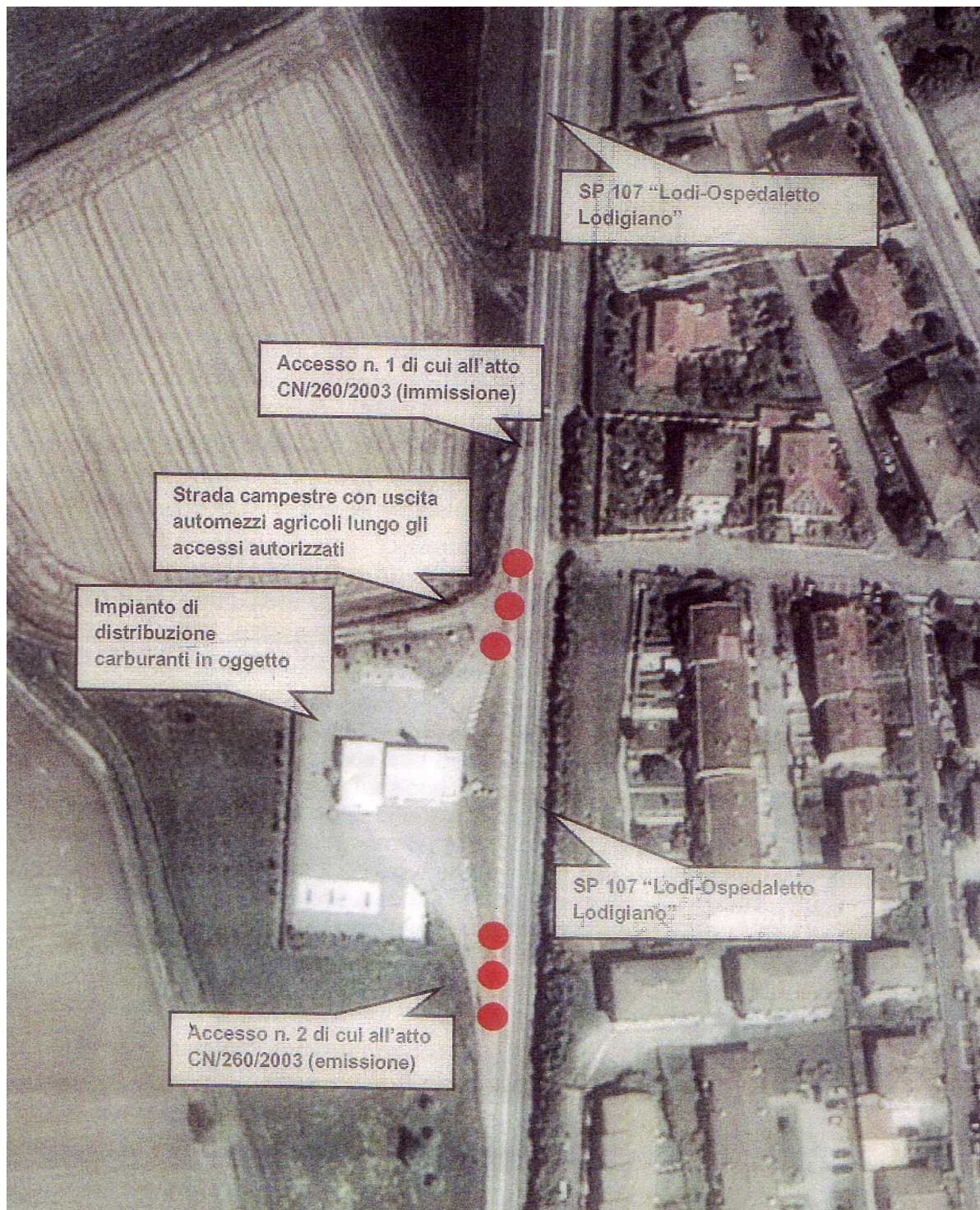
- S.l.p. totale: Δ
- H: Δ
- Vp: Δ
- Ip: Δ
- Ds: Δ
- Dc: Δ

**Destinazione d'uso:** La destinazione ammessa è quella di distributore di carburante ma vengono consentite anche le destinazioni compatibili con l'esercizio dell'attività prevalente quali autolavaggio e bar .

**Prescrizioni particolari per la progettazione:**

In corrispondenza degli accessi di entrata ed uscita dall'area di servizio si prescrive l'installazione di delinea tori di accesso di cui all'art. n° 174 – fig II 169 del DPR n. 495/1992 , in prossimità della cuspide secondo la planimetria allegata. L'uscita dei mezzi agricoli dalla strada campestre, come da autorizzazione provinciale CV/260/2003 è consentita dalla corsia interna all'impianto e non tramite accesso diretto sul lato destro della SP 107.

in caso di dismissione dell'attività viene richiesto lo smantellamento di strutture e serbatoi, il ripristino ad attività agricola e la bonifica dell'area.



**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                             |
|---|------------------|-----------------------------|
| ■ | Localizzative    | Fascia di rispetto stradale |
|   | Infrastrutturali |                             |
| ■ | Idrauliche       | vicinanza Roggia Bonona     |
| ■ | Ambientali       |                             |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 Norme Studio Geologico) |
| ■ | CLASSE 4 |                                                                 |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                                |
|---|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale | Reticolo idrico ( in vicinanza )               |
| ■ | componenti del paesaggio antropico                                        | Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale |
| ■ | componenti del paesaggio percepito                                        | Veduta panoramica                              |
|   | criticità                                                                 |                                                |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
|   | CLASSE 2 |                   |
| ■ | CLASSE 3 | Sensibilità media |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

| id    | Superficie fondiaria (mq) | s.l.p. (mq) | Aree per servizi assegnate (mq) | Aree per servizi non monetizzabili (10%) |
|-------|---------------------------|-------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| SUAP1 | 2306                      | (*)         | (*)                             | (*)                                      |

(\*) da progetto SUAP

**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | Tipologia                                                   | Ambito di applicazione                | Note                                                                                                                                                                         |
|---|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  | Ambito di mitigazione interno mq 1418 | Applicazione degli orientamenti previsti dallo studio paesaggistico<br><br>Sono consentiti impianti di evapotraspirazione interrati coperti con essenze arbustive specifiche |
| ■ | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice |                                       |                                                                                                                                                                              |
| ■ | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                                       |                                                                                                                                                                              |
|   | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   |                                       |                                                                                                                                                                              |

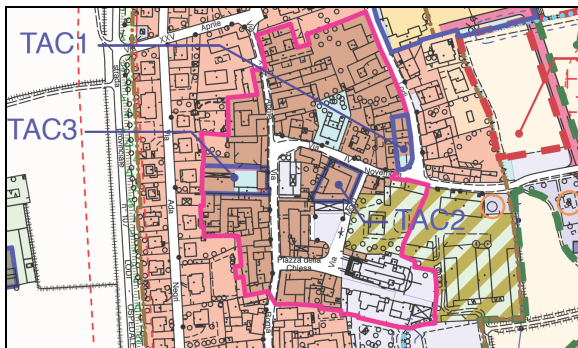
---

## **6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RECUPERO**

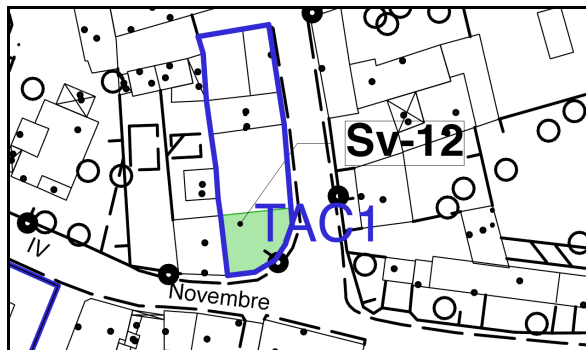
**TAC1**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area edificata posizionata nel nucleo di antica formazione

Estratto della tavola di piano delle regole



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
|   | Piano Attuativo (P.A.)                    |
|   | Piano di Zona                             |
| ■ | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| • Sf:                                  | mq 473    |
| • S.l.p. totale:                       | mq 315    |
| Volume totale                          | mc 946    |
| S.l.p. residenziale ammessa            | mq 315    |
| S.l.p. commerciale ammessa             | mq < 20 % |
| S.l.p. artigianale di servizio ammessa | mq < 20 % |
| • Abitanti teorici:                    | 8         |
| • H                                    | m 9       |
| • Ip                                   | mq1/10mc  |
| • Ds                                   | m 5       |
| • Dc                                   | m 5       |
| • De                                   | m 10      |

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II- IV – VI – VII – X – XI – XV – XVII – XVIII –XXII – XXIII - XXIV – XXV – XXVI – XXVII

I gruppi funzionali III –XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una SIp superiore a mq. 250.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** rispetto della normativa degli edifici con valore ambientale e del contesto del nucleo di antica formazione (art 63 e 64 NTA). Divieto di apertura di nuovi passi carrai su via Lodi.

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                                                               |
|---|------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ■ | Localizzative    | Criticità legate alla curva ed al traffico su via Lodi angolo via IV Novembre |
| ■ | Infrastrutturali |                                                                               |
| ■ | Idrauliche       | Applicazione normativa sull'invarianza idraulica                              |
|   | Ambientali       |                                                                               |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni ( 3A, art.4 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                 |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                                                                                                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale |                                                                                                                 |
| ■ | componenti del paesaggio antropico                                        | Perimetro del nucleo di antica formazione<br>Immobili con valore ambientale<br>Tessuto consolidato residenziale |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                                                                                                                 |
|   | criticità                                                                 |                                                                                                                 |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
|   | CLASSE 1 |                  |
|   | CLASSE 2 |                  |
|   | CLASSE 3 |                  |
| ■ | CLASSE 4 | Sensibilità alta |
|   | CLASSE 5 |                  |

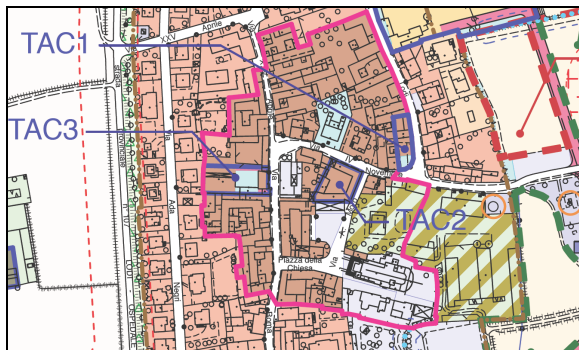
**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

| URBANIZZAZIONI | AMBITO  |                    | CESSIONE AREE  | OPERE                                |
|----------------|---------|--------------------|----------------|--------------------------------------|
|                | ESTERNO | INTERNO            |                |                                      |
| PRIMARIE       |         |                    |                |                                      |
| SECONDARIE     |         | verde di quartiere | verde pubblico | - verde pubblico<br>- monetizzazione |

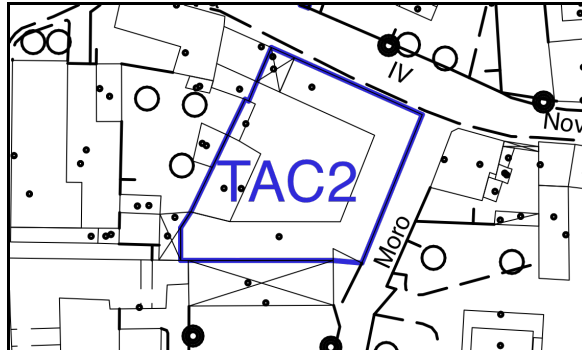
**TAC2**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area edificata posizionata nel nucleo di antica formazione

Estratto della tavola di piano delle regole



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
|   | Piano Attuativo (P.A.)                    |
|   | Piano di Zona                             |
| ■ | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: mq 1.007
- S.I.p. totale: mq 1465
  - di cui
  - S.I.p. residenziale mq 1120
  - S.I.p. commerciale mq 345
  - S.I.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 28
- H m 9
- Ip mq1/10mc

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II- IV – VI – VII – X – XI – XV – XVII – XVIII –XXII – XXIII - XXIV – XXV – XXVI – XXVII

I gruppi funzionali III –XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una SIp superiore a mq. 250.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                        |
|---|------------------|----------------------------------------|
|   | Localizzative    |                                        |
| ■ | Infrastrutturali | Fascia di rispetto pozzi idrici        |
|   | Idrauliche       |                                        |
| ■ | Ambientali       | Limite distanza allevamenti zootecnici |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3C, art. 6 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                 |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                                                               |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|   | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale |                                                                               |
| ■ | componenti del paesaggio antropico                                        | Perimetro del nucleo di antica formazione<br>Tessuto consolidato residenziale |
| ■ | componenti del paesaggio percepito                                        | Allineamenti storici delle cortine edilizie                                   |
|   | criticità                                                                 |                                                                               |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
|   | CLASSE 1 |                  |
|   | CLASSE 2 |                  |
|   | CLASSE 3 |                  |
| ■ | CLASSE 4 | Sensibilità alta |
|   | CLASSE 5 |                  |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

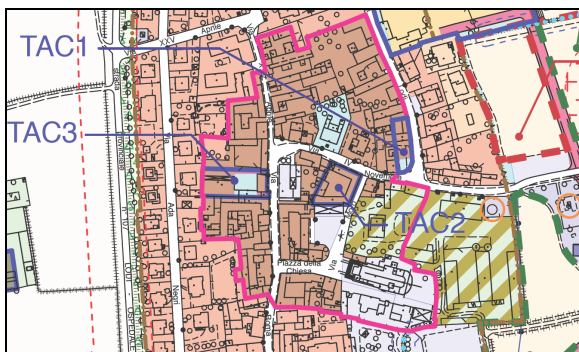
| URBANIZZAZIONI | AMBITO  |         | CESSIONE AREE | OPERE (*)        |
|----------------|---------|---------|---------------|------------------|
|                | ESTERNO | INTERNO |               |                  |
| PRIMARIE       |         |         |               |                  |
| SECONDARIE     |         |         |               | - monetizzazione |

(\*) In gara pubblica

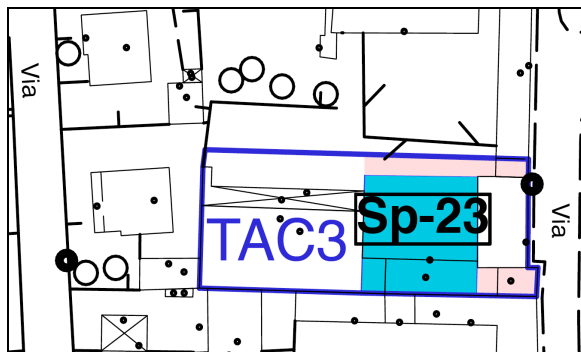
**TAC3**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area edificata posizionata nel nucleo di antica formazione

Estratto della tavola di piano delle regole



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
|   | Piano Attuativo (P.A.)                    |
|   | Piano di Zona                             |
| ■ | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: mq 1.337
- S.l.p. totale: mq 989
  - di cui
  - S.l.p. residenziale mq 880
  - S.l.p. commerciale mq < 20 %
  - S.l.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 22
- H m 9
- Ip mq1/10mc
- Dc m 5
- De m 10

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:

II- IV – VI – VII – X – XI – XV – XVII – XVIII –XXII – XXIII – XXIV – XXV – XXVI – XXVII

I gruppi funzionali III –XIV sono ammessi a condizione che non comportino una tipologia edilizia di tipo industriale e non abbiano una SIp superiore a mq. 250.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:** nessuna

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                        |
|---|------------------|----------------------------------------|
|   | Localizzative    |                                        |
|   | Infrastrutturali |                                        |
|   | Idrauliche       |                                        |
| ■ | Ambientali       | Limite distanza allevamenti zootecnici |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A, art. 4 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                 |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                                                               |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|   | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale |                                                                               |
| ■ | componenti del paesaggio antropico                                        | Perimetro del nucleo di antica formazione<br>Tessuto consolidato residenziale |
| ■ | componenti del paesaggio percepito                                        | Allineamenti storici delle cortine edilizie                                   |
|   | criticità                                                                 |                                                                               |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
|   | CLASSE 1 |                  |
|   | CLASSE 2 |                  |
|   | CLASSE 3 |                  |
| ■ | CLASSE 4 | Sensibilità alta |
|   | CLASSE 5 |                  |

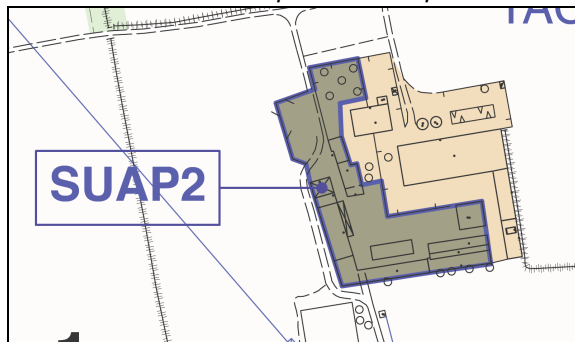
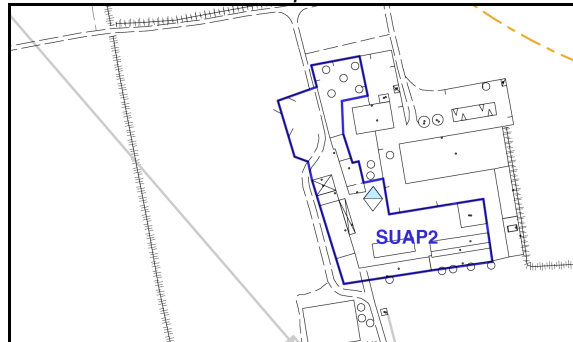
**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione:** le quantità sono definite dal Piano dei Servizi

| URBANIZZAZIONI | AMBITO  |         | CESSIONE AREE | OPERE (*)        |
|----------------|---------|---------|---------------|------------------|
|                | ESTERNO | INTERNO |               |                  |
| PRIMARIE       |         |         | - parcheggio  | - parcheggio     |
| SECONDARIE     |         |         |               | - monetizzazione |

(\*) In gara pubblica

**AMBITO SUAP n° 2**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di ambito localizzato nel tessuto consolidato della Cascina Bertoline con destinazione prevalentemente ricettiva da operarsi all'interno dei fabbricati esistenti.

*Estratto della tavola di previsioni di piano**Estratto della tavola di piano dei servizi***Modalità d'intervento:**

|   |                                              |
|---|----------------------------------------------|
|   | Piano Attuativo (P.A.)                       |
|   | Piano di Zona                                |
| ■ | S.U.A.P. Sportello unico attività produttive |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: mq 5.587
- Sf: mq 5.587

- S.l.p. totale: Δ da progetto SUAP mq 2620
- H Δ
- Vp Δ
- Ip Δ
- Ds Δ
- Dc Δ

**Destinazione d'uso:** La destinazione ammessa è quella ricettiva alberghiera ma vengono consentite anche le destinazioni compatibili con l'esercizio dell'attività prevalente quali ristorante e bar .

**Prescrizioni particolari per la progettazione:**

Gli interventi sull'edificio storico devono avvenire nel massimo rispetto dei caratteri tipologici e architettonici così come previsto dagli art. 63 e 64 delle NTA del PdR del PGT.

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                              |
|---|------------------|------------------------------|
|   | Localizzative    |                              |
|   | Infrastrutturali |                              |
| ■ | Idrauliche       | vicinanza ramp Roggia Ossaga |
|   | Ambientali       |                              |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                                  |
|---|----------|----------------------------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                                  |
|   | CLASSE 2 |                                                                                  |
| ■ | CLASSE 3 | Classe 3A : aree con falda sub-affiorante in condizioni di vulnerabilità elevata |
|   | CLASSE 4 |                                                                                  |
|   | CLASSE 5 |                                                                                  |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                                |
|---|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | Reticolo idrico ( in vicinanza )               |
| ■ | componenti del paesaggio antropico                                        | Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale |
| ■ | componenti del paesaggio percepito                                        | Veduta panoramica                              |
|   | criticità                                                                 |                                                |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
|   | CLASSE 1 |                   |
|   | CLASSE 2 |                   |
| ■ | CLASSE 3 | Sensibilità media |
|   | CLASSE 4 |                   |
|   | CLASSE 5 |                   |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.**

Quantità definite dal Piano dei Servizi

| id    | Superficie fondiaria (mq) | s.l.p. (mq) | Aree per servizi assegnate (mq)                                           | Aree per servizi non monetizzabili (10%) |
|-------|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| SUAP2 | 5.587                     | 2.620       | (**)<br>100% delle superfici commerciali<br>10% della slp non commerciale | (*)                                      |

(\*) da progetto SUAP

(\*\*) da convenzionarsi come privati di uso pubblico, legati agli orari di apertura dell'attività.

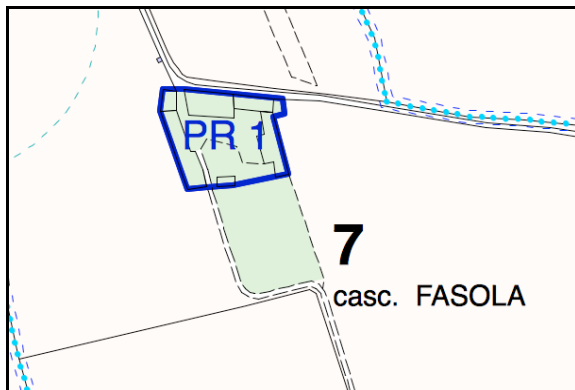
**Interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica ed ambientale:**

|   | Tipologia                                                   | Ambito di applicazione                                     | Note                                                    |
|---|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|   | Tipologia "1" : Impianto di mitigazione a filare composito  |                                                            |                                                         |
| ■ | Tipologia "2" : Impianto di compensazione a filare semplice | in corrispondenza dell'ambito edificato o in area agricola | integrazione dei filari esistenti con arbusti di tipo C |
|   | Tipologia "3" Impianto di compensazione a macchia arbustiva |                                                            |                                                         |
|   | Tipologia "4" Impianto di compensazione a macchia arborea   |                                                            |                                                         |

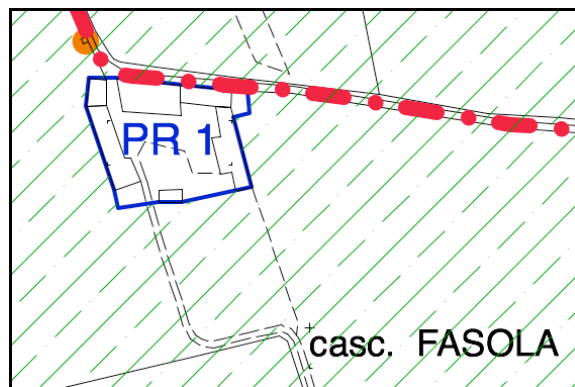
**PR 1**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di ambito agricolo dismesso della cascina Fasola recuperato ad uso residenziale ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05 e smi

Estratto della tavola di piano delle regole



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

|   |                                           |
|---|-------------------------------------------|
| ■ | Piano Attuativo (P.R.)                    |
|   | Piano di Zona                             |
|   | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- St: da verificarsi in sede di piano mq 3.853
- S.I.p. totale: da verificarsi in sede di piano mq 2751,7 amnesso incremento del 20 %
  - di cui
  - S.I.p. residenziale mq 2751,7
  - S.I.p. commerciale mq < 20 %
  - S.I.p. artigianale di servizio mq < 20 %
- Abitanti teorici: 41 da verificarsi in sede di piano di recupero
- H m 9
- Ip mq1/10mc

**Destinazione d'uso:**

Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:  
IV – VI – VII – X – XIII – XIV – XV – XVIII – XX – XXI – XXII – XXIV – XXV  
– XXVI – XXVII

I gruppi funzionali III – XIV sono ammessi a condizione che non abbiano una superficie superiore a mq. 250.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:**

Gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero tipologico della cascina e degli aspetti che ne determinano il valore ambientale ai sensi dell'Art.64 "Edifici, manufatti e spazi vincolati" delle NTA del Piano delle Regole del PGT .

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|  |                  |                                  |
|--|------------------|----------------------------------|
|  | Localizzative    |                                  |
|  | Infrastrutturali | Allacciamenti alla rete comunale |
|  | Idrauliche       |                                  |
|  | Ambientali       |                                  |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                 |
|---|----------|-----------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                 |
|   | CLASSE 2 |                                                                 |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3C, art. 6 Norme Studio Geologico) |
|   | CLASSE 4 |                                                                 |
|   | CLASSE 5 |                                                                 |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                             |
|---|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|   | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione colturale |                                             |
| ■ | componenti del paesaggio antropico                                        | Edificato di antica formazione              |
| ■ | componenti del paesaggio percepito                                        | Allineamenti storici delle cortine edilizie |
|   | criticità                                                                 |                                             |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                  |
|---|----------|------------------|
|   | CLASSE 1 |                  |
|   | CLASSE 2 |                  |
|   | CLASSE 3 |                  |
| ■ | CLASSE 4 | Sensibilità alta |
|   | CLASSE 5 |                  |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione.** Quantità definite dal Piano dei Servizi

| URBANIZZAZIONI | AMBITO                |         | CESSIONE AREE                             |                |
|----------------|-----------------------|---------|-------------------------------------------|----------------|
|                | ESTERNO               | INTERNO |                                           |                |
| PRIMARIE       | Allacciamenti<br>reti |         | 738 mq<br>Da verificarsi in<br>sede di PR | monetizzazione |
| SECONDARIE     | monetizzazione        |         |                                           |                |

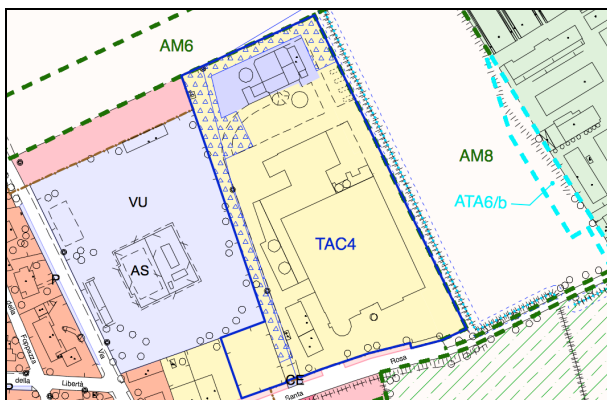
---

**6 bis.    AMBITI PRODUTTIVI CONVENZIONATI IN TESSUTO CONSOLIDATO**

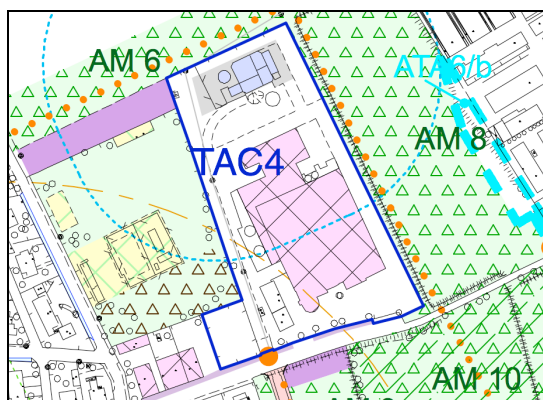
**TAC4**

**Descrizione dell'ambito:** trattasi di area produttiva edificata a nord dell'abitato

Estratto della tavola di piano delle regole



Estratto della tavola di piano dei servizi

**Modalità d'intervento:**

|   |                                                                                                  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Piano Attuativo (P.A.)                                                                           |
|   | Piano di Zona                                                                                    |
| ■ | Titolo abilitativo convenzionato (T.A.C.) solo per interventi di ampliamento e nuova costruzione |

**Suddivisione in sub comparti:**

|   |                |
|---|----------------|
|   | Consentita     |
| ■ | Non consentita |

**Dati tecnici dell'ambito:**

- Sf: mq 20.464
- S.l.p. totale (Sf x 0,6): mq 12.278
- Rc: da progetto
- H: m 12  
Esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici
- Vp: 15 %
- Ip: mq1/10mc  
Oppure mq 1/3 mq di s.l.p. equivalente
- Ds: m 5
- Dc: m 5
- De: m 10

**Destinazione d'uso:** Non sono ammessi i seguenti gruppi funzionali:  
I – II – III – IX – X – XI – XII – XIII – XXIII – XXIV – XXV – XXVI – XXVII

Sono da escludersi le seguenti lavorazioni:

- industrie insalubri di classe 1° e 2° (come definite nelle NTA del DdP)
- inceneritori di rifiuti;
- discariche;
- impianti di compostaggio rifiuti.

**Prescrizioni particolari per la progettazione:**

- verifica dei parcheggi privati ai sensi dell'art. 15 delle norme tecniche del PdR;
- mitigazione e compensazione ambientale ai sensi degli art. 72, 73 e 74 delle norme tecniche del PdR, da eseguirsi in TCPV o in AM8 con tipologie a scelta del progettista.

**Elementi di attenzione e/o criticità:**

|   |                  |                                                     |
|---|------------------|-----------------------------------------------------|
| ■ | Localizzative    | Perimetrazione centro abitato                       |
| ■ | Infrastrutturali | Vicinanza elettrodotto                              |
| ■ | Idrauliche       | Reticolo idrico (colatore Coreggio)                 |
| ■ | Ambientali       | Limite distanza allevamenti zootecnici - depuratore |

**Classe di fattibilità geologica:**

|   |          |                                                                          |
|---|----------|--------------------------------------------------------------------------|
|   | CLASSE 1 |                                                                          |
|   | CLASSE 2 |                                                                          |
| ■ | CLASSE 3 | Con consistenti limitazioni (3A e 3B, art. 4 e 5 Norme Studio Geologico) |
| ■ | CLASSE 4 | Con gravi limitazioni (4B, art. 8 Norme Studio Geologico)                |
|   | CLASSE 5 |                                                                          |

**Aspetti paesaggistici da considerare:**

|   |                                                                           |                                                             |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| ■ | componenti del paesaggio fisico naturale e dell'antropizzazione culturale | Reticolo idrico (colatore Coreggio)                         |
| ■ | componenti del paesaggio antropico                                        | Tessuto consolidato produttivo<br>Attrezzature tecnologiche |
|   | componenti del paesaggio percepito                                        |                                                             |
| ■ | criticità                                                                 | Elettrodotto - depuratore                                   |

**Classe di sensibilità paesaggistica:**

|   |          |                         |
|---|----------|-------------------------|
| ■ | CLASSE 1 | Sensibilità molto bassa |
|   | CLASSE 2 |                         |
|   | CLASSE 3 |                         |
|   | CLASSE 4 |                         |
|   | CLASSE 5 |                         |

**Cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e opere di urbanizzazione:** le quantità sono definite dal Piano dei Servizi

| id   | Sf (mq) | s.l.p. (mq) | Minimo aree per servizi non monetizzabile (mq) | Totale aree per servizi      |
|------|---------|-------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| TAC4 | 16296   | 9778        | 0,0                                            | da progetto (monetizzazione) |

## 7. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI E DELLE DESTINAZIONI

(estratto delle NTA del PDR )

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.

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

*Sono consentite deroghe ai presenti parametri e indici nelle casistiche previste da normative sovracomunali in ambito di disciplina energetica, recupero dei sottotetti o altre.*

1. St = Superficie territoriale, espressa in ettari
  - Superficie della zona compresa nel perimetro soggetto a Piano Attuativo comprendente la superficie fondiaria e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essa relative, comprese quindi le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, previste dal Piano dei Servizi all'interno del Piano Attuativo
  - Il Volume e la slp massimi consentiti si intendono uniformemente distribuiti sull'intero suddetto ambito, ma sono realizzati, previe le necessarie intese tra i proprietari, sulle sole porzioni di terreno in cui é prevista l'edificazione.
2. Sf =Superficie fondiaria, espressa in metri quadrati
  - Superficie edificabile di pertinenza degli edifici, comprese eventuali aree "non aedificandi" sulle quali il PdR prevede il computo della volumetria edificabile, ed escluse le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
  - La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti.
  - La superficie così come definita non può comprendere altresì le porzioni di area la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta per convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.
  - Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare come superficie fondiaria, anche la quota di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione registrata e trascritta tra i comproprietari interessati; in mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile comune si presume ripartito in proporzione al volume edificabile sui vari lotti prospettanti sul cortile in oggetto.
  - E' consentito includere nell'area di pertinenza dell'immobile anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che, non siano soggette all'uso pubblico.
3. Slp = Superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati
  - 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. Non sono però computabili nella Slp le superfici a parcheggio privato - box, autorimesse - a tal fine costituite come pertinenza ai sensi dell'art. 66 comma 1 della L.R. 12/2005 nonché le seguenti superfici:
    - nei fabbricati a destinazione residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione residenziale), le superfici dei sottotetti privi di strutture fisse di accesso e realizzati con struttura portante tale da rendere impraticabile il sottotetto stesso; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore) nonché - nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari - i vani ascensore ed i vani scala comuni a tutte le diverse unità, calcolati nella loro proiezione; sono altresì escluse le superfici aperte su almeno tre lati e coperte da pensiline o da porticati nonché le superfici dei balconi e dei terrazzi; solamente per gli edifici di nuova costruzione, gli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderia, depositi e altri servizi tecnici dell'edificio qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza (soletta esclusa) non ecceda i mt. 2,40 dal pavimento;

- nei fabbricati a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva): le superfici occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione; le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili; le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della SIp; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato;
  - nei fabbricati con altre destinazioni: le superfici di piani interrati o seminterrati destinate a parcheggio privato a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non eccedente il rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di SIp; le superfici di terrazze e balconi; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato.
4. Sc = Superficie coperta, espressa in metri quadrati
- Superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti degli edifici (principali ed accessorie) edificate fuori terra, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo qualora risultino chiusi totalmente ( 4 lati).
  - Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde con aggetto non superiore a m 2,00; le pensiline di ingresso, per le parti non eccedenti 6 mq di superficie; le piscine e le vasche all' aperto; i piani caricatori nelle zone produttive.
  - Per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra, sono esclusi i silos e i serbatoi, degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.
5. S2 = Superficie da destinare a servizi (mq. -%)
- La superficie minima destinata a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, da reperire effettivamente all'interno dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi, espressa in metri quadrati per ogni 120 mc. di volume (V) o in percentuale della Sf o della SIp.
6. Rc = Rapporto di copertura, espresso in percentuale
- Rapporto tra la massima superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). Indica la massima percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria. Agli effetti della verifica del rapporto di copertura, nel caso di edifici a più piani con superfici coperte diverse, verrà assunta la superficie coperta maggiore.
7. He = Altezza degli edifici, espressa in metri lineari
- Altezza computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti al lotto fino all' intradosso del solaio di copertura dell' ultimo piano abitabile della costruzione, quando i locali di sottotetto abbiano una altezza media inferiore a 1,5 m. Nel caso di sottotetti con hmedia superiore a 1,5 m He viene conteggiata all'intradosso dell'ultimo solaio dell'edificio anche se non abitabile.
  - Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti il lotto, l' altezza si inizia a computare dalla quota stradale.
  - Sono esclusi da detto computo i volumi tecnici così come definiti dal PdR.
  - Nei casi in cui il solaio di copertura dell' ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l' imposta e il colmo.
  - L'altezza degli edifici non dovrà superare l' altezza massima (H) raggiungibile nei diversi ambiti territoriali.
8. H = Altezza massima di ambito, espressa in metri lineari
- Massima quota altimetrica raggiungibile, nei vari ambiti, con l' altezza degli edifici (He).
9. h = Altezze minime del Vigente Regolamento locale d'Igiene
- Altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati.
  - Negli edifici di nuova costruzione l' altezza dei locali abitabili (aventi permanenza abituale di persone) sarà così regolata.
    - L' altezza dalla quota del marciapiede o del colmo stradale come precedentemente definiti (vedi altezza degli edifici He), sino all' intradosso del soffitto del primo piano fuori terra, non dovrà essere minore di m 3,00; nel caso di edifici isolati e arretrati rispetto al filo stradale tale altezza potrà essere ridotta fino ad un minimo di m 2,80

purché gli spazi sottostanti degli edifici stessi siano isolati con cantinato e intercapedine perimetrale continua o vespaio areato.

- L' altezza netta interna dei locali di abitazione nonché dei locali destinati ad attività commerciali e/o direzionali non dovrà essere inferiore a m 2,70. Per i locali con destinazione speciale quali sale per gli alberghi e ristoranti, locali di riunione e simili, l' altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 3,30.
  - Per i sottotetti abitabili e/o in caso di soffitto non orizzontale sarà ammessa l' altezza minima di m 2,10 e l' altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,70.
  - Per tutti i locali accessori quali corridoi, disimpegni, ripostigli, servizi igienici, etc., l' altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 2,40.
  - Per tali locali accessori, in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non dovrà essere inferiore a m 1,80 e l'altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,40.
  - Nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini, anche di edifici preesistenti, i soppalchi saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:
    - l' altezza netta interna fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non dovrà essere inferiore a m 2,10; in tal caso la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale;
    - qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante sia almeno m. 2.30, *la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.* ";
10. Vt = Volume territoriale, espresso in metri cubi  
 - Volume edificabile sulla superficie territoriale (St) non comprendente l'eventuale volume relativo alle opere di urbanizzazione secondaria.
11. Vf = Volume fondiario, espresso in metri cubi  
 - Volume edificabile sulla superficie fondiaria (Sf).
12. V = Volume degli edifici, espresso in metri cubi  
 E' dato dal prodotto della S.l.p per l'altezza virtuale di metri 3 **per i vani in cui l'altezza media interna non superi m. 2,7, per i vani in cui l'altezza media superi m. 2,7 si ottiene dal prodotto della slp per l'altezza effettiva calcolata all'estradosso solaio valutato virtualmente in 30 cm.**
13. It = Indice di edificabilità territoriale, espresso in metri cubi/ettaro  
 - Massimo volume edificabile sull' unità di superficie territoriale (St)
14. If = Indice di edificabilità fondiaria, espresso in metri cubi per metro quadrato  
 - Massimo volume edificabile sull' unità di superficie fondiaria (Sf).  
 - Negli ambiti soggetti a piano esecutivo l'edificabilità fondiaria può essere espressa in valore assoluto con l'indicazione del volume da realizzare.  
 - Negli ambiti agricoli , per la sola residenza dell'imprenditore , l'indice di fabbricabilità esprime in metri cubi, il volume realizzabile, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come ambito agricolo e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola; resta salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentono di tener conto anche di aree non contigue ai sensi della L.R. 12/05 ART 5 9 COMMA 4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.
15. Ut= Indice di utilizzo territoriale, espresso in metri quadrati per ettaro  
 - Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull' unità di superficie territoriale (St)
16. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in metri quadrati per metro quadrato  
 - Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull' unità di superficie fondiaria (Sf)

17. Ip= Indice di dotazione posti macchina (mq/10 mc.)
  - E' la quantità *minima* di superficie adibita a posto macchina al coperto o allo scoperto di uso privato, espressa in metri quadrati per ogni 10 metri cubi di volume della costruzione.
18. Ds = Distanza dal confine stradale, espressa in metri lineari
  - Distanza minima degli edifici fuori terra dal confine stradale come definito dall' art. 3 del D.L. 300/04/1992 n° 285, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.
19. Dc = Distanza dal confine di proprietà, espressa in metri lineari
  - Distanza minima dal confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.
20. De = Distanza tra gli edifici, espressa in metri lineari
  - Distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite nel punto in cui essa è minima.
21. Vp = Indice di dotazione di verde piantumato - (%)
  - Il rapporto percentuale minimo che deve sussistere tra la superficie piantumata e la superficie fondiaria libera da edificazioni in sottosuolo e soprasuolo. Si considera piantumata l' area a giardino sulla quale è messo a dimora e mantenuto - ogni 50 mq. - un albero.
22. Per i punti 19-20-21 sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate negli indici d'ambito, nel caso di gruppi di edifici che fanno parte di Piani Attuativi o ambiti di trasformazione con previsioni planivolumetriche.

## 1.12 LE DESTINAZIONI D'USO

1. La destinazione d' uso delle aree e dei fabbricati e, all' interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate alle concessioni o alle autorizzazioni edilizie, sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione esecutiva.
2. Le variazioni delle destinazioni d' uso o di parti di esse costituenti unità funzionali, sono soggette a titolo abilitativo in tutti i casi previsti dalla vigente Legislazione Statale o Regionale. esse potranno essere assentite solo nel rispetto del PdR - in coerenza con il DdP - relativo alle funzioni insediabili e, ove prescritto ai rapporti fra le stesse.
  - **G.F. I** Abitazioni e servizi accessori (ad esempio: cantina, autorimessa, centrale termica, piscina, campo da tennis) al servizio esclusivo dei residenti sul lotto.
  - **G.F. II** Abitazioni di servizio: alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti, nella misura massima di un alloggio con (Su) non eccedente i mq 150 per ciascun insediamento. Dette abitazioni devono far parte dei fabbricati destinati in prevalenza all' attività appartenente al G.F. consentito nella ambito e al cui servizio esse si pongono; dovranno essere integrate nel complesso edilizio principale e di massima non costituire fabbricato autonomo.
  - **G.F. III** Attività direzionali: attività di intermediazione e di prestazione di servizi quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche di produzione radiofonica e televisiva, esercitate in unità funzionali con una superficie di vendita non eccedente i 600 mq.
  - **G.F. IV** Attività direzionali di media e grande dimensione: attività direzionali esercitate in unità funzionali con una superficie di vendita eccedente i 600 mq.
  - **G.F. V** Attività commerciale e paracommerciale - esercizi di vicinato tipo V, così come definito nel PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.
  - **G.F. VI** Attività commerciale e paracommerciale - Medie Strutture tipo M1 così come definito nel PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.
  -

- **G.F. VII** Attività commerciale e paracommerciale - Medie Strutture tipo M2 così come definito nel PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.
- **G.F. VIII** Attività di somministrazione di alimenti e bevande, compresi depositi e servizi di stretta pertinenza dell'esercizio di somministrazione.
- **G.F. IX** Attività di esposizione di merci, di manufatti e di opere d'arte e dell'ingegno, con eventuale attività di vendita.
- **G.F. X** Attività ricettiva alberghiera (alberghi e motel).
- **G.F. XI** Attività ricettiva minore: attività ricettiva, non esercitata in alberghi e motel, ma in pensioni, residences, locande o da affittacamere.
- **G.F. XII** Attività privata di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi, sociali, sedi di associazioni, cinema, teatri, scuole private).
- **G.F. XIII** Attività private di tipo assistenziale-sanitario (quali ad esempio cliniche e laboratori privati).
- **G.F. XIV** Depositi di materiali: attività di deposito e di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi, inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse.
- **G.F. XV** Depositi di materiali a cielo libero (con esclusione di rottami e carcasse): inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse, o depositi in genere;
- **G.F. XVI** Artigianato di servizio: attività artigianali di tipo artistico o di prestazione di servizi svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività ha sede. Si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, corniciaio. Dette attività non devono pertanto essere svolte su scala industriale e non devono comportare una tipologia edilizia di tipo industriale.
- **G.F. XVII** Artigianato produttivo compatibile con la residenza: attività artigianali volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla produzione di servizi, limitatamente a quelle che non risultino nocive sotto il profilo sanitario e che non rechino molestia ai residenti insediati sul lotto o in lotti limitrofi, anche appartenenti a differente ambito. La valutazione del grado di nocività e molestia è rimessa all'Autorità Comunale che la effettua con qualsiasi mezzo. Sono compresi gli uffici tecnico amministrativi, i depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio.
- **G.F. XVIII** Attività produttive non agricole: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi: comprende tanto l'artigianato quanto l'industria. Sono compresi gli uffici tecnico amministrativi, i depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio.
- **G.F. XIX** Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di proprietà e gestione pubblica o di proprietà privata ma di interesse pubblico.
- **G.F. XX** Opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico, quali ad esempio, municipio, uffici pubblici, non quantificabili come opere di urbanizzazione.
- **G.F. XXI** Sedi stradali: aree destinate alla viabilità esistente e di progetto.
- **G.F. XXII** Attrezzature tecnologiche di aziende ed enti pubblici o assimilabili (depuratori, centrali telefoniche, cabine elettriche e per la distribuzione del metano, impianti acquedotto, centrali elettriche, ecc.). Servizi speciali quali sedi VV.FF.
- **G.F. XXIII** Attrezzature di servizio alle infrastrutture di trasporto su strada (rimesse, stazioni, stazioni di servizio ecc.).
- **G.F. XXIV** Attività agricola, esclusa l'attività zootecnica intensiva.
- **G.F. XXV** Attività zootecnica intensiva.
- **G.F. XXVI** Attività agricola inerente la produzione (serre, coperture per difesa meteorologica, ecc).
- **G.F. XXVII** Laboratori a carattere agro-artigiano - magazzini per la lavorazione, conservazione, trasformazione, vendita di merci prodotte dall'azienda agricola.

### 1.13 MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

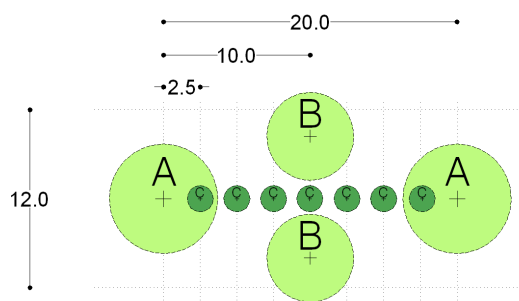
#### 3. TIPOLOGIE DI IMPIANTO

##### Tipologia “1” : Impianto di mitigazione a filare composito

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

**Materiale vegetale:** Specie arboree di **tipo A e B** di misura non inferiore a 2,5-3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm. Specie arbustive di **tipo C** di misura non inferiore a 0,8-1,1 m alla piantagione.

**Tipologia di impianto:**

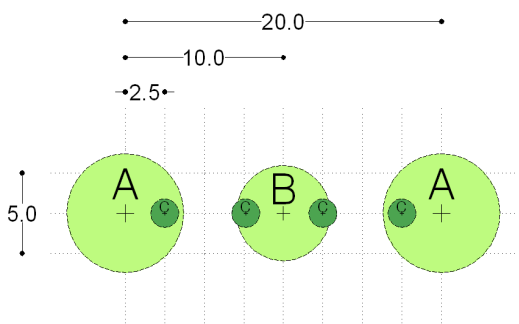


##### Tipologia “2” : Impianto di compensazione a filare semplice

**Definizione:** Fasce a verde lineari, dai connotati prevalentemente paesaggistici ed agroambientali, riferite al sistema prati / siepi / filari campestri e caratterizzate da una fruizione degli spazi aperti di tipo rurale

**Materiale vegetale:** Specie arboree di **tipo A e B** di misura non inferiore a 2,5-3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm. Specie arbustive di **tipo C** di misura non inferiore a 0,8-1,1 m alla piantagione.

**Tipologia di impianto:**

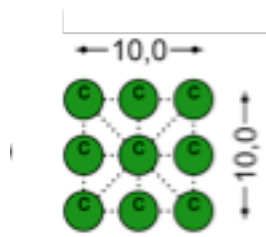


**Tipologia “3” Impianto di compensazione a macchia arbustiva**

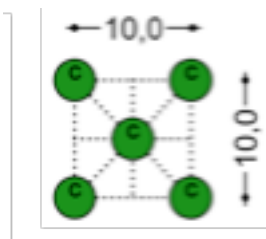
**Definizione:** Aree estensive a verde, dai connotati prevalentemente agroambientali, caratterizzate da una forma non lineare e da una forte compattezza vegetazionale .

**Materiale vegetale:** Specie arbustive di **tipo C** di misura non inferiore a 0,8-1,1 m alla piantagione.

**Tipologia di impianto:** **3a) densità alta** : 6 piante ogni 100 mq



**3b) densità bassa** : 3 piante ogni 100 mq

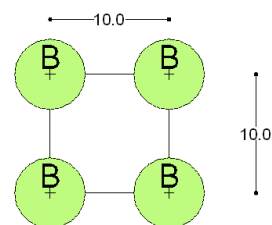
**Tipologia “4” Impianto di compensazione a macchia arborea**

**Definizione:** Aree estensive a verde, dai connotati prevalentemente agroambientali, caratterizzate da una forma non lineare e da una griglia arborea .

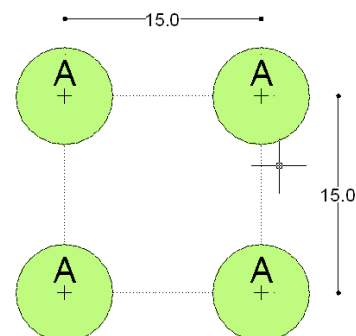
**Materiale vegetale:** Specie arbustive di **tipo A e B** di misura non inferiore a 2,5-3 m alla piantagione.

**Tipologia di impianto:**

**4a) densità alta** : specie di tipo B per 1,2 piante ogni 100 mq



**4b) densità bassa** : specie di tipo A per 1,2 piante ogni 225 mq



#### 4. ELENCO DELLE ESSENZE INDIVIDUATE, CLASSIFICATE PER TIPOLOGIA ARBOREA

##### **Specie tipo A**

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

##### **Specie tipo B**

- Acero campestre *Acer campestre*
- Carpino *Carpinus betulus*
- Ontano nero *Alnus glutinosa*

##### **Specie tipo C**

- Biancospino *Crataegus monogyna*
- Corniolo *Cornus mas*
- Coronilla *Coronilla emerus*
- Crespino *Berberis vulgaris*
- Dafne *Daphne mezereum*
- Frangola *Frangula alnus*
- Fusaggine *Euonymus europaeus*
- Ginepro comune *Juniperus communis*
- Ginestra dei tintori *Genista tinctoria*
- Lantana *Viburnum lantana*
- Ligustro *Ligustrum vulgare*
- Nocciolo *Corylus avellana*
- Pallon di maggio *Viburnum opulus*
- Prugnolo *Prunus spinosa*
- Rovo comune *Rubus ulmifolius*
- Salice caprino *Salix caprea*
- Salice eleagno *Salix eleagnos*
- Salice francese *Salix triandra*
- Salice grigio *Salix cinerea*
- Sambuco *Sambucus nigra*
- Sanguinello *Cornus sanguinea*
- Spincervino *Rhamnus catharticus*

#### 5. PARAMETRI DI IMPIANTO

I parametri utilizzati per gli ambiti di trasformazione per definire la superficie che deve essere piantumata dal Proponente la trasformazione sono i seguenti:

- **Per l'impianto di mitigazione di tipologia "1" : 0,10 ml per ogni mq di S.l.p. edificata**
- **Per l'impianto di compensazione di tipologia "2" : 0,4 ml per ogni mq di S.l.p. edificata**
- **Per l'impianto di compensazione di tipologia "3" :**
  - **3a ad alta densità : 0,25 mq per ogni mq di S.l.p. edificata**

- **3b a bassa densità : 0,5 mq per ogni mq di Slp edificata**
- **Per l'impianto di compensazione di tipologia "4" :**
  - **0,8 mq per ogni mq di slp edificata per edifici residenziali e produttivi**
  - **5 mq ogni UBA \***
- \* (UBA) E' l'unità di misura della consistenza di un allevamento che, rapportata alla SAU, consente di determinare la densità dell'allevamento stesso. La consistenza in UBA di un allevamento si ottiene applicando al numero dei capi presenti in azienda degli appositi coefficienti legati all'età ed alla specie degli animali. Sinteticamente, questi sono i coefficienti: bovini di età superiore ai 2 anni: 1,00; bovini di età tra 6 mesi e 2 anni: 0,60; equini oltre 6 mesi: 1,00; suini da ingrasso: 0,40; scrofe e verri: 0,50; galline ovaiole (per 100 capi): 1,30; polli da carne (per 100 capi): 0,80; galline da riproduzione (per 100 capi): 1,50; conigli (per 100 capi): 1,20; ovi-caprini (per 10 capi): 1,50.

## 6. GARANZIE DI ATTECCCHIMENTO

La convenzione disciplina gli impianti di mitigazione e compensazione paesaggistica ambientale dovrà disciplinare le garanzie di attecchimento degli impianti effettuati.