



COMUNE DI VILLA GUARDIA

Piano di Governo del Territorio



Il Piano di Governo del Territorio di VILLA GUARDIA

Inizio di un percorso per elaborare il Nuovo Piano del Governo del Territorio (di seguito PGT)

Il PGT sostituirà il Piano Regolatore Generale (PRG)

Il PGT è lo strumento per progettare il futuro del territorio di Villa Guardia e quindi la qualità del vivere quotidiano.

Nella redazione del PGT sono coinvolti tutti i cittadini e le associazioni presenti a Villa Guardia: verranno raccolti contributi, pensieri, suggerimenti e valutazioni partendo dalle linee guida elaborate dalla Giunta Comunale.

La nuova disciplina urbanistica in Lombardia:

dal PRG

LR 51/75

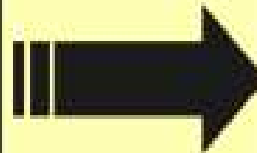
al PGT

LR 12/05

Relazione

Azzonamento

NTA



Documento di Piano

Piano delle Regole

Piano dei Servizi

Valutazione Ambientale
Strategica

Il PGT è articolato in tre atti:

1.IL DOCUMENTO DI PIANO

contiene gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l'amministrazione comunale intende perseguire

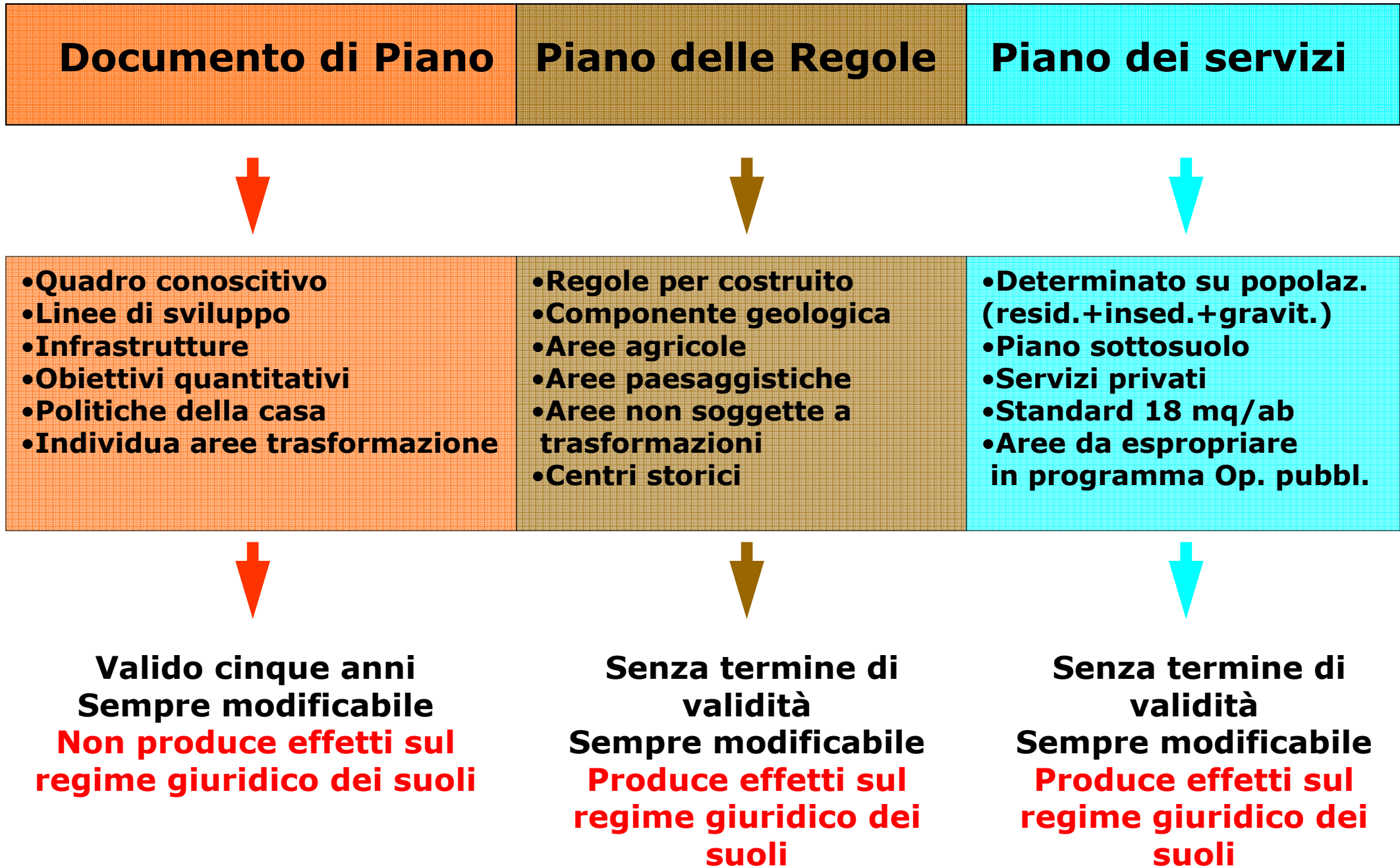
2.IL PIANO DEI SERVIZI

che riguarda le modalità di inserimento delle attrezzature di interesse pubblico o generale nel quadro insediativo

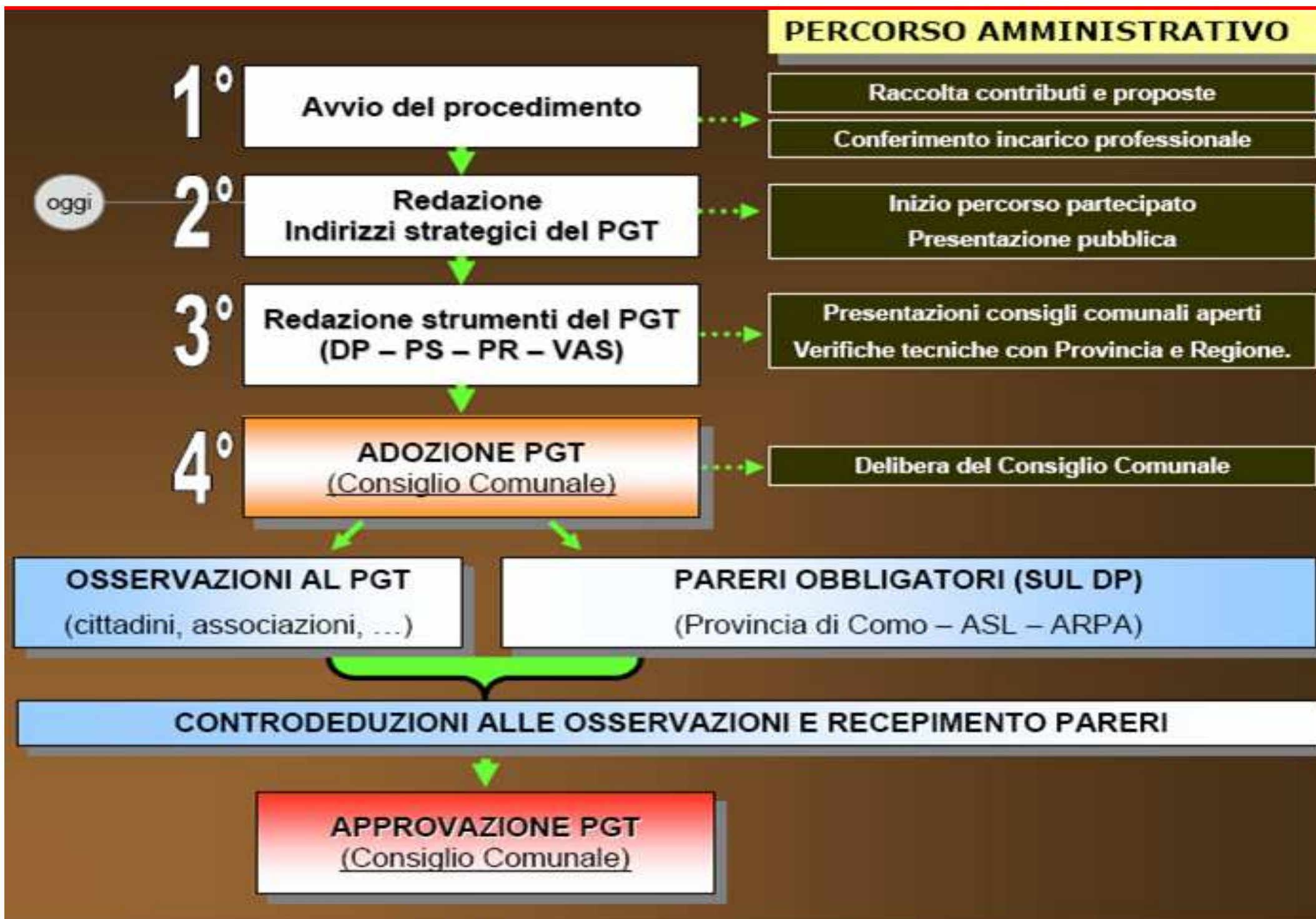
3.IL PIANO DELLE REGOLE

nel quale sono contenuti gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita

La struttura del Piano di Governo del Territorio



Le fasi di redazione del PGT



La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La Valutazione Ambientale - VAS, introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo, ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di **protezione dell'ambiente** e di contribuire all'integrazione di **considerazioni ambientali** durante il procedimento di adozione e di approvazione di piani e programmi che possano avere effetti significativi sull'ambiente

La Valutazione Ambientale Strategica è lo strumento che:

1. **Valuta le scelte** di programmazione e pianificazione
2. Persegue gli obiettivi di **salvaguardia, tutela e miglioramento** della **qualità dell'ambiente**, di **protezione della salute umana** e di utilizzazione accorta e razionale delle **risorse naturali**

Le fasi della Valutazione Ambientale Strategica

Valutazione dello stato dell'ambiente ed elaborazione dei dati di riferimento	Fornisce un'analisi della situazione in campo ambientale con riferimento alle risorse naturali nonché alla valutazione delle possibili interazioni positive e negative tra le risorse naturali e il piano oggetto di valutazione.
Obiettivi, finalità, priorità	Identifica gli obiettivi, le finalità e le priorità in materia di ambiente e di sviluppo sostenibile da inserire nel piano, in base al risultato della valutazione dello stato dell'ambiente.
bozza di proposta di piano e identificazione delle alternative	Inserisce nella bozza di piano gli obiettivi e le priorità ambientali accanto agli obiettivi di sviluppo, alle iniziative e alle alternative finalizzate al raggiungimento degli obiettivi.
valutazione ambientale della bozza di piano	Valuta le implicazioni ambientali delle priorità di sviluppo e la coerenza della strategia prevista con le finalità di sviluppo sostenibile.
indicatori in campo ambientale	Stabilisce gli indicatori ambientali che aiuteranno decisori e pubblico a comprendere le interazioni tra l'ambiente e il settore di sviluppo: è importante che gli indicatori siano quantificati in modo che possano descrivere nel tempo le variazioni.
integrazione dei risultati della valutazione nella decisione definitiva	Orienta, utilizzando i risultati della valutazione, in direzione della sostenibilità la redazione del piano
monitoraggio e valutazione degli impatti	Il monitoraggio è l'attività di raccolta ed elaborazione delle informazioni circa l'efficacia dell'attuazione del piano; l'attività di monitoraggio consente la valutazione dello scostamento tra obiettivi identificati e quelli conseguiti.

Il confronto sui diversi livelli di programmazione

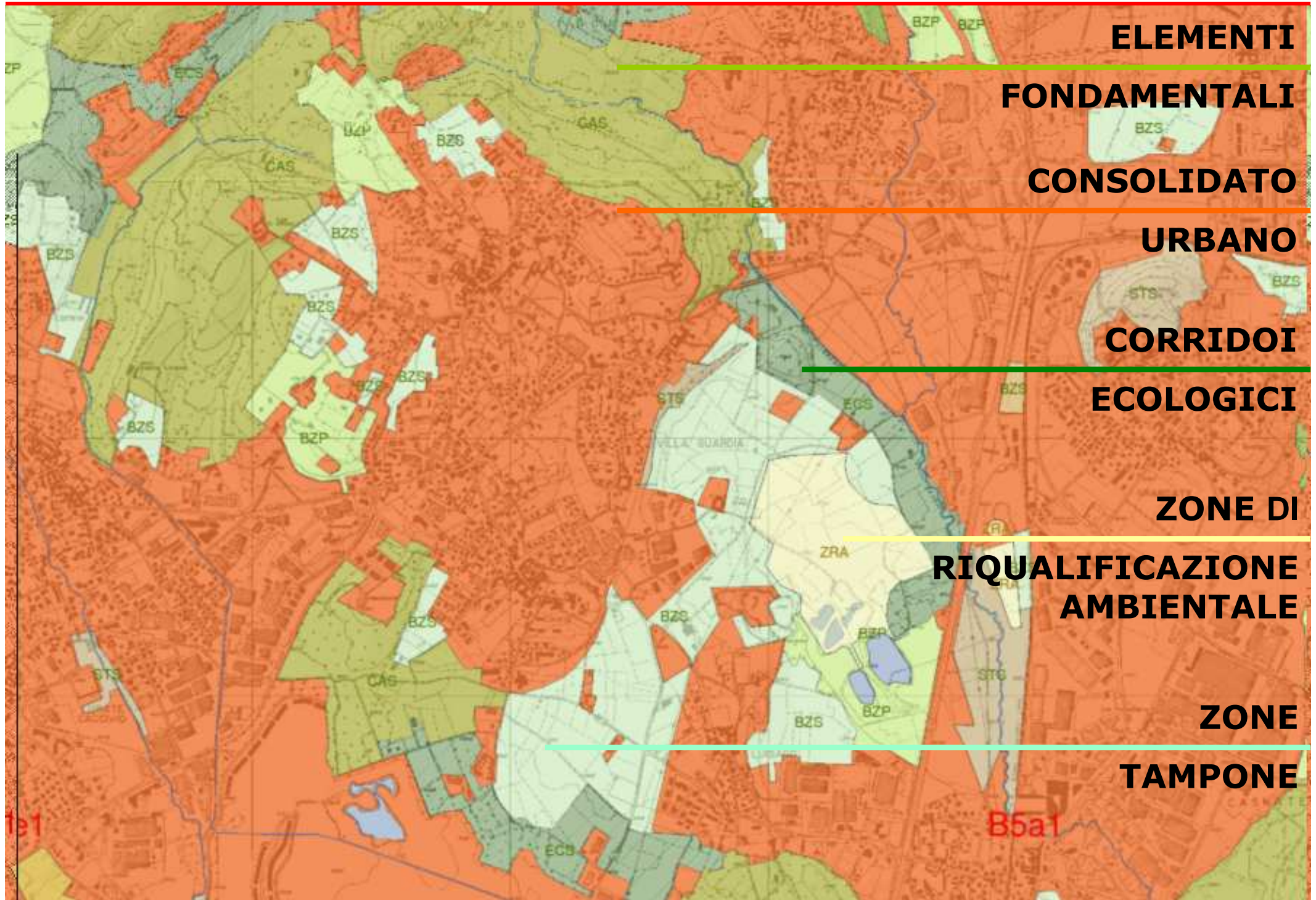
Il **Piano Territoriale Paesistico Regionale** (PTPR): disciplina e indirizza la tutela e la valorizzazione paesaggistica dell'intero territorio lombardo

Il **Piano Territoriale Regionale** (PTR) della Lombardia: strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Regione

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** (PTCP): atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia



La rete Ecologica provinciale (PTCP)



ELEMENTI

FONDAMENTALI

CONSOLIDATO

URBANO

CORRIDOI

ECOLOGICI

ZONE DI

**RIQUALIFICAZIONE
AMBIENTALE**

ZONE

TAMPONE

Il limite di consumo di suolo secondo il PTCP

S.T. (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE (<i>fonte: ISTAT</i>)	mq	7.740.000
A.U. (mq)	AREA URBANIZZATA (cfr tabella nella pagina seguente per il calcolo della A.U.)	mq	2.585.588
I.C.S.	INDICE DEL CONSUMO DEL SUOLO (rapporto % di A.U. rispetto S.T)	%	33,41
Classe I.C.S.	VILLA GUARDIA APPARTIENE ALL'AMBITO N. 6 OLGIATESE		D
L.A.E. (%)	LIMITE % AMMISSIBILE DI ESPANSIONE (% di A.U.)	%	1,30%
L.A.E. (mq)	SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (A.U. x L.A.E.)	mq	33.613
I.Ad. (mq)	INCREMENTO MASSIMO ADDIZIONALE DELLE ESPANSIONI (derivante dall'applicazione dei criteri premiali - art. 40 delle NTA - max 1,00% di A.U.)	<i>max mq</i>	25.856
SUPERFICIE AMMISSIBILE TOTALE (S.A.E. = L.A.E. mq + I.A.D. mq)		<i>max mq</i>	59.469

Ambito territoriale	Classi di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)				
	A	B	C	D	E
1 Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2 Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3 Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4 Triangolo Lariano	0-10%	10-17,5%	17,5-25%	25-40%	40-100%
5 Como e area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6 Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7 Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8 Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)					
	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%
	+ I.Ad. (previsto da criteri premiali: max 1,00% di A.U.)				

IL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 8, comma 3: il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 8, comma 4: il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre rinnovabile. Scaduto tale termine, il Comune provvede alla approvazione di un nuovo documento di Piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'art. 25, comma 7

**** IL DOCUMENTO DI PIANO che non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ma che tuttavia è l'unico strumento che individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione*** ".

Il ruolo del Documento di Piano è essenziale ed insostituibile, in quanto in questi ambiti di trasformazione, e solo in questi, nasceranno le nuove edificazioni, le ristrutturazioni urbanistiche, ecc.

L'attuazione degli interventi possibili all'interno degli ambiti di trasformazione potranno avvenire attraverso i PIANI ATTUATIVI, i quali definiranno i perimetri degli interventi e gli indici edificatori definitivi, diventando così il vero terzo livello della pianificazione dopo il Documento di Piano e il Piano dei Servizi.

Nel Documento di Piano saranno inoltre trasferite le indicazioni dei piani territoriali alle diverse scale in materia di trasporti, infrastrutture, ecc., così come saranno definiti obiettivi e politiche per il produttivo e il terziario, per gli ambiti di tutela e per l'edilizia residenziale pubblica.

Il Documento di piano dovrà infine definire gli eventuali criteri di perequazione, incentivazione e compensazione.

IL DOCUMENTO DI PIANO

Viene abbandonato il concetto di piano regolatore attraverso l'ideazione di un Piano di Governo del Territorio che affida alla pianificazione attuativa il compito reale di guidare le politiche urbanistiche.

Naturalmente (*art. 8 comma 2*) nel Documento di Piano saranno trasferite le indicazioni dei piani territoriali alle diverse scale anche in materia di trasporti, infrastrutture, ecc; così come saranno definiti obiettivi e politiche per il secondario e il terziario, per gli ambiti di tutela ed anche per **l'edilizia residenziale pubblica, indifferentemente rispetto alla dimensione del Comune (*art. 8 comma 2 lett. C*)**

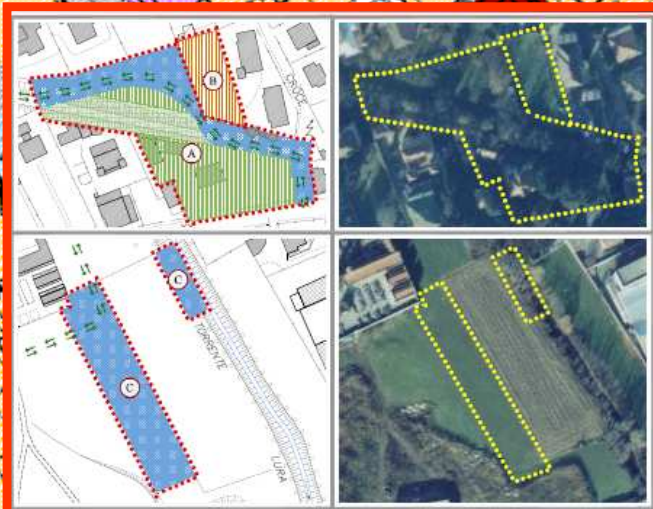
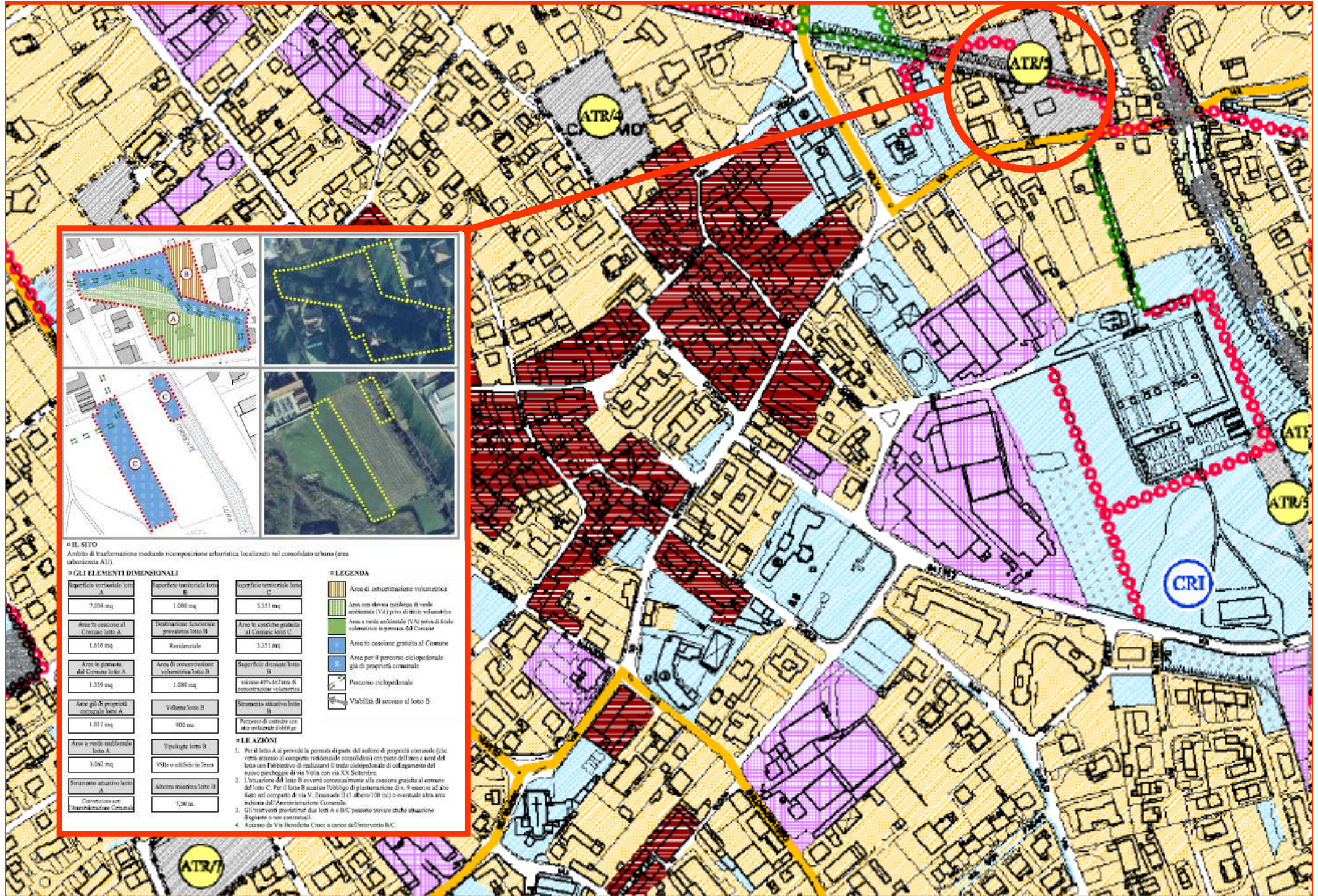
Ma nulla di chiaramente disegnato e indicato.

Infine il Documento di Piano deve definire gli eventuali criteri di perequazione, incentivazione e compensazione.

Il Documento di Piano esce quindi dall'ambito dell'urbanistica disegnata ed entra in quello dei principi e delle politiche.

I Piani attuativi divengono il vero terzo livello della pianificazione dopo il Documento di Piano e il Piano dei Servizi

..un esempio di elaborato del Documento di Piano..



IL SITO
Ambito di trasformazione mediante ricomposizione urbanistica localizzato nel consolidato urbano (area urbanizzata AU)

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale lotto A	Superficie territoriale lotto B	Superficie territoriale lotto C
7.034 mq	1.080 mq	3.351 mq
Area in cessione al Comune lotto B	Destinazione funzionale prevalente lotto B	Area in cessione gratuita al Comune lotto C
1.016 mq	Residenziale	3.351 mq
Area in permuta dal Comune lotto A	Area di concentrazione volumetrica lotto B	Superficie drenante lotto B
1.339 mq	1.080 mq	minimo 40% dell'area B concentrazione volumetrica
Area già in proprietà concentrazione lotto A	Volumi lotto B	Stamento attuativo lotto B
1.017 mq	900 mc	Permetto di costruire entro volumi edificabili
Area a verde residenziale lotto A	Tipologia lotto B	LE AZIONI
3.002 mq	Ville o edifici in linea	1. Per il lotto A si prevede la permuta di parte del volume di proprietà comunale (che verrà accorato al comparto residenziale consolidato) em parte dell'area a scudi dal lotto con l'obiettivo di realizzarvi il tratto ciclopedonale di collegamento del nuovo parcheggio di via Volta con via XX Settembre.
Stamento attuativo lotto A	Altezza massima lotto B	2. L'attuazione del lotto B avverrà contemporaneamente alla cessione gratuita al Comune del lotto C. Per il lotto B sussiste l'obbligo di pianificazione di n. 9 cassette ad alto fusto nel comparto di via V. Emanuele II (1 altezza 100 mc) o eventuale altra area rubata dall'Amministrazione Comunale.
Convenzione con Amministrazione Comunale	7,50 mt.	3. Gli interventi previsti nei due lotti A e B/C possono trovare anche attuazione congiunta o non contemporanea.
		4. Accesso da Via Benedetto Croce a carico dell'intervento B/C.

LEGENDA

- Area di concentrazione volumetrica
- Area con elevata incidenza di verde subaltimetrico (VA) priva di rete idraulica Area a verde subaltimetrico (VA) priva di rete idraulica in permuta dal Comune
- Area in cessione gratuita al Comune
- Area per il percorso ciclopedonale già di proprietà comunale
- Percorso ciclopedonale
- Viabilità di accesso al lotto B

IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si riferisce, nella sostanza, al tessuto urbano consolidato, ha valore prescrittivo e produce effetti diretti sul regime giuridico di suoli ed ha validità indeterminata ed è sempre modificabile.

• **Il Piano detta "regole prestazionali, requisiti, riferimenti per la progettazione in grado di garantire la tutela dei centri storici, omogeneità del tessuto urbano consolidato, qualità della città futura". Inoltre il Piano delle Regole è teso a "promuovere la qualità del progetto" secondo i seguenti criteri:**

- **Disciplina dell'assetto morfologico**
- **Norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi**
- **Definizione dei parametri dimensionali**
- **Indicazione delle destinazioni d'uso non ammissibili**
- **Criteri di allineamento e di orientamento**
- **Prescrizioni per garantire la continuità degli spazi a verde**
- **Parametri qualitativo prestazionali per garantire l'efficienza energetica**
- **Criteri per il recupero dei nuclei di antica formazione**

IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole individua altresì le aree destinate all'attività agricola con le seguenti finalità e obiettivi:

- **Preservazione**
- **Evitare processi di frammentazione**
- **Promuovere la compattezza del tessuto urbano**
- **Salvaguardia fasce di rispetto (corsi d'acqua, sorgenti)**
- **Norme per manutenzione straordinaria, trasformazioni, uso, recepimento piani di assestamento, indirizzo forestale e bonifica)**

Il Piano delle Regole norma le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche introducendo i parametri da rispettare nella nuova edificazione e requisiti qualitativi degli interventi, allo scopo di promuovere la **sostenibilità dello sviluppo, il **risparmio energetico**, il **comfort abitativo** secondo i criteri delle linee guida provinciali e il Regolamento edilizio tipo della Regione Lombardia.**

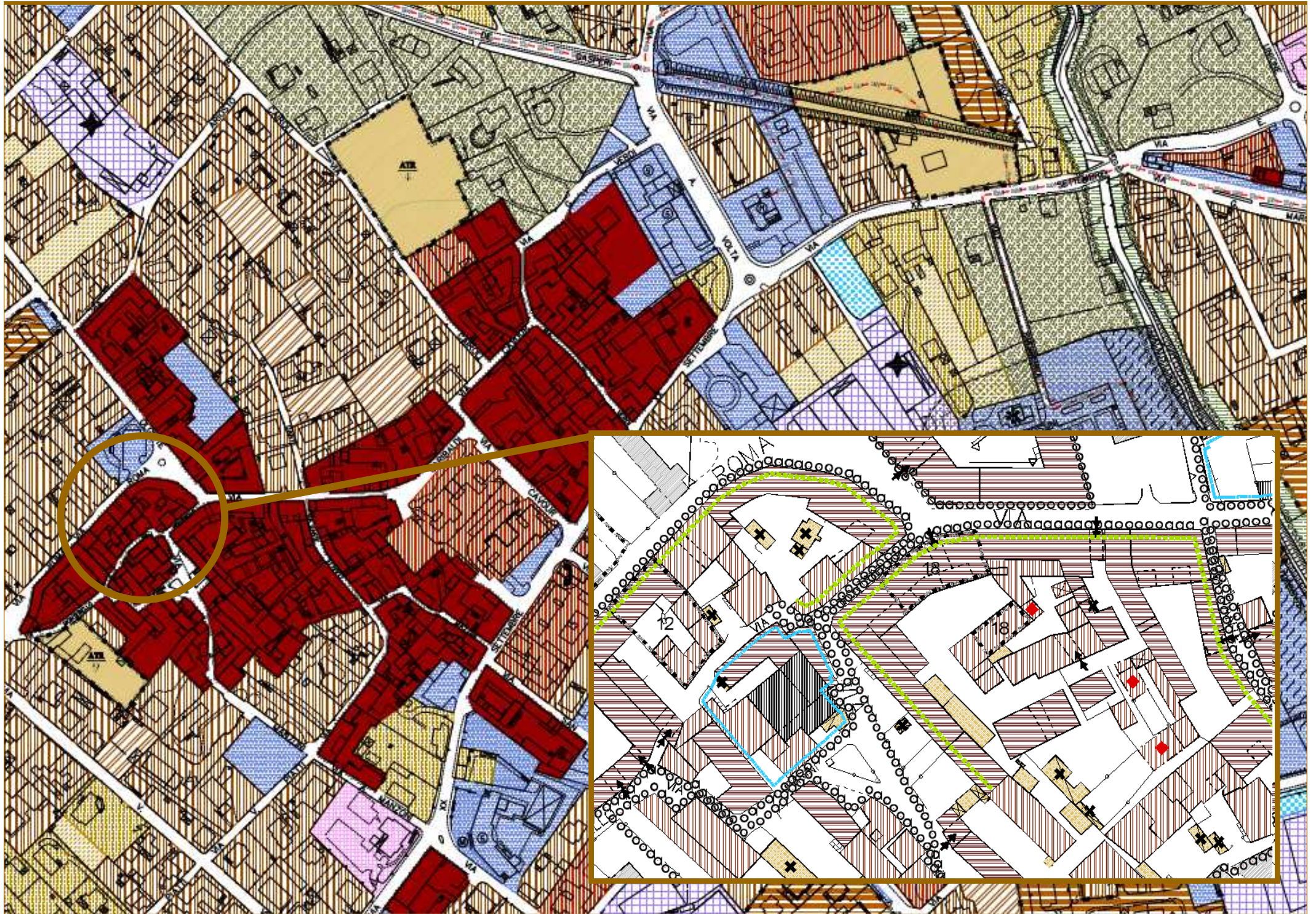
Individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica, ne disciplina l'uso e indica gli interventi ammessi.

IL PIANO DELLE REGOLE

Contenuti:

- **Recepimento dei contenuti prescrittivi straordinari**
- **Previsioni sovraordinate**
- **Immobili assoggettati a tutela**
- **Siti di interesse comunitario**
- **Aree ed edifici a rischio di incidente rilevante**
- **Vincoli (geologici, idrogeologici, sismici e della pianificazione sovraordinato)**
- **Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina**
- **Tessuto urbano consolidato**
- **Nuclei di antica formazione**
- **Beni ambientali storico artistici monumentali**
- **Caratteristiche fisico-morfologiche dell'esistente**
- **Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola**
- **Aree di valore paesaggistico-ambientale**
- **Aree non soggette a trasformazione urbanistica**
- **Vincoli e classi di fattibilità**
- **Aree ed edifici a rischio**
- **Volumetrie e indici consentiti**
- **Modalità per la perequazione, l'incentivazione e la compensazione**

..un esempio di elaborato del Piano delle Regole..



IL PIANO DEI SERVIZI

È uno strumento di carattere prescrittivo e vincolante volto a **garantire la vivibilità e la qualità urbana** attraverso l'organizzazione della struttura territoriale, l'accessibilità ai diversi servizi e l'armonizzazione tra insediamenti e servizi.

Contenuti:

- Individuazione dell'ambito territoriale di riferimento
- Dati sulla popolazione, sull'utilizzo dei servizi pubblici e sulla mobilità, e determinazione dei potenziali utenti
- Inventario dei servizi presenti
- Determinazione dello stato della domanda e dell'offerta e identificazione della necessità di nuovi servizi pubblici da parte della popolazione
- Ipotesi di soluzione e definizione delle priorità di intervento
- Individuazione delle aree e gli edifici esistenti e da realizzare per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e le aree a verde e di interesse ambientale
- Valutazione della sostenibilità economica delle previsioni

..un esempio di elaborato del Piano dei Servizi..



Stralcio aerofotogrammetrico

Stralcio ortofoto



La LE STRUTTURE PER ISTRUZIONE E FORMAZIONE
La 3/1 Scuola secondaria di I grado - Sant'Elia

Le proposte della Giunta Comunale per gli indirizzi strategici

Sono la base di partenza per la partecipazione ed il contributo dei Cittadini sia direttamente che attraverso i Consiglieri, le Associazioni,

Il Piano di Governo del Territorio nel definire l'assetto urbanistico del territorio comunale intende promuovere una politica di sostenibilità dello sviluppo inteso a limitare l'espansione su nuove aree da urbanizzare, privilegiando in particolare i seguenti **obiettivi:**

OBBIETTIVO I – CONTESTO EDIFICATO

Non debbono essere favoriti fenomeni dispersivi degli insediamenti a favore del mantenimento della forma aggregata dell'edificato ciò allo scopo di rafforzare la salvaguardia dei sistemi ambientali. In particolare non potranno essere interessate da nuova edificazione le aree verdi sui versanti collinari e la rete verde in generale, impedendo così ulteriori saldature dell'edificato.

OBBIETTIVO II – CONTESTO AMBIENTALE

Deve essere sistematicamente perseguito l'obiettivo non solo di garantire la conservazione dei corridoi ecologici esistenti ma anche di potenziarne l'estensione in funzione della tutela, valorizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale delle residue realtà che ancora si interpongono all'edificato valutando anche l'opportunità di una loro aggregazione al PLIS vigente.

OBBIETTIVO III – SVILUPPO

Possono essere previste, nelle aree di completamento, in quelle di trasformazione a ridosso dei sistemi ambientali e delle aree a verde collinari da tutelare, soltanto tipologie edilizie a ville e villini bifamiliari a bassa densità fondiaria e limitata altezza; volumi ed altezze dovranno essere definite in maniera certa senza la possibilità di interpretazioni estensive .

OBBIETTIVO IV – SOSTENIBILITA'

Debbono essere sottoposti a valutazione di sostenibilità ambientale i piani esecutivi non ancora attuati, per individuare le più opportune opere di compensazione e/o di mitigazione, valutando puntualmente anche in quali casi sia eventualmente possibile procedere con semplificazioni procedurali nell'iter di approvazione e/o loro trasformazione in permessi di costruire convenzionati con densità edilizie mitigate.

OBBIETTIVO V – RECUPERO

Deve essere incentivata la riconversione edilizia e funzionale ed il rinnovo morfologico dell'esistente tessuto urbano, compatibilmente con i servizi esistenti o previsti dal piano dei servizi, per conseguire la realizzazione di edifici a più elevata sostenibilità energetica anche mediante l'individuazione e la disciplina di ambiti di trasformazione già noti, e la possibilità di un loro incremento.

OBBIETTIVO VI – AREE DISMESSE

Deve essere prevista e favorita la trasformazione delle attività produttive dismesse ancora all'interno del centro edificato privilegiando soluzioni che prevedano la realizzazione di pluralità di funzioni e l'ottenimento per il Comune di congrue incentivazioni finalizzate a compensazioni di carattere sociale, ambientale ed economico.

OBBIETTIVO VII – CENTRI STORICI

Deve essere perseguito e convenzionato il giusto equilibrio tra obbligo di riconoscimento, salvaguardia e valorizzazione dei nuclei di antica formazione e la necessità di rinnovo edilizio in funzione delle moderne esigenze del vivere quotidiano mediante la formulazione di norme flessibili, la previsione di procedure semplificate e l'incentivazione economica mediante l'abbattimento degli oneri e del costo di costruzione.

OBBIETTIVO VIII – ATTIVITA' PRODUTTIVE

Possono essere previsti nuovi insediamenti produttivi, in aree già idoneamente urbanizzate, soltanto in presenza di motivate richieste da parte delle associazioni di categoria che dovranno comprovare la presenza di una attuale ed effettiva domanda locale.

OBBIETTIVO IX – SERVIZI

Debbono essere confermate ed attuate le indicazioni strategiche contenute nel piano dei servizi .

OBBIETTIVO X – EDILIZIA SOCIALE

Deve essere riservata, nella misura strettamente necessaria a soddisfare le comprovate sole esigenze dei cittadini residenti e dei lavoratori occupati in Villa Guardia, la possibilità di realizzare, con moderata densità fondiaria e limitata altezza, edilizia sociale e convenzionata a costi contenuti.

OBBIETTIVO XI – PIANA DI BRUGO

La previsione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di allocare nella Piana di Brugo Servizi - Cittadella dello Sport e della Cultura - di rilevanza Provinciale potrà essere attuata a condizione che la sua realizzazione avvenga in forma convenzionata con il Comune e mediante la massima concentrazione e compattezza del costruito e l'elevata mitigazione ambientale degli effetti derivanti dalla tipologia degli insediamenti previsti. In ogni caso verranno privilegiate soluzioni che prevedano la continuità del sistema del verde rispetto a quello dell'edificato e l'ottenimento di congrue incentivazioni a favore del Comune finalizzate a compensazioni di carattere sociale, ambientale ed economico.

OBBIETTIVO XII – **NORMATIVA**

Deve essere effettuata una revisione e semplificazione di tutte le normative comunali in materia edilizia, urbanistica ed ambientale che dovrà essere compendiata in un "Testo Unico dell'edilizia e del territorio di Villa Guardia" .

..alcune idee per un piano partecipato..

IL PIANO DOVRÀ ESSERE COSTRUITO CON LA PARTECIPAZIONE DI TUTTA LA COMUNITÀ, ECCO ALCUNE IPOTESI PER FAVORIRE LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI AL FINE DI DEFINIRE GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- **SONDAGGIO**
- **INCONTRI CON ASSOCIAZIONI SU SPECIFICHE TEMATICHE (PARCHI, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SERVIZI,...)**
- **PAGINA INTERNET**
- **COINVOLGIMENTO SCUOLE**
- **OPUSCOLO ALLE FAMIGLIE PER SOLLECITARE OSSERVAZIONI, SUGGERIMENTI, PROPOSTE NEI PROSSIMI 2 MESI**
- **.....**

..iniziamo ponendoci qualche domanda:

QUALI SONO GLI ARGOMENTI FONDAMENTALI PER IL FUTURO DEL NOSTRO COMUNE ?

SONO SODDISFACENTI I SERVIZI E APPREZZABILE IL LIVELLO DI ACCESSIBILITA' E FRUIBILITA'?

QUALE OPERA PUBBLICA VORREMMO SI REALIZZASSE CON URGENZA?

QUAL E' IL PROBLEMA PIU' IMPORTANTE CHE IL PGT DOVRA' AFFRONTARE TRA:

- **IL TRASPORTO PUBBLICO ?**
- **IL TRAFFICO ?**
- **I PARCHEGGI ?**
- **IL CENTRO STORICO ?**
- **I NEGOZI ?**
- **LA TUTELA DEL VERDE ?**
- **I PARCHI - LE AREE VERDI ?**
- **AREE DI AGGREGAZIONE ?**
- **IMPIANTI SPORTIVI ?**
- **LA CASA ?**