COMUNE DI GRONTARDO

Provincia di Cremona

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

A

RELAZIONE

(PARTE SECONDA - STRATEGIE E DETERMINAZIONI DI PIANO)

studio
fondato nel 1978

STUDIO DISEGNO AMBIENTE
s.s. c.f. 00778530196

CENTRO DI COORDINAMENTO INTERDISCIPLINARE
INDAGINI, RICERCHE, STUDI DI FATTIBILITA'
PROMOZIONE E GESTIONE INIZIATIVE SUL TERRITORIO
PROGETTAZIONE URBANISTICA, ARCHITETTONICA, CIVILE ED AMBIENTALE

in via BELTRAMI 8 al 26100 CREMONA
tel. 0372 25711 fax 0372 461939 www.disegnoambiente.it

studio tecnico associato

PIER PAOLO BOLDI
architetto
GIAN LUIGI ROSSI
ingegnere
MASSIMO TERZI
architetto

MALO PERICULOSAM LIBERTATEM

QUAM QUIETUM SERVITIUM

Tacito

A DOCUMENTO DI PIANO

Documento A Relazione
Parte 1ª: orientamenti, criticità e potenzialità
Parte 2ª: strategie e determinazioni di Piano
Allegato: documentazione fotografica

Tavola $A/_1$ Corografia

Tavola $A/_2$ Repertorio comuni limitrofi (scala 1/10.000)

Tavola $A/_3$ Quadro conoscitivo (scala 1/5.000)
Caratteri ed elementi del paesaggio agrario

Tavola $A/_4$ Quadro conoscitivo (scala 1/10.000)
Qualità ed uso dei suoli

Tavola $A/_5$ Quadro conoscitivo (scala 1/10.000)
Assetto idrico/geologico

Tavola $A/_6$ Quadro conoscitivo (scala 1/10.000)
Sistema della mobilità/carico insediativo

Tavola $A/_7$ Quadro conoscitivo (scala 1/2.500)
Tessuto urbano - Caratteri tipo/morfologici

Tavola $A/_8$ Quadro ricognitivo programmatorio (scala 1/5.000)
Ambiti di trasformazione: criticità ed idoneità

Tavola $A/_9$ Quadro ricognitivo programmatorio (scala 1/2.000)
Ambiti di trasformazione

Tavola $A/_{10}$ Quadro ricognitivo programmatorio (scala 1/10.000)
Previsioni di Piano

COMUNE DI GRONTARDO

Provincia di Cremona

DOCUMENTO DI PIANO – RELAZIONE A

INDICE PARTE SECONDA (STRATEGIE E DETERMINAZIONI DI PIANO)

1. Premessa
2. La dimensione strategica del Piano di Governo del Territorio
3. I contenuti del Piano di Governo del Territorio
4. Prescrizioni, direttive, indirizzi
5. Difformità e contrasti
6. Piani di settore
7. Fase transitoria
8. Contenuto del Documento di Piano
9. Obiettivi di sviluppo quantitativo
10. **Il Piano delle Regole**
11. Prescrizioni per il Piano delle Regole
12. Direttive per il Piano delle Regole
13. Indirizzi per il Piano delle Regole
14. **Il Piano dei Servizi**
15. Prescrizioni per il Piano dei Servizi
16. Direttive per il Piano dei Servizi
17. Indirizzi per il Piano dei Servizi
18. **Linee guida per la conservazione del paesaggio agrario**
19. Individuazione degli ambiti di trasformazione (**Piani Attuativi**)
20. Prescrizioni per i Piani Attuativi
21. Direttive per i Piani Attuativi
22. Indirizzi per i Piani Attuativi
23. **Compensazione e perequazione**
24. Traslazione dei diritti edificatori

1. Premessa

Il documento di Piano è uno strumento di indirizzo di durata quinquennale; dei tre elaborati in cui è suddiviso il Piano di Governo del Territorio è il più importante perché unisce gli aspetti e la forma del territorio con la dimensione sociale, economica e demografica dello stesso territorio.

Ha quindi una forte valenza politica nel senso che è uno strumento importante per esprimere le volontà dell'Amministrazione, quasi un Piano del Sindaco, un programma elettorale della Giunta che lo stila.

Ne deriva la necessità di un salto qualitativo degli Amministratori migliorando la capacità di programmare e di giustificare più a fondo le scelte fatte dal Piano di Governo del Territorio.

La Legge Regionale 12/2005 individua i contenuti che debbono entrare nel documento di Piano (quadro ricognitivo e programmatorio – descrizione del territorio: la viabilità, i vincoli e le limitazioni – l'assetto geologico) praticamente la fotografia dinamica la più fedele possibile alla realtà del territorio comunale.

Questa parte del Documento di Piano viene contenuta nella prima parte della Relazione A dal titolo "Orientamenti, criticità e potenzialità".

Questa seconda parte del Documento di Piano, quella che potremmo definire più progettuale, riporta invece i contenuti del Documento di Piano (v. art. 8). Trattandosi, la prima parte, praticamente di una relazione di analisi, solo nel caso di varianti alla sua seconda parte (cioè questo documento) comporta la procedura VAS e l'inoltro alla Provincia per l'iter di variante previsto dalle norme.

2. La dimensione strategica del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) si propone come un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale al fine di:

- tutelare il territorio inteso come risorsa non rinnovabile per un migliore assetto e qualità dell'ambiente;
- definire, collocare e coordinare le destinazioni d'uso del suolo per un organico sviluppo degli insediamenti in rapporto alle infrastrutture necessarie;
- assicurare nell'ambito del territorio comunale forme di orientamento e controllo pubblico su ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche od edilizie.

Per quanto riguarda il centro storico e gli ambiti di pregio, il Piano di Governo del Territorio tende alla tutela ed alla restituzione dei valori storici, ambientali, culturali e sociali del patrimonio edilizio.

Per raggiungere tali obiettivi il P.G.T. favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo della progettazione edilizia verso tipologie non di spreco e rispettose della crescente scarsità di risorse e di servizi.

Lo stesso atteggiamento culturale viene favorito anche negli episodi progettuali al di fuori del centro storico e degli ambiti di pregio ed in particolare negli ambiti di trasformazione urbanistica che, per una utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, non devono essere minimamente sottoutilizzati.

Le peculiarità del nostro territorio inducono inoltre ad una specifica attenzione agli aspetti ambientali e paesistici dei luoghi.

Pur essendo una campagna intensamente antropizzata, gli edifici e gli elementi naturali di flora e di fauna che lo compongono costituiscono un patrimonio di grande valore che non solo deve essere salvaguardato, ma anche valorizzato.

3. I contenuti del Piano di Governo del Territorio

I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati agli obiettivi e criteri di efficacia dell'azione amministrativa, semplificazione delle procedure, miglioramento dei servizi pubblici.

Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della Legge Regionale n. 12 dell'11/03/2005, è costituito da tre documenti:

- il Documento di Piano;
- il Piano dei Servizi;
- il Piano delle Regole.

In tutti gli elaborati dei tre documenti di cui sopra, la dizione di "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il P.G.T.".

Il Piano di Governo del Territorio è obbligatoriamente coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia ed il Piano Paesistico della Regione; attraverso il Piano delle Regole individua e norma le destinazioni e le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a trasformazione urbanistica e le aree a destinazione agricola; attraverso il Piano dei Servizi individua e norma le aree e le opere per i servizi pubblici e di interesse pubblico compreso il sistema dei corridoi ecologici di valore paesistico e le aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica; attraverso il Documento di Piano disciplina interventi di trasformazione urbanistica con natura di valore strategico, nel breve e nel medio termine.

4. Prescrizioni, direttive, indirizzi

In tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio valgono le seguenti indicazioni:

- prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui le azioni di piano si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano stesso;
- direttive: indicano in termini generali le politiche che le azioni di piano devono porre in atto provvedendo anche ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano;
- indirizzi: insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.

  Gli indirizzi forniscono inoltre alle azioni di piano una gamma di possibili interventi, anche facoltativi, che possono costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dalla perequazione e compensazione.

5. Difformità e contrasti

In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del P.G.T.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale quella contenuta nel Piano dei Servizi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; mentre negli altri casi prevale il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi mentre le direttive e gli indirizzi del PGT hanno rispetto ai Piani attuativi un valore orientativo.

In caso di difformità tra cartografia e norme, prevale la regola scritta. In caso di difformità e più in generale di incongruenza tra le tavole dei disegni, prevale quella a scala più dettagliata.

Nel caso di incongruenze, difficoltà o contraddizioni, il Consiglio Comunale può sempre adottare con procedura semplificata, secondo quanto disposto dalle leggi, quella che ritiene sia la interpretazione più genuina e consona allo spirito del Piano di Governo del Territorio, a condizione che tale interpretazione rimanga nel rispetto delle leggi in vigore.

6. Piani di settore

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e può fare riferimento anche ai seguenti Piani di settore:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della L.R. n. 26/2003 e del Nuovo Codice della Strada;
- Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/95 e della L.R. 13/2001;
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla L.R. n. 30/03.
- Piano del Commercio ai sensi della L.R. n. 14 del 23.07.1999.

In particolare il P.U.G.S.S. individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Con specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S. saranno indicate le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione el P.G.T.

Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel P.G.T., costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti disposizioni.

7. Fase transitoria

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto cioè degli impegni convenzionali sottoscritti). Si vedano in tal senso gli articoli 9.2/9.4/9.7 del Piano delle Regole.

Sono inoltre recepiti dal PGT:

- permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano,
- progetti esecutivi infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- accordi di programma;
- programmi integrati di intervento;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SLP.

Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eventualmente eccedente quella ammessa, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, con mantenimento della SLP esistente, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.

Le opere condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di interventi di adeguamento al PGT e di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

8. Contenuto del Documento di Piano

Il documento di Piano definisce, nella prima parte della Relazione A denominata "Orientamenti, criticità e potenzialità".

a) l quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale;
b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del sottosuolo;
c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico mediante rinvio ad appositi studi.

Sulla base degli elementi di cui sopra, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della eventuale definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi, anche a livello sovracomunale;
c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi le politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale;
d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale ed in particolare del P.T.C.P..

Il Documento di Piano ha durata quinquennale ed è sempre modificabile.

Ogni sua variante richiede la Valutazione Ambientale Strategica, esclusi i casi in cui la verifica di esclusione esenti il Documento di Piano da tale procedura.

9. Obiettivi di sviluppo quantitativo

Il documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartite:

a) destinazioni residenziali 15.040 mq SLP;
b) destinazioni terziarie e commerciali: all'interno delle zone residenziali (quantità non determinata ma escluse grandi strutture di vendita);
c) destinazioni produttive 30.000 mq di aree nuove;
d) quota per incentivi volumetrici 752 mq SLP complessiva, indipendentemente rispetto alla destinazione;
e) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale esistenti e futuri pari a 60,5 mq complessivi per abitante (insediato e da insediare); gli attuali abitanti godono già di mq 33,65 di standards esistenti.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti Attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi della legge.

In sede di prima applicazione il Piano di Governo del Territorio può articolare in modo non ancora definitivo alcune normative nelle tre parti in cui il PGT è costituito. In successive versioni potranno essere omesse e/o distribuite in modo diverso e più coerente le varie parti.

10. Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole:

a) 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 o di completamento;
b) indica gli immobili assoggettati a tutela e vincolo in base alla normativa statale e regionale;
c) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
    1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
    2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica;
d) individua:
    1. le aree destinate all'agricoltura;
    2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

11. Prescrizioni per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole:

a) definisce gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici da usare nel P.G.T.;
b) individua all'interno delle previsioni del PGT le aree che per dimensione, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per forma geometrica o per altre ragioni possono essere assoggettate ad uno strumento attuativo, ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;
c) recepisce le indicazioni contenute nella tavola del Piano Paesistico e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
d) individua, sulla base della valutazione delle destinazioni in atto o previste, del loro contesto ambientale e di ogni altro elemento utile, le aree su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione;
e) indica le norme per le aree sia pubbliche che private su cui possono essere attivati gli incentivi, relativi ai temi di:
    I. risparmio e produzione energetica;
    II. miglioramento della qualità ambientale ed ecologica;
    III. fasce di transizione tra territorio agricolo ed urbano.

Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione ai nuclei storici di antica formazione), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole detta norme specifiche ed indirizzi per le relative procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole definisce infine le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali, in recepimento delle prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse.

12. Direttive per il Piano delle Regole

Vengono qui di seguito indicate le direttive, intese come politiche che il Piano delle Regole deve porre in atto, provvedendo anche ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del piano.

Politiche per il sistema della mobilità:

- potenziamento connessioni di scala sovracomunale;
- contenimento traffico privato;
- inserimento ambientale e territoriale delle infrastrutture;

Politiche per il sistema insediativo:

- favorire la qualità di vita;
- sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica;
- adeguata offerta di alloggi a canone moderato;
- adeguato livello qualitativo dell'offerta;
- rinnovo e rilancio del sistema commerciale;
- sostegno all'insediamento di attività con elevato contenuto tecnologico;
- inserimento paesistico delle trasformazioni;
- ricostruzione del disegno di frangia urbana;
- tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico ed archeologico.

Politiche per il sistema ambientale:

- Riduzione delle emissioni di gas climalteranti;
- Diffusione utilizzo di tecnologie innovative;
- Contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elm);
- Disinquinamento o recupero ambientale delle acque inquinate;
- Riduzione della quantità di rifiuti in discarica, ed ottimizzazione gestione rifiuti;
- Tutela della qualità dei terreni e della falda;
- Contenimento del rischio geologico;
- Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi;
- Valorizzazione dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici.

13. Indirizzi per il Piano delle Regole

Gli indirizzi individuati per il Piano delle Regole possono essere ricondotti ai tre filoni principali, cui sono state riferite le corrispondenti politiche territoriali, espresse dalle direttive precedenti.

La traduzione di tali politiche in precisi indirizzi non è facile e non immediatamente tramutabile in regole definite. Il termine esatto è proprio "indirizzi".

Politiche per il sistema delle mobilità:

Per il potenziamento delle connessioni di scala sovracomunale

* Riorganizzazione gerarchica delle strade e soluzione dei nodi più critici;

Per il contenimento traffico privato

* Potenziamento connessioni per evitare il traffico di attraversamento;

Per il migliore inserimento ambientale e territoriale delle infastrutture

* Sviluppo indicazioni progettuali per l'inserimento ambientale delle infrastrutture;

Politiche per il sistema insediativo:

Per garantire una sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica

* Priorità alla trasformazione dell'esistente, recuperando caratteri ambientali nell'edificato;
* Tutela e fruizione delle aree non edificate

Per garantire un'adeguata offerta di alloggi a canone moderato

* Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a canone sociale

Per garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta

* Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi)
* Cura della compatibilità ambientale degli interventi
* Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e basso impatto

Per la creazione di luoghi commerciali

* Sostegno alla creazione di nuovi esercizi di vicinato
* Tutela e qualificazione rete commerciale esistente
* Inserimento di medie strutture come rafforzamento di sistemi commerciali esistenti
* Cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico

* Nel centro storico gli interventi dovranno preservare l'unitarietà morfologica e tipologica.

Per l'inserimento paesistico delle trasformazioni

* Collegamento tra il regolamento edilizio e l'attività di valutazione paesistica dei progetti
* Modulazione e differenziazione degli interventi in funzione delle specifiche caratteristiche di diversi ambiti

Per la ricostituzione del disegno di frangia urbana

* Favorire lotti di completamento inseriti in margini urbani continui e chiaramente definiti
* Contrastare la realizzazione di edifici isolati, che non siano in relazione con il resto del contesto urbano
* Inserimento interventi per la ricucitura degli insediamenti attraversati da infrastrutture
* Evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree
* Evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative troppo differenti tra di loro (es. per altezza)
* Evitare gli usi impropri (quali depositi, discariche e orti urbani abusivi)
* Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti.

<u>Politiche per il sistema ambientale</u>

Per la riduzione delle emissioni di gas responsabili di alterazioni al clima

* Introduzione di protocolli di certificazioni energetica degli edifici, e applicazioni sperimentali

Per la diffusione utilizzo di tecnologie innovative

* Sviluppo delle fonti rinnovabili, informazione e sensibilizzazione dei cittadini all'uso di pratiche di risparmio energetico
* Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es. solare) e valorizzare il contributo degli autoproduttori
* Politiche incentivanti nelle disposizioni normative per l'efficienza energetica dei nuovi edifici e di quelli soggetti a ristrutturazione
* Realizzazione impianti a biomassa
* Promozione dell'utilizzo della migliore tecnologia disponibile (BAT) per la maggiore efficienza energetica possibile

* Promozione dell'utilizzo di sistemi di certificazione ambientale, tipo EMAS o ISO 14001

Per gli elettrodi e altri impianti a rete

* Interramento elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici. Monitoraggio campi elettromagnetici
* Regolamentazione impianti telefonia mobile in contesti urbani e paesaggistici

Per contenere l'esposizione rispetto a aree industriali

* Verifica della compatibilità ambientale degli stabilimenti esistenti e di eventuali nuove localizzazioni. Valutazione stato ambientale del sottosuolo
* Razionalizzazione della rete di distribuzione del carburante

Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)

* Completamento aggiornamento della zonizzazione acustica comunale ed inserimento verifica acustica nelle procedure edilizie ed urbanistiche. Monitoraggio situazione acustica ed interventi di risanamento.
* Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici
* Sviluppo di piani di risanamento acustico nelle aree critiche
* Realizzazione di barriere antirumore o strutture di mitigazione nelle aree critiche
* Riduzione delle emissioni e delle concentrazioni di inquinanti atmosferici
* Definizione di incentivi per la manutenzione ed il miglioramento tecnologico degli impianti termici
* Individuazione cartografica di zone od ambiti da tutelare da forme di inquinamento elettromagnetico dovute ad impianti per le telecomunicazioni.

Per la riduzione della quantità di rifiuti in discarica

* Incentivazione ai comportamenti di contenimento della produzione di rifiuti.

Per la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti

* Ampliamento area ecologica. Incentivazione raccolta differenziata.
* Previsione di adeguate misure di sicurezza.

Per la tutela della qualità dei terreni e della falda

* Riqualificazione e riuso dei terreni e della falda.
* Previsione dei progetti di bonifica e successivo recupero delle cave dismesse
* Mantenimento qualità pedologica nelle aree ad uso agricolo.

Per il contenimento del rischio geologico e di esondazione

* Previsione di indicazioni relativamente ai problemi di discontinuità del sottosuolo
* Previsione nella normativa di specifiche regole per le aree di esondazione
* Contenimento processo di impermeabilizzazione del suolo

Per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi

* Linee guida progettuali per evitare la frammentazione causata dalle infrastrutture, comprensive di misure di mitigazione e compensazione

Per la valorizzazione dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici

* Utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nella realizzazione di opere all'interno degli alvei
* Privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone
* Garantire il deflusso minimo attraverso il controllo dei prelievi di terra

14. Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, secondo una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature esistenti, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica 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 e integrazione dei servizi esistenti e ne quantifica i costi di attuazione.

15. Prescrizioni per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi:

a) recepisce integralmente le definizioni ed i parametri previsti nell' art. 2 del Piano delle Regole;
b) conferma le aree per servizi esistenti e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
d) definisce un complesso di aree atte a portare l'indice di dotazione minima comunale di aree per servizi al valore di 18,0 mq/ab (residenti attuali e da insediare);
e) definisce analiticamente i servizi, operando anche variazioni sia di localizzazione sia di estensione, rispetto alla previsione del presente Documento di Piano, quando ciò contribuisca alla loro rapida attuazione;
f) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo, sono in grado di svolgere funzioni di pregio ambientale;
g) ribadisce, ai sensi del comma 7 art. 9 della Legge Regionale n. 12/05 i servizi da assicurare per le aree di trasformazione a carattere prevalentemente produttivo e commerciale, così come indicati nei punti 9.5 e seguenti del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi oltre a verificare l'adeguatezza della previsione dei servizi, tra quelli già previsti ma non ancora attuati, verifica anche la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti non rispondenti ad una loro completa funzionalità.

Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano utilizzerà i meccanismi di perequazione, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile, anche all'istituto dell'esproprio.

16. Direttive per il Piano dei Servizi

Vengono qui di seguito indicate tre direttive, intese come “politiche” che il Piano dei Servizi deve porre in atto.

Politiche per il sistema della mobilità:

a) Contenimento del traffico privato
b) Organizzazione della rete di mobilità ciclopedonale

Politiche per il sistema insediativo:

a) Perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica
b) Garantire un adeguato livello qualitativo dell’offerta
c) Porre attenzione alle esigenze sia degli operatori sia dei cittadini
d) Rinnovare e rilanciare il sistema commerciale urbano esistente
e) Curare l’inserimento paesistico delle trasformazioni
f) Operare per il contenimento del consumo di suolo libero
g) Tutelare e valorizzazione il patrimonio storico, architettonico e archeologico

Politiche per il sistema ambientale:

a) Promuovere il disinquinamento ed il recupero ambientale delle acque inquinate
b) Tutelare la qualità dei terreni e della falda
c) Operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi tra urbano ed extraurbano
d) Incrementare le superfici boscate
e) Individuare e censire le aree di elevato valore naturalistico
f) Valorizzare i corsi d’acqua come corridoi naturalistici ed ecologici
g) Assumere il sistema del verde come punto di riferimento per la riorganizzazione paesaggistica del territorio comunale.

17. Indirizzi per il Piano dei Servizi

Gli indirizzi individuati per il Piano dei Servizi possono essere ricondotti ai tre filoni principali cui sono state riferite le corrispondenti “politiche”:

Politiche per il sistema della mobilità:

Per il contenimento traffico privato

* Realizzazione parcheggi urbani
* Realizzazione assi di penetrazione ciclabili nel centro

Per l’organizzazione di una rete di mobilità ciclopedonale

* Organizzazione dei percorsi ciclopedonali come rete di importanza primaria
* Creazione di percorsi che facilitino l’accesso e la fruizione delle aree verdi

Politiche per il sistema insediativo:

Per garantire una sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica

* Attenzione alle opportunità per infanzia e adolescenza
* Realizzazione di punti di centralità
* Ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche
* Accessibilità dei servizi anche a scala ciclo-pedonale
* Vietare la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita, e permettere solo limitati ampliamenti finalizzati alla razionalizzazione e riqualificazione della rete esistente
* Creazione di luoghi polinfunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività funzionali culturali e del tipo libero)
* Creazione di servizi (sosta, offerta culturale, tempo libero, …)

Per l’inserimento paesistico delle trasformazioni

* Sviluppo di una carta del paesaggio che renda evidenti i valori da tutelare e da promuovere

Per il contenimento del consumo di suolo libero

* Mantenimento delle aree agricole
* Cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti

* Creazione di una fascia verde periurbana, anche tramite la piantumazione delle aree residuali
* Potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche

Politiche per il sistema ambientale

Per il disinquinamento e recupero ambientale delle acque inquinate

* Rinaturalizzazione alvei dei corsi d'acqua per incrementarne la capacità autodepurativa

Per la tutela della qualità dei terreni e della falda

* Mantenimento della funzione di ricarica della falda per le aree verdi

Per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi

* Salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici
* Creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne agricole
* Introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti
* Creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate
* Recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) attraverso l'utilizzo delle misure agroambientali

Per l'incremento delle superfici boscate

* Programmi di riforestazione
* Creazione di connessioni a verde tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato

Per l'individuazione e censimento delle aree di elevato valore naturalistico

* Sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici
* Valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica

Per la valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici

* Introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori
* Curare la connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti
* Privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone
* Promozione di azioni di sensibilizzazione volte al risparmio e alla razionalizzazione dei consumi agricoli, civili e industriali

18. Linee guida per la conservazione del paesaggio agrario

Con il titolo III la Legge Regionale n. 12/2005 ha regolamentato l'attività edilizia delle aree agricole mentre con l'art. 10 le ha delimitate (Piano delle Regole) territorialmente.

Nel settore agricolo la tutela degli elementi costituenti il paesaggio passa essenzialmente attraverso la politica agricola comunitaria, quando questa privilegia una agricoltura che sia perlomeno meno insostenibile.

La conservazione, la tutela e la riqualificazione del paesaggio agrario non può pertanto prescindere dalle linee evolutive dell'agricoltura odierna: è l'azienda agricola l'unità minima di intervento da dove partono gli indirizzi generali (finanziamenti).

Così la tutela del paesaggio può seguire due strade: la ricostruzione di un paesaggio nel suo insieme oppure il più semplice ripristino del singolo elemento. Il primo processo è complesso e richiede livelli di competenza e finanziamenti sovracomunali (Regione, Piano Agricolo, ecc.), mentre il secondo è molto semplice e può rientrare nelle indicazioni dello stesso P.G.T., in particolare in regole specifiche da seguire.

Alcune norme progettuali per singoli interventi sono contenute nel Piano delle Regole con attenzione rivolta a:

- sostituzione, riqualificazione e potenziamento della vegetazione esistente (filari, cortine, fasce arborate, siepi, vegetazione di ripa);
- criteri prestazionali sugli edifici rurali, suddivisi per qualità e valore paesaggistico;
- risistemazione di canali e rogge con attenzione al rivestimento degli alvei, alla manutenzione, alla piantumazione di filari, alberi o siepi di una delle due ripe;
- recupero e salvaguardia dei bodri e fontanili, se esistenti, pensando ad un loro possibile utilizzo in senso turistico od ecologico;
- in aree significative interventi di recupero di sistemazioni agrarie "storiche" come marcite, piantate, filari di viti, filari di gelsi;

- interventi sulla viabilità poderale per migliorarne la funzionalità ed il valore paesaggistico (piste ciclabili), pavimentazione bianca delle strade poderali;
- interventi di mitigazione di impatti visivi con cortine arboree (infrastrutture, edifici non congrui, ecc…);
- ripristino e manutenzione dei boschi ad essenze autocotone;
- regolamentazione sulle recinzioni, sulle pavimentazioni esterne, sulla cartellonistica e le insegne.

19. Individuazione degli ambiti di trasformazione (Piani Attuativi)

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 incluse all'interno di ciascun perimetro.

Il perimetro grafico indica le aree che potrebbero essere sottoposte a trasformazione urbanistica.

Gli interventi edilizi sulle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata.

Il Comune valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere con uno strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione.

L'attivazione di cui sopra prevede una fase di verifica preliminare da parte del Comune (e la comunicazione di tale attuazione ai competenti uffici provinciali) che dovrà rispondere entro 30 gg dalla data del protocollo dell'istanza. In caso di mancata determinazione del Comune, l'istanza di Piano attuativo potrà seguire l'iter previsto.

La comunicazione della attivazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica alla Provincia non è dovuta.

Sulle aree di trasformazione è consentita la realizzazione per parti del Piano Attuativo, nel rispetto delle norme di comparto. Sono consentite modifiche delle perimetrazioni di area o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire una semplificazione delle procedure, od una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale.

Pertanto è ammissibile la realizzazione per parti dei Piani Attuativi, a condizione che:

- la SLP massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme generali proporzionalmente all'effettiva dimensione dell'intervento;

- gli operatori provvedano alla cessione delle aree a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario, per la parte di competenza.

Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti da un esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

Gli elaborati relativi devono inoltre documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- la fattibilità geologica;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione prima e secondaria;
- la compatibilità acustica.

20. Prescrizioni per i Piani Attuativi

Nel Piano delle Regole (capitolo 9) sono elencate alcune norme a carattere generale che valgono come precondizioni alle indicazioni del presente documento di Piano.

Le aree di trasformazione sono generalmente costituite da ambiti di rilevanza urbanistica tali da incidere sul contesto territoriale ed urbano.

Si dividono a seconda della prevalente destinazione d'uso in residenziali o produttive.

Le destinazione d'uso (divise tra principali e compatibili) sono elencate nell'apposito capitolo 5 del Piano delle Regole.

Non sono ammessi tutti gli usi e destinazioni non esplicitamente menzionati. Le tavole allegate al Documento di Piano indicano con apposito retino la prevalente destinazione d'uso e nella relazione (e nelle norme tecniche d'attuazione) del Piano Attuativo verranno elencate le destinazioni principali e quelle complementari/compatibili.

Nelle aree di trasformazione non residenziali la destinazione residenziale non potrà superare il 25% dell'indice di utilizzazione territoriole (Ut).

Sono comunque destinazioni non ammissibili nelle aree di trasformazione le destinazioni d'uso agricole e le grandi superfici di vendita.

Ai fini della verifica delle percentuali nonché per l'applicazione dei meccanismi perequativi le destinazioni complementari sono assimilate a quella principale cui sono riferite; per destinazioni eventualmente non esplicitamente elencate si opera applicando il criterio di analogia.

* Modalità d'intervento: sono ammessi tutti gli interventi edilizi, con le prescrizioni ed i limiti di cui all'art. 4 del Piano delle Regole.
* Parametri edificatori:
  - indice utilizzazione territoriale (Ut) 4.000 mq/Ha di SLP (massimo con perequazione)
  - indice minimo di edificazione (min. e) 2.000 mq/Ha di SLP (minimo senza perequazione)

- altezza massima: due piani, derogabili nel caso di edifici produttivi, motivando la richiesta
- viabilità interna: veicolare mt 8, ciclabile mt 2
- viabilità primaria a viale alberato.
- accessi ai lotti solo da rete interna
- raggi di curvatura adeguati al traffico pesante (Piani Attuativi Produttivi)
- marciapiedi solo su un lato mt 1,50
- nessun marciapiede nelle aree produttive
- corretta progettazione della viabilità (barriere architettoniche).

21. Direttive per i Piani Attuativi

* Politiche per il sistema della mobilità:

  - contenimento traffico privato

  - organizzazione rete di mobilità ciclopedonale.

* Politiche per il sistema insediativo:

  - sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica

  - adeguato livello qualitativo dell'offerta

  - rinnovo e rilancio dei sistemi commerciali urbani esistenti

  - inserimento paesistico delle trasformazioni

  - contenimento del consumo di suolo libero

  - ricostituzione del disegno di frangia urbana

* Politiche per il sistema ambientale:

  - riduzione delle emissioni di gas climalteranti

  - diffusione utilizzo di tecnologie innovative

  - contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elm)

  - tutela della qualità dei terreni e della falda

  - realizzazione di un sistema continuo di aree verdi.

22. Indirizzi per i Piani Attuativi

All'interno di ciascuna direttiva sono indicati i possibili indirizzi in cui essa può essere declinata.

Politiche per il sistema della mobilità:

Per il contenimento traffico privato:

* creazione a corona del centro di punti di interscambio modale e di parcheggi

Per l'organizzazione di una rete di mobilità ciclopedonale

* organizzazione dei percorsi ciclopedonali come rete di importanza primaria

* creazione di percorsi che facilitano l'accesso e la fruizione delle aree verdi

Politiche per il sistema insediativo:

Per garantire una sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica

* risposta ai fabbisogni emergenti: giovani coppie, nuova composizione nuclei familiari, elevata percentuale anziani;

* risposta ai fabbisogni degli immigrati;

* realizzazione di punti di centralità;

* verifica ed integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti;

* accessibilità dei servizi anche a scala ciclo-pedonale.

Per garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta

* cura della dotazione di aree a verde, connessioni anche ciclopedonali, e altri servizi;

* cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);

* cura della compatibilità ambientale degli interventi;

* promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto.

Per la creazione di luoghi con centralità commerciali

* sostegno alla creazione di nuovi esercizi di vicinato,

* inserimento di medie strutture come modalità di rafforzamento di sistemi commerciali esistenti

* cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico.

Per il contenimento del consumo di suolo libero;

* cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti;

* creazione di una fascia verdi periurbana, anche tramite la piantumazione delle aree residuali;
* potenziamento di filari e altre presenza di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche.

Per la ricostituzione del disegno di frangia urbana

* evitare la realizzazione di edifici isolati, che non siano in relazione con il resto del contesto urbano;
* interventi per la ricucitura dei quartieri e degli insediamenti;
* evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree
* evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative troppo differenti tra di loro;
* evitare gli usi impropri (quali depositi, discariche e orti urbani abusivi)
* cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti.

Politiche per il sistema ambientale:

Per la riduzione delle emissioni di gas responsabili di alterazioni al clima.

* Sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia.

Per la diffusione ed utilizzo di tecnologie innovative

* sviluppo delle fonti rinnovabili,
* promozione della cogenerazione diffusa
* promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es: solare) e valorizzare il contributo degli autoproduttori

Per gli eletrodotti e altri impianti a rete

* interramento degli elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.

Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)

* Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici

Per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi

* recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) attraverso l'utilizzo delle misure agroambientali.

23. Compensazione e perequazione

Compensazione

Quando, (per effetto dei vincoli sopravvenuti e diversi da quelli di natura urbanistica) non sia più esercitabile completamente il diritto di edificare, il titolare di tale diritto può chiedere al Comune (che deve decidere se possibile) di esercitarlo su altra area edificabile di cui abbia acquisito la disponibilità ai fini edificatori, cedendo gratuitamente al Comune l'area vincolata.

I diritti edificatori attribuiti dal Comune a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

Nel caso di compensazione, la capacità edificatoria compensata ricavata dalle aree vincolate è stabilita in 0,01 mq/mq (SLP), e prescinde dalla collocazione dell'area interessata dal vincolo.

Perequazione

La **perequazione** ha lo scopo di perseguire la giustizia redistributiva verso i proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza spese, di un patrimonio pubblico di aree al servizio della collettività.

Sono esclusi dall'applicazione delle regole perequative:

- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- le aree di valore paesaggistico ed ambientale;
- i nuclei storici del tessuto urbano consolidato.

* La **perequazione tipologica** si fonda sul fatto di ritenere ammissibili tutti gli interventi che tendono ad adeguare le costruzioni esistenti e quelle nuove alle caratteristiche tipologiche medie nell'ambito territoriale cui esse appartengono.

Il modello di perequazione tipologica che si applica solo nel Tessuto Urbano Consolidato consiste nel riconoscere la facoltà di adeguare ogni unità edilizia – ad eccezione di quelle vincolate come bene ambientale o architettonico – ai caratteri

tipologici medi rilevabili come prevalenti nell'ambito territoriale elementare di cui fa parte. Esso non implica quindi trasformazione urbanistica del tessuto.

L'indice di edificabilità adeguata nella perequazione tipologica è applicato solo nel caso in cui le nuove sistemazioni determinano l'acquisizione gratuita al demanio pubblico di porzioni di area privata.

Il suo valore è determinato in 0,10 mq/mq (SLP) per ogni mq ceduto gratuitamente al demanio.

La quantità edilizia determinabile dal prodotto dell'indice di edificabilità adeguata per la quantità di terreno ceduto gratuitamente al Comune si aggiunge in tali casi a quella realizzabile secondo il criterio dell'adeguamento tipologico.

Nel Piano delle Regole sono elencate le caratteristiche tipologiche principali degli insediamenti più diffusi a cui fare riferimento per l'adeguamento tipologico del tessuto urbano consolidato.

* La **perequazione urbanistica** si articola in:

  - perequazione di comparto;

  - perequazione diffusa.

Perequazione di comparto

Nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, vengono ripartiti, fra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, sia i diritti edificatori che gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale obiettivo sarà realizzato mediante l'attribuzione di un identico indice di utilizzazione territoriale all'intera area inclusa nella perimetrazione, confermando le volumetrie esistenti, se mantenute.

Perequazione diffusa

La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti di trasformazione urbanistica una capacità edificatoria differita pari a 0,40 mq/mq (SLP).

Perequazione urbanistica corretta

La "perequazione urbanistica corretta" si verifica quando al proprietario del terreno su cui insistono costruzioni esistenti viene riconosciuto, in vista di un'azione di

trasformazione urbanistica, un diritto edificatorio aggiuntivo rispetto a quello che deriverebbe dalla perequazione urbanistica pura (Regola 12.20 del Piano delle Regole). Tale quota aggiuntiva è definita "correzione" ed è stabilita nella tabella riportata nel Piano delle Regole.

Indici nelle zone di trasformazione urbanistica

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree sottoposte a trasformazione urbanistica sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di utilizzazione territoriale e l'indice minimo di edificazione:

- **l'indice di utilizzazione territoriale (Ut)** rappresenta il contributo massimo espresso in SLP delle aree incluse nella perimetrazione di ogni area sottoposta a trasformazione urbanistica ed è fissato in 4.000 mq/Ha (SLP),
- **l'indice minimo di edificazione (min. e)** definisce la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) minima che deve essere obbligatoriamente prevista nella perimetrazione da parte dello strumento attuativo senza utilizzare diritti edificatori esterni (perequazione), ed è fissato in 2.000 mq/Ha (SLP).

La differenza tra indice minimo di edificazione e indice di utilizzazione territoriale definisce la superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico che deve essere acquisita attraverso il meccanismo della perequazione.

24. Traslazione dei diritti edificatori

Per poter acquisire aree sufficientemente grandi e di corretta conformazione tali da permettere al Comune di realizzarle gli interventi pubblici previsti dalla strumentazione urbanistica, può essere necessario che la capacità di edificazione spettante al privato proprietario del terreno non venga distribuita su tutta la superficie della proprietà.

In alcuni casi può non essere realizzata nel suo ambito, ma su terreni di altra proprietà, in altri casi addirittura su altra zona.

In altri casi una limitata parte di edificabilità può essere trasferita su un lotto del tessuto urbano consolidato, oppure anche viceversa.

Spetta alle tavole allegate al Documento di Piano associare le zone rilevanti e le zone cedenti, in modo che formino comparti perequativi all'interno dei quali si attua la compensazione e perequazione dei diritti edificatori.

Data la caratteristica cogente all'edificazione, la compensazione e la perequazione non possono essere congelate né traslate in tempi successivi.

TABELLA DIRITTI EDIFICATORI

ESPRESSI IN SLP (MQ/MQ)

☐	Compensazione (Piano delle Regole 12.5) nel caso di vincoli non urbanistici		
	Indice di edificabilità compensata	0,01	mq/mq
☐	Perequazione tipologica (Piano delle Regole 12.10) nel solo caso di cessione standards		
	Indice di edificabilità adeguata	0,10	mq/mq
☐	Perequazione di comparto (Piano delle Regole 12.16) nel caso di Piano Attuativo		
	Indice di utilizzazione territoriale	4.000	mq/Ha
	Indice minimo di edificazione	2.000	mq/Ha
☐	Perequazione diffusa (Piano delle Regole 12.17) per le aree standards esterne ai Piani Attuativi		
	Indice di edificabilità differita	0,40	mq/mq
☐	Perequazione urbanistica corretta (Piano delle Regole 12.20) per le costruzioni esistenti		
	Coefficienti di adeguamento (vedi tabella riportata nel Piano delle Regole)		

COMUNE DI GRONTARDO

Provincia di Cremona

I contenuti del Documento di Piano valgono per tutto il territorio comunale.

La inosservanza delle stesse e degli elaborati del P.G.T. comporta l'applicazione delle sanzioni previsto dal capo 1° Legge 47/1985.

IL TECNICO _____

IL SEGRETARIO _____

IL SINDACO _____

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO _____

Grontardo, maggio 2007