COMUNE DI GRONTARDO
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA

DOCUMENTO DI PIANO

PARTE II

Determinazioni di piano e assetto normativo

Piano di Governo del Territorio PGT
Variante Generale

Responsabile del progetto e coordinatore scientifico

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
Paesaggista
GIUSEPPE TAMAGNINI
Via Milano 52 - 26100 Cremona
Tel. 0372 / 491359 - 44119
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Responsabile operativo

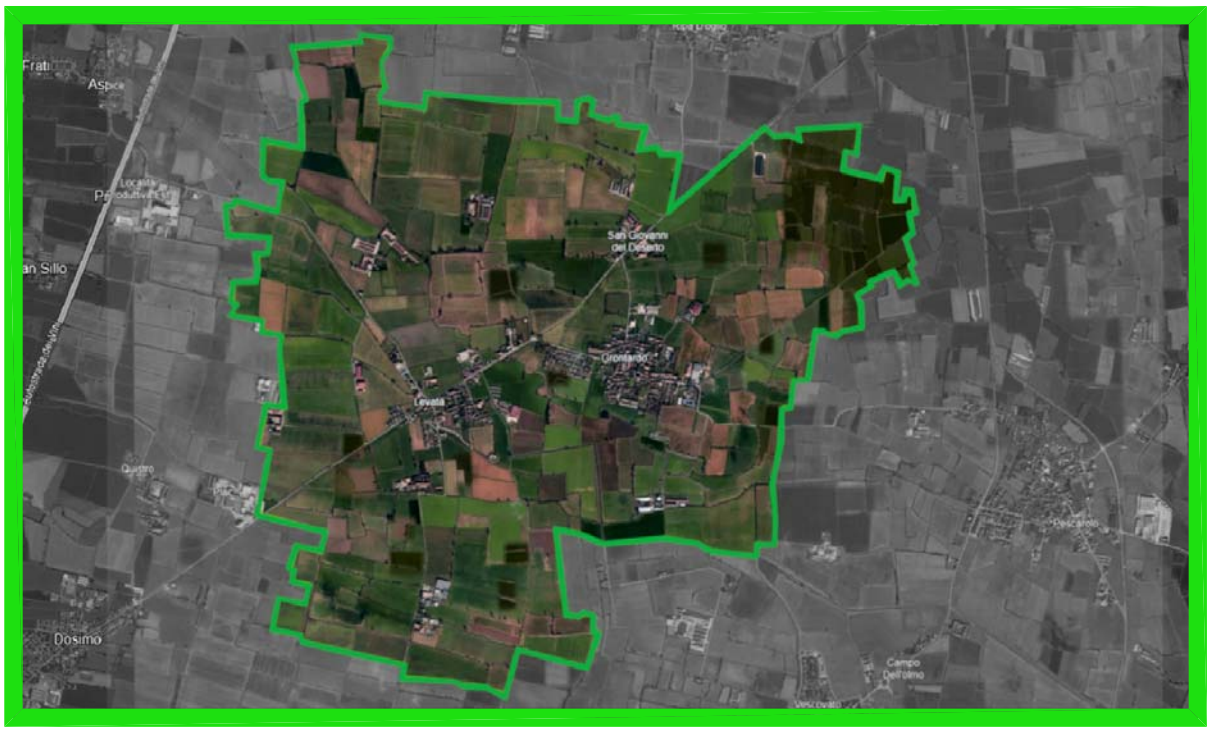
Architetto
ROBERTA MINOIA



Il Sindaco .....
Il Segretario Comunale .....

ADOTTATO IL ..... DELIBERA C.C. N° .....
APPROVATO IL ..... DELIBERA C.C. N°.....
PUBBLICATO IL ..... SUL B.U.R.L. N° .....

GRONTARDO PGT



Gruppo di lavoro:

Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
Paesaggista
GIUSEPPE TAMAGNINI

Responsabile operativo

Architetto
ROBERTA MINOIA

Regione
LOMBARDIA

Provincia di
CREMONA

Comune di
GRONTARDO

INDICE

PARTE I. DETERMINAZIONI DI PIANO 1

Capitolo. 1. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo della Variante Generale al P.G.T. **1**

Capitolo. 2. **Capacità insediativa complessiva del Documento di Piano** **3**

Capitolo. 3. **Verifica di coerenza delle politiche/azioni della pianificazione comunale con gli obiettivi di sostenibilità ed il contestoprogrammatico di area vasta 6**

3.1 Premessa *6*

3.2 Piano Territoriale Regionale (PTR) *6*

3.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) *11*

Capitolo. 4. Compatibilità con le risorse economiche attivabili **17**

4.1 Opere pubbliche previste *17*

Capitolo. 5. **Modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate** **18**

5.1 Piano Territoriale Regionale (PTR) *18*

5.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) *19*

Capitolo. 6. **Consumo di suolo** **20**

6.1 Carta del Consumo di suolo: indicazioni regionali *21*

6.2 Analisi del contesto comunale riferito alle tavole regionali operative *28*

6.3 Calcolo della riduzione del consumo di suolo *31*

PARTE II. ASSETTO NORMATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO 34

Capitolo. 1. Cogenza dei contenuti del Documento di Piano **34**

Capitolo. 2. Individuazione degli ambiti di trasformazione **35**

Capitolo. 3. **Indici e parametri d' attuazione delle aree di trasformazione** **37**

3.1. Ambiti di trasformazione destinazione prevalentemente residenziale *38*

3.2. Ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente artigianale - industriale *38*

3.3. Criteri di negoziazione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione *39*

Capitolo. 4. **Ambiti di trasformazione – Valutazione di compatibilità con le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di Piano** **40**

Capitolo. 5. **Ambiti di trasformazione – Valutazione di compatibilità con le sensibilità ambientali e paesaggistiche sul territorio** **42**

Capitolo. 6. **Piani Attuativi e Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale** **44**

6.1 Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione *44*

6.2 Prescrizioni per i Piani Attuativi e per gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale *46*

6.3 Indirizzi per Piani Attuativi e Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale *47*

Capitolo. 7. **Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica** **48**

7.1 Obiettivi della perequazione *48*

7.2 Aree escluse dalle regole della perequazione *48*

7.3 Modalità di applicazione dei meccanismi della perequazione *49*

7.4 Perequazione di comparto 49
7.5 Perequazione diffusa 49
7.6 Perequazione aggiuntiva 51
7.7 Quantità della perequazione diffusa 51
7.8 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori 52
7.9 Compensazione urbanistica 52
7.10 Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra 54
7.11 Caratteristiche delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di pertinenza indiretta 54
7.12 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione 55
7.13 Il sistema degli incentivi 55

Capitolo. 8. Direttive del Documento di Piano 56

8.1 Direttive per il Piano dei Servizi 56
8.2 Direttive per il Piano delle Regole 57
8.3 Direttive per la difesa e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche 58
8.4 Direttive per la valorizzazione e la difesa delle aree agricole 59
8.5 Direttive per la valorizzazione del tessuto edificato 60
8.6 Direttive per la tutela del centro storico 61
8.7 Direttive per la tutela, il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei complessi edilizi di matrice rurale 62
8.8 Elementi di pianificazione paesistico ambientale 63

Capitolo. 9. Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale. 67

9.1 Principi e finalità della Rigenerazione Urbana e Territoriale 67
9.2 Ambiti della rigenerazione 68
9.3 Individuazione ed obiettivi 69
9.4 Azioni di semplificazione 70
9.5 Azioni di incentivazione 72
9.6 Attuazione di usi temporanei 73
9.7 Studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria 76
9.8 Rigenerazione Urbana e Territoriale, ambiti dismessi con criticità 77
9.9 Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati 78

Capitolo. 10. Rapporto tra Variante PGT e VAS 79

10.1 La VAS e la Variante Generale al PGT 79
10.2 Indirizzi, raccomandazioni alternative di interventi derivanti dalla VAS 82

PARTE I. DETERMINAZIONI DI PIANO

Capitolo. 1. ***Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo della Variante Generale al P.G.T.***

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT, comprendendo in essi il recupero urbanistico e la riqualificazione del territorio minimizzando il consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità.

Tale sviluppo quantitativo e qualitativo riguarda le politiche territoriali per la residenza, le attività produttive (agricoltura, industria, artigianato, commercio e territorio) e la mobilità.

Il Documento di Piano, nel riassumere le principali indicazioni riguardanti l'utilizzazione, il miglioramento e l'estensione dei servizi pubblici e di interesse pubblico determina la compatibilità degli interventi previsti con le risorse economiche attuabili della Pubblica Amministrazione.

Il Documento di Piano definisce inoltre il livello di applicazione dei criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione previsti dalla Legge della Regione Lombardia n.12 dell' 11.03.2005 e s.m.ed i.

La LR 12/2005 regola diversamente il regime urbanistico delle aree di trasformazione da quelle consolidate.

Per le aree di trasformazione la legge affida ai Piani o Programmi Attuativiil compito di fissare in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alle previsioni degli stessi.

In altri termini il PGT, nel Documento di Piano, delimita le aree di trasformazione, attribuendo ad esse, indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione, i criteri ed i parametri generali per l'edificazione, mentre l'attuazione degli interventi di trasformazione è demandata ai Piani Attuativi o Atti di Programmazione

Negoziata di Valenza Territoriale.

Tuttavia il Documento di Piano definisce i parametri fondamentali da riportare nelle convenzioni in materia di concessione delle aree, di realizzazione delle opere pubbliche e predispone con carattere indicativo schemi planivolumetrici.

Nelle zone consolidate il Piano delle Regole determina con precisione gli indici e parametri di edificabilità.

Ai fini della definizione del dimensionamento del Piano secondo la LR 12/2005 si considerano i residenti per le aree edificate, cui vanno aggiunti quelli relativi alle aree di trasformazione residenziali conteggiando ogni residente pari a 150 m^3 di volume teoricamente edificabile (50 m^2 SL).

Capitolo. 2. Capacità insediativa complessiva del Documento di Piano

Il Documento di Piano del PGT 2008 individuava:

- 5 ambiti di trasformazione a destinazione residenziale su suoli liberi
- 1 ambito di trasformazione destinato alla funzione produttiva su suolo libero

Comparto	Dest. prevalente	St (mq)	Utc max	Capacità edificatoria assegnata (mq)
ATR	Residenziale	8.551	0,4 mq/mq	3.420
ATR A	Residenziale	6.493	0,4 mq/mq	2.597
ATR B	Residenziale	7.402	0,4 mq/mq	2.961
ATR C	Residenziale	9.385	0,4 mq/mq	3.754
ATR D	Residenziale	8.200	0,4 mq/mq	3.280
ATP	Prod. Art.	40.938	0,6 mq/mq	24563
	Totale St	**80.969 mq**		

La Variante Generale, in accoglimento di istanze pervenute successivamente all'avvio del procedimento, ed in coerenza con gli indirizzi sovraordinati inerenti il contenimento del consumo di suolo, ha operato una revisione completa delle previsioni insediative tramite:

- Stralcio dell'ambito produttivo di 40.938 mq posto a nord di Grontardo nei pressi del complesso cascinale San Giovanni nel Deserto
- Stralcio dell'ambito residenziale di 8.200 mq posto a sud-est di via cimitero al confine di un Piano Attuativo in corso di completamento
- Stralcio della porzione ovest pari a 2.722 mq dell'ambito residenziale posto a sud di via Matteotti
- Revisione degli ambiti di trasformazione residenziale 1 e 2 e stralcio delle rimanenti previsioni
- Aggregazione all'ambito posto ad ovest di via Cimitero di una porzione pari a 2.444 mq che corrisponde ad un vuoto del tessuto urbanizzato destinato dall'attuale PGT al completamento
- Assimilazione di tre aree di completamento del TUC di Levata ad Ambiti di Trasformazione
- Introduzione del nuovo ambito di trasformazione ATP 1 di 5.195 a completamento di un'attività artigianale esistente

La riconfigurazione degli ambiti di trasformazione è riportata nella tabella seguente, comprendente anche gli ambiti ATR 5 e ATR 6 di nuova introduzione in luogo di TUC residenziale di completamento:

Ambiti PGT 2008	Ambiti Variante	St (mq)	Variazioni rispetto al PGT vigente (mq)
ATR	ATR1	8.551	0
ATR A	ATR2	6.493	0
ATR B	ATR3	3.265	-4.137
ATR C	ATR4	11.829	0
TUC			
ATR D	Ambito agricolo		-8.200
TUC	ATR 5	9.840	0
TUC	ATR 6	5.735	0
ATP	Ambito agricolo		-40.938
Ambito agricolo	ATP 1	5.195	5.195
		50.908 mq	**-48.080 mq**

Considerando che agli ambiti di trasformazione a carattere residenziale è stata attribuita una capacità edificatorio pari a 0,33 mq/mq, si può determinare il peso insediativo derivante dagli ambiti di trasformazione corrispondente a **302** nuovi residenti.

Ambiti Variante	SL (mq)	Abitanti teorici
ATR 1	2.822	56
ATR 2	2.143	43
ATR 3	1.077	22
ATR 4	3.904	78
ATR 5	3.247	65
ATR 6	1.893	38
	Totale	**302**

A questi vanno aggiunti i nuovi residenti connessi al Piano Attuativo in corso di realizzazione a carattere residenziale ad est di via cimitero nel nucleo di Grontardo pari a **77.**

Infine devono essere considerati anche gli abitanti potenzialmente derivanti da interventi di completamento del tessuto urbano, coincidenti con i lotti liberi la cui SF è stimabile in 17.344 mq. Applicando l'indice di edificabilità massimo attribuito dalla Variante al comparto residenziale pari a 0,50 mq/mq tale SF genererebbe una SL pari a 8.672 mq, cui corrispondono **173** abitanti teorici.

Sommando pertanto gli abitanti teorici derivanti dagli ambiti di trasformazione, dal PA in itinere e dall'attivazione di lotti liberi si avrebbe un ammontare totale pari a **552** che porterebbero la popolazione residente dagli attuali 1.489 a **2.041.**

Alle previsioni insediative la LR 12/2005 associa una quantificazione delle aree per servizi determinata in un minimo di 18 m^2 per abitante teorico intesi come superficie ad esso dedicate.

Si determinano di seguito le superfici a standard derivanti dalle trasformazioni inserite nel Documento di Piano:

	Quota standard (mq)
ATR 1	1.016
ATR 2	771
ATR 3	388
ATR 4	1.405
ATR 5	1.169
ATR 6	681

Capitolo. 3. Verifica di coerenza delle politiche/azioni della pianificazione comunale con gli obiettivi di sostenibilità ed il contesto programmatico di area vasta

3.1 Premessa

Gli strumenti di Pianificazione e governo del territorio di livello regionale e provinciale, nella fattispecie il Piano Territoriale Regionale PTR e la sua componente paesaggistica (PPR) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) contengono indirizzi per la pianificazione comunale che devono essere a vario titolo recepiti.

Di seguito si approfondiranno i livelli di coerenza tra la strategia della Variante e tali strumenti sovraordinati al fine di dimostrarne la congruità.

3.2 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Ai sensi dell'art. 19, comma 2, lettera b), n. 3), il PTR, tra le altre cose, definisce gli indirizzi per la programmazione territoriale di comuni e province, al fine di garantirne, nel rispetto e nella valorizzazione delle autonomie locali, la complessiva coerenza al quadro programmatico regionale; a tal fine, e in particolare, definisce gli elementi costituenti limiti essenziali di salvaguardia della sostenibilità ambientale dello sviluppo socio – economico del territorio regionale.

In considerazione degli obiettivi tematici e di quelli relativi al Sistema Territoriali della Pianura Irrigua in cui si inserisce il territorio del Comune di Grontardo, si può verificare il rapporto tra questi e la strategia di Variante esposta nella Parte IV della Parte I della relazione del Documento di Piano.

Obiettivi tematici	
Ambiente	
Qualità aria	Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante riducono il peso insediativo con conseguente contenimento, rispetto a quanto previsto dal PGT 2008, delle emissioni di inquinanti in atmosfera date derivanti dalle nuove edificazioni e dal traffico indotto.
Risorse idriche (riduzione consumi, mitigazione rischi esondazione, riqualificazione ambientale, promozione fruizione)	I nuovi ambiti di trasformazione introdotti dalla proposta di Variante non riguardano aree a rischio di allagamento ai sensi del PGRA. Si prevede un nuovo ambito di trasformazione a ridosso del colatore Aspice per il quale vengono fornite adeguate misure di contenimento degli impatti (vedasi scheda valutazione). Rispetto ai consumi idrici, data la riduzione del peso insediativo, si avrà un parallelo contenimento rispetto a quanto previsto dal PGT vigente.
Difesa suolo e prevenzione Deterioramento e contaminazione	Come rilevato nel Rapporto di scoping gli elenchi aggiornati reperibili sul sito web della Regione Lombardia non riportano, per il Comune di Grontardo, siti contaminati. Si prevede un nuovo ambito di trasformazione a carattere produttivo per il quale vengono fornite adeguate misure di contenimento degli impatti (vedasi scheda valutazione). La Variante riconduce allo stato agricolo 5.453 mq di suoli destinati al completamento del comparto produttivo di Grontardo con vantaggi in termini di tutela del suolo dai rischi di inquinamento.
Tutela della biodiversità e valorizzazione degli ecosistemi	In generale le modificazioni introdotte dalla Variante riducono il peso insediativo con conseguente riduzione delle pressioni sulle matrici ambientali. Si prevede un nuovo ambito di trasformazione a ridosso del colatore Aspice per il quale vengono fornite adeguate misure di contenimento degli impatti sull'elemento di II livello della RER (vedasi scheda valutazione). Si prevede una nuova area verde di 1.765 mq ad est della roggia Ciria a Levata che può contribuire al rafforzamento degli elementi di II livello presenti nel contesto. L'introduzione del progetto di REC associato ad una norma specifica garantisce il rafforzamento dei livelli di tutela e valorizzazione delle emergenze paesaggistico-ambientali.
Inquinamento acustico	Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante riducono il peso insediativo con conseguente contenimento, rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, del traffico indotto e delle emissioni acustiche generate. Per l'ambito ATP 1 di nuova introduzione, localizzato a completamento del comparto produttivo-artigianale già presente a Levata, non si ritiene che il traffico indotto possa generare particolari criticizzazioni del clima acustico locale (si veda scheda analitica di dettaglio).
Inquinamento elettromagnetico e luminoso	La Variante non contiene previsioni che possano generare l'insediamento di funzioni inquinanti dal punto di vista elettromagnetico o luminoso.
Assetto territoriale	
Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate	Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione le modifiche introdotte dalla proposta di Variante riducono il peso insediativo con conseguente notevole contenimento, rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, del traffico indotto. Per l'ambito ATP 1 di nuova introduzione, localizzato a completamento del comparto produttivo-artigianale già presente a Levata, non si

	ritiene che il traffico indotto possa generare particolari criticizzazioni del sistema di circolazione veicolare (si veda scheda analitica di dettaglio). L'estensione dei percorsi ciclopedonali garantisce la possibilità per i residenti di utilizzare la bicicletta sia per gli spostamenti di corto raggio, sia a scopo di turistico-fruitivo.
Organizzare il territorio affinché non si creino squilibri	La proposta di Variante, in coerenza con le potenzialità di sviluppo espresse dal territorio, introduce l'ambito di trasformazione produttivo-artigianale ATP 1.
Riqualificazione e qualificazione dello sviluppo urbano	La proposta di Variante introduce la disciplina inerente la promozione degli interventi connessi alla rigenerazione urbana individuando gli ambiti ove tali interventi possano esprimersi.
Garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio	La proposta di Variante non modifica nella sostanza l'offerta locale di servizi presenti sul territorio, ma interviene a rimodulare la previsione inerente la fascia verde lungo la SP 83 che viene recepita come elemento della REC. Viene inoltre prevista una nuova area verde a Levata ad est della roggia Ciria.
Contenere il consumo di suolo	La proposta di Variante prevede complessivamente la conferma nello stato agricolo di 55.903 mq di suoli per i quali il PGT 2008 prevedeva l'urbanizzazione. Pertanto gli incrementi di consumo di suolo relativi all'introduzione dell'ATP 1 e all'area verde a Levata sono notevolmente inferiori alle porzioni di ambiti restituite all'uso agricolo e definiscono un bilancio positivo complessivamente superiore alle percentuali provinciali di riduzione del consumo di suolo. Parallelamente alla riduzione delle previsioni insediative viene introdotta dalla proposta di Variante la disciplina inerente la promozione della rigenerazione urbana, regolamentando le modalità con le quali possono essere realizzati interventi passibili di generare processi di rigenerazione diffusa.
Azioni di mitigazione del rischio integrato – resilienza	L'aggiornamento della componente geologica conseguente alla redazione della presente Variante comporterà un parallelo adeguamento della normativa sottesa alle prescrizioni inerenti la riduzione del rischio di allagamento nelle aree urbane in recepimento del PGRA.
Assetto economico - produttivo	
Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica	Vengono introdotti dalla Variante criteri generali inerenti le migliori tecniche di realizzazione degli edifici al fine di garantirne la massima efficienza in termini di contenimento del consumo di risorse non rinnovabili. In generale rispetto ai consumi energetici, data la riduzione del peso insediativo, si avrà un parallelo contenimento rispetto a quanto previsto dal PGT vigente.
Paesaggio e patrimonio culturale	
Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio	La proposta di Variante, riducendo il peso insediativo delle previsioni trasformative, comporta un parallelo contenimento degli impatti paesaggistici, soprattutto sul comparto agricolo. L'attenzione posta all'integrazione della rigenerazione urbana e territoriale all'interno dell'apparato normativo garantisce inoltre che siano favoriti interventi di riqualificazione sia dello stock edilizio esistente, in particolare quello interno ai nuclei storici. L'introduzione del progetto di REC garantisce il rafforzamento dei livelli
Riqualificare e recuperare dal	

punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse	di tutela e valorizzazione delle emergenze paesaggistico-ambientali. La definizione di percorsi ciclopedonali all'interno del territorio rurale favorisce una fruizione turistica del territorio.

Obiettivi territoriali Sistema Territoriale della pianura irrigua	
ST5.1	La proposta di Variante non incide sugli insediamenti zootecnici presenti nel territorio comunale, intervenendo unicamente a ridefinire l'area di salvaguardia dei tessuti urbani al fine di renderla più omogenea e di non recare eccessive limitazioni all'attività agricola.
ST5.2	Non sono previste modifiche che comportino la compromissione o la riduzione delle risorse idriche per l'agricoltura
ST5.3	La proposta di Variante riduce la superficie degli ambiti potenzialmente edificabili confermando nello stato agricolo le aree stralciate e contribuendo pertanto a raggiungere l'obiettivo della preservazione delle caratteristiche e dei valori del territorio rurale.
ST5.4	L'introduzione di una disciplina specifica per la rigenerazione urbana consente di attivare operazioni di recupero edilizio che migliorino le condizioni generali di qualità paesaggistica del contesto urbano e di quello rurale circostante.
ST5.5	La proposta di Variante riduce il peso insediativo delle previsioni e di conseguenza anche il traffico indotto dalle trasformazioni. Non sono previste nuove infrastrutture stradali che incidano sull'ambito agricolo, mentre sono introdotte previsioni di nuovi percorsi ciclopedonali, che incentivino la mobilità dolce nel territorio.
ST5.6	Non pertinente
Uso suolo	La proposta di Variante si pone in coerenza con gli obiettivi regionali in quanto: - Opera una revisione delle trasformazioni coerentemente con le dinamiche socio-economiche locali, ottenendo un bilancio dei suoli positivo - Introduce una disciplina apposita per favorire la rigenerazione urbana ed intervenire a riqualificare il patrimonio edilizio - Conferma nella funzione agricola le aree stralciate dagli ambiti di trasformazione

Rispetto ai criteri inerenti la salvaguardia del sistema rurale e la sua valorizzazione ambientale e paesaggistica contenuti nell'adeguamento del PTR alla LR 31/2014, si sottolinea come la proposta di Variante preveda:

- lo stralcio di previsioni trasformative per una quota pari a 55.903 mq di suoli per i quali il PGT 2008 prevedeva l'urbanizzazione.
- incremento di consumo di suolo relativo al nuovo ambito di trasformazione ATP 1 (5.195 mq) e all'area verde di Levata (1.765 mq) notevolmente inferiore alla quota di superficie territoriale restituita all'uso agricolo

Si definisce pertanto un bilancio ecologico dei suoli positivo.

Inoltre l'attenzione posta all'integrazione della rigenerazione urbana

all’interno dell’apparato normativo garantisce che siano favoriti interventi di riqualificazione sia dello stock edilizio esistente (in particolare quello interno ai nuclei storici), contribuendo a ridurre ulteriormente la pressione insediativa sulle aree periurbane.

Non si rilevano previsioni insediative che possano determinare frammentazione del territorio rurale che viene preservato nei suoi elementi caratterizzanti.

Per quanto concerne l’edificato rurale vengono meglio definiti i fabbricati da sottoporre a particolare tutela in caso di interventi di riqualificazione, distinguendoli dai fabbricati passibili di interventi di miglioria finalizzati ad incrementare le potenzialità dell’attività produttiva.

Ciò garantisce sia la permanenza in essere dell’attività agricola, sia la tutela del sistema agro-ambientale che occupa la maggior parte del territorio comunale per il quale viene ridefinita sia la normativa, sia la perimetrazione degli ambiti agricoli periurbani al fine di non vincolare eccessivamente l’attività produttiva.

Viene definito il progetto di REC teso a recepire e dettagliare alla scala comunale le individuazioni dei livelli regionale e provinciale e ad introdurre elementi di rafforzamento.

3.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La Legge Regionale 12/2005 all'art.18 stabilisce che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, le seguenti previsioni del PTCP:

1. le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;
2. l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione o programmazione regionale, programmazione di altri enti competenti, stato di avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenza di servizi, programmazioni negoziate.

   Il Piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia.

   In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà.

   Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano,non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi.

   In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento ed indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;
3. l'individuazione degli ambiti di cui all'art.15, comma 4, della suddetta legge, fino all'approvazione del PGT;
4. l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscano alla Provincia la competenza in materia con efficacia prevalente;

Di seguito verranno approfondite le principali strategie di Variante confrontandole con i contenuti di indirizzo del PTCP vigente

Obiettivi
Sistema insediativo
La proposta di Variante è coerente sia con l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, attuando una decisa riduzione delle previsioni insediative del PGT vigente, sia con la promozione del recupero del patrimonio edilizio ed insediativo data l'introduzione di apposita disciplina relativa alla rigenerazione urbana. Coerentemente con l'art. 15 delle NdA, introdotto con l'ultima variante al PTCP, la proposta di Variante determina una riduzione del consumo di suolo pari al 50% rispetto alle previsioni del PGT 2008.
Sistema infrastrutturale
La Variante non contempla la previsione di nuovi tracciati infrastrutturali. In generale le modifiche introdotte dalla proposta di Variante riducono il peso insediativo con conseguente contenimento, rispetto a quanto previsto dal PGT 2008, del traffico indotto. Viene garantita la piena accessibilità all'ambito ATP 1 di nuova identificazione a completamento di un comparto produttivo posto su uno degli assi viari principali di Grontardo direttamente connesso alla viabilità extraurbana di scorrimento. Viene individuata una rete di percorsi ciclopedonali funzionale al raggiungimento degli obiettivi inerenti il passaggio graduale a modalità sostenibili per gli spostamenti di corto raggio per lo svolgimento delle attività quotidiane o a scopo fruitivo.
Sistema paesistico-ambientale
La proposta di Variante introduce un'apposita disciplina atta a regolamentare gli interventi che, soprattutto nei centri storici e per gli edifici di valore storico culturale, possano generare effetti volano di qualificazione dell'intorno, inserendoli tra gli ambiti passibili di attivare azioni di rigenerazione urbana. La riduzione delle previsioni insediative ha come effetto la preservazione delle superfici agricole libere e della qualità dei suoli, nonché dei caratteri specifici di riconoscibilità del contesto rurale. La proposta di Variante introduce il progetto di REC sulla base delle reti ecologiche di livello sovralocale e degli elementi ad elevata naturalità presenti nel territorio comunale.
Gestione dei rischi territoriali
I nuovi ambiti di trasformazione introdotti dalla proposta di Variante non riguardano aree a rischio di allagamento ai sensi del PGRA. Si prevede un nuovo ambito di trasformazione a carattere produttivo per il quale vengono fornite adeguate misure di contenimento degli impatti (vedasi scheda valutazione). La Variante riconduce allo stato agricolo 5.453 mq di suoli destinati al completamento del comparto produttivo di Grontardo con vantaggi in termini di tutela del suolo dai rischi di inquinamento.
Sistema rurale
La decisa riduzione delle previsioni insediative garantisce il mantenimento dei suoli nell'attuale funzione agricola e contribuisce al perseguimento dell'obiettivo di preservare il settore primario e le risorse prioritarie necessarie alla sua sopravvivenza ed evoluzione verso una maggiore sostenibilità e verso forme di coltivazione ecocompatibili. Per quanto concerne l'edificato rurale vengono meglio definiti i fabbricati da sottoporre a particolare tutela in caso di interventi di riqualificazione, distinguendoli dai fabbricati passibili di interventi di miglioria finalizzati ad incrementare le potenzialità dell'attività produttiva. Ciò garantisce sia la permanenza in essere dell'attività agricola, sia la tutela del sistema agro-ambientale che occupa la maggior parte del territorio comunale per il quale viene

ridefinita sia la normativa, sia la perimetrazione degli ambiti agricoli periurbani al fine di non vincolare eccessivamente l'attività produttiva.

Indirzzi e criteri di intervento

Valorizzazione del paesaggio provinciale

In generale le modificazioni introdotte dalla Variante riducono il peso insediativo con conseguente riduzione delle pressioni sulle matrici ambientali.

Si prevede un nuovo ambito di trasformazione a ridosso del colatore Aspice per il quale vengono fornite adeguate misure di contenimento degli impatti sull'elemento di II livello della RER (vedasi scheda valutazione).

L'introduzione del progetto di REC associato ad una norma specifica garantisce il rafforzamento dei livelli di tutela e valorizzazione delle emergenze paesaggistico-ambientali.

La preservazione del comparto rurale conseguente alla riduzione della pressione insediativa e l'introduzione di una rete di percorsi ciclopedonali extraurbani ne consente la valorizzazione anche dal punto di vista di un utilizzo in senso turistico-fruitivo.

Per quanto concerne le componenti di interesse paesaggistico secondario si rileva che la Variante:

- attua una decisa contrazione della crescita insediativa anche in coerenza con l'art. 15 bis delle NdA
- non introduce nuove urbanizzazioni isolate o che costituiscano sviluppi lineari lungo le principali infrastrutture, preservando il disegno urbano attuale
- non introduce modificazioni che possano ridurre in modo critico la funzionalità degli elementi delle reti ecologiche e non induce l'obliterazione di varchi esistenti
- tramite la riduzione delle previsioni insediative contribuisce alla preservazione dei caratteri di riconoscibilità del territorio rurale
- non interviene a modificare le emergenze geomorfologiche presenti

Relativamente ai riferimenti per la rete ecologica provinciale la proposta di Variante introduce il progetto di REC sulla base delle reti ecologiche di livello sovralocale e degli elementi ad elevata naturalità presenti nel territorio comunale.

Rispetto alla valorizzazione del paesaggio agricolo, oltre a quanto già detto precedentemente, vengono meglio definiti i fabbricati da sottoporre a particolare tutela in caso di interventi di riqualificazione, distinguendoli dai fabbricati passibili di interventi di miglioria finalizzati ad incrementare le potenzialità dell'attività produttiva.

Dal punto di vista della valorizzazione del paesaggio urbanizzato la proposta di Variante:

- introduce la disciplina inerente la rigenerazione urbana che consente di promuovere interventi di riqualificazione che si sviluppino prioritariamente all'interno dei nuclei di antica formazione, con particolare riferimento alla valorizzazione degli elementi di identità.
- introduce in normativa indirizzi atti a garantire il migliore inserimento dei nuovi interventi edilizi all'interno del contesto urbano o rurale.
- riduce il peso delle previsioni insediative in coerenza con le dinamiche socio-economiche locali
- introduce aree a verde privato che si sostituiscono ad ambiti edificabili o ad aree agricole intercluse prive di una reale funzionalità produttiva, che, oltre a concorrere all'arricchimento della biodiversità locale, possono contribuire alla valorizzazione percettiva dei nuclei urbani.

Indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture della mobilità

Indirizzi per le espansioni insediative

La proposta di Variante riduce le previsioni insediative concordemente con le dinamiche socio-economiche locali e con la necessità di ottemperare ai disposti di cui all'art. 15 bis delle NdA inerenti la politica di riduzione del consumo di suolo.

Non vengono introdotte nuove aree di trasformazione che possano incidere in modo critico sui caratteri paesistico-ambientali locali, essendo presenti nelle schede di indirizzo

prescrizioni atte a mitigare gli impatti delle nuove edificazioni.

Tramite l'introduzione di una disciplina dedicata alla rigenerazione urbana la proposta di Variante si pone in coerenza con il criterio di incentivare processi di riqualificazione interni al TUC con possibilità anche di interventi di densificazione urbana che riduca la pressione insediativa sulle aree libere periurbane.

Indirizzi e indicazioni per la rete della mobilità

La riduzione della capacità insediativa proposta dalla Variante implica ad una riduzione del traffico indotto dalle trasformazioni urbane, rispetto a quanto contenuto nel PGT 2008.

Per l'ambito ATP 1 di nuova introduzione, localizzato a completamento del comparto produttivo-artigianale già presente a Levata, non si ritiene che il traffico indotto possa generare particolari criticizzazioni del sistema di circolazione veicolare (si veda scheda analitica di dettaglio).

Viene individuata una rete di percorsi ciclopedonali funzionale al passaggio graduale a modalità sostenibili per gli spostamenti di corto raggio per lo svolgimento delle attività quotidiane o a scopo fruitivo.

Indirizzi e indicazioni per le aree industriali e commerciali

Viene rivista la strategia insediativa inerente le attività produttive e artigianali riducendo di 5.453 mq l'area di completamento del comparto di Grontardo ed introducendo l'ambito di trasformazione ATP 1 di 5.195 mq funzionale all'espansione di un'attività già insediata da tempo sul territorio.

L'apparato normativo viene arricchito con una serie di indicazioni inerenti la riduzione delle esternalità negative sull'ambiente ed il paesaggio date dalla presenza delle attività artigianali e dalle loro potenziali estensioni.

Indirizzi per ambiti paesistico-territoriali omogenei

Le modifiche apportate dalla Variante non incidono sulle caratteristiche di riconoscibilità dell'unità paesaggistica nelle quali si colloca il territorio comunale.

La Variante introduce il progetto di REC tramite la quale è possibile la messa a sistema e la valorizzazione del comparto ambientale in connessione con le emergenze naturalistiche presenti nel contesto.

Cartografia

TAV D

Prescrittiva

Per quanto concerne i nuclei storici la proposta di Variante, tramite l'introduzione di apposita disciplina inerente la rigenerazione urbana, promuove e regolamenta gli interventi che abbiano come obiettivo la valorizzazione dei loro caratteri edilizi ed identitari.

Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante:

- non incidono sulle scarpate presenti nel territorio comunale
- tramite la decisa riduzione delle previsioni insediative determinano la possibilità per gli elementi delle reti ecologiche di esprimere al meglio la loro funzionalità
- non interferiscono con le aree di rischio archeologico
- non comportano la compromissione delle visuali privilegiate lungo i percorsi panoramici e sono coerenti con le politiche e previsioni inerenti il rafforzamento della rete fruitiva
- interferiscono il geosito corrispondente al paleoalveo dell'Aspice senza apportare pressioni tali da determinarne la perdita di riconoscibilità (si vedano le schede di valutazione specifiche degli ambiti ATR 5 e ATP 1)

In coerenza con la rete ciclabile di scala provinciale la Variante prevede lo sviluppo di una rete di percorsi ciclopedonali locali a questa interconnessi.

Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante comportano la riduzione di quote di ambiti agricoli strategici in linea con quanto ammesso dalla normativa.

TAV A
Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante in generale non influiscono sui caratteri di riconoscibilità del paesaggio locale evidenziati nella tavola. Le previsioni inerenti gli ambiti di trasformazione ATR 5 e ATP 1 interferiscono il geosito corrispondente al paleoalveo dell'Aspice senza apportare pressioni tali da determinarne la perdita di riconoscibilità (si vedano le schede di valutazione specifiche)
TAV B
Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante sono coerenti con l'assetto insediativo ed infrastrutturale evidenziato nella tavola e non sono ostative rispetto alle previsioni di potenziamento della SP 83
TAV C
L'ambito di trasformazione ATP 1 ricade in un contesto con severe limitazioni per tutti gli usi del suolo, ma costituisce l'estensione di una realtà produttiva esistente e la scheda di valutazione di cui al cap. 10 specifica quali siano gli interventi mitigativi da mettere in atto.
TAV E
La tavola E è stata costruita utilizzando l'applicativo regionale DUSAF che nel tempo ha subito modifiche ed integrazioni. Il medesimo applicativo è stato utilizzato nel Rapporto Preliminare per la definizione dell'uso del suolo urbano ed extraurbano, interrogando la versione più recente dell'applicativo (DUSAF 7). Si rimanda pertanto alle immagini ed alle considerazioni contenute capitolo riportato all'appendice del Rapporto Ambientale.
TAV F
Rispetto al degrado costituito dalle attività non residenziali, si rileva che la Variante elimina l'ambito di trasformazione produttivo all'estremità nord di Grontardo, nonché 5.453 mq di TUC produttivo-artigianale.
TAV G
Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante comportano una riduzione di ambiti agricoli strategici in linea con quanto consentito dall'art. 19bis delle NdA.

In generale si nota come la strategia di Variante, operando una decisa riduzione delle previsioni insediative rispetto al PGT 2008 (55.903 mq di suoli confermati nello stato agricolo), mantenga la coerenza con gli indirizzi del PTCP, soprattutto quelli inerenti il contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione dello stock edilizio esistente.

Coerentemente con l'art. 15 delle NdA, introdotto con l'ultima variante al PTCP, la proposta di Variante determina una riduzione del consumo di suolo pari al 46% rispetto alle previsioni del PGT 2008.

La riduzione delle previsioni insediative garantisce il mantenimento dei suoli nella funzione agricola e contribuisce al perseguimento dell'obiettivo di preservare il settore primario e le risorse prioritarie necessarie alla sua sopravvivenza ed evoluzione verso una maggiore sostenibilità e verso forme di coltivazione ecocompatibili.

Per quanto concerne l'edificato rurale vengono meglio definiti i fabbricati da sottoporre a particolare tutela in caso di interventi di riqualificazione,

distinguendoli dai fabbricati passibili di interventi di miglioria finalizzati ad incrementare le potenzialità dell'attività produttiva.

Ciò garantisce sia la permanenza in essere dell'attività agricola, sia la tutela del sistema agro-ambientale che occupa la maggior parte del territorio comunale per il quale viene ridefinita sia la normativa, sia la perimetrazione degli ambiti agricoli periurbani al fine di non vincolare eccessivamente l'attività produttiva.

Per quanto concerne il TUC la proposta di Variante introduce un'apposita disciplina atta a regolamentare gli interventi che, soprattutto nei centri storici e per gli edifici di valore storico culturale, possano generare effetti volano di qualificazione dell'intorno, inserendoli tra gli ambiti passibili di attivare azioni di rigenerazione urbana.

Non si rilevano elementi di pressione sulle componenti caratterizzanti il paesaggio agro-ambientale in quanto le modifiche introdotte dalla proposta di Variante:

- non incidono sulle scarpate presenti nel territorio comunale
- tramite la decisa riduzione delle previsioni insediative determinano la possibilità per gli elementi delle reti ecologiche di esprimere al meglio la loro funzionalità
- non interferiscono con le aree di rischio archeologico
- non comportano la compromissione delle visuali privilegiate lungo i percorsi panoramici e sono coerenti con le politiche e previsioni inerenti il rafforzamento della rete fruitiva
- interferiscono il geosito corrispondente al paleoalveo dell'Aspice senza apportare pressioni tali da determinarne la perdita di riconoscibilità (si vedano le schede di valutazione specifiche degli ambiti ATR 5 e ATP 1)

Inoltre la proposta di Variante introduce il progetto di REC sulla base delle reti ecologiche di livello sovralocale e degli elementi ad elevata naturalità presenti nel territorio comunale.

Viene individuata una rete di percorsi ciclopedonali funzionale al passaggio graduale a modalità sostenibili per gli spostamenti di corto raggio per lo svolgimento delle attività quotidiane o a scopo fruitivo.

La Variante elimina l'ambito di trasformazione produttivo all'estremità nord di Grontardo, nonché 5.453 mq di TUC produttivo-artigianale, con vantaggi in termini di:

- tutela del suolo dai rischi di inquinamento
- tutela delle visuali privilegiate lungo la SP 83
- riduzione del traffico (soprattutto pesante) indotto dalle attività.

Capitolo. 4. ***Compatibilità con le risorse economiche attivabili***

La L.R. 12/2005 nel descrivere i contenuti del Documento di Piano, al comma d) dell'art.8, prevede che venga dimostrata la compatibilità delle politiche d'intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla Pubblica Amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo.

Tutto ciò anche attraverso, ove possibile, il diretto coinvolgimento di risorse private volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale e mediante l'utilizzo degli Atti di Programmazione Negoziata.

4.1 Opere pubbliche previste

Con Delibera di Giunta n. 22 del 12/05/2022 è stato approvato il programma triennale dei lavori pubblici per gli anni 2022/2024 che prevede:

- la realizzazione di nuova palestra e spogliatoi per la scuola media di Levata (con fondi PNRR)
- la realizzazione di un nuovo asilo nido (con fondi PNRR)
- la manutenzione straordinaria della copertura del municipio

Capitolo. 5. **Modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate**

L'art.8, comma 2, lett.j della L.R. 12/2005 prevede che il Documento di Piano determini le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale e la eventuale proposizione a tali livelli di obiettivi d'interesse comunale.

Sono provvedimenti di competenza sovra comunale i piani ed i programmi che hanno come riferimento d'intervento i territori e/o gli ambiti intercomunali, provinciali e regionali, in cui è compreso parte o tutto il territorio comunale.

Di seguito sono evidenziati quegli strumenti le cui previsioni hanno una ricaduta immediata e prevalente nella stesura del PGT.

5.1 ***Piano Territoriale Regionale (PTR)***

Il PTR rappresenta elemento fondamentale per un'equilibrata impostazione dei Piani di governo del Territorio (PGT) comunali.

Gli strumenti di pianificazione devono infatti concorrere, in maniera sinergica, a dare compiuta attuazione delle previsioni di sviluppo regionale, definendo a grande scala la disciplina di governo del territorio.

Il PTR indica gli strumenti operativi finalizzati al perseguimento degli obiettivi del Piano, la loro attinenza con l'assetto del territorio e la relazione diretta con PGT e PTCP.

Indicazioni dirette e prevalenti:

- ✓ obiettivi tematici e territoriali di riferimento per la definizione di orizzonti di sviluppo sostenibile
- ✓ localizzazione delle reti infrastrutturali di interesse regionale
- ✓ attuazione del progetto di Rete Ecologica Regionale quale infrastruttura prioritaria

5.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Definisce direttive ed indirizzi, indica le linee strategiche per il razionale sviluppo del territorio dei comuni, riconoscendo la loro piena autonomia nella gestione delle funzioni locali.

Il PTCP costituisce il riferimento per la coerenza tra gli indirizzi regionali e la Variante rispetto alle informazioni sull'assetto idrogeologico e sismico.

Nel definire l'assetto dell'intero territorio comunale la Variante Generale al PGT recepisce le prescrizioni ed attua gli indirizzi del PTCP con particolare riferimento alla localizzazione delle strutture ad interesse sovra comunale, all'individuazione delle aree agricole, all'attuazione e l'articolazione dei contenuti di difesa del suolo nonché all'attuazione della rete ecologica.

<u>Indicazioni dirette e prevalenti:</u>

- ✓ attuazione ed articolazione dei contenuti di difesa del suolo del PAI;
- ✓ previsioni in materia di tutela dei beni ambientali paesaggistici;
- ✓ individuazione degli Ambiti destinati all'attività agricola;
- ✓ creazione della rete ecologica.

Capitolo. 6. **Consumo di suolo**

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR), approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 411 del 19 dicembre 2018, costituisce il primo adempimento per l'attuazione della Legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di criteri finalizzati a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Il documento “Progetto di Piano” descrive le scelte strategiche dell’integrazione del piano regionale e le ragioni di tali assunzioni e restituisce con immediatezza i contenuti, le risultanze e il percorso progettuale in termini di:

- misura, ovvero calcolo del consumo di suolo e definizione delle soglie;
- ambiti territoriali omogenei, ovvero articolazioni territoriali espressione di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei, adeguati a consentire l’attuazione dei contenuti della l.r. 31/14 e, più in generale, lo sviluppo delle politiche del PTR;
- qualità dei territori, ovvero elementi, temi e attenzioni che devono orientare le scelte dei vari livelli di pianificazione nell’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo;
- rigenerazione, ovvero l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture

ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano (l.r. 31/2014 art. 2 comma 2 lettera e);

- monitoraggio dell’efficacia delle politiche di riduzione del consumo di suolo esteso a tutti i livelli di pianificazione.

Ai sensi dell’art. 5 della LR 31/2014, considerando che la Provincia di Cremona ha approvato con Delibera di Consiglio n.28 del 27/10/2021 la proposta di Variante al PTCP in adeguamento al PTR, si è proceduto alla redazione della Carta del Consumo di suolo ed alla predisposizione dei dati quantitativi associati, così come richiesto dal documento regionale “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” recepito dal Piano Provinciale.

6.1 Carta del Consumo di suolo: indicazioni regionali

La Carta del Consumo di suolo deve prioritariamente mostrare l’evoluzione della situazione degli elementi dello stato di fatto e di diritto dei suoli intercorrente tra l’entrata in vigore della LR 31/2014 (02/12/2014) e la data di approvazione dello strumento urbanistico in redazione.

In particolare devono essere in essa rappresentati:

1) **Superficie urbanizzata**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all’uso agricolo a causa dell’intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

   Nella superficie urbanizzata rientrano:

   a) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di

adozione della variante di PGT;

b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti. Nel caso di attrezzature sportive private, tipo golf, che possono presupporre l'utilizzo edificatorio per funzioni di servizio all'attività sportiva, può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria effettivamente edificata), di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT;

d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie, le autostrade, le tangenziali e i relativi svincoli deve essere considerato il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, aree di servizio, piazzole di sosta, ecc.), nonché le

porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria non rientrano nella superficie urbanizzata;

f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;
g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del D.Lgs 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D.Lgs 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14.
2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.
3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole;
4. Le eventuali porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del

comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 (ampliamento di attività economiche già esistenti nonché varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, c.d. SUAP in variante al PGT).

2) **Superficie urbanizzabile**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:
   a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane, escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;
   b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;
   c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano

delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;

d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;

e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.

2. Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.

3) Superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.
Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

4) **Aree della rigenerazione,** ossia le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:
   a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione / abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
   b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
   c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
   d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;
   e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri

rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);

f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

a) aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
b) aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.

La Carta del Consumo si suolo deve essere inoltre arricchita dagli elementi di qualità dei suoli liberi al fine di comporre una visione esaustiva dei rapporti tra questi e le superfici urbanizzate e fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale.

L'individuazione della qualità dei suoli liberi, unitamente ai criteri di qualità

per l’applicazione della soglia, ha altresì l’importante finalità di aiutare i Comuni nella valutazione degli ambiti di trasformazione nei confronti della qualità dei suoli su cui insistono. Nell’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, tali elementi di qualità e i criteri connessi definiti dal PTR costituiscono dunque un fondamentale strumento di supporto per raggiungere la soglia di riduzione del consumo di suolo.

La Carta del Consumo di Suolo è corredata altresì da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari. La relazione contiene anche:

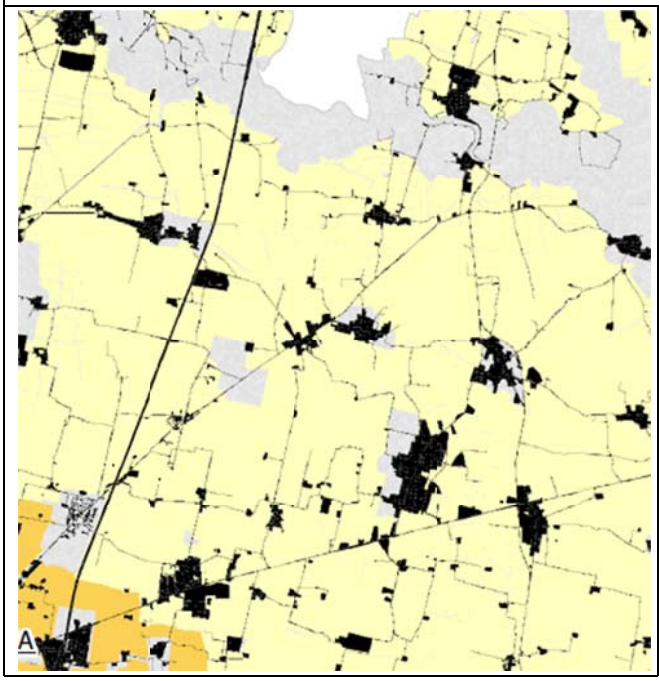
- il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l’ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell’adeguamento del PGT alla l.r. 31/2014;
- il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 l.r. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della l.r. 12/05, necessario ai fini dell’applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della l.r. 12/05 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);
- la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all’art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.

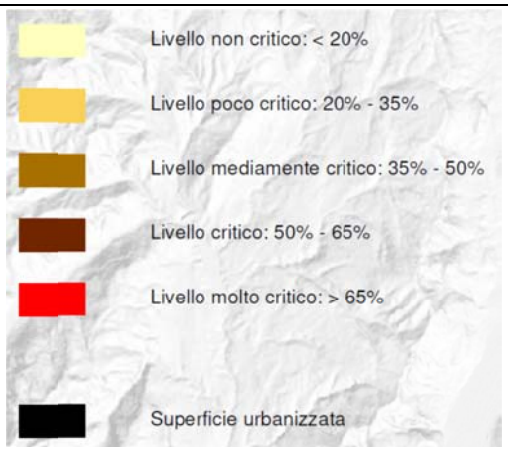
6.2 Analisi del contesto comunale riferito alle tavole regionali operative

Regione Lombardia ha approntato delle cartografie operative associate alla politica di riduzione del consumo di suolo che vengono di seguito analizzate approfondendo i dati a livello comunale.

Tavola 05.D1 – Suolo utile netto

Indice di urbanizzazione



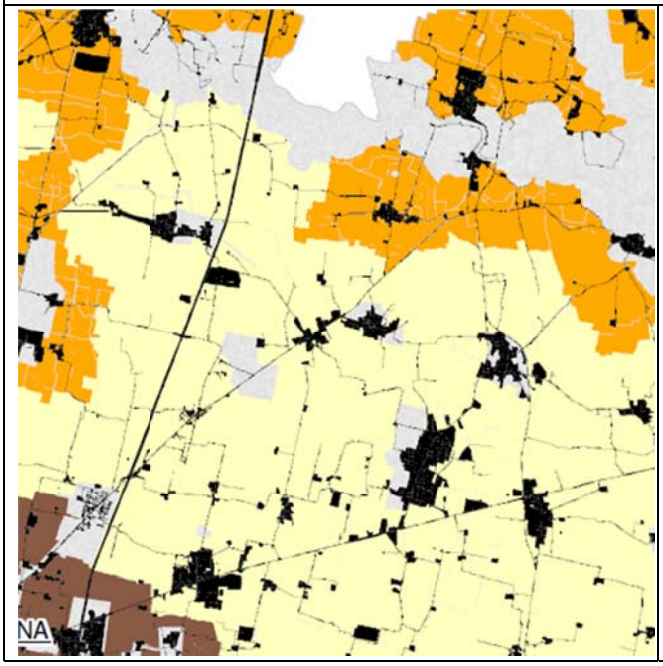


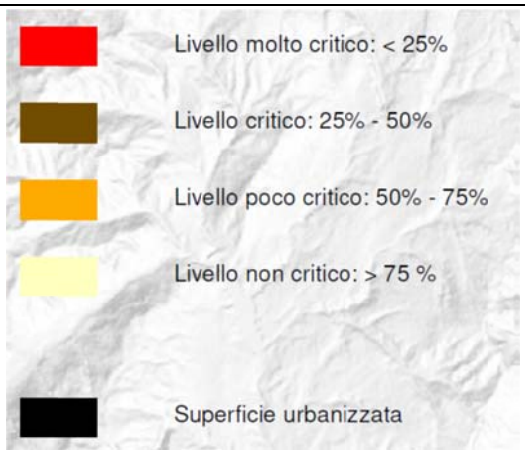
L'indice di urbanizzazione è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata (SU) comunale e la superficie territoriale

iU (%) = SU / ST x 100

Come evidenziato in figura il territorio comunale ricade in un contesto dai livelli non critici di urbanizzazione.

Indice di suolo utile netto





L'indice di suolo utile netto (iSUN) comunale è ottenuto dal rapporto percentuale tra il suolo utile netto comunale e la superficie territoriale.

iSUN (%) = SUN / ST x 100

Per quanto riguarda l'indice di suolo utile netto sono escluse dalle aree disponibili per nuove edificazioni quelle ricadenti all'interno di pericolosità rilevate dal PGRA.

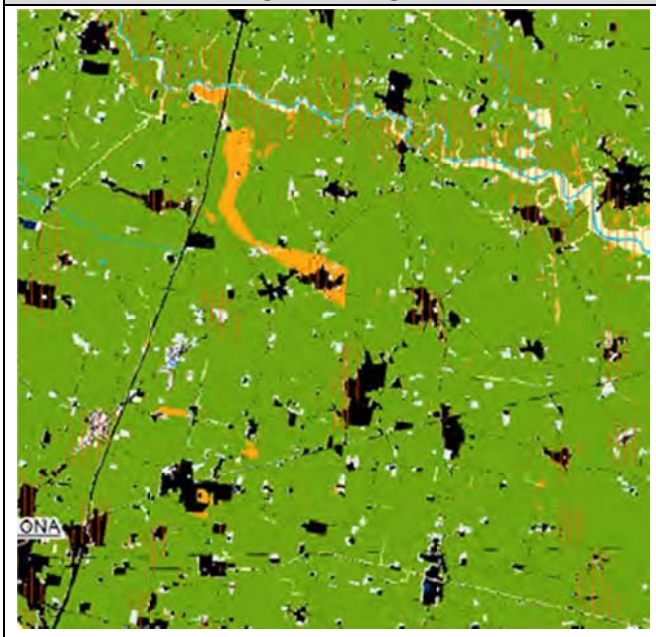
Tavola 05.D2 – Valori paesistico-ambientali

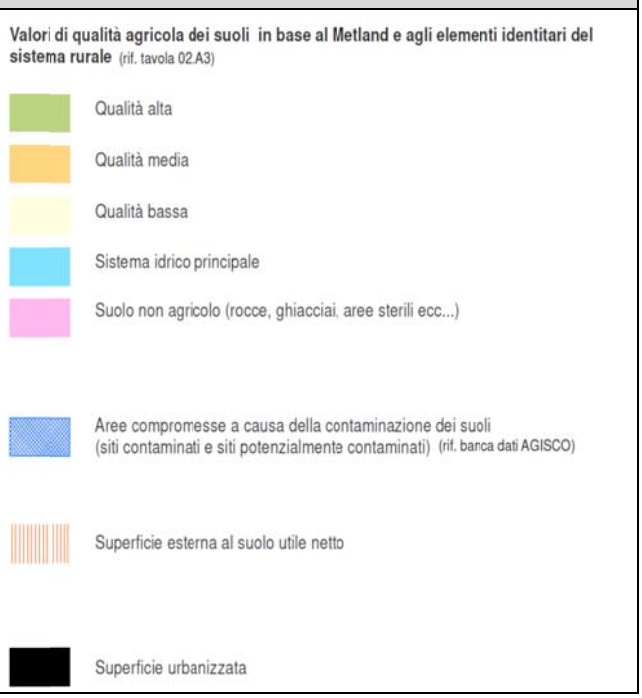




Dal punto di vista dei valori paesistico ambientali non si rilevano particolari emergenze.

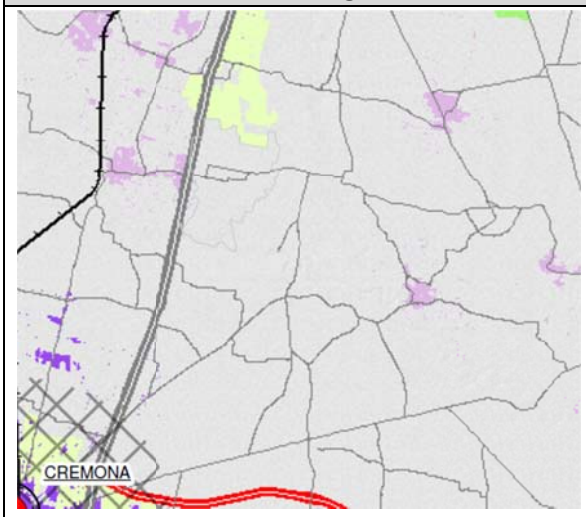
Tavola 05.D3 – Qualità agricola del suolo utile netto

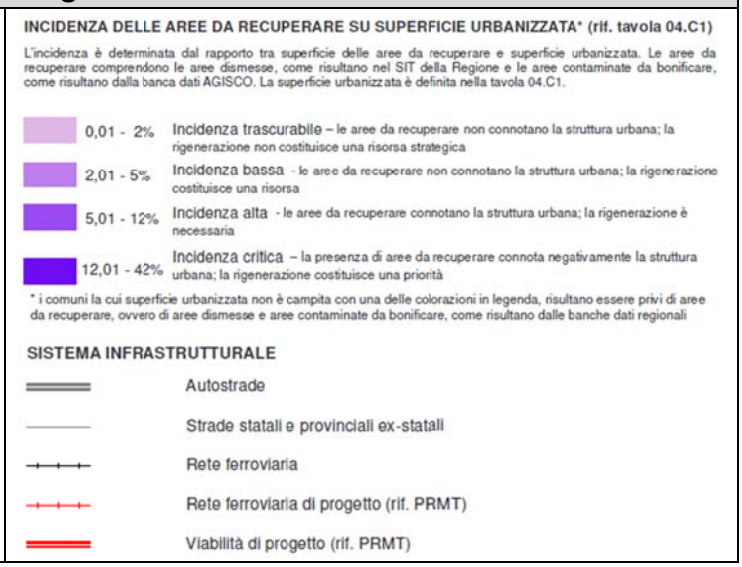




Il valore agronomico dei suoli risulta compreso tra medio ed elevato con una prevalenza della seconda categoria.

Tavola 05.D4 – Strategia e sistemi della rigenerazione





La tavola delle strategie non individua sul territorio comunale la presenza di aree da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana che possano avere un'incidenza rilevante sulla pressione insediativa.

6.3 Calcolo della riduzione del consumo di suolo

Il riferimento di base l'ultima variante del PTCP di Cremona che ha recepito i criteri regionali introducendo l'art. 15 bis nelle proprie NdA. In particolare lettera e) del comma 1 dell'art. 15bis così recita:

Il PTCP applica le disposizioni normative vigenti e pertanto la "soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo", calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli ambiti di trasformazione, residenziali e non residenziali, su suolo libero dei PGT vigenti al 2 dicembre 2014 e quindi riconducibile a superficie agricola o naturale è pari a quanto indicato dal Piano Territoriale Regionale integrato dalla L.R. 31/2014 ovvero tra il 20% e il 25% delle funzioni prevalentemente residenziali e 20% per le altre funzioni urbane.

Le soglie di cui ai Criteri Regionali sono comunque da intendersi come

tendenziali e sottoposte a una fase di sperimentazione tra i vari livelli di pianificazione.

Ai fini del calcolo vengono pertanto raffrontate le previsioni trasformative comportanti consumo di suolo del PGT al 2014 e della Variante in oggetto:

PGT 2014		Variante 2024		Bilancio
Ambiti	**St**	**Ambiti**	**St**	
ATR	8.551	ATR1	8.551	0
ATR A	6.493	ATR2	6.493	0
ATR B	7.402	ATR3	3.265	-4.137
ATR C	9.385	ATR4	11.829	0
TUC	2.444			
ATR D	8.200	Ambito agricolo		-8.200
TUC residenziale	9.840	ATR 5	9.840	0
TUC residenziale	5.735	ATR 6	5.735	0
ATP	40.938	Ambito agricolo		-40.938
Ambito agricolo		ATP 1	5.195	5.195
TUC via Kennedy	2.558	Ambito agricolo		-2.558
TUC Grontardo nord	1.577	Ambito agricolo		-1.577
TUC Grontardo produttivo	5.453	Ambito agricolo		-5.453
Verde previsione	24.152*	Ambito agricolo		0*
Ambito agricolo		Verde previsione	1.765	1.765
Totale St	**108.576**	**Totale St**	**52.673**	**-55.903**

*Ai sensi dei criteri regionali le aree per servizi a verde superiori a 2.500 mq nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 residenti non determinano consumo di suolo

Per quanto concerne le previsioni trasformative la Variante conferma nella funzione agricola 55.903 mq.

Per quanto concerne i conteggi delle soglie di riduzione si veda la tabella seguente che ripartisce le riduzioni in base alla funzione delle previsioni ed assimila le aree di completamento interne al TUC quali superfici urbanizzabili:

	Superficie urbanizzabile su suolo libero PGT 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile su suolo libero PGT Variante (mq)	Variazione (mq)	Percentuali di variazione
Funzioni prevalentemente residenziali	62.185	45.713	-16.472	**-26%**
Altre funzioni urbane	46.391	6.960	-39.431	**-85%**
TOTALE	108.576	52.673	-55.903	**-51%**

Dalla tabella risulta che si ha una riduzione pari al 26% delle previsioni insediative residenziali e pari al 85% per le altre funzioni inerenti trasformazioni di suoli liberi rispetto al 2014, entrambi valori superiori alla quota del 20% prospettata dal PTCP.

Si rimanda all'allegato 2 al Piano delle Regole "Carta del consumo di suolo – Relazione) per maggiori dettagli in merito ai conteggi ed a considerazioni riguardo al livello di qualità dei suoli.

PARTE II. ASSETTO NORMATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Capitolo. 1. ***Cogenza dei contenuti del Documento di Piano***

L’assetto normativo del Documento di Piano ne definisce l’efficacia attraverso prescrizioni e direttive.

Le prescrizioni sono le norme vincolanti a cui le azioni di Piano si debbono attenere e che riguardano qualità, quantità e localizzazioni specifiche alle quali il Documento di Piano attribuisce importanza strategica, le modificazioni a dette norme comportano variante allo stesso.

Il Documento di Piano attraverso le direttive definisce le linee principali delle azioni e degli interventi che debbono essere articolati edapprofonditi in fase attuativa.

Capitolo. 2. ***Individuazione degli ambiti di trasformazione***

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le aree di trasformazione sono definite sul territorio comunale mediante una definizione grafica sulle tavole.

Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree definite in un perimetro grafico che indica le zone che potrebbero essere sottoposte a trasformazione urbanistica. Gli interventi edilizi sulle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa privata o pubblica o di Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

Trascorsi 180 giorni dalla pubblicazione sul BURL della Variante Generale al PGT, senza che la proprietà abbia presentato istanza d'approvazione del Piano o Programma Attuativo, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di adempiere a tale incombenza, redigendolo d'ufficio.

Gli ambiti di trasformazione dovranno essere realizzati in un'unica fase o attraverso lotti funzionali, i Piani Attuativi o gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale dovranno essere la porzione oggetto dell'intervento nel rispetto delle norme di comparto.

Qualora l'ambito di trasformazione venga realizzato attraverso lotti funzionali, i Piani o Programmi suddetti, dovranno conformarsi in tutte le loro fasi, sia progettuali che esecutive ad un progetto d'insieme al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree destinate a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche, perseguendo la finalità di un corretto disegno urbano.

Le disposizioni dell'amministrazione Comunale saranno prescrittive. Sono consentite modifiche delle perimetrazioni di aree o addizioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, la ritenga utile a conseguire una semplificazione della procedura o ad una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale.

E comunque ammissibile la realizzazione di lotti funzionali alle seguenti condizioni:

- ✓ Il lotto deve essere contiguo al tessuto edificato o ad un lotto funzionale già realizzato, salva la fattispecie di ambiti ditrasformazione esterni all'abitato;
- ✓ Il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere di urbanizzazione primaria, fognature, energia elettrica, etc. esistenti sul territorio comunale;
- ✓ La SL (Superficie Lorda) massima, gli standard e i servizi ammessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme generali proporzionalmente all'IT (indice territoriale) previsto dal Piano o Programma Attuativo;
- ✓ L'Amministrazione comunale per esigenze di carattere viabilistica o di interesse pubblico, quali l'immediato recepimento di aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione di parte del Piano o Programma Attuativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto e la cessione delle aree a standard calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di Piano Attuativo o comunque in misura superiore a quelle definite proporzionalmente nei termini sopracitati.

Gli operatori provvederanno alla cessione gratuita, accollandosi pertanto tutte le spese delle aree standard, per opere di urbanizzazione, compreso per queste ultime la loro realizzazione, l'allacciamento di pubblici servizi, ove necessario, per la parte di loro competenza.

L'amministrazione comunale a suo insindacabile giudizio si riserva la facoltà di programmare l'edificazione negli ambiti di trasformazione; di conseguenza di accettare o meno la presentazione di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

In fase di attuazione degli ambiti di trasformazione debbono essere documentate:

- ✓ la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica del territorio;
- ✓ la fattibilità geologica, idrogeologica e sismica;
- ✓ l'accessibilità veicolare e pedonale e gli incroci con la viabilità principale;
- ✓ la dotazione di parcheggi ed opere di urbanizzazione.

Capitolo. 3. **Indici e parametri d' attuazione delle aree di trasformazione**

Il Documento di Piano del comune di Grontardo individua:

- ✓ n.6 ambiti di trasformazione a carattere residenziale
- ✓ n. 1 ambito di trasformazione polifunzionale

Per gli ambiti di trasformazione vige l'obbligo della cessione gratuita delle aree a standard, per le opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione diqueste ultime.

Le convenzioni dei Piani Attuativi contengono quanto previsto all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i. è più precisamente gli obblighi relativi alla cessione delle aree all'Amministrazione Comunale, al versamento degli oneri e/o alla realizzazione delle opere in essi previste come meglio specificato nei paragrafi successivi relativi ai singoli ambiti di trasformazione. Nei Piani Attuativi deve essere prevista, a carico degli aventi titolo ad edificare, la realizzazioni delle reti di urbanizzazione (acque, gas, fognatura, ecc.).

Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria la redazione e approvazione dei Piani Attuativi, quali i piani di lottizzazione (PL), piani per l'edilizia economica popolare (PEEP), i piani di recupero (PR), i programmi integrati di intervento (PII), i piani per insediamenti produttivi (PIP) e tutte le restanti tipologie di Piani Attuativi e Atti di Programmazione Negoziata con valenza territoriale previsti dalle vigenti disposizioni legislative.

Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione si rimanda all'Allegato 1 del Documento di Piano nel quale ciascun ambito è individuato in una scheda ove sono indicati gli schemi planimetrici di progetto, gli obiettivi, le vocazioni funzionali, i parametri urbanistici ed edilizi, la fattibilità geologica, le indicazioni relative all'ammissibilità delle trasformazioni.

Gli edifici, o parti di essi, esistenti e posti nell'ambito, se incongrui in quanto collocati su aree destinate a standard o per la realizzazione di opere di urbanizzazione, da cedere al comune, dovranno essere demoliti.

La Superficie Lorda (SL) degli edifici esistenti è computabile al 50%.
Non si determinano gli standard della SL residenziale esistente.
E' data facoltà e libertà di articolare il Piano o Programma Attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di presentazione del Permesso di Costruire o altri titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nelle schede costituenti l'allegato n.1 del Documento di Piano.

3.1. Ambiti di trasformazione destinazione prevalentemente residenziale

Le destinazioni ammesse sono:

a. (destinazioni principali ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/2005) a: edifici residenziali;
b. destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale;

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono indicate nell'allegato n.1 al Documento di Piano.

3.1.1 Criteri d'intervento

Ai Piani o Programmi Attuativi saranno allegati i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2. Ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente artigianale - industriale

Le destinazioni ammesse nel suddetto ambito a destinazione prevalentemente produttiva sono:

a. destinazioni principali ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/2005 – edifici industriali ed artigianali;
b. destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso

principale, siano edifici pertinenziali o adibiti a custodia;

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono indicate nell'allegato n.1 al Documento di Piano

3.2.1. *Criteri d'intervento*

a. Sono ammessi: uffici, laboratori e locali d'esposizione solo al servizio delle attività produttive; la loro SL potrà superare il 50% di quella della quale sono già integrate.
b. In sede di richiesta o presentazione atto abilitativo edilizio deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo e acustico.
c. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare volta per volta, se le lavorazioni sono o meno considerate nell'elenco delle destinazioni d'uso non ammissibili e quindi sentito il parere dell' ASL competente, negare o concedere l'autorizzazione ad insediare tale attività.
d. Al Piano o Programma Attuativo sarà allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.3. Criteri di negoziazione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione

3.3.1. Come descritto nel successivo Capitolo 7, negli ambiti di trasformazione viene applicata sia la perequazione urbanistica di comparto che la perequazione urbanistica aggiuntiva.

Relativamente alla perequazione di comparto vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili compresi nell'ambito, sia i diritti edificatori che gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno dell'ambito è attribuito un identico indice di edificabilità

territoriale complessivo, la SL sarà edificata sulla parte fondiaria dei comprensori dei Piani Attuativi ricadenti negli ambiti stessi.

Il trasferimento della SL derivabile dall'indicata applicazione potrà verificarsi solo previa cessione gratuita al comune delle aree per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero qualora il comune decidesse di non prendere in carico e che le stesse rimanessero di proprietà privata.

Per quanto riguarda la perequazione aggiuntiva la stessa prevede la facoltà di trasferire la SL assegnata alle aree per servizi a fronte della cessione delle medesime al comune.

Qualora si ravvisassero i presupposti, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale si potrà monetizzare.

Le suddette cessioni di aree dovranno essere definite nella convenzione del Piano o Programma Attuativo, la stessa dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese degli operatori.

3.3.2. Nelle schede (Allegato 1 del Documento di Piano) relative agli ambiti di trasformazione, i criteri d'intervento sono indicativi. Quanto sopra sarà oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale.

Capitolo. 4. Ambiti di trasformazione – Valutazione di compatibilità con le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di Piano

Il riferimento per la definizione delle limitazioni agli interventi trasformativi è contenuto nella normativa della Componente geologica al PGT, di cui si richiamano di seguito le classi di fattibilità che interessano gli ambiti del Documento di Piano, riportate altresì nell'allegato 1 al Documento di Piano:

4.1 ATR 1

L'ambito ricade per la maggior parte in classe 2a "Fattibilità con modeste controindicazioni". Il lato meridionale è parzialmente compreso in classe 3f "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua".

*4.2 **ATR 2***

L’ambito ricade in classe 3c “Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda”. La porzione settentrionale è parzialmente compresa anche in classe 3d “Aree soggette a pericolo di allagamenti ai sensi del PGRA”.

*4.3 **ATR 3***

L’ambito ricade in classe 3c “Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda”. L’angolo nord-est è parzialmente interessato anche dalle classi 3d “Aree soggette a pericolo di allagamenti ai sensi del PGRA” e 3f “Fascia di rispetto dei corsi d’acqua”.

*4.4 **ATR 4***

L’ambito ricade in classe 3c “Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda” ed in classe 3d “Aree soggette a pericolo di allagamenti ai sensi del PGRA”. L’estremità meridionale è interessata anche dalla classe 3f “Fascia di rispetto dei corsi d’acqua”.

*4.5 **ATR 5***

L’ambito ricade in classe 3c “Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda”. La porzione sud-ovest ricade in classe 3a “Zona di rispetto dei pozzi”.

*4.6 **ATR 6***

L’ambito ricade in classe 2a “Fattibilità con modeste controindicazioni”.

*4.7 **ATP 1***

L’ambito ricade per la maggior parte in classe 2a “Fattibilità con modeste controindicazioni”. Il lato nord-est è parzialmente compreso in classe 3f “Fascia di rispetto dei corsi d’acqua”.

Capitolo. 5. Ambiti di trasformazione – Valutazione di compatibilità con le sensibilità ambientali e paesaggistiche sul territorio

Premesso che si riconosce una sensibilità paesaggistica generalizzata sul territorio, in riferimento alle sensibilità specifiche individuate nel quadro conoscitivo e agli elementi paesaggistici rilevati sul territorio comunale e fermo restando che nelle schede di cui all'allegato 1 al Documento di Piano sono indicati per ogni ambito parametri e criteri d'intervento, dimensioni degli edifici, obiettivi, si rileva quanto segue:

5.1 ATR 1

L'ambito costituisce il completamento dell'urbanizzato a sud del nucleo di Levata e si estende ad est della via Montessori in corrispondenza di un'area attualmente utilizzata a fini agricoli.

L'ambito si inserisce in un contesto residenziale di recente formazione ed in prossimità del campo sportivo comunale.

Non si rileva la presenza di elementi di particolare sensibilità paesaggistico – ambientale all'interno o nei pressi dell'ambito sebbene debbano essere adeguatamente composti i fronti sud ed est dell'ambito in affaccio alle aree agricole

5.2 ATR 2

L'ambito costituisce il completamento dell'urbanizzato tra il NAF di Grontardo e le aree di più recente urbanizzazione attorno a via Parri.

Si inserisce in un contesto residenziale ed in prossimità di un'area verde attrezzata ed è attualmente interessato da attività agricola.

Tramite l'attuazione del comparto si risolve una sfrangiatura dell'urbanizzato di Grontardo.

L'estremità sud-ovest dell'ambito è interessata dalla presenza del geosito individuato dal PTCP in corrispondenza del paleoalveo dell'Aspice.

5.3 ATR 3

L'ambito costituisce il completamento dell'urbanizzato prevalentemente residenziale a sud di via Matteotti e si localizza in corrispondenza di un'area agricola in prossimità del colatore Aspice.

L'ambito non interferisce direttamente con elementi della REP, ma si pone nei pressi dell'elemento di II livello che segue il corso del colatore Aspice.

5.4 ATR 4

L'ambito costituisce il completamento di un'area del TUC ad ovest di via Cimitero interclusa tra il NAF e le aree prevalentemente residenziali di più recente edificazione.

Il comparto si pone in continuità con le aree interessate da un Piano Attuativo in corso di realizzazione che si estendono ad est di via Cimitero.

L'ambito riveste ruolo di cerniera tra il NAF, il nucleo urbano residenziale di più recente realizzazione e le aree agricole che si estendono a sud di Grontardo.

5.5 ATR 5

L'ambito, attualmente interessato da attività agricola, si qualifica come il completamento dell'estremità est del nucleo di Levata e ne costituisce la "porta" di ingresso per chi percorre la SP 83 da nord.

Il lato sud-ovest dell'ambito è lambito dal geosito individuato dal PTCP in corrispondenza del paleoalveo dell'Aspice.

5.6 ATR 6

L'ambito, attualmente interessato da attività agricola, si qualifica come il completamento dell'isolato a prevalenza residenziale posto all'estremità ovest del nucleo di Levata.

Non si rileva la presenza di elementi di particolare sensibilità paesaggistico – ambientale all'interno o nei pressi dell'ambito, sebbene debbano essere adeguatamente composti i fronti nord ed ovest dell'ambito in affaccio alle aree agricole.

*5.7 **ATP 1***

L'ambito costituisce il completamento dell'ambito a carattere produttivo-artigianale che si sviluppa a Levata a nord della SP 83.

Attualmente è interessato da attività agricola ed il suo fronte nord è delimitato dal colatore Aspice.

La valutazione dello strumento attuativo dovrà tenere in adeguata considerazione la localizzazione dell'ambito considerando la presenza contemporaneamente:

- del colatore Aspice
- del geosito individuato dal PTCP in corrispondenza del suo paleoalveo
- dell'elemento di II livello della RER che segue il corso del colatore Aspice
- del corridoio della REP che segue il corso del colatore Aspice

Capitolo. 6. Piani Attuativi e Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale

I Piani Attuativi e gli Atti di Programmazione Negoziata con valenza territoriale sono strumenti della pianificazione comunale.

Le previsioni contenute nei medesimi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6.1 Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

6.1.1. L'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione avviene attraverso i Piani Attuativi comunali e gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

6.1.2. Nei Piani Attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico - edilizi delle aree di trasformazione, quelli indicati precedentemente per ciascun ambito di trasformazione ne definiscono comunque la massima capacità edificatoria.

6.1.3. Per la presentazione dei Piani Attuativi ha validità quanto stabilito al comma 14, art.12, L.R. 12/2005 modificato dalla L.R. 4/2008.

6.1.4. I proprietari degli immobili costituenti l'ambito di trasformazione se entro 180 giorni dall'approvazione definitiva della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, non provvedono a presentare istanza di approvazione del Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di promuovere strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

6.1.5. Qualora l'Amministrazione Comunale dovesse approvare schemi-tipo di convenzione per i Piani Attuativi e per gli Atti di Programmazione Negoziata con valenza territoriale, con i contenuti previsti dall'art. 46 della L.R. n.12 del 11.03.2005 e ai numeri 3) e 4) dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967n. 765, gli stessi, per quanto possibile, dovranno essere rispettati in sede di redazione delle convenzioni medesime.

6.1.6. Le modalità di attuazione e approvazione dei Piani Attuativi e degli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono quelle prescritte dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

6.1.7. Salvo quanto diversamente disposto dalla legge, i Piani Attuativi e gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale che interessano ambiti di trasformazione non costituiscono Variante al Piano di Governo del Territorio.

6.1.8. Gli immobili che alla data di adozione degli atti costituenti la Variante Generale al PGT risultano disciplinate dai Piani o Programmi Convenzionati, verranno realizzati sulla base delle norme vigenti al momento dell'approvazione ed in conformità a quanto sottoscritto dalla convenzione.

6.1.9. Allo scadere della convenzione, se il Piano o Programma non è stato ultimato, rimarranno comunque vigenti gli indici di edificabilità del Piano o Programma stesso.

Tali indici potranno essere modificati solo mediante una Variante al Piano delle Regole e/o al Documento di Piano ridefinendo la zonizzazione urbanistica dell'ambito.

Quanto sopra fatta eccezione per gli Ambiti di Trasformazione che, seppur già assoggettati da un Piano Attuativo convenzionato, i proprietari ritengano di apportarvi varianti di adeguamento alle previsioni della Variante Generale al PGT.

6.2 Prescrizioni per i Piani Attuativi e per gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale

6.2.1. Ai fini della verifica delle percentuali nonché per l'applicazione dei meccanismi perequativi le destinazioni complementari, compatibili ed accessorie, sono assimilabili a quelle superfici a cui sono riferite.

6.2.2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

6.2.3. Oltre agli indici urbanistico-edilizi definiti per ciascun ambito di trasformazione, si stabiliscono i seguenti parametri edificatori.

- ✓ <u>viabilità interna:</u>
  veicolare 7,00÷7,50 ml, ciclabile 2,50 ml;
- ✓ <u>viabilità primaria:</u>
  se ritenuto opportuno dalla commissione per il paesaggio deve essere previsto un viale alberato con essenze autoctone;
- ✓ <u>Accesso ai lotti:</u>
  possibile dalla viabilità principale, ma preferibilmente da quella secondaria;
- ✓ <u>marciapiedi:</u>
  viabilità principale e secondaria (ad eccezione delle strade private): marciapiedi su entrambi i lati con larghezza pari a 1,50 ml rialzati dal

piano stradale e delimitati dallo stesso con opportuni cordoli;

- ✓ corretta progettazione della viabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

6.2.4. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere corredati da apposita indagine geologica, idrogeologica e sismica che definisce le condizioni del suolo e del sottosuolo con particolare riguardo alla contestualizzazione dei terreni di fondazione ed alla sicurezza idraulica e/o idrologica del sito.

6.3 Indirizzi per Piani Attuativi e Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale

Al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione urbanistica degli ambiti di trasformazione, forniamo le seguenti indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura dei Piani Attuativi ed Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

Tali indicazioni riguardano una pluralità di assetti tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico ambientali, i servizi; le stesse possono essere così riassunte:

- ✓ Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- ✓ Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- ✓ Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- ✓ Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- ✓ Realizzazione di punti di centralità;
- ✓ Verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- ✓ Organizzazione dei percorsi ciclo – pedonali;
- ✓ Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
- ✓ Accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- ✓ Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;

- ✓ Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- ✓ Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- ✓ Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- ✓ Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare;

Capitolo. 7. **Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica**

7.1 Obiettivi della perequazione

7.1.1. Viene assunto come uno degli obiettivi della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, quello di promuovere, per quanto possibile forme di perequazione tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie e quelli di aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale e la creazione senza costi da parte dell'Amministrazione Comunale di un patrimonio pubblico di aree al servizio della collettività.

7.1.2. Le disposizioni di cui ai successivi punti del presente capitolo varranno al fine di perseguire il suddetto obiettivo, fatta salva la collaborazione dei proprietari interessati.

Nell'ipotesi del funzionamento non ottimale del sistema perequativo all'uopo individuato, varranno quantomeno a contenere i fenomeni di sperequazione che di norma accompagnano la pianificazione.

7.2 Aree escluse dalle regole della perequazione

Le aree escluse dalle suddette regole sono:

- ✓ ambiti destinati all'agricoltura;
- ✓ ambiti di antica formazione, centro storico;
- ✓ le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche;
- ✓ le aree destinate ad attività produttiva;
- ✓ impianti tecnologici;

✓ verde privato;

7.3 Modalità di applicazione dei meccanismi della perequazione

Il meccanismo della perequazione può essere applicato con diverse modalità, l'Amministrazione Comunale di Grontardo ha optato per le seguenti soluzioni:

✓ perequazione di COMPARTO;
✓ perequazione DIFFUSA;
✓ perequazione AGGIUNTIVA.

7.4 Perequazione di comparto

Tale procedura perequativa è applicata negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione, ognuno di essi ha proprie regole ed indici urbanistico – edilizi, in base ai quali è possibile calcolare la massima capacità edificatoria.

Nei Piani Attuativi e negli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale, relativi ai suddetti ambiti, vengono riportati tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, sia i diritti edificatori che quelli derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno di ogni comparto di trasformazione e riqualificazione tutte le aree sono assoggettate allo stesso indice di edificabilità territoriale (IT), attribuito sia alle aree destinate alle urbanizzazioni primarie che secondarie ed a quelle sulle quali verrà concentrata la SL (Superficie lorda).

La SL (Superficie lorda) esistente se mantenuta è confermata.

7.5 Perequazione diffusa

7.5.1 Tale modalità nel caso della Variante Generale al PGT del comune di Grontardo, si applica agli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato a destinazione prevalente residenziale, esclusi il nucleo storico, agli ambiti di riqualificazione ed alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico e generale, meglio

individuate nelle tavole dispositive del Piano delle Regole (PR) e del Piano dei Servizi (PS).
I proprietari delle stesse hanno la facoltà di chiedere di trasferire, in tutto od in parte, la SL (Superficie lorda) di pertinenza negli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico.
Al fine del suddetto trasferimento, dovrà essere ceduta gratuitamente al comune l'area di calcolo della SL oggetto di trasferimento.

7.5.2 Il trasferimento di SL di cui al precedente punto è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, sopralzo ed ampliamento di edifici esistenti esclusivamente negli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico, e negli ambiti di riqualificazione, meglio individuati nelle tavole dispositive del Piano delle Regole (PR).

7.5.3 Gli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico, sono gli unici nei quali potrà essere trasferita la SL di cui al punto 7.5.1 ai fini della realizzazione degli interventi di cui al punto 7.5.2 nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria massima (Ufm).

7.5.4 La SL di cui ai punti precedenti potrà essere utilizzata al fine di coprire, in tutto o in parte, la differenza tra la SL (Superficie lorda) derivante dall’applicazione degli indici di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP) e la SL di pertinenza diretta (IF) Indice di edificabilità fondiaria, nella quale viene trasferita.

7.5.5 La capacità edificatoria determinata dalla demolizione di edifici esistenti potrà essere utilizzata sino al raggiungimento del IFP.

7.5.6 La facoltà che hanno i proprietari delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale di trasferire SL di pertinenza delle stesse, può essere esercitata fino a quando non interverrà

l’esproprio delle medesime.

7.5.7 Data la facoltà garantista delle disposizioni legislative vigenti, relativa all’efficacia quinquennale delle previsioni urbanistiche comportanti vincoli espropriativi, la facoltà di cui al precedente articolo, potrà essere esercitata anche dopo la scadenza dei suddetti vincoli.

7.6 Perequazione aggiuntiva

La perequazione aggiuntiva prevede il trasferimento facoltativo di SL assegnata alle aree per servizi, all’interno degli ambiti di trasformazione (vedere allegato 1 del DP).

In tale fattispecie a queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria differenziata in funzione della destinazione d’uso degli Ambiti di Trasformazione, riqualificazione - rigenerazione in cui verrà trasferita.

Nel caso di Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale è attribuito un Indice di edificabilità territoriale (IT) di 0,60 mqxmq.

Nella fattispecie di Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente industriale / artigianale, ovvero commerciale / terziario / ricettivo / polifunzionale è attribuito un Indice di edificabilità territoriale (IT) di 1,50 mqxmq.

I suddetti indici non possono essere utilizzati in loco, ma solo negli Ambiti di Trasformazione o Riqualificazione - Rigenerazione nei quali vengono trasferiti.

7.7 Quantità della perequazione diffusa

Tale modalità nel caso della Variante Generale al PGT di Grontardo si applica agli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato a destinazione prevalente residenziale, esclusi il nucleo storico, e alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, meglio individuate nella tavola n.1a e 1b del Piano delle Regole e nella tavola n.1a e 1b del Piano dei Servizi.

A queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria pari ad un indice di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi

della perequazione urbanistica (IFP) di 0,60 m2xm2, non direttamente utilizzabile in loco ma trasferibile con il meccanismo perequativo sulle aree edificabili.

I proprietari delle stesse hanno facoltà di chiedere di trasferire, in tutto od in parte, la SL (Superficie lorda), di pertinenza negli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico.

7.8 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori

7.8.1 Ai fini del trasferimento di SL consentito dai precedenti articoli occorre che le aree vincolate oggetto di calcolo vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Tale cessione dovrà avvenire con apposito atto, nel quale dovrà essere indicata la SL che colui il quale cede l'area all'Amministrazione Comunale potrà realizzare, oppure fare realizzare, mediante cessione a terzi, sulle aree sulle quali ne risulta ammessa la concentrazione.

7.8.2 Potrà dagli interessati essere richiesto che al fine del rilascio del Permesso di Costruire o presentazione della Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, venga considerata sufficiente un'impegnativa del proprietario dell'area di pertinenza indiretta avente ad oggetto l'obbligo di trasferire con successivo atto l'edificabilità della quale viene chiesta la concentrazione sull'area cui risulta relativo il progetto d'intervento.

In tal caso il rilascio del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, risulta subordinata alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di trasferimento di cui al presente punto.

7.9 Compensazione urbanistica

7.9.1 La superficie lorda di edifici la cui collocazione presenta aspetti problematici in quanto sono da ritenersi incongrui con il contesto urbano, può essere oggetto di compensazione.

Questa previsione normativa ha lo scopo di consentire la demolizione di

volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale.

Ciò avviene tra due aree di proprietà privata, purché quella di destinazione sia ubicata nel tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico, nei limiti della capacità edificatoria massima della zona.

7.9.2 Le opere edilizie incongrue, così come indicate dalla DGR 5832/2016 del 18.11.2016, presenti sul territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico (ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica in base alla normativa statale e regionale e aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche così come individuate nel Piano delle Regole, ovvero aree inserite in parchi regionali, riserve, monumenti naturali, siti Natura 2000, rete ecologica regionale, nonché le aree di elevata naturalità individuate dal Piano Paesaggistico Regionale), possono essere demolite con la contestuale permeabilizzazione dei suoli.

In tale fattispecie la SL residenziale è da considerarsi interamente, mentre quella avente altre funzioni è da computarsi al 50% e può essere destinata nel tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico, nei limiti della medesima capacità edificatoria di zona.

7.9.3 Quando per effetto di vincoli sopravvenuti, non di natura urbanistica, non sia più esercitabile completamente il diritto di edificare, il titolare di tale diritto può chiedere al Comune, che, può concedere di esercitarlo su un'altra area edificabile, facente parte del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico, di cui ne abbia acquisito la piena disponibilità ai fini edificatori, cedendogratuitamente al Comune l'area vincolata.

Tale edificazione potrà avvenire nei limiti della massima capacità edificatoria di zona.

7.10 Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra

7.10.1 Sempre negli ambiti ricadenti nel tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico, è consentito trasferire la SL di un'area con destinazione insediativa.

7.10.2 Il trasferimento di cui al punto precedente è ammesso nei limiti consentiti dall'indice indici di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP) prescritto per il tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico.

7.10.3 Il rilascio del Permesso di Costruire o l'accettazione da parte dello sportello unico della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, relativi agli interventi aventi ad oggetto anche SL di pertinenza di aree diverse da quelle edificate, è subordinato ad un atto di rinuncia all'edificabilità dell'area di pertinenza indiretta, che dovrà essere stipulato con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale e risultare trascritto nei registri immobiliari.

7.11 Caratteristiche delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di pertinenza indiretta

Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di pertinenza indiretta, ovvero le aree dalle quali può essere richiesto di trasferire la SL in applicazione della perequazione diffusa e/o aggiuntiva, devono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed avere una superficie minima di 500 m^2.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di accettare la cessione di aree che pur non presentando i requisiti suddetti, la stessa ritenga opportuno acquisire in alternativa a suddetta cessione potrà essere accettata dall'Amministrazione Comunale la monetizzazione delle aree non cedute.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione stabilirà annualmente il

valore di detta monetizzazione in relazione ai valori medi di esproprio di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale.

Le somme introitate dovranno essere utilizzata dall'Amministrazione dovranno obbligatoriamente essere impegnate per l'acquisizione delle aree destinate nella Variante Generale al PGT alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici o di servizi con le modalità indicate nel Piano dei Servizi.

7.12 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione

Così come previsto al comma 4, art.11, L.R. 12/2005, sostituito dalla L.R. 8/2008, i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili.

Il comune istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

7.13 Il sistema degli incentivi

7.13.1. Il Piano di Governo del Territorio a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, promuove una disciplina d'incentivazione della SL (superficie lorda) finalizzata a premiare le proposte progettuali inerenti le aree di trasformazione, da attuarsi tramite Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

7.13.2. I requisiti necessari per ottenere gli incentivi di SL sono:

Descrizione Intervento	Percentuale incremento SL
Previsioni di impianti per la produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici (almeno il 100% del fabbisogno)	**10%**
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno il 10% oltre i minimi regolamentari.	**5%**
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eliotermico	**5%**

Realizzazione diretta dei servizi pubblici, fra quelli individuati dall'Amministrazione, in aggiunta a quelli dovuti secondo la norma.	**Fino al 15% in proporzione al costo del servizio realizzato**
Aumento delle prestazioni energetiche dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento almeno del 30%	**5%**

Si precisa che l'incremento dell'isolamento termico dell'edificio andrà ad aggiungersi a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Capitolo. 8. ***Direttive del Documento di Piano***

8.1 Direttive per il Piano dei Servizi

8.1.1 Il Piano dei Servizi ha come finalità quella di garantire una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate previste.

Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature esistenti, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità, individua le modalità d'intervento e qualifica i costi per il loro adeguamento.

Analogamente il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e ne quantifica i costi di attuazione.

8.1.2 Il Documento di Piano in materia di servizi individua gli obiettivi strategici e le politiche rimandando al Piano dei Servizi per:

- ✓ individuazione delle azioni specifiche;
- ✓ definizione delle priorità e dei tempi di attivazione;
- ✓ la sostenibilità economica delle previsioni;
- ✓ le modalità di attivazione e gestione dei servizi ed attrezzature;
- ✓ quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle

iniziative non specificatamente previste nel Documento di Piano.

8.1.3 Il Documento di Piano, prevede che il Piano dei Servizi:

- ✓ individui i servizi presenti sul territorio e ne determini le necessità di sviluppo ed integrazioni con le relative necessità d'intervento;
- ✓ traduca le indicazioni del Documento di Piano in azioni e progetti;
- ✓ definisca i modi e le forme di attuazione per le azioni;
- ✓ coordini le azioni ed i progetti con il programma delle opere pubbliche ed il bilancio comunale anche alla luce dell'applicazione della perequazione e delle potenzialità edificatorie.

8.2 Direttive per il Piano delle Regole

8.2.1 Il Piano delle Regole:

- ✓ definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse da completamento;
- ✓ indica gli immobili assoggettati a tutela e vincolo in base alla normativa statale e regionale;
- ✓ contiene in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
  - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino;
  - l'individuazione delle aree e pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica;
- ✓ Individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

8.2.2 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato di riqualificazione, da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico - ambientale ed aree non

soggette a trasformazione urbanistica per quanto riguarda:

- ✓ l'individuazione di specifiche classificazioni;
- ✓ la scelta di azioni specifiche da attivare sul territorio;
- ✓ la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
- ✓ l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche.

8.2.3 Il Documento di Piano prevede che il Piano delle Regole:

- ✓ definisca l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dal Documento di Piano;
- ✓ definisce indici e parametri edilizi;
- ✓ definisce le modalità d'intervento del tessuto consolidato;
- ✓ definisce i caratteri architettonici e funzionali, la qualità e la coerenza degli edifici all'interno del nucleo storico;
- ✓ promuove l'uso di fonti energetiche alternative.

8.2.4 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole le specifiche d'intervento al fine della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti nel Documento di Piano stesso.

8.3 Direttive per la difesa e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche

8.3.1 Il Documento di Piano persegue la valorizzazione e la tutela degli elementi fondanti del sistema ambientale e paesaggistico.

Il Documento di Piano recepisce le forme di tutela previste ai livelli sovra comunali.

Sono tutelati gli elementi naturali e le rilevanze di carattere paesaggistico ambientale sul territorio, nonché gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, quali i boschi, macchie vegetate, scarpate, siepi e filari, rogge,

ambienti di interesse e/o valenza naturalistica.

8.3.2 Gli aspetti ai quali è rivolta la tutela sono:

- ✓ la presenza di specie autoctone;
- ✓ la presenza di copertura nei tre strati forestali, basale, mediano e sommitale;
- ✓ le forme di governo ad alto fusto ed ad alto fusto composto piuttosto che a ceduo semplice;
- ✓ il contenimento di specie vegetali alloctone e invasive e la loro sostituzione con specie autoctone;
- ✓ le modalità di gestione e manutenzione conservative;
- ✓ la prevenzione di forme di danneggiamento degli elementi tutelati;
- ✓ la compensazione degli elementi persi in seguito allo sviluppo di progetti specifici.

8.4 Direttive per la valorizzazione e la difesa delle aree agricole

8.4.1 La legge regionale n.12 del 11.03.2005 al titolo III ha regolamentato l'attività edilizia nelle aree agricole mentre con gli articoli 10 e 10 bis, attraverso il Piano delle Regole le ha delimitate territorialmente.

8.4.2 La conservazione, tutela e la riqualificazione del paesaggio agrario non può prescrivere delle linee evolutive dell'agricoltura, l'obiettivo della tutela è finalizzato alla valorizzazione di produzione e/o conduzione agricola ad alta redditività ed allo sviluppo di forme di produzione a basso impatto ambientale.

8.4.3 Le azioni da attuare in modo puntuale sono:

- ✓ sostituzione, in caso di eliminazione necessaria, riqualificazione e potenziamento della vegetazione esistente (filari, cortile, fasce arboree, siepi, vegetazione di ripa);
- ✓ criteri prestazionali sugli edifici rurali, suddivisi in qualità e valore

paesaggistico;

- ✓ interventi volti a migliorare la disponibilità idrica del suolo, attraverso la risistemazione dei canali e rogge con attenzione al rivestimento degli alvei, alla manutenzione e piantumazione di filari, alberi o siepi di una delle due ripe.
- ✓ recupero e salvaguardia degli elementi di elevata qualità naturalistica, pensando ad un loro possibile utilizzo in senso turistico ed ecologico;
- ✓ in aree significative, interventi di recupero, di sistemazioni agrarie "storiche" come marcite, piantate, filari di viti e viti di gelsi;
- ✓ interventi sulla viabilità poderale per migliorare la funzionalità ed il valore paesaggistico (piste ciclabili, pavimentazione bianca delle strade poderali);
- ✓ interventi di mitigazione di impianti visivi con cortine arboree, di infrastrutture, edifici incongrui ecc…),
- ✓ ripristino e manutenzione di boschi ed essenze autoctone;
- ✓ regolamentazione sulle recinzioni sulle pavimentazioni esterne, sulla cartellonistica ed insegne;
- ✓ promozione delle produzioni locali nell'ambito di manifestazioni di paese e non;
- ✓ creazione e/o riqualificazione di strutture vegetazionali di collegamento in aree di corridoio;
- ✓ conservazione delle aree pratile ed incentivazione alla trasformazione di ambiti;
- ✓ sviluppo di attività di mitigazione degli impianti diretti ed indiretti generati dalle attività zootecniche.

8.5 Direttive per la valorizzazione del tessuto edificato

8.5.1 Il Documento di Piano persegue l'obiettivo delle "sostenibilità" delle scelte e delle azioni ed in questo caso della sostenibilità urbana che viene indirizzato con regole della gestione del patrimonio edilizio esistente.

8.5.2 Il Documento di Piano, prevede in ambito urbano due linee guida fondamentali che saranno poi declinate negli atti successivi (Piano dei

Servizi e Piano delle Regole):

- ✓ il progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente da priorità a scelte di recupero, restauro, orientate a preservare i caratteri ed i contesti;
- ✓ il progetto del recupero urbanistico ed architettonico di porzioni di centro storico.

8.5.3 Il Piano promuove l'uso di fonti energetiche rinnovabili, di metodi di costruzione e materiali climatici, del ricorso ad un sempre maggiore utilizzo della raccolta differenziata dei rifiuti, di risparmio delle risorse rinnovabili, del risparmio energetico, primariamente all'interno delle aree artigianali ed industriali, migliorare gli atteggiamenti e i modelli di consumo per raggiungere livelli di confort e riposo accettabili.

8.5.4 Il Piano prevede che gli interventi di costruzione, ampliamento, sostituzione del patrimonio edilizio esistente siano orientati verso il maggior risparmio della risorsa suolo e con il minimo ricorso all'impermeabilizzazione dei suoli, al fine di garantire un corretto rapporto tra le acque ed i suoli.

8.6 Direttive per la tutela del centro storico

8.6.1 Obiettivo del Documento di Piano è la tutela e la valorizzazione dell'identità del tessuto urbano storico attraverso il sostegno al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio, la riqualificazione degli spazi inedificati, della viabilità.

8.6.2 All'interno dei centri storici devono essere salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali che connotano al trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale.

8.6.3 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole la redazione di apposita cartografia e della normativa di dettaglio in cui individuare:

- ✓ la destinazione d'uso di tutti gli immobili ricadenti nel presente ambito;

- ✓ le categorie d'intervento e le modalità attuative per gli interventi edilizi su edifici esistenti a relative aree scoperte e di pertinenza;
- ✓ le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni e dei manufatti in genere;
- ✓ le modalità d'intervento sugli spazi pubblici finalizzate alla riqualificazione delle strade, delle piazze, dei percorsi a aree per servizi;
- ✓ disposizioni particolari finalizzate al miglior inserimento ambientale degli edifici.

8.6.4 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole il compito di individuare particolari interventi che richiedono il coordinamento di risorse e volontà pubbliche e private, finalizzati a programmi d'intervento per il recupero e la valorizzazione di specifiche aree ricadenti all'interno dei centri storici.

8.6.5 Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.

8.6.6 Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il miglioramento funzionale.

8.7 Direttive per la tutela, il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei complessi edilizi di matrice rurale

8.7.1 Il Documento di Piano sostiene, nell'ottica del risparmio delle risorse non rinnovabili, il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole, siano esse ricadenti all'interno del tessuto edificato che all'esterno dello stesso, secondo le modalità disciplinate dal Piano delle Regole.

8.7.2 Gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PGT

possono essere recuperati e destinati alle funzioni ammesse dalla Variante Generale al PGT stesso secondo le indicazioni in essa contenute.

8.7.3 Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono garantire la reciprocità con le attività agricole e zootecniche.

8.7.4 Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono salvaguardare gli elementi, i caratteri tipologici, morfologici, linguistici e costruttivi della matrice rurale originaria, qualora esistenti.

8.7.5 Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale non possono interferire con le relazioni funzionali, visive e percettive degli elementi fondanti il paesaggio ed il tessuto rurale.

8.7.6 Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito edificato sono volti alla qualificazione degli spazi pubblici e privati ed al miglioramento della qualità urbana diffusa.

8.8 Elementi di pianificazione paesistico ambientale

8.8.1 La Variante Generale al Piano di Governo del Territorio e nello specifico il Documento di Piano per quanto concerne la pianificazione paesistica, riprendono le tematiche già anticipate e specificate nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cremona.

8.8.1. Non sono consentite attività od azioni che comportino in modo diretto o indiretto l'alterazione o il degrado dei caratteri paesistici ed ambientali dei beni oggetto di tutela.
In tali ambiti l'Amministrazione Comunale applicherà i regimi autorizzatori già previsti per legge , accertando, per la realizzazione di eventuali interventi edificatori, oltre al rispetto degli elementi d'interesse paesistico la presenza di opportune forme di mitigazione e compensazione alla luce dei criteri espressi nel Documento direttore del PTCP al capitolo 4.1.
Le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque,

sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali e comunali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Sugli edifici, strutture od impianti esistenti, incompatibili con la destinazione di zona, sono ammesse soltanto le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed opere interne, nonché interventi, compresi quelli di demolizione, necessari per adeguare l'immobile o l'area su cui sorge alla destinazione di zona.

Speciale tutela verrà garantita per gli orizzonti paesaggistici e spaziali, per tutti quegli elementi che insieme a quelli naturalistici assumono rilevante valore paesistico.

Particolare attenzione verrà rivolta all'edificato rurale il quale costituisce patrimonio da salvaguardare, quale memoria storica e sociale, soggetto tuttavia a recupero, rinnovamento ed ampliamento per usi agricoli e per trasformazioni in destinazioni non agricole in funzione conservativa.

Essi concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

8.8.2. Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Sono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, mentre sono consentiti per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava o le bonifiche agricole, che portano ad una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario ed al complessivo

peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

8.8.3. Si intendono recepiti gli obiettivi relativi alla tutela della rete ecologica provinciale (art. 16.7 del PTCP).

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e secondo livello e sino ad un intorno di 20 m non è consentita alcuna nuova espansione urbana ed industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.

Non sono consentiti interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale.

Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione.

Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

8.8.4. Al fine di tutelare il reticolo idrografico ci si è basati all'applicazione dell'art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004 .

In tali aree si persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.

Sono vietati interventi che comportino una riduzione apprezzabile od una parzializzazione della capacità d'invaso, realizzazione di nuovi impianti di smaltimento o recupero dei rifiuti; in presenza di argini, interventi o strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi od

abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

8.8.5. Infine il quadro paesistico ambientale è completato dall'individuazione dei beni di interesse artistico e storico, dai beni culturali e paesaggistici (così come indicati nel D.Lgs. 42/2004) e dai beni le cui caratteristiche fisico-morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare (L.R.12/05 art.10).

L'obiettivo della tutela è quello di sottoporre gli edifici vincolati nonché gli immobili, le aree il verde di particolare interesse architettonico, storico ed ambientale compatibilmente con la funzione sociale per una fruizione dell'accessibilità pubblica.

Ogni intervento ammesso deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche e dei materiali da costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti

Capitolo. 9. **Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale.**

9.1 Principi e finalità della Rigenerazione Urbana e Territoriale

Regione Lombardia ha emanato la Legge Regionale N°18 del 26 novembre 2019: “Misure di semplificazione e incentivazione per la Rigenerazione Urbana e Territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente” modificativa della Legge Regionale N°12 del 11 marzo 2005: “Legge per il Governo del Territorio” e della Legge Regionale N°31 del 28 novembre 2014: “Disposizioni per la riduzione di consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato”.

La Legge Regionale N°31/2014 ha introdotto le definizioni di Rigenerazione Urbana, art.2, comma e) e di Rigenerazione Territoriale, art.2, comma e-bis):

- Rigenerazione Urbana: insieme coordinato di interventi urbanisitco – edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell’ambiente costruito e la riorganizzazione dell’assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti in un’ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento delle biodiversità dell’ambiente urbano;
- Rigenerazione Territoriale: l’insieme coordinato di azioni generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agricoli rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

Al comma e-quinquies, art.8, della L.R. 12/2005, è previsto che il Documento di Piano individui con rappresentazioni grafiche gli ambiti nei

quali avviare processi di Rigenerazione Urbana e Territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure d'incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche e paesaggistiche, energetiche, sismiche, nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

9.2 Ambiti della rigenerazione

Il quadro conoscitivo del territorio comunale costituisce la base informativa per il riconoscimento a livello locale di ambiti in cui attivare politiche di intervento volte alla rigenerazione e allo sviluppo dei caratteri competitivi e innovativi del territorio.

Vengono individuati ambiti nei quali avviare processi di Rigenerazione Urbana e Territoriale in coerenza con quanto disposto dalla DCC n. n. 43 del 29.11.2021, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione.

Per l'individuazione degli ambiti a livello comunale sono stati considerati i seguenti criteri ed obiettivi:

- la riqualificazione di zone urbane con carattere di sottoutilizzo funzionale del patrimonio abitativo e/o di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione e rivitalizzazione economica alla scala locale o di area vasta;
- la rigenerazione della componente naturale ed ecologica di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana, la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;
- l'ottimizzazione del rapporto tra assetti urbanistici rigenerati e altri ambiti del territorio comunale, per l'attivazione di sinergie socio – economiche.

9.3 Individuazione ed obiettivi

La strategia generale sottesa all'avvio di processi di rigenerazione consiste nel porre in evidenzia l'identità dei luoghi nella memoria della connettività e di creare / implementare il sistema di connessioni culturali, sociali, economiche, al fine di promuovere iniziative volte al miglioramento e qualificazione delle modalità di fruizione dell'ambito.

Quanto sopra tramite:

- rafforzamento degli spazi pubblici di relazione;
- definizione dei luoghi urbani rilevanti per la qualità delle funzioni insediate anche a carattere temporaneo;
- promuovere azioni volte al recupero di aree degradate e/o sottoutilizzate o dismesse;
- rivitalizzazione socio economica anche attraverso l'attivazione di usi temporanei e l'integrazione tra la residenza, servizi, commercio al dettaglio, artigianato di vicinato;
- favorire forme di collaborazione e socializzazione tra la popolazione nonché fra la stessa e la pubblica amministrazione;
- creare e riqualificare i servizi e le infrastrutture al fine di migliorare la qualità della vita e valorizzare il ruolo del nucleo storico quale centralità della vita sociale e aggregativa;
- porre in atto soluzioni viabilistiche sia all'interno dell'ambito che verso l'esterno al fine di migliorare la mobilità locale e di area vasta.

La rigenerazione d'ambito considera altresì l'opportunità offerta dall'eventuale presenza di aree ed edifici dismessi o sottoutilizzati, che possono favorire pratiche di riuso mediante un approccio per funzioni, operando attraverso l'introduzione di usi e funzioni complementari a quelle attualmente esistenti, la rigenerazione da modo di ottimizzare le sinergie d'ambito disincentivando le trasformazioni di tipo monofunzionale.

Per quanto concerne gli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico è necessario creare o riqualificare i servizi esistenti,

attraverso azioni che favoriscano:

- l'introduzione di nuove forme di prestazioni di servizi ai residenti con tecnologie web-based;
- l'attivazione di servizi porta a porta e Km0 in ambito centrale;
- l'identificazione di episodi culturali di rilievo e interesse per i cittadini definizione di un calendario di attività condiviso con le associazioni di categoria attive sul territorio;
- l'implementazione degli spazi a verde.

Relativamente alle aree di rilievo paesaggistico, ambientale è necessario.

- favorire la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua;
- costruire o implementare la rete ecologica;
- valorizzare il patrimonio ambientale;
- promuovere opere finalizzate alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

9.4 Azioni di semplificazione

All'interno degli ambiti individuati sono promosse le seguenti misure:

- servizio di front office on line o sezione dedicata nel portale del Comune ove siano reperibili tutte le informazioni;
- definizione di tempistiche certe nel caso di usi temporanei con opere edilizie;
- semplificazione della gestione dei pagamenti, mediante l'attivazione di un canale unico per il pagamento di quanto dovuto al Comune e ad altri enti;
- servizi di consulenza istruttoria preventiva e di accompagnamento per la presentazione e l'attuazione del progetto di rigenerazione attraverso usi temporanei, col rilascio di parametri scritti se richiesti;
- organizzazione di incontri periodici sia per la risoluzione di eventuali problematiche inerenti al processo di rigenerazione, sia per il supporto rispetto alle modalità di pagamenti dei tributi locali;

- attivazione di incontri tra il proponente iniziative di rigenerazione e i proprietari delle aree e/o degli immobili.

In tema di semplificazione sono in vigore:

- potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono in ogni caso computabili anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente previste nel PGT, alcune destinazioni urbanistiche (residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio, uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda), L.R. 12/2005, art.51, comma 1;
- semplificazione del cambio di destinazione d'uso: si stabilisce per legge che nella superficie urbanizzata, come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR), non hanno rilevanza ai fini del cambiamento di destinazione d'uso eventuali differenziazioni previste dal PGT all'interno delle categorie dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001. Tale disposizione non si applica alle disposizioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5000 mq, alle grandi strutture di vendita e alle attività insalubri;
- nei distretti del commercio il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga al PGT a titolo gratuito e non assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico L.R. 12/2005, art.51, comma 1-ter;
- estensione di deroghe alle distanze tra i fabbricati inseriti nei Piani Attuativi ed in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario, L.R. 12/2005, art.103, comma 1-bis;
- estensione alla SCIA Alternativa al Permesso di Costruire anche agli ampliamenti di edifici esistenti. Estensione del Permesso di Costruire Convenzionato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel tessuto urbano consolidato L.R. 12/2005, art.33, comma 1;

- stipula della convenzione ai fini di applicare la normativa sugli usi temporanei su specifiche aree ed edifici, al fine di attivare percorsi di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, utilizzati o sottoutilizzati ed incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse attrezzature religiose e sale gioco), L.R. 12/2005, art.51-bis.

Per i Programmi Integrati di Intervento (PII) è riformulata la normativa al fine di rendere lo strumento più flessibile. Per i PII approvati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 18/2019:

- è introdotta la possibilità, per aree di notevole estensione territoriale e complessità, di attuazione per fasi successive e per stralci funzionali e durate anche superiori a 10 anni, L.R. 12/2005, art.87, comma 2-bis e art.93, comma 1;
- il proponente può presentare una valutazione economica – finanziaria a supporto della quantificazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (comma 1 – art.90 – L.R. 12/2005);
- è prevista l'applicazione dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico nell'ambito dell'intervento L.R. 12/2005, art.88;
- il Comune può decidere, con apposita Delibera di Giunta Comunale, di applicare tale normativa anche ai PII già approvati ed in corso d'attuazione alla data di entrata in vigore della L.R. 18/2019, L.R. 12/2005, art.8, comma 2, lett. e-sexies.

9.5 Azioni di incentivazione

All'interno degli ambiti individuati sono promosse le seguenti misure:

- Definizione preventiva di tutti gli oneri urbanistici ed edilizi, con l'impegno a non introdurre ulteriore aggravio di costi;
- Possibilità di recupero di eventuali opere necessarie all'uso temporaneo quali adeguamenti ai requisiti igienico – sanitari, ambientali e di sicurezza, con il fine di mantenere la funzionalità

anche a rigenerazione conseguita (da scomputare dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento).

La Legge Regionale 18/2019 prevede, sin d'ora, una serie di incentivi quali:

- negli ambiti di rigenerazione di cui all'art.8, comma 2, lettera e-quinquies, L.R. 12/2005 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'applicazione di una riduzione del contributo di costruzione del 50%, L.R. 12/2005, art.43, comma 2- quater;
- abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione (con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni) per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e/o ampliamento mediante l'utilizzo di premialità di diritti edificatori, L.R. 18/2019, art.9, comma 3;
- integrazione dell'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria con gli interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche, L.R.12/2005, art.44, comma 4;
- possibilità nelle convenzioni dei Piani Attuativi di dedurre i costi delle opere cosiddette "extra oneri" dal contributo del costo di costruzione, L.R. 12/2005, art.46, comma 1-bis;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché comportanti demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il costo di costruzione non può superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni, L.R. 12/2005, art.48, comma 6.

9.6 Attuazione di usi temporanei

Gli usi temporanei da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale sono regolati dall'art.51 bis della L.R. 12/2005 (come introdotto dall'art.4, comma 1, lett. j).

L'attività di identificazione di funzioni temporanee prevede un'indagine

ricognitiva preliminare di attività di tipo innovativo e temporaneo, che devono garantire sostenibilità a livello economico e ambientale.

Gli usi temporanei per la Rigenerazione Urbana e Territoriale devono caratterizzarsi per:

- flessibilità e capacità di adattamento ai luoghi:
  gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e propensione all'adattamento verso gli spazi in cui si insediano;
- coerenza con il contesto territoriale e sociale:
  la rigenerazione passa attraverso la valorizzazione funzionale delle aree e degli immobili nel loro stato di fatto, in sinergia con le risorse del contesto territoriale, ambientale e sociale;
- riconoscibilità e senso di appartenenza:
  gli usi temporanei per la valorizzazione devono avanzare proposte evocative e identitarie in grado di creare un senso di appartenenza tra gli attori coinvolti e rafforzare quella di chi ne fruisce;
- replicabilità a livello temporale:
  gli usi temporanei devono generare una progressiva fruibilità degli spazi negli ambiti della rigenerazione in maniera sempre più stabile in termini di sicurezza, vivibilità e di gestione futura;
- sostenibilità a livello economico ambientale:
  gli usi temporanei devono poter attivare un processo di riqualificazione progressiva, che generi nel tempo le risorse economiche per interventi alle aree e agli immobili della rigenerazione;
- aggregazione e generazione di interesse:
  la rigenerazione urbana dovrà considerare quelle attività temporanee che possono stimolare una rete di interesse sia economico che sociale che può fungere da volano per una più ampia rigenerazione dei luoghi e del contesto urbano e territoriale.

<u>Finalità</u>

Allo scopo di attivare processi di recupero e rivitalizzazione dell'ambito, centro storico, è consentita l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati (o parti di essi) mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali.

Caratteristiche degli usi temporanei:

- gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e capacità di adattamento ai luoghi, coerenza con il contesto sociale e territoriale, riconoscibilità e senso di appartenenza, replicabilità a livello temporale, sostenibilità a livello economico e ambientale e capacità di generazione d'interesse;
- gli usi comunque previsti dalla normativa statale, potranno essere in deroga al vigente strumento urbanistico;
- l'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati; per l'uso temporaneo potranno essere utilizzati anche spazi pubblici ed aree di pertinenza degli edifici;
- l'uso temporaneo è consentito previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza; allo scopo potranno sempre essere realizzate opere edilizie o installati impianti ed attrezzature tecnologiche.

Opere e servizi

- qualora l'uso temporaneo sia connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio, rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento edilizio vigente;
- l'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'art.51 della Legge Regionale 12/2005.

Convenzione

- l'utilizzazione temporanea delle aree e degli edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati o parti di essi, è consentita previa stipula di apposita convenzione;
- l'uso temporaneo è consentito, purché non comprometta le finalità perseguite dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due;

- il Comune ha facoltà di definire, nei termini della convenzione, eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.

Vincoli ed esclusioni

- sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi e delle Riserve Naturali Regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/2004 e per gli immobili di valore monumentale;
- è facoltà del Comune valutare l'esclusione di taluni usi, ancorché temporanei, a fronte di comprovata incompatibilità derivante da potenziale molestia alla quiete pubblica.

9.7 Studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria

Per tutte le proposte di Rigenerazione Urbana e Territoriale che comportano interventi classificabili come "ristrutturazione urbanistica" ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.3, comma 1, lett. d), il Comune prevede obbligatoriamente lo sviluppo di uno studio di fattibilità e una preliminare valutazione economico – finanziaria della proposta di rigenerazione.
E' facoltà del Comune richiedere uno studio di fattibilità urbanistica ed economico – finanziaria anche per gli interventi di rilevanza territoriale.
A tale scopo, si intendono per "interventi di rilevanza territoriale", le proposte di utilizzo economico che coinvolgono una molteplicità di azioni e/o di attori, nonché un impatto socio-economico potenzialmente elevato e processi di rigenerazione attivabili in altri ambiti del territorio comunale o a scala vasta.

I contenuti minimi di uno studio di fattibilità sono nel seguito descritti:

- inquadramento dell'area oggetto della proposta di rigenerazione:
  a. *stato di fatto dei luoghi (sensibilità e criticità territoriali) cui afferisce la proposta;*

   b. *verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati.*

- analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento alla proposta:
   a. *bacino d'utenza (comunale / sovracomunale);*
   b. *individuazione in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista.*
- descrizione della proposta di rigenerazione:
   a. *caratteristiche funzionali, organizzative e gestionali;*
   b. *attori coinvolti, possibilità di realizzazione mediante partenariato pubblico - privato;*
   c. *valutazione preventiva della compatibilità funzionale e della sostenibilità dell'intervento, in relazione al contesto urbano o naturale nel quale si inserisce;*
   d. *rappresentazione delle misure per la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici locali.*
- cronoprogramma
- analisi preliminare della fattibilità economica e sociale:
   a. *Analisi costi e benefici;*
- convenzione:
   a. *Elementi essenziali dello schema di contratto.*

Lo studio deve essere corredato da elaborati grafici in scala adeguata.

9.8 Rigenerazione Urbana e Territoriale, ambiti dismessi con criticità

La Legge Regionale N.11 del 24 giugno 2021, art.1, comma 1, lettera a) stabilisce che entro il 31.12.2021, con Deliberazione Consigliare i Comuni, debbono essere individuati gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da almeno 1 anno che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti, salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico, edilizio e sociale. Decorsi i termini di cui sopra, se il Comune non ha incluso i fabbricati tra quelli dismessi con criticità, può effettuarlo il proprietario con le modalità

indicate nel suddetto comma.

Tali immobili possono essere ricompresi in ambiti di rigenerazione urbana, così come indicato nel novellato art.1, comma3-bis, L.R. 12/2005, e comunque possono beneficiare del regime derogatorio al PGT introdotto dalla L.R. 11/2021.

9.9 Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati

Tali disposizioni sono applicabili agli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 18/2019.

Per l'esecuzione degli interventi di cui all'art.40-ter, L.R. 12/2005, la deliberazione del Consiglio Comunale, assunta ai sensi dell'art.40 della sopracitata Legge Regionale, determina, con esclusione delle nuove costruzioni, la qualificazione edilizia dell'intervento, la sua entità con il limite, per gli ampliamenti del 20% della superficie lorda esistente, la destinazione d'uso, con esclusione di quella produttivo – industriali e commerciali ad eccezione degli esercizi di vicinato e le dotazione urbanistiche. Alla luce di quanto sopra, anche per l'art.40-ter si applica una disciplina derogatoria.

Capitolo. 10. ***Rapporto tra Variante PGT e VAS***

10.1 La VAS e la Variante Generale al PGT

La Valutazione Ambientale Strategica **(VAS)**, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale (rif. normativi al paragrafo 1.2), riguarda i programmi e i piani sul territorio e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

Essa costituisce parte integrante del procedimento di approvazione e consiste in un processo sistematico teso a valutare le conseguenze in ambito ambientale delle azioni proposte – politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi – ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale.

Il processo valutativo assume come **criterio primario lo sviluppo sostenibile**: " *uno sviluppo che garantisce i bisogni delle popolazioni attuali senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri" Rapporto Bruntland*, 1987, dove uno dei presupposti è proprio l'integrazione delle questioni ambientali nelle politiche settoriali e generali e dei relativi processi decisionali.

Lo sviluppo sostenibile necessita di una **visione complessa e dinamica**, nella quale gli obiettivi di sostenibilità vengono perseguiti attraverso una effettiva interrelazione tra le componenti socio-culturali, economiche, fisico-ambientali (i tre sistemi riconosciuti nel mondo scientifico di riferimento per lo sviluppo sostenibile), alla ricerca di una esplicita e programmata coevoluzione tra sviluppo economico e sociale, trasformazioni territoriali e uso delle risorse ambientali. In questa ottica ogni trasformazione deve rendere conto degli effetti che produce sugli aspetti ambientali, economici e sociali, sempre tenendo presente che tali aspetti devono tra loro coesistere in una forma di equilibrio.

Il modello seguito è quello di una VAS di tipo integrato, ovvero di un

processo di valutazione degli impatti, diretti e indiretti, rispetto allo stato dell'ambiente e agli obiettivi di sostenibilità sovralocali.

Riferimento metodologico per l'impostazione del processo di VAS del DP è lo schema dell'Allegato 1 b alla DGR 6420 - *Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - DOCUMENTO DI PIANO – PGT piccoli comuni.*

Nel processo di costruzione del PGT la VAS intende individuare le condizioni da porre alle trasformazioni e le misure mitigative e/o compensative degli effetti negativi derivati delle scelte di piano, che saranno integrate nel Documento di Piano e rese applicative dalle norme degli atti di PGT (Piano delle regole, Piano dei Servizi).

Secondo l'art 4 della LR 12/2005 la VAS si applica al Documento di Piano, in virtù della sua dimensione strategica, sviluppando strumenti integrati di pianificazione e valutazione, che possano dare forza applicativa al sistema degli obiettivi strategici e essere utilizzati come riferimento per l'elaborazione degli altri atti della Variante Generale al PGT (Piano dei Servizi e al Piano delle Regole), dei meccanismi perequativi, compensativi, e anche come base per i successivi atti in fase di attuazione e gestione del PGT (PL, ..).

Il DP è anche elemento di connessione con la pianificazione di area vasta; pertanto deve evidenziare i temi che per natura o scala abbiano rilevanza sovra locale e debbono essere portati all'attenzione della pianificazione provinciale e regionale; i temi ambientali e di sostenibilità sono per loro natura meglio definibili e affrontabili a scala sovra locale; la VAS fornisce un aiuto nel passaggio.

La VAS definisce inoltre il piano di monitoraggio del piano, fornendo la base per procedere in futuro all'introduzione sistematica di modalità di valutazione ambientale nel processo decisionale nella pianificazione, verificando le ricadute e l'efficacia ambientali degli obiettivi di piano in fase attuativa. Si ritiene che tale prospettiva assuma importanza pari, se non maggiore, dei risultati immediati ottenibili con la VAS del piano in costruzione.

In sintesi la VAS del Documento di Piano deve tendere a:

- ✓ **integrare** il percorso di valutazione col percorso di pianificazione, al fine di arricchire le potenzialità del piano con gli strumenti propri della valutazione;
- ✓ sviluppare un quadro di indicazioni e strumenti da utilizzare nelle fasi di **attuazione e gestione** del piano, per la valutazione di Piani Attuativi e progetti;
- ✓ rileggere **obiettivi e strategie** della pianificazione comunale 'consolidata' e valutarne sistematicamente la compatibilità con i criteri di sostenibilità (introducendo integrazioni, modifiche migliorative);
- ✓ **valorizzare le potenzialità del DP**, come strumento di riferimento a livello comunale per le successiva pianificazione attuativa, ma anche, e soprattutto, in riferimento al suo ruolo di connessione con la pianificazione di area vasta;
- ✓ far emergere i temi di sostenibilità, che, per essere affrontati richiedono un **approccio sovracomunale**, e che potranno così essere portati all'attenzione della provincia e presso enti o tavoli sovra comunali competenti.

La VAS è intesa dunque come "***strumento di formulazione del piano***", non come documento in senso stretto; i reports (il presente Rapporto Ambientale e la/le Dichiarazione di Sintesi) costituiscono la documentazione del processo utilizzato per la valutazione e dei contenuti che ne sono scaturiti.

10.2 Indirizzi, raccomandazioni alternative di interventi derivanti dalla VAS

Nel percorso di costruzione della Variante Generale al PGT di Voltido, sulla base delle linee direttive fornite dall'Amministrazione Comunale, sono stati definiti i criteri di sostenibilità per lo sviluppo del comune, che sono stati condivisi con autorità competenti e soggetti con competenza ambientale coinvolti in fase di Scoping, e rispetto ai quali è stata verificata la coerenza della strategia di Variante e delle azioni in essa contenute.

I criteri di sostenibilità sono stati costruiti sulla base dei seguenti documenti:

1. Sesto programma comunitario di azione per l'ambiente (com 31/2001 del 24/01/01): "Ambiente 2010: il nostro futuro, la nostra scelta"
2. Verso una strategia tematica sull'ambiente urbano (com 60/2004 del 11.02.04)
3. Riesame della strategia per lo sviluppo sostenibile: Una piattaforma d'azione (com 658/2005 del 13.12.05)
4. Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea (Commissione Europea, DGXI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile, agosto 1998)
5. Obiettivi per lo Sviluppo sostenibile dell'ONU
6. Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile

I criteri di sostenibilità sono stati contestualizzati alla realtà comunale di riferimento, sono stati dunque declinati a scale locale, coerentemente con le caratteristiche del territorio, il campo di azione del piano, le politiche ambientali e gli obiettivi e priorità scelte.