

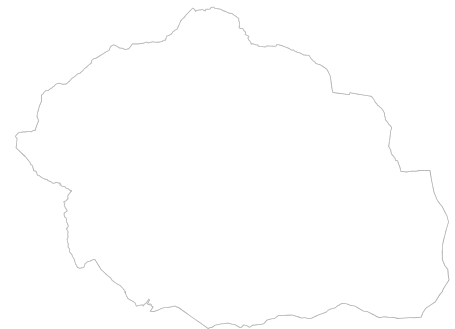
COMUNE DI CAINO



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Documento di Piano

(ex.art.8 L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)



PROGETTISTI Studio Associato "Archè Progetti di Architettura e Urbanistica" Arch. Fabio Massimo Saldini - Arch. Franco Resnati Milano corso Buenos Aires 54, Arch. Simone Firmo via Nisida n.24 - 25125 - Brescia simone.firmo@nuovatecnologia.it Pian. Fabrizio Franceschini Pianificazione Territoriale Urbanistica Ambientale via dei fontanili n.32 - 25016 - Ghedi (BS) franceschini.fabrizio@gmail.com	IL SINDACO
	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
	DELIBERA DI ADOZIONE D.C.C n.42 del 29 settembre 2009
	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA D.C.C n.8 del 30 marzo 2010

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI			
ALLEGATO	TITOLO		
DP_1A	Relazione documento di piano		
DATA	DATA ADOZIONE	DATA INTEGRAZIONE	DATA APPROVAZIONE
Giugno 2010	29 settembre 2009		30 marzo 2010

Indice

Premessa	4
1. IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO	15
1.1 Il documento programmatico generale dell'Amministrazione.	15
1.2 La sintesi degli obiettivi strategici comunali.....	18
1.3 Potenzialità e criticità del territorio.....	22
1.4 La ricognizione dei contenuti derivanti dalla pianificazione sovraordinata.	25
1.5 La ricognizione delle istanze e proposte dei cittadini e dei portatori d'interesse.....	31
2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE	33
2.1 L'inquadramento generale del territorio comunale	33
2.2 Inquadramento Provinciale rispetto al SUS.....	40
2.3 L'analisi degli indicatori demografici e socio-economici.	42
2.4 Il sistema insediativo	49
2.4.1 Morfologia urbana.....	49
2.5 Il sistema della mobilità	50
2.6 Struttura del paesaggio naturale	50
2.7 Il sistema dei beni culturali e del paesaggio	50
2.7.1 I beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale	53
2.7.2 L'individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis".....	54
2.8 La componente paesistica del Piano di Governo del Territorio	54
2.8.1 Quadro normativo di riferimento	54
2.8.1 Metodologia adottata	55
2.8.2 Metodologia di valutazione	55
2.8.3 Contenuti dell'analisi.....	58
2.8.4 Le componenti paesistiche	58
2.8.5 Attribuzione delle classi di sensibilità paesistiche	59
2.8.6 Piano paesistico di contesto	60
2.8.7 Verifica di compatibilità paesistica delle previsioni di piano	61
2.8.8 Valutazione paesistica delle future proposte di trasformazione territoriale.....	62
2.8.9 Gli elaborati della componente paesistica e il PGT.....	64
2.8.10 Valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti.....	64
2.8.11 Indirizzi normativi specifici per ciascuna delle componenti individuate	68
2.8 L'assetto geologico, idrogeologico e sismico	69
3. IL PROGETTO DI PIANO	70
3.1 Gli obiettivi di sviluppo e le limitazioni della pianificazione sovraordinata e locale.....	70
3.1.1 Gli obiettivi progettuali territoriali.....	71
3.1.2 Gli Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica	81
3.1.3 Quadro riassuntivo degli AT e PII residenziali	83

3.1.5 Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT).....	84
3.2 Gli obiettivi quantitativi.....	86
3.2.1 L'assetto della popolazione ed il dimensionamento residenziale.....	86
3.2.2 L'utilizzo suolo	95
3.2.4 Lo stato dei servizi comunali.....	107
4.1 Le politiche d'intervento: obiettivi e limiti temporali.....	109
4.2 Il sistema della mobilità	110
4.3 Il sistema della residenza	111
4.4 Il sistema produttivo	113
4.5 L'indirizzo delle risorse pubbliche e private per l'attuazione delle politiche d'intervento.....	114
4.5.1 I criteri per l'attuazione delle politiche d'intervento.....	115
4.5.2 Gli indici territoriali degli AT e le macrozone.....	115
4.6 Le modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate e di attuazione delle prescrizioni	119
4.6.1 Gli indirizzi, le direttive e le raccomandazioni	120
4.7 I criteri per la compensazione, perequazione e incentivazione	122

1. DOCUMENTO DI PIANO

Relazione tecnica

ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo e s.m.i. 2005 n.12.

Modificato a seguito dell'accoglimento dei pareri e delle osservazioni.

Premessa

Il processo di elaborazione della documentazione relativa agli atti del **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** prende avvio dalla presa visione degli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale di Caino, in riferimento allo stato della pianificazione vigente del comune stesso e all'esigenza di adeguare ed orientare lo strumento urbanistico agli indirizzi esplicitati.

OBIETTIVI GENERALI DEL PTCP	OBIETTIVI PRINCIPALI SOSTENIBILI DEL PIANO	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	STRUMENTI	
MIGLIORARE LA QUALITÀ DEL SISTEMA URBANO E DEI RELATIVI SERVIZI	RAZIONALIZZARE L'UTILIZZO DEL SUOLO				
	RIQUALIFICARE E RIUTILIZZARE IL PATRIMONIO EDILIZIO				
	RIQUALIFICARE E POTENZIARE LA DOTAZIONE DI SERVIZI				
POTENZIARE E MIGLIORARE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ	ADEGUARE IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE				
	POTENZIARE IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ALLE VARIE SCALE				
	POTENZIARE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA (piste ciclabili sentieri di fruizione paesistica)				
POTENZIARE E MIGLIORARE IL SISTEMA PRODUTTIVO	POTENZIARE LA STRUTTURA PRODUTTIVA LOCALE				
	RICONVERTIRE E RECUPERARE LE AREE E MANUFATTI AGRICOLI DISMESSI				
POTENZIARE E MIGLIORARE LA QUALITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE	VALORIZZARE E TUTELARE CONTESTI DI RILIEVO AMBIENTALE PAESISTICO				
	RAFFORZARE L'IDENTITÀ DELLA COMUNITÀ E I CARATTERI IDENTIFICATIVI DEL TERRITORIO				
	MIGLIORARE LA QUALITÀ PAESAGGISTICA ED ARCHITETTONICA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO				
	SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE NATURALE				

Lo schema mostra il procedimento a cascata dal quale derivano gli obiettivi espressi da parte dell'Amministrazione comunale, in coerenza con quelli del PTCP per garantire la coerenza del PGT con la pianificazione sovraordinata, che vengono denominati nella tabella sopra esposta obiettivi specifici, i quali trovano una finale esplicitazione dopo le analisi del Documento di Piano.

Di queste ultime si sottolinea la presenza di quelle relative all'ambiente naturale, componente inserita ed analizzata anche nel processo di VAS.

Successivamente si definiscono le azioni del Piano, le quali specificano ulteriormente come perseguire gli obiettivi specifici precedentemente individuati; segue in ultimo la colonna nella quale si indica lo strumento per l'attuazione dell'azione.

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione, i cui estremi normativi sono sanciti dalla **L.R. 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio»**.

L'articolazione del PGT identifica nel **Documento di Piano** lo strumento che esplicita obiettivi, strategie ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, che consideri le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali da valorizzare.

Il Documento di Piano quindi:

- definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità che, attraverso i propri attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate, relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità dell'urbanizzato e del territorio sono affidati al **Piano delle Regole**, mentre l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al **Piano dei Servizi**.

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. contenuti nel Documento di Piano.

Allo stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in questi due atti trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni dettate dal Documento di Piano nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive primarie, secondarie, terziarie, distribuzione commerciale), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

In quest'ottica le previsioni contenute nel Documento di Piano, in quanto espressioni della strategia complessiva di sviluppo delineata dal PGT, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La conformazione dei suoli avviene, infatti, attraverso il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole, i piani attuativi, ed i Programmi Integrati di Intervento.

L'elaborazione formale degli atti del P.G.T. si sviluppa, dunque, sulla base degli **obiettivi programmatici** indicati dall'A.C., sulla scorta dei quali vengono definite le indagini di natura ricognitiva per la definizione di **un quadro di riferimento delle condizioni di generalità territoriale e di singolarità locale**, nonché dei possibili scenari di sviluppo dell'ambito urbano considerato.

Pertanto, la fase di ricomposizione del quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento costituisce il nodo imprescindibile per garantire l'effettiva coerenza fra i vari livelli della pianificazione che sono coinvolti nel governo del territorio e, dunque, nelle dinamiche trasformative dello stesso, andando ad esprimersi, con le opportune competenze, nell'ambito procedurale ed applicativo definito legislativamente (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

Il **quadro conoscitivo**, assumendo valore di studio approfondito del territorio in esame, viene condotto attraverso la costruzione di una struttura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc.), funzionale alla definizione di strategie adeguate alle esigenze locali.

Per ciò che concerne la **validità dei Piani Comunali** la legge 12/2005 per i comuni che all'ultimo censimento risultano superiori ai 2.000 abitanti stabilisce una durata di cinque anni per il Documento di Piano, al termine dei quali il Comune deve provvedere

all'approvazione di un nuovo Documento, mentre non vengono normati i termini per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Successivamente all'entrata in vigore della normativa 12\05 ,è stato introdotto un articolo, precisamente il 10 bis con la legge regionale n.4 del 2008 che detta le disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti risultanti all'ultimo censimento ufficiale.

Art. 10-bis. *(Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti) (articolo introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008)*

- *Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo. Non si applicano i commi 1, 2, 4 dell'articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell'articolo 9, i commi da 1 a 4 e 6 dell'articolo 10 e i commi 2 e 3 dell'articolo 12.*
- *2. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. **Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale**, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2, può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.....(omissis)*

Poche sono le differenze che la legge lombarda impone ai comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti.

Una delle differenze è nell' articolazione in un unico atto le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato; a differenza dei comuni con popolazione superiore ai 2000 ab che vedono il proprio Documento di Piano a validità quinquennale, scaduto il termine il comune deve provvedere all'approvazione di un nuovo Documento di Piano ed in caso di inottemperanza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.

Il Piano delle Regole , il Piano dei Servizi come recita la legge sono articolazioni di un unico atto e non hanno scadenza ma validità tempo indeterminato.

Unica prescrizione temporale è assegnata al Documento di Piano, che pur non vedendo automaticamente una sua scadenza trascorsi i 5 anni, viene imposta una verifica ed un aggiornamento.

Nello specifico agli artt. 13 (Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio) e 26 (Adeguamento dei piani) si esplicita la necessità, nella prima applicazione del disposto legislativo, che i Comuni approvino i P.G.T. mediante l'esperimento di un'unica procedura riguardante complessivamente sia il Documento di Piano, che il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, in quanto il fattore unificante i tre atti è proprio la complementarietà nell'individuazione delle strategie e delle azioni di Piano.

Successivamente si potrà operare modificando singolarmente sia il Piano dei Servizi sia il Piano delle Regole, dato che non è prevista per questi atti una durata temporale fissata.

Questo procedimento, comunque, richiede un'opportuna valutazione delle modifiche affinché non vengano introdotti elementi di contraddizione rispetto alle strategie delineate nel Documento di Piano.

In caso contrario si dovrà procedere attraverso una variante al Documento di Piano.

Contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano definisce **l'assetto strategico del territorio comunale** in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio che si vogliono perseguire all'interno di un periodo di validità quinquennale.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

a) il **quadro ricognitivo e programmatico 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, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il **quadro conoscitivo del territorio comunale**, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, 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 suolo e del sottosuolo;

c) **l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.**

Sulla base degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 12/2005, il Documento di Piano:

a) **individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione** che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente 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 in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, **le politiche di intervento** per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la **compatibilità** delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

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 e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di **compensazione**, di **perequazione** e di **incentivazione**;

h) definisce l'**assetto geologico, idrogeologico e sismico** comunale.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Relazione, quest' ultima.

All'interno del Documento di Piano è contenuta, infine, la **componente paesistica**, (Piano Paesistico Comunale) in quanto la Legge Regionale 12/2005 a tale atto assegna il compito precipuo di individuazione delle **strategie paesaggistiche** da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Per gli ambiti di trasformazione che sono sempre soggetti a pianificazione attuativa si apre, inoltre, il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Sintesi della struttura degli atti del Piano di Governo del Territorio

Document o di Piano	DPX Elaborati grafici
	DP_1A Relazione (Componente ricognitoria. Componente di Progetto)
	DP_2A Appendice statistica
	DP_3A Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano
	DP_4A Ricognizione delle istanze/proposte dei cittadini e/o portatori di interesse diffuso dei cittadini e/o portatori

Piano dei Servizi	PSX Elaborati grafici
	PS_1A Relazione e quadro economico per l'adeguamento ed il potenziamento dei servizi

	PS_2A Schede ricognitive dei servizi esistenti
Piano delle Regole	PRX Elaborati grafici
	PR.2A Schede di analisi e di d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Isolato n)
	PR.1A Norme di governo del territorio e del paesaggio

Di seguito viene indicato, inoltre, l'elenco completo di tutti gli **atti** costituenti il Piano di Governo del territorio. (**DP documento di Piano-PS piano dei servizi- PR piano delle regole**) distinti in elaborati grafici ed allegati

ELENCO ELABORATI

Allegati

00 Elenco elaborati

DOCUMENTO DI PIANO

Allegati

DP_1A Relazione documento di piano

DP_2A Appendice statistica

DP_3A Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano

DP_4A Ricognizione delle istanze/proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso

Tavole Grafiche

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

DP_1.1 Inquadramento territoriale generale

DP_1.2 Inquadramento territoriale ed infrastrutturale

Estratti dal PTCP

DP_2.1 *Struttura di piano*

DP_2.2 *Tavola paesistica*

DP_2.3: *Rete ecologica*

DP_2.4 *Piano della Viabilità indirizzi strategici*

Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni limitrofi

DP_3 Estratto azzonamento Mosaico Strumenti Urbanistici Comunali-MISURC

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

DP_4 Analisi strutturale del territorio

DP_5 Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"

DP_6 Stato d'attuazione della pianificazione vigente

Sistema della mobilità

DP_7 Sistema della mobilità esistente e ricognizione dei tracciati sentieristici

Sistema dei beni culturali e del paesaggio

DP_8.1 Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio fisico e naturale , del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

DP_8.2 Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio urbano e storico culturale

DP_8.3 Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio e componenti di criticità e degrado del paesaggio

DP_8.4 Sintesi delle componenti paesistiche

DP_8.5 Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica

CARTOGRAFIA DEI RISCHI E DELLE SENSIBILITÀ

DP_9. Carta dei rischi e delle sensibilità

PROGETTO DI PIANO

DP_10.1: Indicazioni strategiche

DP_10.2 Progetto di piano

DP_10.3 Inquadramento del Progetto di piano rispetto agli ambiti di destinazione

Analisi e verifica di compatibilità del Progetto di Piano con i criteri di sostenibilità ambientale e la pianificazione sovracomunale e di settore

DP_11.1: Verifica del consumo di suolo del progetto di piano (ex.art.141 NTA PTCP)

DP_11.2: Verifica del progetto di piano rispetto vincoli e delle tutele "ope legis"

DP_11.3: Verifica di compatibilità rispetto agli Ambiti agricoli di interesse strategico

DP_11.4 Verifica di compatibilità paesistica complessiva degli ambiti di trasformazione

PIANO DEI SERVIZI

Allegati

PS_1A Relazione e quadro economico per l'adeguamento ed il potenziamento dei servizi

PS_2A Schede ricognitive dei servizi esistenti

PS_3A Analisi indicatori

Tavole Grafiche

PS_1 Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti

INFRASTRUTTURAZIONE DEL SOTTOSUOLO

PS_2.1 -4 Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo

PS_2.2 Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo

PS_3.1-2 Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto

PIANO DELLE REGOLE

Allegati

PR_1A Norme di governo del territorio e del paesaggio

PR_2A: Schede di analisi e di d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Isolato n)

Tavole Grafiche

PR_1.1 Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale

PR_1.2 Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale

PR_1.3 Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale

ANALISI DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO

PR_2.1 Classificazione ed identificazione del codice ecografico dei nuclei di antica formazione

PR_2.2 Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi

PR_2.3 Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Allegati

VAS_1A Rapporto Ambientale

VAS_2A: Sintesi non tecnica

Si specifica che gli elaborati prodotti nell'analisi della componente paesistica (**Piano Paesistico Comunale**) si strutturano secondo una componente relazionale e una componente grafica, contenute entrambe nel presente atto.

Questi elaborati acquistano, in particolare quelli grafici relativi alle Classi di Sensibilità Paesistica, il valore di cogenza poiché costituiscono anche parte integrante del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole nel suo apparato Normativo regola quanto indicato dagli elaborati grafici della componente Paesistica, correlando direttamente i due atti del PGT

1. IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

1.1 Il documento programmatico generale dell'Amministrazione.

L'Amministrazione comunale ha espresso inizialmente il proprio contributo alla formazione degli atti del P.G.T. indicando alcune **prerogative preliminari**, pronunciandosi anche in sede degli incontri per la Valutazione Ambientale Strategica.

Gli indirizzi programmatici che la Giunta Comunale ha discusso da un lato discendono dai programmi politici e sono perciò l'espressione delle volontà dei soggetti chiamati ad amministrare il comune, dall'altro discendono dalla "realtà territoriale espressa nelle analisi", ovvero dalla ricognizione e interpretazione delle caratteristiche e delle dinamiche delle risorse presenti sul territorio e dal giudizio sull'efficacia delle azioni intraprese.

In armonia con lo spirito ed i contenuti della **L.R. 12/2005**, il progetto di Piano di Governo del Territorio si sostanzia, anche di una approfondita verifica e conoscenza delle vocazioni del territorio.

Tale processo conoscitivo è finalizzato a dotare le scelte strategiche e programmatiche di un adeguato supporto che consideri tutti i fattori influenzanti il rapporto uomo/territorio:

- Ambientali, idrogeologiche, dei dissesti
- Ambientali: acqua, aria, suolo
- Paesistici e dei beni culturali
- Socio economiche, con particolare attenzione ai processi evolutivi del sistema produttivo
- Sistema della mobilità anche sovracomunale
- Fattori di influenza della pianificazione territoriale e sovracomunale.

L'**orientamento generale** che si è inteso perseguire attraverso la definizione degli **obiettivi** espressi dall'Amministrazione Comunale e discendenti dalla ricognizione delle problematiche territoriali e delle risorse locali fa riferimento a tali **tematiche**:

1) sistema insediativo

- a) giudizio sull'assetto della **popolazione** attuale, aspettative di crescita percentuale nel quinquennio; con proiezione decennale
- b) incremento dei residenti e aspettativa sociale connessa (tipologico-economica)

- c) indirizzi aspettative rispetto al rapporto residenti/famiglie (struttura sociale sottesa)
- d) modalità di attuazione delle previsioni di **edilizia residenziale**:
 - a. considerazioni sul patrimonio pubblico residenziale esistente e sulle politiche precedenti, (adeguatezza delle strutture e delle modalità di accesso)
- e) indirizzo rispetto alle modalità insediative tipologiche:
 - 1. riduzione del consumo di suolo, con ricucitura dei tessuti a margine;
 - 2. insediamenti a bassa densità, con buone dotazioni di verde privato;
 - 3. standard qualitativi di edilizia eco-compatibile (contenimento consumi, risparmio energetico, fotovoltaico, geotermico ecc) eventualmente da incentivare con “premi” urbanistici (fino ad un massimo di + 10 % indice volumetrico o massimo un 5% dell'esistente in caso di lotto saturo alla data di adozione del P.G.T.);
 - 4. possibilità di legare in comparti con previsioni da libero mercato a porzioni da mercato convenzionato ;
- f) aree per “zone produttive” da prevedere solo in presenza di effettive reali proposte di insediamento-ampliamento di attività;
- g) rete commerciale, giudizio preliminare sulle piccole strutture di vendita a supporto dell' economia e a servizio della residenza
- h) indicazione in merito alle riconversioni, (per riutilizzo uso produttivo frazionato, o per finalità residenziali-commerciali- e turistico alberghiero) per potenziare la rete dei servizi per il contenimento del nuovo consumo di suolo

2) sistema insediativo dei servizi e della mobilità

- i) Valutazione generale sui servizi esistenti, (adeguatezza tipologica, qualitativa, quantitativa ecc.);
- j) Presenza o meno di proposte di iniziative tese a creare nuovi servizi di qualità aggiuntiva, con strutture come il “nuovo polo dei servizi” territorialmente rilevanti.
- k) Disponibilità all’uso della concertazione urbanistica finalizzata ad incrementare la dotazione di standard di qualità (estesa a tutti gli ambiti di trasformazione o limitata, motivatamente, ad alcuni situazioni)
- l) Criteri di determinazione percentuale della restituzione al pubblico interesse del beneficio fondiario concesso (percentuale % dell’incremento di valore degli immobili o tariffazione);
- m) Potenziamento e adeguamento della rete infrastrutturale stradale;
- n) Previsioni specifiche per il potenziamento - razionalizzazione dei parcheggi e della rete del verde pubblico;
- o) Impegni espressi alla valorizzazione di servizi presenti, anche forniti da realtà non istituzionali e di volontariato;

3) sistemi ambientale, dei beni paesistici e storico culturali, dell’agricoltura

- p) Presenza di realtà o iniziative di tipo storico culturale, anche solo ipotizzate, finalizzate al rafforzamento dell’identità della comunità e alla valorizzazione delle peculiarità territoriali e dell’identità locali
- q) Valutazioni preliminari già espresse, rispetto a contesti o porzioni territoriale di particolare rilievo ambientale, paesistico, storico culturale
- r) Livelli condivisibili per le riconversioni e le compatibilità di destinazione del patrimonio edilizio in zona agricola (residenza extra agricola compatibile. Piccolo artigianato compatibile;) con relative condizioni (presenza di reti, infrastrutture, di tutela paesistica, mitigazioni e compensazioni);

- s) Valutazioni, in corso d'opera, sui piani specifici relativi al sistema del paesaggio e dei beni culturali e dei nuclei di antica formazione delle frazioni presenti nel territorio comunale;
- t) Giudizio preliminare sull'adeguatezza – efficienza dell'attuale strumentazione tecnica e normativa.

1.2 La sintesi degli obiettivi strategici comunali

La legge urbanistica regionale stabilisce come una condizione necessaria la definizione degli **obiettivi strategici comunali** che devono risultare coerenti con eventuali previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale e devono essere ambientalmente sostenibili.

L'iter seguito per la redazione del tale documento, dunque, è partito dalla definizione di un **quadro di condizioni di riferimento**, dal quale discende a cascata come processo logico l'identificazione:

- di **obiettivi**, che costituiscono le condizioni stringenti
- di **strategie**, che costituiscono le linee guida
- di **azioni**, che costituiscono l'abaco delle strategie di progetto

Il **progetto di Piano**, successivamente alla “fase di lettura ed interpretazione delle condizioni”, procede attraverso la “fase di operazione” con la definizione di un mappa strategica che individua a livello strutturale:

- un **quadro delle opportunità insediative** nel territorio di Caino;
- un **quadro delle potenzialità** paesistico-ambientale;
- un **quadro dei temi chiave** dell'area in oggetto.

La determinazione degli **obiettivi con valenza strategica di sviluppo, miglioramento e conservazione** per l'attuazione della politica territoriale del comune di Caino, è stata individuata attraverso valutazioni e criteri di coerenza, compatibilità e sostenibilità rispetto a quanto disposto dalla pianificazione prevalente di livello sovracomunale.

L'Amministrazione Comunale al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile per assicurare un elevato livello protezione dell'ambiente con delibera di giunta comunale n. 85 del 22/11/2007 ha dato avvio al procedimento per la redazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) sul Documento di Piano attraverso processi partecipativi che assumono un valore sostanziale e procedurale nella redazione del Documento di Piano e più in generale degli atti del PGT.

Gli obiettivi prefigurati dalle indicazioni dell'A.C. che erano state già per lo più ANNUNCIATE DURANTE LA VAS TENUTASI IL GIORNO 09 luglio 2008 possono essere sintetizzati secondo i seguenti punti:

OBIETTIVI PRELIMINARI

- Tutela e Valorizzazione Val Bertone
- Dislocazione di funzioni non compatibili con il tessuto urbano (deposito autobus)
- Nuovo Pozzo captazione acqua
- Potenziamento dei servizi tecnologici Nuova Isola Ecologica - Magazzino comunale
- Potenziamento dei sottoservizi acquedotto-fognatura-depuratore
- Corridoio di salvaguardia per la Viabilità Tangenziale di Progetto Provinciale
- Riqualificazione e realizzazione Mobilità pedonale
- Potenziamento dei Parcheggi esistenti
- Completamento delle strade di collegamento\raccordo per migliorare la viabilità locale
- Interventi diretti di riqualificazione del centro storico (arredo urbano e servizi)
- Recupero del Patrimonio edilizio esistente non occupato nel Centro storico con strumenti di incentivazione
- Tutela e valorizzazione dei nuclei di antica formazione
- Localizzazione degli Ambiti di Trasformazione ad aree attigue al tessuto urbano consolidato
- Ambiti di trasformazione per il completamento della forma urbana
- Riqualificazione Piazza Trieste
- Individuazione di un area vocata ad accogliere il nuovo polo dei servizi
- Riqualificazione Ambiti degradati
- Preservare e Potenziare gli esercizi di vicinato
- Riconversione ambiti produttivi dismessi

- Potenziamento ambiti produttivi ecologicamente attrezzati
- Aree di filtro\mitigazione e compensazione ambientale tra ambiti residenziali e produttivi
- Potenziamento ambiti produttivi ecologicamente attrezzati
- Tutela e Valorizzazione dei caratteri identificativi del paesaggio delle sponde fluviali e delle aree a margine
- Miglioramento e Potenziamento del sistema del verde attrezzato
- Mitigazione ambientale insediamenti esistenti
- Valorizzazione del patrimonio naturale attraverso la tutela dei percorsi e sentieri
- Tutela e Valorizzazione Val Bertone
- Adeguamento delle infrastrutture stradali e per la sosta di servizio comunale e per il miglioramento generale della viabilità;
- Miglioramento, l'adeguamento e la realizzazione, ove necessario, di strutture per l'arredo urbano, la sentieristica e l'accessibilità del territorio in genere;
- Potenziamento dei servizi
- Riequilibrio dei livelli di distribuzione dei servizi e della loro accessibilità nel territorio;
- Salvaguardia del territorio
- Tutela e valorizzazione degli ambiti agricoli esistenti
- Tutela e Valorizzazione dei caratteri identificativi del paesaggio
- Potenziamento-Riquilibratura e scoperta di sentieri e percorsi di fruizione paesistica
- Recupero delle abitazioni dei centri storici e di tutte le abitazioni disabitate
- Revisione dei criteri di riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso
- Recupero edifici dismessi ai fini produttivi
- Valorizzazione dell'identità dei nuclei di antica formazione attraverso la riqualificazione dell'arredo urbano e l'adeguamento della dotazione di parcheggi
- Inserimento di insediamenti con requisiti di qualità architettonica ed energetica certificata
- Necessità di revisione delle dotazioni di servizi e delle modalità di finanziamento dei medesimi (quota di standard di qualità aggiuntivo nei PII o ambiti di trasformazione) e redistribuzione degli oneri
- Verifica del grado della compatibilità economica delle ipotesi di nuove opere e dotazioni
- Limitazione dello sprawl minimizzando il consumo, eventualmente rivedendo la perimetrazione delle previsioni non attuate inserendole come Ambiti di Trasformazione
- utilizzare il criterio temporale per lo stralcio delle aree e per la conferma delle previsioni future

- Evitare lo sviluppo lineare lungo le direttrici stradali di collegamento tra le varie frazioni comunali
- Incrementare il numero di parcheggi
- Valorizzazione ed aumento del livello di fruibilità degli ambiti a elevato valore ambientale ecologico paesaggistico, in coerenza con gli indirizzi del PTCP e del “Contratto del fiume Mella”
- Indicazione di modalità coerenti (con le norme del PTC ed i contenuti del vincolo di tutela “Ope legis”) per la compatibilità paesistica delle trasformazioni
- Adeguamento della viabilità di collegamento fra gli abitati
- Potenziamento dei caratteri identificativi delle frazioni: revisione e riorganizzazione della morfologia dei servizi e della rete infrastrutturale
- Incentivare strumenti urbanistici come il SUAP
- Subordinare le previsioni di nuovi insediamenti produttivi all'esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato (non già oggetto di previsioni dello strumento vigente) all'utilizzo vincolato delle procedure ex DPR 447/98.

1.3 Potenzialità e criticità del territorio

Oltre agli obiettivi sopra citati sono stati individuate anche le potenzialità e le criticità territoriali, fondamentali per meglio considerare le azioni da intraprendere per il raggiungimento degli obiettivi espressi.

I fattori di **potenzialità** territoriale individuati possono essere sintetizzati puntualmente come :

- Elevata qualità ambientale-naturalistica
- Patrimonio storico del nucleo di antica formazione
- Elevati percorsi panoramici di fruizione paesistica
- Territorio con spiccate potenzialità per lo le attività all'aria aperta
- Potenzialità derivate dal fiume Garza

I fattori di **criticità** territoriale individuati possono essere sintetizzati puntualmente come :

- Insediamenti recenti con tipologie e morfologie incoerenti con il contesto Paesistico ambientale
- Relativa crescita di abitanti residenti (non sufficiente capacità attrattiva) nel periodo recente.
- Localizzazione degli insediamenti recenti in ambiti di criticità urbana (difficoltà di servizio)
- Presenza di previsioni non attuate
- Carenza di dotazioni di servizi a parcheggi
- Adeguatezza relativa delle reti tecnologiche esistenti
- Assenza di caratteri identificativi unitari della edilizia recente
- Assenza della ricerca di una qualità territoriale complessiva

Il contributo delle assemblee e della discussione sulle tematiche sopradette ha determinato la composizione dei seguenti obiettivi secondo quattro categorie principali e dei relativi assi strategici attuabili attraverso diversi strumenti:

OBIETTIVI	STRUMENTI
Proposte per il rafforzamento dei caratteri identificativi locali attraverso l'attivazione di processi di tutela e valorizzazione della risorsa naturale	Documento di Piano
Adeguamento delle infrastrutture stradali e per la sosta di servizio comunale e per il miglioramento generale della viabilità;	Documento di Piano - Piano dei servizi
Miglioramento, l'adeguamento e la realizzazione, ove necessario, di strutture per l'arredo urbano, la sentieristica e l'accessibilità del territorio in genere;	Documento di Piano - Piano dei servizi
Potenziamento dei servizi	Piano dei Servizi
Riequilibrio dei livelli di distribuzione dei servizi e della loro accessibilità nel territorio;	Piano dei Servizi
Salvaguardia del territorio	Piano delle Regole
Tutela e valorizzazione degli ambiti agricoli esistenti	Piano delle Regole
Tutela e Valorizzazione dei caratteri identificativi del paesaggio	Piano delle Regole
Potenziamento-Riqualificazione e scoperta di sentieri e percorsi di fruizione paesistica	Piano delle Regole - Documento di Piano
Recupero delle abitazioni dei centri storici e di tutte le abitazioni disabitate	Piano delle Regole
Revisione dei criteri di riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso	Piani Attuativi - Piano delle Regole
Recupero edifici dismessi ai fini produttivi	Documento di Piano Piano delle regole - Piani attuativi (PII Suap)
Valorizzazione dell'identità dei Nuclei di Antica Formazione attraverso la riqualificazione dell'arredo urbano e l'adeguamento della dotazione di parcheggi	Piano dei servizi
Inserimento di insediamenti con requisiti di qualità architettonica ed energetica certificata	Piano delle regole
Necessità di revisione delle dotazioni di servizi e delle modalità di finanziamento dei medesimi (quota di standard di qualità aggiuntivo nei PII o ambiti di trasformazione) e redistribuzione degli oneri	Documento di Piano
Verifica del grado della compatibilità economica delle ipotesi di nuove opere e dotazioni	Piano dei Servizi
Incrementare il numero di parcheggi	Piano dei Servizi
Accesso calmierato alla residenza per giovani coppie mediante strumenti alternativi alla tradizionale EEP	Documento di Piano - Piano dei servizi

Valorizzazione ed aumento del livello di fruibilità degli ambiti a elevato valore ambientale ecologico paesaggistico, in coerenza con gli indirizzi del PTCP del "contratto Fiume Mella"	Documento di Piano -Piano delle Regole
Indicazione di modalità coerenti (con le norme del PTC ed i contenuti del vincolo di tutela "Ope legis") per la compatibilità paesistica delle trasformazioni	Documento di Piano -Piano delle Regole
Adeguamento della viabilità di collegamento fra gli abitati	Piani Attuativi - Piano delle Regole
Potenziamento dei caratteri identificativi dei Nuclei di Antica Formazione: revisione e riorganizzazione della morfologia dei servizi e della rete infrastrutturale	Piano dei Servizi
Incentivare strumenti urbanistici come il SUAP	PII- SUAP

1.4 La ricognizione dei contenuti derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

Il quadro strategico territoriale

Un primo sviluppo della costruzione del P.G.T. ha definito la **localizzazione territoriale** all'interno del contesto di riferimento di area vasta, considerando nell'operazione di lettura delle condizioni gli elementi complessi della **struttura territoriale**, intesa come rete spaziale e relazionale, piuttosto che focalizzare l'attenzione su una analisi discreta del "nodo singolare", che non considera scenari di più ampio respiro.

L'analisi strutturata sulla complessità del territorio e delle relazioni che il comune instaura con il contesto permette di definire e cogliere i **caratteri essenziali** di un territorio e i relativi **valori territoriali** in cui Caino è inserito.

Il riferimento, in tal senso, che si è ritenuto opportuno considerare fra gli strumenti vigenti il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale),

Questo primo livello di analisi, effettuato sul contesto di area vasta, consente di identificare, dunque, nel quadro di riferimento, il sistema urbano indagato con le "tipologie territoriali" dei comuni dell'interland Bresciano; ovvero con maggiore specificazione come un sistema insediativo sviluppatosi in ambito predomnante – nell'ambito territoriale settentrionale del Capoluogo Provinciale

Da questa lettura preliminare, si desumono alcuni elementi significativi per la definizione delle linee programmatiche del piano.

Questi elementi, caratterizzanti appunto la struttura del "tipo territoriale", riguardano in primo luogo:

- la **struttura** diffusa lungo la direttrice infrastrutturale principale che attraversa l'abitato
- la sua **vocazione all'abitare in un contesto ambientale e naturale di pregio**
- l'importanza ed il valore (proprio come capacità attrattiva e come indicatore di qualità) del **sistema degli spazi aperti** di valore paesistico e di natura rurale;

Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento del PTCP Piano territoriale di Coordinamento Provinciale

Il primo fra gli strumenti che sono stati considerati nella ricognizione degli atti vigenti a scala sovralocale è stato il Piano di Coordinamento della Provincia.

Con Delibera di approvazione del Consiglio Provinciale n° 21 del 22 aprile 2004, il Consiglio Provinciale ha approvato il **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (P.T.C.P.)**.

Con tale documento vengono trasferite alla **Provincia** le funzioni amministrative di interesse provinciale facenti riferimento alla L.R. 1/2000 e riguardanti la valutazione di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali, piani regolatori generali e loro varianti nonché i piani attuativi di interesse sovracomunale, mentre l'approvazione degli strumenti sopraindicati risulta di competenza del Comune.

In tale sede si intende sottolineare che il PTCP è lo strumento con il quale si esplicitano ed unificano le **politiche territoriali di competenza provinciale**, fornendo gli indirizzi e attuando il coordinamento della pianificazione comunale.

Pertanto, il PTCP definisce criteri di indirizzo sugli aspetti pianificatori di livello sovracomunale e fornisce indicazioni sui temi infrastrutturali, paesistici, ambientali e di tutela senza assumere un carattere normativo specifico dell'ambito comunale.

Inoltre annovera al suo interno un corpus di obiettivi generali volti alla **sostenibilità ambientale** dello sviluppo e alla **valorizzazione dei caratteri paesistici locali e delle risorse** disponibili.

In tal senso la ricomposizione di un quadro conoscitivo di riferimento rispetto alla pianificazione sovraordinata costituisce un aspetto necessario nella definizione delle scelte strategiche del Piano stesso.

Il PTCP afferma che le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi) esprimono gli equilibri ambientali e lo stato di salute dell'ecosistema generale a fronte dei quali è valutata la sostenibilità delle trasformazioni del territorio, le cui condizioni di compatibilità verranno verificate ulteriormente nella procedura di **valutazione ambientale strategica (VAS)**.

Aspetti particolarmente significativi affrontati dal PTCP sono quelli relativi al consumo dei suoli, agli aspetti ecologici ed ambientali e alla salvaguardia del paesaggio, aspetti condivisi anche dagli obiettivi del P.G.T.

Le **tavole estratte dal PTCP** costituiscono, pertanto, il riferimento vigente dalla pianificazione sovraordinata e i contenuti delle **NTA** del Piano Provinciale che regolamentano con prescrizioni, indirizzi, direttive o raccomandazioni, le scelte pianificatorie rispetto ai quattro sistemi territoriali (Ambientale, Paesistico e dei Beni Culturali, Insediativo, Mobilità) costituiscono il necessario elemento di raffronto normativo per verificare la compatibilità delle scelte del Piano.

Il **quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento** riferito al PTCP e ai **quattro sistemi territoriali** in cui risulta scomposto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua per il comune i sottoesposti elementi d'interesse e/o criticità, desunti sulla base di quanto evidenziato nelle tavole grafiche allegate in estratto nonché agli allegati di testo e di normativa:

a. struttura di piano (tav. DP2.1)

Per quanto riguarda la struttura di piano si rileva:

- per le **vocazioni d'uso del territorio**: il territorio comunale ricade in massima parte in “**zone di controllo** “ normate dall'art. 128 delle NTA del PTCP, per le quali la trasformabilità del suolo a scopo edilizio è fortemente condizionata dai caratteri ambientali e paesistici del sito per cui si rende necessaria la verifica della compatibilità in riferimento alle “Categorie derivate dalla carta del reticolo idrografico e rischi idrogeologici”, “Categorie derivate dal Piano di Assetto Idrogeologico”, “Categorie derivate dalla Tav. paesistica”.
- per le **tipologie insediative** esistenti o previste dalla pianificazione comunale: il comune ricade nell'ambito urbanizzato in “**zone a mix prevalentemente residenziali**” normate dall'art. 131 delle NTA del PTCP, nelle quali il tessuto che ha come funzione prevalente la residenza comprendendo, comunque, anche piccole realtà produttive, terziario, commercio e servizi pubblici; nonché insediamenti turistici, normati all'art. 136 delle NTA del PTCP, che pone i seguenti obiettivi
 - il contenimento delle nuove residenze secondarie ;
 - l'incremento delle attività alberghiere in modo rispettoso delle caratteristiche di pregio dei luoghi;
 - la diffusione di servizi e ospitalità nelle aree a economia montana ed agricola, come elementi di diversificazione e arricchimento delle economie localiObiettivi pienamente condivise dal PGT in tutti suoi atti.

b. Ambiente e rischi. Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici (tav. DP2.3)

Le componenti sono confermate anche nello studio condotto ad hoc dal geologo incaricato e vengono confermate le condizioni individuate dal PTCP; per maggior approfondimento di rimanda agli elaborati relativi.

c. Ambiente e rischi. Carta inventario dei dissesti

Alla scala provinciale l'analisi effettuata in riferimento alle tematiche ambientali e ai relativi rischi evidenzia, per il territorio di Caino caratteristiche riscontrabili anche in altre zone morfologicamente paragonabili, di punti di natura franosa nonché di frane lineari.

Si rimanda, anche in questo caso, per maggior dettaglio allo studio geologico dove vengono confermate le condizioni sopra dette e per maggior approfondimento di rimanda ai relativi elaborati.

d. Tavola paesistico (tav. DP2.2)

La tavola Paesistica riferita al PTCP, classifica il territorio di Caino secondo le varie componenti:

- "del Paesaggio fisico e naturale",
- "del Paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale",
- "del Paesaggio storico culturale", "del Paesaggio urbano",
- "della Rilevanza Paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio",
- "di Criticità e degrado del paesaggio". (non presenti nel territorio di Caino)

Considerate le caratteristiche che presenta il territorio di Caino, le componenti paesistiche individuate risultano molteplici.

Caino infatti si presenta con peculiarità paesistiche e naturalistiche che vengono ricognite dal PTCP.

Le componenti del paesaggio fisico e naturale sono diffuse in tutto il comune e si individuano boschi e prati e pascoli.

Numerose sono le componenti di rilevanza paesistica.-componenti identificative percettive e valorizzative del paesaggio.

Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico ambientali e/o storico culturali che ne determinano le qualità d'insieme.

Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.

Si segnala la non presenza di fattori di Criticità e degrado del paesaggio

Le componenti della tavola Paesistica del PTCP è stata utilizzata come riferimento di partenza per la costruzione Sistema dei beni culturali e del paesaggio (piano paesistico comunale)

Piano della viabilità nella Provincia. Indirizzi strategici. (tav. DP2.2)

Il sistema insediativo comunale secondo la tavola della mobilità approvata dal PTCP non risulta essere interessato da aree di trasformazione trasportistico - infrastrutturale per cui si determinino fattori di interferenza nel territorio.

Si rileva però che in occasione dell'aggiornamento del PTVE provinciale approvato il 31 marzo 2009 nella tavola delle linee programmatiche d'indirizzo viene indicata una variante alla sp237 come tratto in variante non finanziato

Tale previsione di massima del tracciato viene poi recepita all'interno delle tavole tematiche redatte a maggior dettaglio ; rispettando quindi la coerenza tra il PGT e quanto programmato dalla pianificazione a livello provinciale

Ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico. variante PTCP alla l.r.12\2005 (TAV. DP2.2)

Nell'elaborato DP 11.3 vengono illustrati gli ambiti agricoli di interesse strategico proposti dalla provincia, nel percorso di variante del PTCP secondo la l.r.12\2005.

Si ritiene quindi indispensabile prendere atto della proposta fatta dalla Provincia in quanto contribuisce nel definire il quadro conoscitivo delle condizioni territoriali.

L'individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici costituisce attività conoscitiva-valutativa preliminare indispensabile che si inserisce nel percorso di Progetto del redigendo Piano di Governo del Territorio.

In base al comma 2 lett. c) dell'art. 18 della l.r. 12/05, l'individuazione degli ambiti agricoli strategici nei PTCP ha efficacia sino all'approvazione del PGT comunale, che provvede alla definitiva perimetrazione della aree da destinare all'attività agricola.

L'efficacia del PTCP, sino all'avvenuta approvazione del PGT, è «prescrittiva e prevalente» con ciò intendendosi che la disciplina urbanistica delle aree interessate non è più quella contenuta nello strumento di pianificazione comunale, bensì rimane definita per l'appunto dal PTCP definitivamente approvato. Tuttavia, tale effetto di prevalenza opera, secondo quanto espressamente disposto dalla norma appena richiamata, «fino alla approvazione del PGT»

Al momento della stesura del documento di piano il la variante al PTCP non è stata ancora adottata, ma il 23 dicembre 2008 è stata trasmessa a tutti i comuni la "Bozza di proposta di Piano" G.P.n.751 del 22\12\2008, costituita da elaborati grafici ed apparato normativo.

Dall'analisi svolta , attraverso sovrapposizioni delle previsioni di piano non sono emerse particolari criticità o interferenze , in quanto gli Ambiti di Trasformazione proposti non ricadono negli ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico, individuati dalla Provincia.

Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento della pianificazione comunale contermini (tav. DP3)

Con riferimento ai rapporti fra la pianificazione urbanistica vigente del comune e dei comuni contermini, estratti dall'elaborato grafico “**Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni limitrofi**” (estratto con adeguato intorno dal Mosaico dei Piani), si osserva che i criteri e le previsioni di Caino non interferiscono per localizzazione, dimensioni, caratteristiche insediative con le previsioni in essere della pianificazione comunale dei territori limitrofi, ne queste determinano fattori di criticità.

1.5 La ricognizione delle istanze e proposte dei cittadini e dei portatori d'interesse

Il **quadro ricognitivo e programmatico** per la redazione del Documento di Piano, atto di riferimento principale nella definizione delle condizioni territoriali e locali, non può prescindere dall'aspetto partecipativo e concertativo contemplato dalla Legge.

Pertanto, così come riportato all'art. 13, comma 2, della L.R. 12/2005, relativamente alla **fase preliminare** di avvio del procedimento si provvede, prima dell'affidamento dell'incarico del PGT e dopo opportuna pubblicizzazione e sollecitazione della **partecipazione attiva della cittadinanza**, alla raccolta delle **istanze e proposte** provenienti dai cittadini, singoli o in forma associata, al fine di incentivare la collaborazione di chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte.

Una finalità importante, infatti, della legge urbanistica regionale consta nella possibilità esplicita che l'Ente Comunale possa avvalersi di ulteriori canali e forme di pubblicizzazione, al di là dell'avviso di avvio del procedimento da pubblicarsi su un quotidiano o periodico a diffusione locale nonché attraverso le canoniche forme di comunicazione alla cittadinanza, con l'intento di porre l'attenzione, già in prima istanza, agli **aspetti di trasparenza** delle procedure ed all'**aspetto dell'informazione** finalizzato all'ottenimento di una **partecipazione concreta e propositiva dei cittadini**.

Un ulteriore momento connesso alla pianificazione partecipata vede altresì, nella fase di avvio per la redazione del P.G.T., da parte del Comune, l'individuazione dei soggetti e delle Autorità con competenza in **materia ambientale**, ovvero di tutte quelle Associazioni

ed Istituzioni varie che siano titolari di interessi potenzialmente coinvolti nella redazione degli atti di PGT, interpellandole attraverso l'espletamento di momenti consultivi al fine di acquisire specifici apporti collaborativi.

Il processo di redazione del P.G.T., infatti, procede di pari passo con la Valutazione Ambientale Strategica del Piano stesso, volta alla definizione di obiettivi di sostenibilità dello strumento e al suo monitoraggio e, pertanto, sono stati effettuate sedute aperte a tutta la cittadinanza, nonché alle tutte le associazioni interessate per i contenuti e gli esiti delle quali si rimanda agli appositi allegati della Vas

L'Amministrazione Comunale di Caino in ottemperanza ai suddetti disposti legislativi, ha provveduto alla pubblicizzazione del procedimento di avvio per la redazione del Piano di Governo del Territorio ed alla successiva raccolta delle istanze e proposte dei cittadini e/o dei portatori di interesse diffuso per la comunità, nonché, come già sopra detto, all'espletamento di momenti consultivi in materia ambientale per la V.A.S. del Piano; con la prima conferenza di valutazione tenutasi il 09 luglio 2008 presso la sala civica comunale di via folletto n.4, mentre la seconda il 12 marzo 2009.

In relazione alle richieste-proposte avanzate dai cittadini, le medesime pervenute entro i termini stabiliti, sono state tutte cartografate e numerate, cos' come mostra l'allegato DP_4A Ricognizione delle istanze/proposte dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso, analizzate per categorie e caratteristiche nonché sottoposte all'attenzione dell'Amministrazione Comunale, che ha tratto le proprie considerazioni in merito alle possibilità di accoglimento delle medesime alla luce dei criteri ed agli indirizzi individuati.

Sono state raccolte le istanze/proposte pervenute entro i termini fissati e la loro natura delle richieste riguarda per lo più la possibilità di edificazione e di cambiamento di destinazione urbanistica di zone i cui parametri erano stati definiti dal precedente P.R.G.

L'analisi delle proposte evidenzia un notevole interesse, anche economico, alle dinamiche dell'utilizzo del suolo ai fini edificatori.

2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

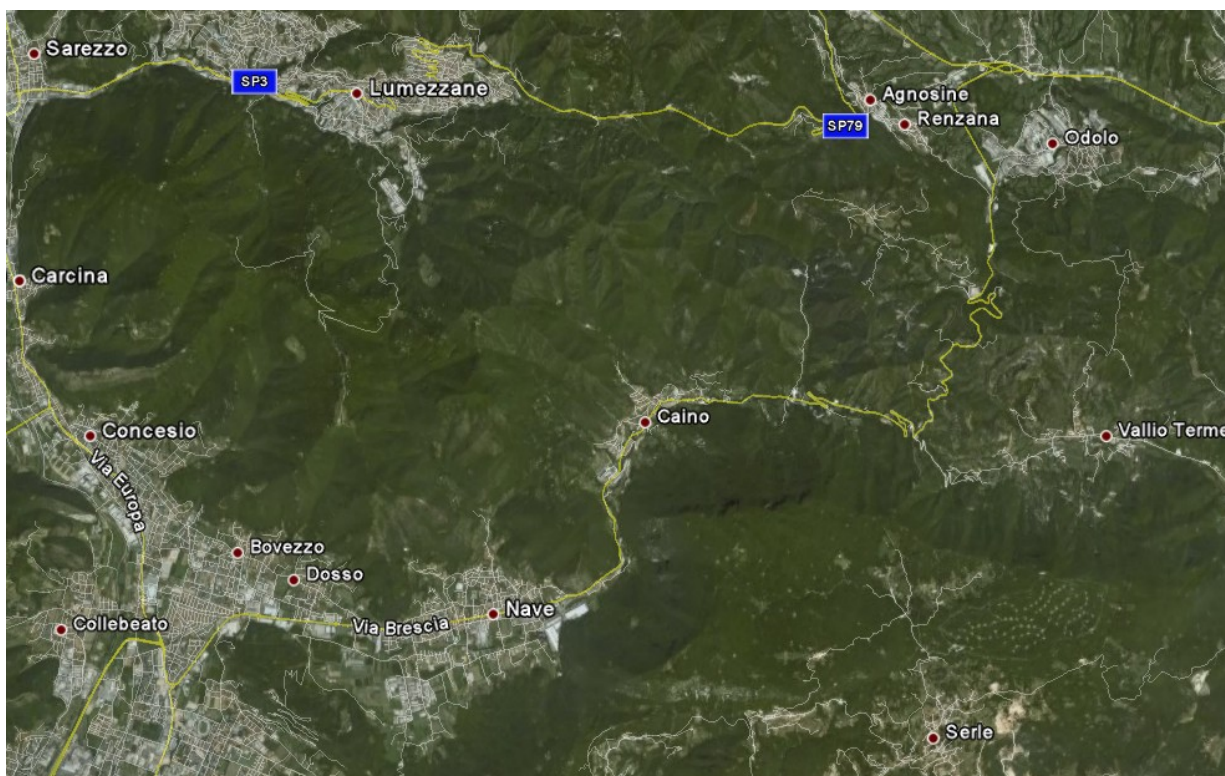
2.1 L'inquadramento generale del territorio comunale

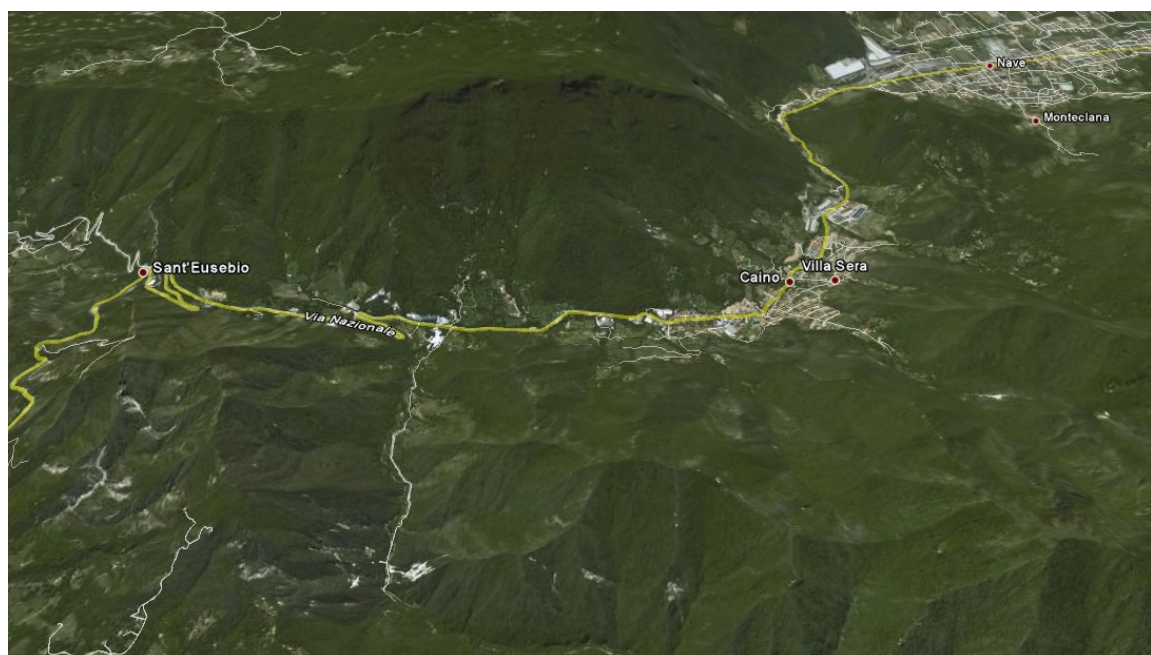
Caino è un comune di 2033 abitanti al 31\12\2008. situato a 365 dal livello del mare in zona prealpina a 15 km da Brescia (centro città), a nord della Valle del Garza, valle che comprende anche i paesi di Nave e Bovezzo e che rientra a pieno titolo nella Comunità Montana della Valle Trompia



Per chi arriva da Brescia, lungo la direzione Valle Trompia, può fare riferimento alle indicazioni per la Strada Statale n. 237 del Ponte Caffaro che, transitando per Bovezzo e Nave, raggiunge l'abitato di Caino all'altezza del Km. 11,00. La strada conduce poi al Colle di Sant'Eusebio dal quale si accede alla Valle Sabbia proseguendo per Odolo oppure, con una strada secondaria, scende a Vallio Terme ed a Gavardo

Il comune di Caino è servito dalle linee del servizio autotrasporti della SIA (Società Italiana Autotrasporti) con sede principale a Brescia.





IL PAESAGGIO

Il paese di Caino sorge a destra del fiume Garza che dà il nome alla valle. L'aspetto non privo di fascino richiama paesaggi alpestri nonostante l'altitudine modesta e può offrire spunti di interesse per chi ancora non lo conosce.

La connotazione morfologica e orografica, la contestuale presenza di elementi antichi e di recente costruzione, stanno via via evidenziando le potenzialità di un territorio che, insieme alla vocazione residenziale e di artigianato leggero, manifestano notevole propensione verso forme significative di valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche, sia per un'agricoltura minore ma di qualità, sia per il turismo e l'agriturismo.

I molti segni lasciati dall'uomo nell'uso delle risorse naturali costituiscono il patrimonio culturale. Sono i piccoli preziosi tesori del patrimonio artistico, che denotano la sensibilità e la volontà di questa popolazione ad esprimere anche col bello l'attaccamento alla terra e alla fede.

Caino è un piccolo e piacevole centro a quindici chilometri da Brescia, incastonato in una conca che sorge a nord nella Valle del Garza.

La sua popolazione si sente inserita in questa valle, che nella storia e nella memoria propone vestigia di un certo interesse, culturale, di archeologia industriale e naturalistico.

I numerosi sentieri tra i boschi, antichi e reinventati, invitano a fare piacevoli passeggiate e trascorrere rilassanti giornate



ASPETTI NATURALISTICI



Le rocce che costituiscono i monti di Caino appartengono per intero a quelle calcaree delle Prealpi Bresciane e la corrosione esterna ed interna caratterizza questi rilievi: i monti Palosso, Conche, Doppo, Ucia, Dragone, S. Giorgio, Pino e Sete

Una valletta a nord dell'abitato, la Val Bertone, e' forse tra i luoghi più conosciuti e frequentati da visitatori e turisti dell'intera Valle del Garza. E' in questa valle coperta di conifere, in un'atmosfera paesaggistica di notevole valore che nasce e si irrobustisce il Garza. Qui si può godere di un ambiente naturale suggestivo e tranquillo, lontano dal frastuono della vicina città, diverso ed affascinante ad ogni cambio di stagione ed attrezzato per un turismo rispettoso della natura. In questa preziosa valle proliferano abete rosso, peccio e pino silvestre, mentre sui versanti più caldi dei nostri monti predomina la roverella, consorziata con carpino nero, orniello, rovere, pioppo tremolo. Nel sottobosco si trovano la rosa di natale, il dente di cane, il ciclamino la primula, l'erica, l'orchidea montana e la scilla silvestre, il pungitopo, il biancospino e l'agrifoglio, le felci e sui terreni meno acidificati prospera il castagno.

In clima più fresco e umido troviamo il faggio ed a queste altezze in primavera troviamo il croco, la genzianella, il mughetto; i monti Doppo e San Giorgio si adornano di frassini secolari, di gigli rossi e martagone, di peonia femmina e carice del M.Baldo

Passeggiando per i boschi e monti attraverso gli 80 chilometri segnati e curati dal Gruppo Escursionistico di Caino, si possono notare ghiri, volpi, donnole, faine e nei nostri cieli alcuni uccelli rapaci, allocchi e poiane

IL GARZA E LE SORGENTI



Garza, secondo Gnaga, deriva dal longobardo Wardia ossia guardia, difesa. Tale nome però ha probabilmente un'origine più antica potendo derivare dal reto-latino Gava / Gavera / Gaveretia (Fiume incassato) oppure da Warda / Garda (specchio d'acqua) ; per qualcuno potrebbe derivare dal longobardo Garza (cardo selvatico). Fino al XII secolo appare comunque indicato come Melo dopo di che come Carzia e quindi Garza.

Il Garza nasce da più sorgenti alle falde del Prealpa sul versante est del Passo del Cavallo. Percorsa la Val Bertone, s'immerge nella Valle del Garza, seguendo poi la statale 237 del Caffaro. Nel territorio del comune di Caino riceve numerosi affluenti tra i quali si possono ricordare: il Riello o Surago, il Pusigle, il Re, il Viur, il Merolta. Dopo un percorso di 23 Km entra in città a Porta Trento. Qui, prima d'essere deviato verso ovest nel XV secolo, proseguiva lungo via S. Faustino e attraversava i sobborghi della città ricevendo gli scarichi urbani e dando vita ad una miriade di canali e vasi nel sottosuolo cittadino.

Anche a sud della città il percorso del Garza è stato, nei secoli, oggetto di numerosi interventi per evitare i danni delle piene. Il torrente si disperde infine nei terreni ghiaiosi delle campagne di Ghedi.

Le sue acque sono state preziosa risorsa per tutta la valle: forza motrice di magli, di folli da carta, di segherie e mulini e il suo greto utilizzato come cava di sabbia.

Ma il suo aspetto non deve trarre in inganno. Sa gonfiarsi repentinamente e precipitarsi ribollente distruggendo edifici e colture.

I documenti ricordano le numerose inondazioni del XVI secolo, e in particolare quella del 1° maggio 1527. In tempi a noi più vicini possiamo ricordare quella del 1968, che costò la vita ad una bimba di tre anni, e poi quelle del 1990 e del 1992. Oggi, dopo le ultime opere eseguite per il rafforzamento degli argini e di imbrigliamento e scolmatura delle acque, possiamo guardare con maggiore tranquillità a questo torrente e godere delle sue acque che nel territorio di Caino sono tornate limpide grazie al sistema di depurazione e al completamento della rete fognaria.

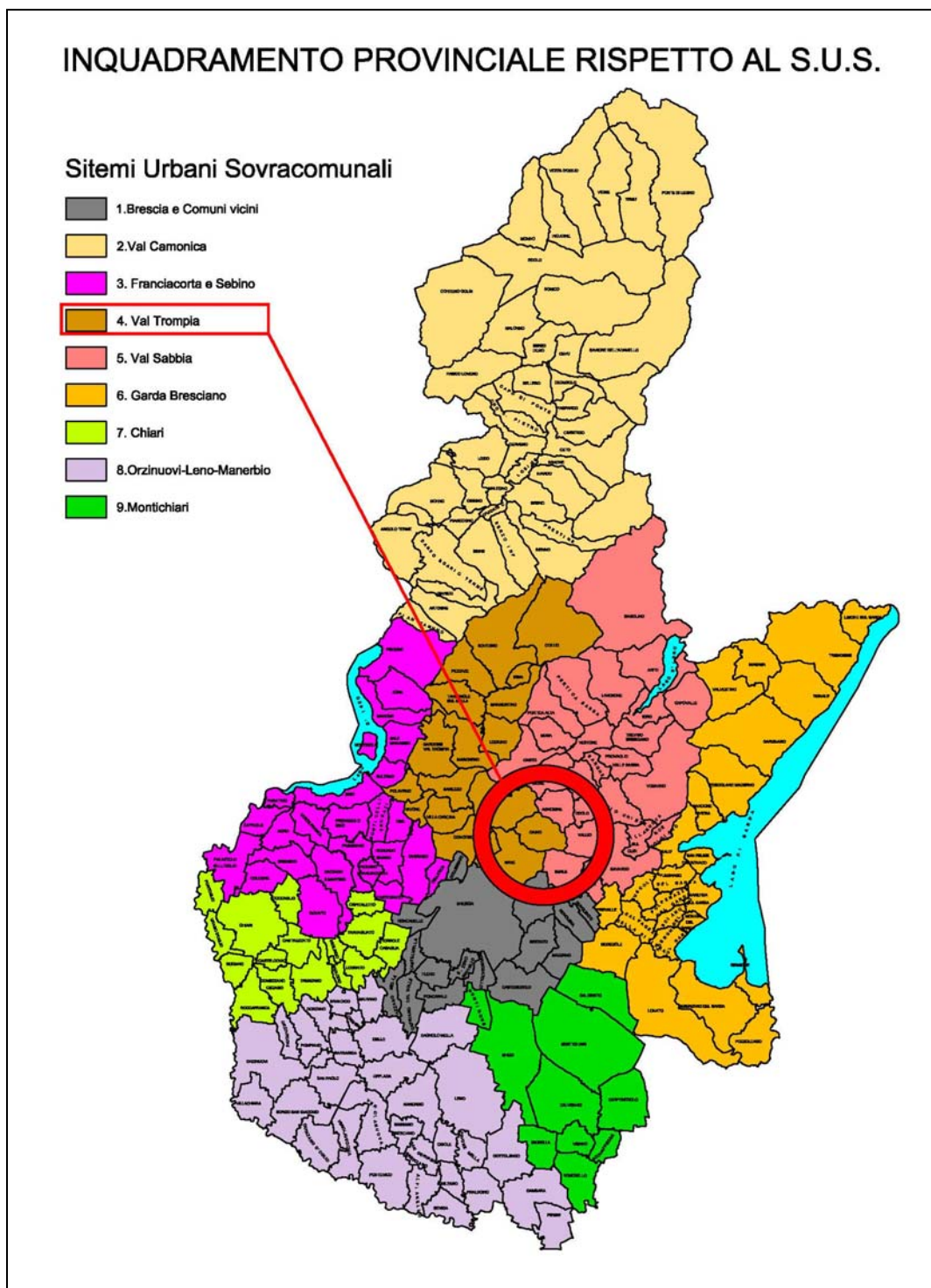
Caino è ricco di sorgenti d'acqua, tanto che nel 1949 fu avanzata la proposta di cambiare il nome del paese in Millefonti.

Le sorgenti più rilevanti, come quantità e portata, sono dislocate in prossimità del Santuario della Madonna delle Fontane, nella Valle di San Giorgio. Particolarmente apprezzate per la qualità sono invece quelle che alimentano l'acquedotto di Pusigle. Forse a queste ultime sorgenti faceva riferimento il dottor Pietro Gerosa nel 1859, quando elogiava l'acqua salino ferruginosa di Caino consigliandola nella terapia delle affezioni gastriche.

La disponibilità d'acqua sorgiva è tuttora più che sufficiente alle necessità del paese, ma in passato doveva essere maggiore, tanto da giustificare studi, come quello dell'ingegnere e matematico G.B. Chizzola nella prima metà dell' 800, per la loro utilizzazione ai fini dell'approvvigionamento idrico della città.

2.2 Inquadramento Provinciale rispetto al SUS

La localizzazione di Caino in riferimento all'ambito del Sistema Urbano Sovracomunale, individuato nel PTCP all'Art. 13 delle relative Norme Tecniche d'Attuazione, lo pone all'interno del sistema urbano sovracomunale (S.U.S.) "Val Trompia"



I sistemi urbani sovracomunali sono ambiti in cui si articola l'organizzazione territoriale della Provincia e sono stabiliti nel PTCP in base all'attività di concertazione con i Comuni durante la formazione dello stesso documento.

Questi sistemi territoriali costituiscono l'ambito spaziale di riferimento per le concertazioni finalizzate alle intese istituzionali.

Il comprensorio della Val Trompia " annovera 18 comuni della Provincia di Brescia:

Bovegno, Bovezzo, Brione, Caino, Collio, Concesio, Gardone V.T., Irma, Lodrino, Lumezzane, Marcheno, Marmentino, Nave, Pezzaze, Polaveno, Sarezzo, Tavernole sul Mella, Villa Carcina). Centri ordinatori: Gardone Val Trompia e Lumezzane. Centri integrativi: Concesio, Sarezzo

I centri ordinatori hanno funzione analoga ai capoluoghi di circondario del passato, nei quali collocare attività e servizi pubblici e privati, così da garantire più elevati livelli di autonomia e di autosufficienza che riducano la dipendenza del capoluogo e quindi i conseguenti fenomeni di congestione/svuotamento.

2.3 L'analisi degli indicatori demografici e socio-economici.

Nel seguente capitolo si sono messi a confronto i principali dati statistici interessanti il comune di

LA POPOLAZIONE

La popolazione residente nella provincia bresciana è in costante aumento: dal Censimento del 2001 al 2005 i residenti sono aumentati del 6,13% passando da 1.109.841 a 1.182.337. Anche la popolazione residente nel comune di Caino segue un andamento in crescita, come dimostra l'aumento del 18,63%- registrato nel quinquennio che va dal 2002 al 2007 - nel numero complessivo degli iscritti all'anagrafe.

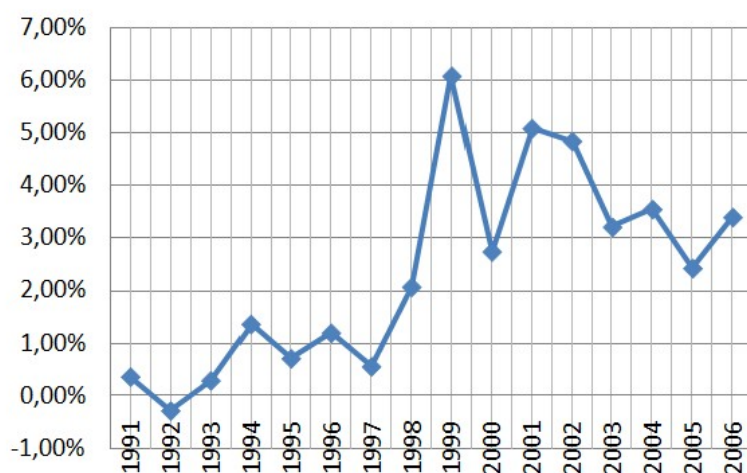
Nel dettaglio: Caino negli ultimi anni ha avuto un incremento annuale della popolazione residente superiore a quella verificatasi nella provincia di Brescia ,con una variazione di oltre 18 punti percentuale nel quinquennio 2002 e 2007.

Analisi popolazione residente 1991-2007									
	anno	abitanti	famiglie	variazione % ab.	variazione % fam.	variazion e % ab. 5 anni	variazione % ab. 97-07	variazione % fam. 5 anni	variazione % fam. 97-07
CAINO	1991	1.392	-						
	1992	1.397	510	0,36%		3,29%		11,18%	
	1993	1.393	514	-0,29%					
	1994	1.397	520	0,29%	1,17%				
	1995	1.416	528	1,36%	1,54%				
	1996	1.426	554	0,71%	4,92%				
	1997	1.443	567	1,19%	2,35%	17,53%	39,43%	19,05%	42,68%
	1998	1.451	581	0,55%	2,47%				
	1999	1.481	585	2,07%	0,69%				
	2000	1.571	617	6,08%	5,47%	18,63%			
	2001	1.614	636	2,74%	3,08%				
	2002	1.696	675	5,08%	6,13%				
	2003	1.778	715	4,83%	5,93%				
	2004	1.835	729	3,21%	1,96%				
	2005	1.900	764	3,54%	4,80%			19,85%	
2006	1.946	783	2,42%	2,49%					
2007	2.012	809	3,39%	3,32%					

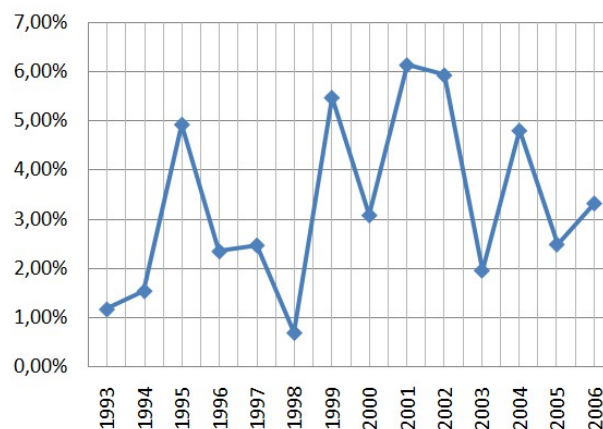
CAINO - (BS)	Ipotesi1	Ipotesi2
Popolazione al 2005	1.900	1.900
Popolazione al 2006	1.904	1.904
Popolazione al 2007	2.012	2.012
Popolazione al 2011	2.078	2.084
Popolazione al 2016	2.230	2.250
Popolazione al 2021	2.361	2.399
Popolazione al 2025	2.457	2.512

Previsioni della popolazione Comune di Caino da modello Istat

Variazione % Popolazione Caino



Variazione % Famiglie Caino



2.4 Lo stato d'attuazione della pianificazione vigente

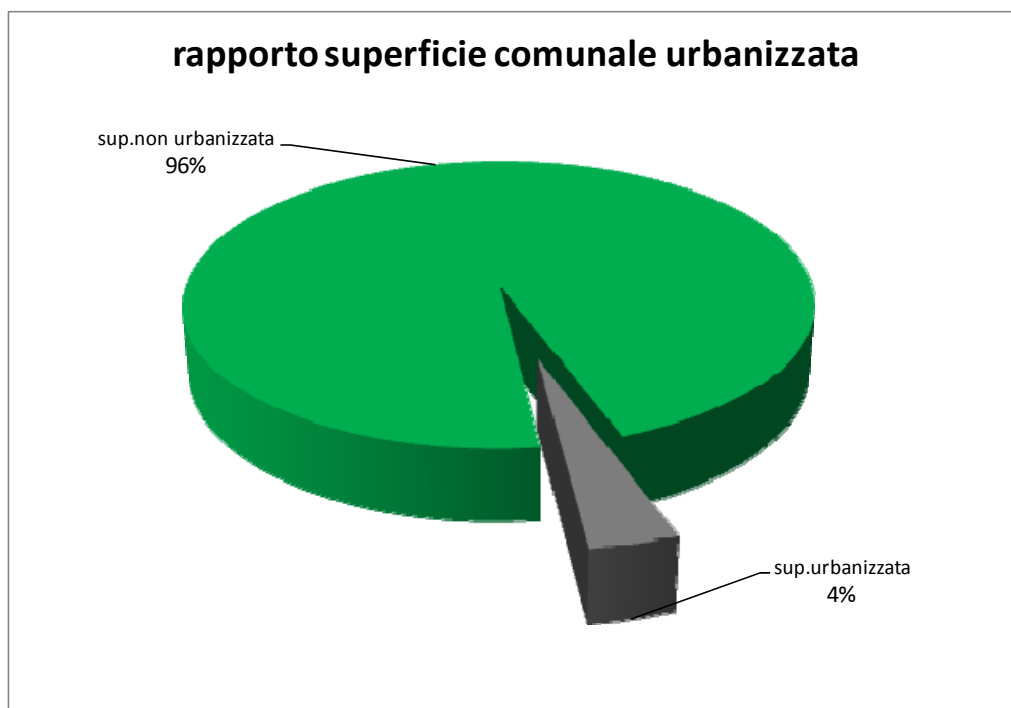
Il PRG vigente, antecedente al nuovo Piano di Governo del Territorio, mostra allo attuale un avanzato stato di attuazione.

In tal senso risulta utile definire attraverso gli indicatori relativi al consumo di suolo per il territorio comunale un quadro dell'attuazione dello strumento urbanistico precedente, così come viene sintetizzato alla tav. DP6

Il territorio di Caino; si estende per circa 17 Km²

La maggior parte del territorio si presenta ancora con spiccate connotazioni naturali, è coperto da boschi e risulta non urbanizzato.

Analizzando il territorio risulta edificata una superficie di poco superiore a 800.000 mq.pari al 4% delle superficie totale del comune.

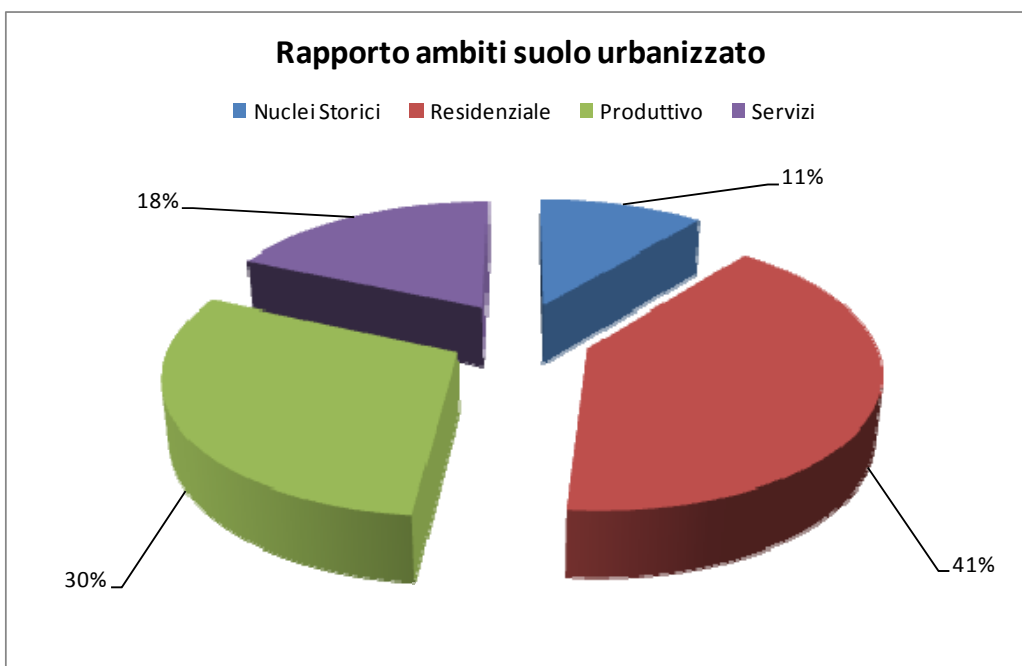


Dall'analisi dell' suolo urbanizzato come mostrano i dati riportati con tabelle e grafici, si evidenzia un territorio urbanizzato per ambiti residenziali, aree azionate dal PRG vigente in zone residenziali per il 41 % e i nuclei di antica formazione coprono circa il 11%del suolo urbanizzato.

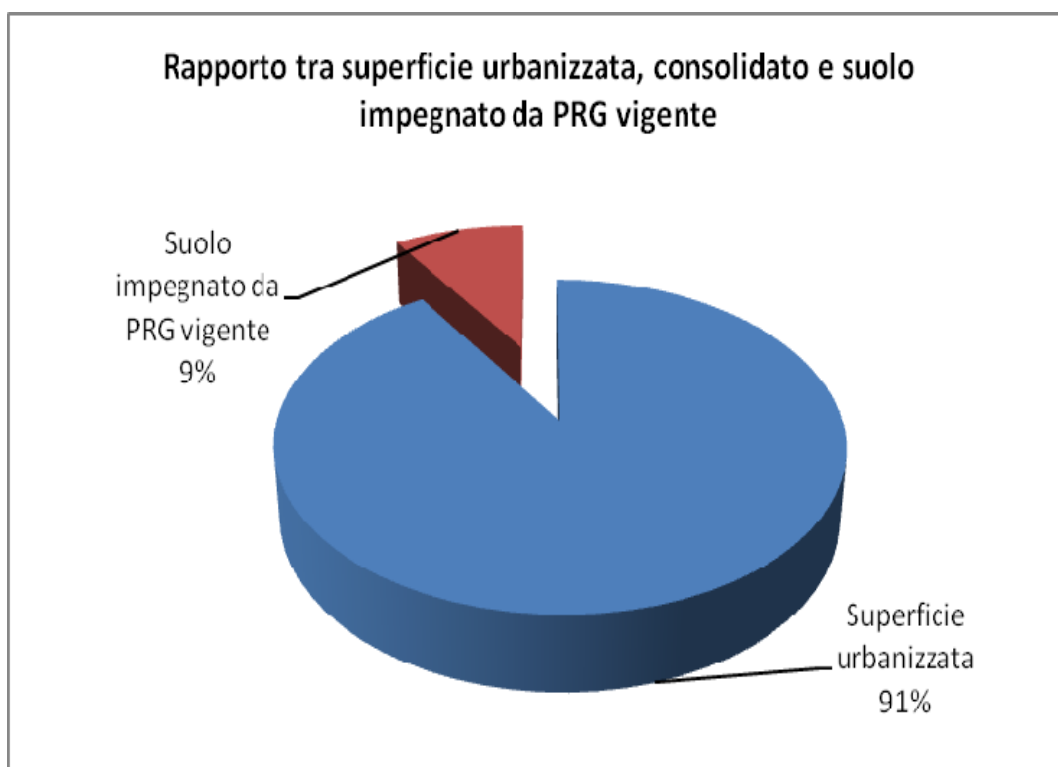
Le aree produttive risultano essere pari a 173.671 mq corrispondenti al 11% del totale urbanizzato; mentre i servizi coprono circa il 18%.

Suolo urbanizzato (consolidato)**PRG VIGENTE**

Edificato consolidato		MQ	
Infrastrutture stradali		233.828	
Edificato consolidato	Centri storici e nuclei di antica formazione (A)	Nuclei Storici	63.319
		TOTALE Centro e nuclei storici (A):	63.319
	Residenza consolidato:	Residenziale	233.684
		TOTALE RESIDENZIALE CONSOLIDATO (B-C):	233.684
	Produttivo consolidato:	Produttivo	173.671
		TOTALE PRODUTTIVO CONSOLIDATO (D):	173.671
	Servizi consolidato:	Servizi	105.369
		TOTALE SERVIZI CONSOLIDATO (F):	105.369
	Parchi urbani sovracomunali e territoriali esistenti:		
	SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4+5+6)	809.871
PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (7)		0	
COMPLESSIVO (8+9)		809.871	



Analizzando la superficie non urbanizzata ma impegnata dal PRG vigente , ne risulta un rapporto pari al 28% sul totale del territorio comunale urbanizzabile.



Suolo urbanizzabile (espansione)**PRG VIGENTE**

Quantità residue da PRG vigente		MQ	
ZONE NON edificate da PRG vigente	Infrastrutture stradali	4.000	
	Residenza NON edificata da PRG vigente	Bassa densità	1.550
		Media densità	4.511
		TOTALE RESIDENZIALE (B-C):	10.061
	Produttivi o NON edificato da PRG vigente	Produttivi	3.094
		TOTALE PRODUTTIVO (D):	3.094
	Servizi	Servizi	4.533
TOTALE SERVIZI (F):		4.533	
Parchi urbani sovracomunali e territoriali non realizzati:		0	

Fabb pregresso standard < standard di legge = 26,5 mq/ab):	0
--	---

SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire) (11+12+13+14+15)	
		17.688

La seguente tabella riassume i dati generali relativi al consumo di suolo secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e relativamente alle previsioni attuate e non attuate ad oggi riferite alla pianificazione vigente.

Sima del Consumo di Suolo del PRG vigente

STIMA CONVENZIONALE DI CONSUMO DI SUOLO
con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP

Comune di CAINO

Tipo di comune: non montano

PRG VIGENTE

Periodo di riferimento gli ultimi 10 anni: 1998 2008

Popolazione e famiglie	1998	2008	INCREMENTO
Popolazione al 31/12:	1435	2033	598
Famiglie al 31/12:	581	821	240
Popolazione residente/famiglia	2,47	2,48	

Saldo naturale nel periodo considerato

Nati (0-n):	217
Morti (0-n):	178
Saldo naturale (nati-morti) (0-n):	39

Dati

Crescita esogena media del SUS (%):	2,2%
Crescita esogena media del SUS (n.famiglie):	18

SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4+5+6)	809.871,00 (A)
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (7)	0,00
	COMPLESSIVO (8+9)	809.871,00
SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire) (11+12+13+14+15)	17.688,00
	0	0,00 (B)

SUOLO EFFETTIVAMENTE CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PRG (PREVISTO) **809.871,00 (C=A+B)****Calcoli**

	DA CALCOLO	MEDIO DEL SUS*	
ENDOGENO	15.783,11		(D)
ESOGENO	178.147,72	39.457,78	(E)

NUOVO SUOLO URBANIZZABILE POTENZIALE (ai sensi dell'art. 141 NTA PTCP)	1.003.801,83	865.111,90 (F=A+D+E)
---	--------------	-----------------------------

DIFF (SUOLO CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PRG) - (SUOLO POTENZIALE)	-193.930,83	-55.240,90 (G=C-F)
--	-------------	---------------------------

Art. 13 NTA del PTCP

SUOLO ESGENO DA CONCERTARE CON LA PROVINCIA	0,00	0,00
SUOLO ESGENO ULTERIORE (da concertare con il SUS su intesa con la provincia)	0,00	0,00

*crescita esogena media riferita al SUS con minimo 50 famiglie

Analizzando i dati che servono per la stima convenzionale del consumo di suolo, secondo l'art.141 delle NTA del PTCP, riferiti all'arco temporale che copre gli ultimi 10 anni (1998/2008) si evince che il numero degli abitanti e delle famiglie è aumentato considerevolmente rispetto al sus di appartenenza. e risulta positivo di 39 abitanti il saldo naturale rispetto al periodo considerato.

Utilizzando come riferimento, così come indicato dal PTCP, il valore della crescita esogena media del SUS (pari al 2,2 % dei SUS della provincia) ed interpolando i suddetti dati con quelli territoriali emerge oltre al reale consumo di suolo del comune anche la potenzialità residua.

Dall'analisi quantitativa del suolo ancora urbanizzabile sul territorio comunale, risultano solo 17.688 mq di previsioni non attuate.

Verificando questo dato con la direttiva dell'art.141 delle NTA del PTCP, abbiamo un potenziale riferito alla media del sus di oltre 55.000 mq.

Sarà comunque obiettivo principe del piano quello di un contenimento del consumo di suolo attraverso la quantificazione reale del fabbisogno stimabile nel prossimo decennio

2.4 Il sistema insediativo

2.4.1 Morfologia urbana

L'articolazione territoriale così come si è definita storicamente determina, in sintesi, un assetto della morfologia urbana caratterizzato da un nucleo principale (storico + addizioni recenti), ma vede il territorio di Caino comporsi da un nucleo la cui dinamica urbana evolutiva è stata determinata dalle dinamiche di sviluppo economico del passato e recentemente dalle spinte residenziali

L'abitato residenziale risulta distribuito quasi uniformemente lungo la direttrice viabilistica principale ed attorno ai nuclei di antica formazione, con accentuato fenomeno di edificazione lungo le principali strade di collegamento

Le condizioni di criticità emerse sono essenzialmente imputabili all'ambiente e al paesaggio nel quale sono inserite le urbanizzazioni, dato il notevole valore peculiare.

Tali problematiche evidenziano la necessità di una ricerca di qualità territoriale complessiva con un disegno urbano uniforme che imponga costruzioni tipologiche di pregio non in contrasto con il contesto paesistico ambientale per un ottimale inserimento.

2.5 Il sistema della mobilità

Il sistema della mobilità riferito al Comune di Caino, viene descritto nella tavola DP_7.1 Sistema della mobilità esistente e ricognizione dei tracciati sentieristici; ed evidenzia, una struttura viaria storica consolidata che si appoggia sulla principale strada provinciale sp 237 che corre attraverso tutti il comune.

Il **trasporto pubblico** passante per Caino è costituito da una linee su gomma:

Come mostra la tavola DP_7.1 Sistema della mobilità esistente e ricognizione dei tracciati sentieristici sono state evidenziate tutte le linee passanti nel comune di Caino e sono state indicate le aree di gravitazione delle fermate del bus di 300 metri; dall'analisi non emergono carenze in quanto quasi tutti i centri abitati sono adeguatamente coperti.

2.6 Struttura del paesaggio naturale

2.7 Il sistema dei beni culturali e del paesaggio

La legge urbanistica regionale 12/2005 agli articoli 76 e 77 dispone sui **compiti** e le **opportunità paesaggistiche** di livello comunale in riferimento **alla tutela e valorizzazione del paesaggio**. Secondo quanto si legge all'art 102 fino all'approvazione del PTR, con contenuti ed efficacia di piano territoriale paesaggistico previsto dagli articoli 19 e 76, lo strumento che conserva validità ed efficacia è individuato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente.

Allo stato attuale, dunque, si fa espresso riferimento al PTCP ;la pianificazione comunale in questa sede è chiamata , quindi, a rispondere innanzitutto ai criteri di coerenza e integrazione del Piano del paesaggio ed il PGT dovrà, quindi, confrontarsi necessariamente con i diversi atti che compongono il Piano del paesaggio e in particolare con le **indicazioni paesaggistiche** del **PTCP** vigente.

Il presente documento dettaglia e definisce il quadro conoscitivo come quadro unitario, che costituisce, dal punto di vista paesaggistico, uno strumento strategico di monitoraggio sullo stato del paesaggio.

Dal confronto tra il paesaggio che c'è (**quadro conoscitivo**) e quello che potrebbe esserci (**quadro programmatico**) possono essere individuate le criticità, i rischi ma anche le potenzialità e opportunità paesistiche che si offrono per lo sviluppo locale.

La declinazione del portato normativo del PGT si esplica in riferimento al ruolo dei tre atti che vanno a comporre il Piano stesso.

Il **Documento di Piano** individua le **strategie paesaggistiche** da attivare nel comune, tenendo conto delle peculiarità del territorio, anche in funzione dei processi trasformativi e di sviluppo per il raggiungimento degli obiettivi di **qualità paesaggistica** da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Per gli **ambiti di trasformazione** soggetti a pianificazione attuativa si definiscono gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali del paesaggio.

Il **Piano delle Regole** conterrà la declinazione applicativa degli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia per gli ambiti del paesaggio urbano che quello extraurbano. Dunque le relative norme paesistiche, introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e coerenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Il **Piano dei Servizi** contribuisce, in armonia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta **“città pubblica”**, al **sistema delle aree verdi** e degli **spazi di pubblica fruizione**, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali.

La tematica paesistica affrontata nel presente documento intende indagare gli aspetti connessi al territorio di comunale nei suoi valori paesistici secondo l'ottica che pone il paesaggio quale opportunità di valorizzazione delle risorse locali e loro equilibrata gestione sotto il profilo dello sviluppo del Comune stesso.

Si ricorda, inoltre, che lo strumento del Piano di Governo del Territorio si caratterizza quale livello generale maggiormente vicino al territorio ed alla sua gestione in riferimento al Sistema del Paesaggio Lombardo. La declinazione più specifica della stessa tematica farà, invece, riferimento al Piano Paesistico di contesto.

Pertanto il presente atto si pone quale anello di congiunzione tra la pianificazione di livello superiore e le pratiche di sviluppo e gestione locali e come vero e proprio Piano Paesistico Comunale.

La **concezione di paesaggio** che si condivide in tale sede richiama quanto disposto dal vigente **Codice dei Beni Culturali** (D. Lgs. 22/01/2004, n°42) e dalla **Convenzione Europea del Paesaggio** (firmata il 20/10/2000 a Firenze dagli Stati membri del Consiglio

d'Europa e ratificata dalla Legge del 9/01/2006, n°9°), declinando il concetto di **tutela** secondo alcune definizioni:

- tutela in quanto conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti,
- tutela in quanto attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di trasformazione,
- tutela in quanto recupero delle situazioni di degrado.

Al PGT è affidato il compito della tutela del territorio secondo tutte e tre le articolazioni riportate sopra.

In particolare il **Documento di Piano**, secondo quanto disposto dalla L.R. 12/2005, articola al suo interno (tav. DP8.x) in ordine al paesaggio tali tematiche:

- **grandi sistemi territoriali**
- **beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale** e le relative aree di rispetto
- **struttura del paesaggio agrario**
- **assetto tipologico del tessuto urbano**
- ogni altra **emergenza del territorio** che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo
- **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.

2.7.1 I beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale

All'interno di questo sistema del paesaggio, nel comune di Caino il P.T.C.P. vigente annovera all'interno del **Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali** della Provincia di Brescia le seguenti **emergenze architettoniche** sottoposte a tutela ai sensi dei titoli I e II del Dlgs 42/2004:

Repertorio dei beni storico, artistico, culturali della Provincia di Brescia" Allegato 2 del P.T.C.	
DENOMINAZIONE	LOCALITA'
Chiesa di S.Zenone Chiesa Madonna delle Fontane Chiesa S.Giorgio al Monte Chiesa S.Giovanni Battista Chiesa S.Pietro in Vincoli Chiesa S.Rocco Cimitero Cartiera Campanile Chiesa S.Giovanni	CAINO

Ritrovamenti Archeologici

COMUNE	LOCALITA'	FUTU. USO	ATTENDIBILITA'	MODALITA' DI RITROVAMENTO	DATA RITROVAMENTO	IN_SITO	STATUS	PERIODO	DATAZIONE	DAT. COMP.	DAT. UA
CAINO	VAL BERTONE CLOASSO		INSUFFICIENTE	LAVORI POSA TUBI	1982			ROMANO		18 ottobre 1988	
CAINO	VAL BERTONE GRIGNOLE		INSUFFICIENTE	LAVORI POSA TUBI	1982			ROMANO		18/10/1988	28/10/1988
CAINO	CORNA DI CAINO, RIPIANO ANTISTANTE UN RIPARO DI ROCCIA	ZONA AGRICOLA/ALTRO	DISCRETA	RACCOLTA DI SUPERFICIE	1979			PREISTORICO	ENEOLITICO	26/08/1987	28/10/1988
CAINO	REMEGNAGHE		INSUFFICIENTE		1988	SI	SEPOLTURA DI INUMATO	ROMANO		18/10/1988	
CAINO	VILLA MATTINA, CASA COVELLI	AREA URBANIZZATA	BUONA		ca. 1750	NO		ROMANO	I ^a d.C.	26/08/1987	28/10/1988
CAINO	CHIESA PARROCCHIALE, S.ZENONE	BENE STORICO-ARTISTICO VINCOLATO	BUONA		<1716	NO		ROMANO	I ^a -III ^a d.C.	07/09/1987	28/10/1988
CAINO	VILLA SERA, VIA VILLA SERA, PROP. MAESTRI	AREA URBANIZZATA	BUONA	LAVORI FOGNARI, SAGGIO DI SCAVO 1981	1981	SI	SEPOLTURE	ROMANO	I ^a -IV ^a d.C.	07/01/1987	28/10/1988
CAINO	POZZOLO (MAPP. 111)	ZONA AGRICOLA/ALTRO	BUONA		1983			ROMANO		28/10/1988	
CAINO	POZZOLO, CAMPO MORFANE, PROP. GIACOMELLI, LUNGO L'OSSIGENODOTTO, A 20m DAL CIPPO N°39, VERSO IL CIPPO N°40	ZONA AGRICOLA/ALTRO	BUONA	LAVORI POSA TUBI, SAGGIO DI SCAVO	1982	SI	1) EDIFICIO 2) SEPOLTURA DI INCINERATO	ROMANO		26/08/1987	28/10/1988

2.7.2 L'individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"

Oltre a quanto riportato nel paragrafo precedente, per il territorio comunale di Caino per ciò che attiene all'individuazione dei vincoli e delle tutele *ope legis* si possono evidenziare (cfr tav DP_5 Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis") :

- zone tutelate per legge (ex art.142 Dlgs 42/2004) (fasce fluviali e bellezze d'insieme)
- siti archeologici
- pertinenze di immobili soggetti a tutela

oltre alle altre consuete zone soggette a rispetto in forza dei vincoli di natura amministrativi (cimiteriale, stradale ecc.)

2.8 La componente paesistica del Piano di Governo del Territorio

Il comune di Caino, fino alla data odierna di stesura del presente documento, non era dotato di Componente paesistica del PRG;

Lo studio delle componenti paesistiche è stato redatto con riferimento alle componenti delle unità di paesaggio desunte dall'analisi paesistica del P.T.C.P

Il quadro ricognitivo raccoglie dati qualitativi attinenti alle condizioni rilevate nel paesaggio di riferimento, inteso non come un semplice repertorio di beni, ma come sistema di relazioni fra essi, relazioni sia di contiguità spaziale e visiva che si natura storico-culturale.

La componente paesistica ambientale coerenzata costituisce quindi parte di analisi al Piano per una valutazione paesistica dell'intero territorio comunale, nonché per gli interventi previsti.

La normativa paesistica di riferimento correlata agli elaborati grafici del Documento di Piano di analisi della componente paesistica del PGT è contenuta nel Piano delle regole, specificatamente nell'allegato PR_1A Norme di governo del territorio e del paesaggio. Ogni intervento pur indicato nel Documento di Piano dovrà osservare la normativa contenuta nell'allegato PR_1A Norme di governo del territorio e del paesaggio

2.8.1 Quadro normativo di riferimento

L'analisi paesistica redatta con riferimento alle componenti delle unità di paesaggio desunte dall'analisi paesistica del P.T.C.P è stata curata comunque essendo di maggior dettaglio in coerenza con i contenuti dei commi 1, 2, 3 dell'art. 24 e della parte IV delle N.T.A. del P.T.P.R. e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché secondo i contenuti ed i metodi di cui agli artt. 84, 90 e 91 delle N.T.A. del P.T.C.P. adottato con delib.C.P. n.41 del 3 novembre 2003 ed approvato in via definitiva con delib. C.P. n.21 del 22-04-2004.

L'analisi, integra la componente urbanistica a quella paesistica in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. in un'ottica di sviluppo sostenibile per il territorio, verificando contestualmente la compatibilità paesistica delle scelte urbanistiche.

In considerazione del fatto che tale strumento assume valore di atto di maggior dettaglio ai sensi dell'art. 6 del P.T.P.R. e del comma 1 dell'art.27 del PTCP, sono state introdotte modifiche relative alle singole componenti individuate sugli elaborati grafici paesistici.

L'analisi della componenti paesistiche comunali consente di individuare la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione al quadro strutturale alle condizioni ecologiche_Ambientali Paesistiche

Per quanto concerne, dunque, il **sistema dei beni culturali e del paesaggio** riferiti al comune risulta essere questa la sede per la definizione della **componente paesistica** dello strumento urbanistico comunale.

2.8.1 Metodologia adottata

La metodologia adottata per la redazione risulta coerente con quella di cui all'art. 143 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Alcune porzioni di territorio ricadono comunque fra quelle indicate nell'art.142 del citato DLgs.

Per le porzioni di territorio sottoposte a tutela, i contenuti del presente Piano Paesistico costituiscono ed integrazione e specificazione dei normali contenuti di legge e/o presenti negli specifici decreti.

2.8.2 Metodologia di valutazione

Come definito dalla DGr. 8 novembre 2002 n. 7/11045 il metodo di analisi e il conseguente giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione che si articolano in chiavi di lettura sui due livelli sovralocale e locale:

1. morfologico strutturale (sistemico)
2. vedutistico
3. simbolico

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello sovralocale	Chiavi di lettura a livello locale
1. Sistemico	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: di interesse geo-morfologico di interesse naturalistico di interesse storico agrario di interesse storico-artistico di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
2. Vedutistico	Percepibilità da un ampio ambito territoriale Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale Inclusione in una veduta panoramica	Interferenza con punti di vista panoramici Interferenza/continuità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc.)
3. Simbolico	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	Interferenza/continuità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

2.8.3 Contenuti dell'analisi

Il percorso metodologico scelto è coerente a quanto dettato dall'analisi delle categorie e degli elementi componente paesistica del P.T.C.P

Alla scala comunale sono stati individuati gli elementi delle componenti:

del paesaggio fisico e naturale

del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

del paesaggio storico culturale

del paesaggio urbano

rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

L'analisi viene strutturata al contesto comunale, coerenziando ed affinando la lettura delle informazioni, relative al paesaggio locale. Questo per rilevare, con verifica in loco, e descrivere eventuali elementi significativi del paesaggio locale non rilevabili a scala maggiore.

2.8.4 Le componenti paesistiche

Alla scala comunale sono stati individuati gli elementi presenti nel territorio di Caino, che hanno consentito tramite valutazioni sistemiche, simboliche e vedutistiche, secondo letture a scala sovralocale e locale, di attribuire dei gradi di sensibilità paesistica al territorio.

L'analisi ha preso in considerazione i seguenti elementi: di tutte le componenti Paesistici ambientali

verificando, inoltre, l'esistenza di:

- elementi di criticità o di degrado del paesaggio
- contesti di rilevanza paesistica

La scala di rappresentazione scelta 1:5000 ha dato una lettura generale, ma sufficientemente leggibile dello stato di fatto del paesaggio del Comune di Caino, evidenziando gli ambiti a cui rivolgere un'attenzione particolare dal punto di vista paesistico-ambientale.

2.8.5 Attribuzione delle classi di sensibilità paesistiche

L'individuazione delle classi di sensibilità paesistica, evidenziata dagli areali di cui all'apposita DP_9.4 Tavola delle sensibilità ambientali, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione degli indirizzi e delle prescrizioni. L'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi degli effetti derivanti dalla presenza degli elementi individuati.

La chiave di lettura dei gradi di sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevanti.

Il grado di sensibilità viene poi stabilito secondo le seguenti categorie:

- (1) - Sensibilità paesistica molto bassa (non presente nel comune oggetto di analisi)
- (2) - Sensibilità paesistica bassa
- (3) - Sensibilità paesistica media
- (4) - Sensibilità paesistica alta
- (5) - Sensibilità paesistica molto alta (non presente nel comune oggetto di analisi)

Diventa il riferimento per la determinazione del livello d'incidenza dei singoli interventi, come previsto dalla d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045, e per la verifica della normativa di ogni singola specifica componente paesistica individuata.

Nel territorio di Caino viste le peculiarità riscontrate si sono attribuiti tre diversi gradi di sensibilità, dal secondo "Sensibilità paesistica bassa" al quarto "Sensibilità paesistica alta".

Descrizione

Lo studio delle componenti paesistiche è stato redatto con riferimento alle componenti delle unità di paesaggio desunte dall'analisi paesistica del P.T.C.P. ai relativi elementi individuati secondo le categorie che caratterizzano il territorio comunale.

L'assegnazione delle classi di sensibilità è scaturita da un'analisi di tutti gli elementi individuati e coerenzati dal PTCP presenti sul territorio di Caino.

Conseguentemente all'individuazione degli elementi riscontrabili nel territorio comunale sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio secondo anche i seguenti principi:.

- La classe di **sensibilità 5 “molto alta”** non è stata assegnata
-
- La classe di **sensibilità 4 “alta”** è stata assegnata ai nuclei di Antica formazione; aree boscate
- La classe di **sensibilità 3 “media”** è stata assegnata alle parti di territorio già urbanizzato, solitamente di recente costruzione, che non sono caratterizzati da peculiarità paesistico ambientali, nonché dalle aree limitrofe all’urbanizzato; da prati e pascoli;

Il paesaggio viene quindi valorizzato e tutelato in base al grado di sensibilità individuato e alle componenti paesistiche presenti, opportunamente normate all’interno dell’apparato normativo del Piano delle Regole , tramite prescrizione specifica su ogni singola voce, anche se collocata in un areale a grado di sensibilità più basso.

I dati rilevati sono stati altresì verificati in loco attraverso una serie di sopralluoghi.

2.8.6 Piano paesistico di contesto

Si è ritenuto di introdurre per il territorio comunale viste la peculiarità paesistiche ambientali presenti la necessità, per casi specifici, di un approfondimento preliminare alle trasformazioni.

Gli interventi di trasformazione urbanizzativa eventualmente individuati sulla cartografia dello strumento urbanistico vigente, o dalle N.T.A. nonché le trasformazioni ricadenti negli areali delle “componenti di rilevanza paesistica” e comunque tutti gli ambiti di nuova espansione (P.A.) e i comunque tutti quelli con soglia di rilevanza maggiore di 6 sono soggetti a Piano Paesistico di contesto.

Gli elaborati di tale piano dovranno:

- rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale e/o di recente impianto considerando il contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe all’ oggetto dell’intervento, ponendo attenzione ad eventuali con visuali significativi.
- consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d’impatto

sulle previsioni di intervento nell'ambiente circostante al fine di dimostrare la compatibilità con il sistema delle preesistenze;

- contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle dell'ambito edificato o naturale;
- comprendere un "progetto del verde" inteso come sistemazioni vegetali degli spazi liberi da edificazione e/o interventi di mitigazione ambientale e visiva.

Il piano paesistico di contesto, allegato al progetto, diventa strumento di verifica degli impatti e supporto delle scelte del professionista, dimostrando nel dettaglio le relazioni dell'intervento con il contesto paesistico. Le valutazioni conseguenti potranno determinare, oltre alla definizione del miglior assetto urbanistico insediabile, anche l'eventuale futura integrazione degli indirizzi dell'analisi delle componenti Paesistiche comunali.

2.8.7 Verifica di compatibilità paesistica delle previsioni di piano

Le previsioni di Piano sono state verificate nell'elaborato DP_11.3: Verifica di compatibilità rispetto agli Ambiti agricoli di interesse strategico. attraverso la sovrapposizione con le componenti intercettate nel territorio comunale; da tale operazione non si sono riscontrate particolari criticità rispetto alle previsioni, risolvibili comunque con applicazione della normativa generale di tutela (indicazioni di tutela o di piano particolareggiato di contesto).

La ricognizione delle componenti paesistiche, con le previsioni del PGT) costituisce operazione di verifica di compatibilità dello strumento urbanistico comunale al ed è presupposto per la trasformazione territoriale, nonché criterio di valutazione dei contenuti delle future trasformazioni urbanistiche frutto dei nuovi strumenti generali o di loro varianti parziali

Le prescrizioni specifiche, i criteri e parametri per la determinazione del grado d'incidenza dei progetti, riportati nella normativa ; costituiscono integrativo imprescindibile per la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico generale

Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto

Per le trasformazioni previste e ritenute compatibili dovranno essere osservate le eventuali disposizioni derivanti dai futuri piani paesistici di contesto.

2.8.8 Valutazione paesistica delle future proposte di trasformazione territoriale

Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti della normativa specifica

1) Le aree **non compatibili** a trasformazione urbanistica sono le porzioni di territorio che intercettano:

la classe di sensibilità 4 (fatti salvi gli eventuali ambiti già urbanizzati e gli ampliamenti degli edifici esistenti)

le porzioni di territorio (anche ricadenti in altre classi di sensibilità) in cui quelle parti di territorio che intercettano o ricadono all'interno delle Emergenze del sistema Primario si sovrappongono alle componenti paesistiche di seguito specificate:

Boschi

Crinali

Percorsi Panoramici

Punti Panoramici

Zone di rilevanza

2) Le aree **compatibili con condizioni molto limitative**¹ per la trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni del territorio, appartenente alle classi di sensibilità 4 , che intercettano in modo non sovrapposto le componenti sotto riportate

Boschi

Percorsi Panoramici

Punti Panoramici

3) Le aree **compatibili con condizioni limitative**² per la trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni del territorio, appartenente alle classi di sensibilità 3 , che intercettano in modo non sovrapposto le componenti sotto riportate

Boschi

¹ Le condizioni generali sono quelle derivanti dall'applicazione delle indicazioni di tutela per ciascuna componente secondo il livello di cogenza PRESCRITTIVO; le condizioni specifiche (morfologiche, tipologiche, vedutistiche ,mitigative) sono quelle derivanti dal piano paesistico di contesto

² Le condizioni generali sono quelle derivanti dall'applicazione delle indicazioni di tutela per ciascuna componente secondo il livello di cogenza di INDIRIZZO; le condizioni specifiche (morfologiche, tipologiche, vedutistiche ,mitigative) sono quelle derivanti dal piano paesistico di contesto

Percorsi Panoramici

Punti Panoramici

Prati e pascoli non prossimi ai centri già edificati

Terrazzamenti e ciglionamenti

Oltre alle condizioni generali espresse o da esprimere per la trasformazione alla scala urbanistica si dovrà considerare che le indicazioni di tutela come indicate dalla normativa Specifica per ciascuna componente, assumono valore di indirizzo per le componenti ricadenti in classe di sensibilità 3 e 4.

3) Le aree **compatibili a trasformazione** urbanistica sono tutte le porzioni di territorio che non si trovano nelle condizioni di cui al precedente punto ed interessate da altre componenti rispetto a quello del precedente punto e che dovranno comunque osservare le indicazioni di tutela paesistiche specifiche per ciascuna delle componenti individuate secondo le modalità indicate dalla normativa specifica

Per le trasformazioni previste ritenute compatibili, dovranno essere osservati i contenuti riportati nelle eventuali disposizioni derivanti dai futuri piano paesistici di contesto.

2.8.9 Gli elaborati della componente paesistica e il PGT

Le trasformazioni del territorio sono regolamentate dall'azzoneamento dello strumento urbanistico vigente, dalle relative N.T.A. presenti, dagli elaborati di dettaglio, dalle schede di rilevazione e progetto degli edifici dei centri storici.

L'analisi della componente Paesistica comunale rappresenta uno strumento, preordinato, di supporto analitico, di indirizzo e di prescrizione, per le future scelte di trasformazione territoriale. Esso non rappresenta strumento di previsione urbanistica, ma integra lo strumento urbanistico in coerenza con il PTCP di un'analisi coerenziate paesistico-ambientale volta valorizzare e indirizzare le scelte di pianificazione urbanistica.

L'analisi della componente paesistica di cui al presente Piano ed i contenuti delle presenti norme d'indirizzo interessano tutto il territorio comunale indipendentemente che porzioni del medesimo siano soggette a specifica tutela ai sensi della parte I e III del Dlgs 42/2004.

La tutela è estesa a tutte le componenti paesistiche presenti, cartografate e no, i progetti di trasformazione dovranno essere corredati da documentazione conoscitiva di dettaglio coerente con i contenuti degli elaborati grafici

In caso di discordanza prevalgono gli elementi cartografati alla scala di maggior dettaglio, e/o quelli derivanti da una ulteriore puntuale verifica di consistenza e natura in loco.

2.8.10 Valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che ricadono nelle componenti paesistiche rilevate, caratterizzate dai gradi di sensibilità 3) 4) 5), sono soggette a valutazione d'incidenza paesistica (esame paesistico) indipendentemente dalla presenza di forme di tutela di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

La finalità è consentire l'espressione di giudizio dell'impatto paesistico del progetto che potrà articolarsi in:

positivo

neutro (con eventuali prescrizioni)

negativo (necessità di revisione)

La tabella³ della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045, viene assunta come criterio esemplificativo per la determinazione del grado d'incidenza dei progetti. Quest'ultimo servirà per verificare il rapporto dell'intervento rispetto agli indirizzi del piano paesistico e per innescare un processo di sensibilizzazione dei tecnici nei confronti della risorsa territorio. Il meccanismo è quello della verifica delle compatibilità per migliorare la qualità delle trasformazioni.

La redazione di tale valutazione è a carico del tecnico progettista e verificata dal Responsabile comunale del Procedimento e/o dagli esperti ambientali della commissione del paesaggio.

I pesi valutativi, da utilizzare per la determinazione del grado d'incidenza del progetto, verranno attribuiti, sulla scorta delle indicazioni della specifica tabella⁴, attraverso un'operazione sintetica che consideri responsabilmente, il peso dei diversi parametri.

TABELLA: PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEI PROGETTI

Critero di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica peso complessivo massimo: <1,5	< 0,5 coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a:	< 1,0 Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo <0,50
	Peso specifico massimo: alle forme naturali del suolo <0,30	Peso specifico massimo: adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali <0,30
	alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico <0,15	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico culturali o tra elementi naturalistici <0,20
	alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale <0,05	
	Totale 0,50	Totale 1,00

³ Tabella per la "DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA PAESISTICO" allegata delle NORME D'INDIRIZZO paesistiche. NGTP

⁴ Tabella per la "DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA PAESISTICO" allegata delle NORME D'INDIRIZZO paesistiche. NGTP

2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori peso complessivo massimo: <1,0	Peso specifico massimo: <0,5	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale	Peso specifico massimo: <0,5	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato
		Totale 0,50		Totale 0,50
3. Incidenza visiva peso complessivo massimo: <1,5	Peso specifico massimo: <0,75	ingombro visivo <0,35	Peso specifico massimo: <0,75	ingombro visivo <0,40
		contrasto cromatico <0,25		occultamento di visuali rilevanti <0,25
		alterazione dei profili e dello skyline <0,15		prospetto su spazi pubblici <0,10
Totale 0,75		Totale 0,75		
4. Incidenza ambientale peso complessivo massimo: <0,5	Peso specifico massimo: <0,5	alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale		
		Totale 0,50		
5. Incidenza simbolica peso complessivo massimo: <0,5	Peso specifico massimo: <0,25	adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo	Peso specifico massimo: <0,25	capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)
		Totale 0,25		Totale 0,25

Tot Pesì = <5,0

La determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, il conseguente giudizio di compatibilità e/o le prescrizioni mitigative determinano la seguente tabella che riassume in sintesi i livelli possibili d'impatto paesistico.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del progetto

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	<u>15</u>	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	<u>15</u>
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

La determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, il conseguente giudizio di compatibilità e/o le prescrizioni mitigative derivano dalla tabella⁵ che riassume in sintesi i livelli possibili d'impatto paesistico in relazione alle soglie di rilevanza.

Alla luce delle condizioni complessive paesistiche e della specificità del territorio comunale, si articolano i seguenti parametri:

soglia di rilevanza >6

soglia di tolleranza > 15

I progetti che superano la soglia di rilevanza dovranno essere supportati da una relazione paesistica redatta con i contenuti del punto 6 della d.G.R. n.7/11045.

⁵Tabella dei "LIVELLI D'IMPATTO PAESISTICO delle NORME D'INDIRIZZO paesistiche.NGTP

2.8.11 Indirizzi normativi specifici per ciascuna delle componenti individuate

Gli elaborati cartografici che analizzano gli elementi paesistici comunali e le relative prescrizioni normative specifiche per ciascuna componente integrano le NTA dello strumento urbanistico vigente.

Considerando importante la finalità del controllo degli effetti paesistici delle modalità di trasformazione, le seguenti prescrizioni, in linea con i contenuti del P.T.C P., diventano significative nella determinazione del grado d'incidenza e quindi nell'attenzione del tecnico nei confronti delle vulnerabilità del paesaggio.

Tali indirizzi sono da considerare per riuscire ad attribuire un corretto livello di compatibilità al proprio intervento; garantendo il mantenimento della leggibilità dei caratteri significativi (identitari) del paesaggio e in dettaglio delle sue componenti.

I contenuti prescrittivi sono solo quelli relativi alle NTA dello strumento urbanistico vigente del PRG-PGT, che come già detto possono essere integrate, per tutelare i beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della D.Lgs. 42/2004.

Ai fini della corretta applicazione delle prescrizioni, l'eventuale verifica di ulteriore dettaglio (piani paesistici di contesto e/o istruttoria progettuale alle autorizzazioni paesistiche) delle componenti cartografate o meno, dovrà basarsi sui caratteri identificativi e sugli elementi di criticità definiti dal PTCP

Con riferimento alle applicazioni dei contenuti degli indirizzi normativi e della loro coerenza, si riportano le seguenti definizioni:

Prescrizioni: sono indicazioni che prevalgono automaticamente nei confronti di qualsiasi strumento di pianificazione o di trasformazione diretta, fatte salve eventuali diverse specificazioni normative che derivino da normative regionali o statali vigenti.

Indirizzi: sono atti diretti a fissare obiettivi generali di tutela paesistica demandati agli atti di pianificazione o di trasformazione diretta del territorio, che non escludono ambiti di discrezionalità nella specificazione e/o integrazione delle indicazioni di tutela in forza di un'analisi di maggior dettaglio di fattori sensibili, della previsione di interventi di mitigazione e/o compensazione.

Direttive: sono indicazioni di tutela coerenti con gli obiettivi generali del Piano, che tuttavia possono essere motivatamente disattese in presenza di valutazioni di dettaglio del ruolo della porzione di componente rispetto alla definizione dei caratteri salienti del

territorio (marginalità) o comunque in presenza di previsioni di adeguati interventi di mitigazione e/o compensazione della trasformazione

Con riferimento ai contenuti normativi gli indirizzi di tutela avranno per le componenti paesistiche interessate la coerenza di:

Prescrizioni se ricadenti nelle classi di sensibilità molto alta (5) e alta (4)

Indirizzi se ricadenti nelle classi di sensibilità e media (3)

Direttive se ricadenti nelle classi di sensibilità molto bassa (2) bassa (1) (non presenti nel territorio analizzato)

In via preordinata tutte le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi sopra descritti.

Per le trasformazioni previste soggette a piano attuativo e ritenute compatibili dovranno essere osservati i contenuti specifici derivanti dai futuri piano paesistici di contesto.

2.8 L'assetto geologico, idrogeologico e sismico

Così come individuato a livello provinciale nella ricognizione delle componenti geologiche del PTCP, anche alla scala di maggior dettaglio si sono rilevate in generale le medesime caratteristiche

Per considerazioni e valutazioni di dettaglio si rimanda allo specifico studio redatto dal geologo incaricato di analizzare le componenti a livello comunale secondo quanto dettato dalla l.r.12\2005.

Nella procedura di analisi e verifica delle scelte pianificatorie del documento di Piano , sono state verificate tutte le previsioni di trasformazione, come riportato nell'allegato DP_3A Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano, e non si sono evidenziate particolari criticità ed incompatibilità con le previsioni di piano

3. IL PROGETTO DI PIANO

3.1 Gli obiettivi di sviluppo e le limitazioni della pianificazione sovraordinata e locale

Le tematiche di questo punto sono organizzate per argomenti, sviluppando gli aspetti sostanziali del Piano di natura progettuale.

Queste tematiche sono costantemente correlate agli aspetti normativi e procedurali/attuativi ed alle valutazioni qualitative e quantitative del P.G.T.

Si rimanda al Piano dei Servizi, relativamente alle previsioni dell'apparato normativo e quantificazioni e qualificazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, e al Piano delle Regole, relativamente alle previsioni dell'apparato normativo e quantificazioni e qualificazione del tessuto urbano consolidato.

In particolare la **Tav. 10.1** fornisce in sintesi le **indicazioni strategiche** sottese alle politiche territoriali del comune coerenti con i documenti di programmazione precedenti e gli atti di indirizzo generale enunciati.

La **Tav. DP10.2 Progetto di piano** si compone attraverso l'individuazione degli **ATP e Ambiti di Trasformazione Produttivi** e gli **ATr- Ambiti di Trasformazione residenziale**, ambiti di non trasformazione, della **trama viaria** (locale e sovralocale), del **tessuto urbano consolidato**, delle **macrozone urbanistiche**, suddivise per Nucleo di antica formazione, Edilizia residenziale a media bassa densità, Edilizia consolidata per attività produttive artigianali, Standard e servizi, ed, infine, delle aree soggette a trasformazione tramite Piani Attuativi, Piani Integrati di intervento, Piani di Recupero.

Per ciò che attiene alla verifica e alle possibili limitazioni sovralocali o locali delle aree di trasformazioni si rimanda agli elaborati specifici del Progetto di Piano, tavv. DP11.x, che dimostrano la coerenza delle scelte con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni sovraordinate, nonché all'Allegato specifico di DP 3A "**Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione**" nel quale si definiscono le condizioni di attuazione secondo la definizione di precisi parametri urbanistici e paesistici, specifici delle aree individuate.

3.1.1 Gli obiettivi progettuali territoriali

La definizione degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano si caratterizza per l'attenzione posta sugli **aspetti di natura qualitativa degli interventi**, sul sostegno alle trasformazioni territoriali a scopo residenziale produttivo con forti elementi di riqualificazione di aree già urbanizzate, , all'attuazione delle previsioni di nuova viabilità, che trovano compiutezza e adeguatezza nell'ottica complessiva di riqualificazione del territorio, di utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e nella conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero.

In tale modo i **processi di trasformazione** coinvolgeranno in via diretta le risorse territoriali da utilizzare e valorizzare, privilegiando anche logiche virtuose di riuso del territorio, e andando a verificare quindi le potenzialità latenti o residue prima di intraprendere l'occupazione di nuove aree non urbanizzate.

A tal proposito il meccanismo di acquisizione o recupero di edifici significativi del patrimonio storico, affidato ad opportunità date agli ambiti di trasformazione, costituisce il uno dei principi del Piano, in quanto coinvolge in modo più o meno diretto quasi tutti i criteri adottati per operare le scelte progettuali dello stesso.

L'attuazione di logiche virtuose di riuso del suolo e del patrimonio storico-architettonico implementa e rafforza le specificità del luogo stesso, affidando agli obiettivi tipologici e morfologici degli ambiti di trasformazione interessati coinvolti con l'onore di partecipare concretamente attraverso la quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi.

Inoltre l'individuazione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo, in tal modo, dovrà confrontarsi con l'assetto infrastrutturale, con la distribuzione attuale sul territorio del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, variabili tutte valutate alle diverse scala (locale e sovracomunale).

L'aspetto valutativo promosso sul piano dell'**interscalarità** degli interventi e delle azioni permetterà, di realizzare processi trasformativi maggiormente consapevoli e sostenibili nel tempo e nelle ricadute dirette sul territorio locale e sovralocale, razionalizzando e ottimizzando le politiche settoriali coinvolgenti i vari livelli della pianificazione.

Il Documento di Piano, come si evince dagli elaborati di Progetto di Piano, tav. **DP10**, scompone il territorio in ambiti e aree strategiche secondo tali categorie:

- a. **Sistema della mobilità;**
- b. **Ambito del tessuto urbano consolidato;**
- c. **Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;**
- d. **Sistema delle aree a standard e servizi**
- e. **Aree soggette a piani attuativi**
- f. **Ambiti di tutela ambientale paesaggistica;**
- g. **Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Il **Sistema della mobilità** individua, sulla base delle connessioni esistenti nel tessuto urbano ed extra- urbano e costituenti la trama viaria consolidata, le trasformazioni infrastrutturali di progetto alle varie scale (locale, sovralocale) che vengono previste in tale sede.

Si intendono per **ambiti** le aree che si distinguono per dimensione e contesto ed assumono caratteri di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e del territorio comunale.

L'**Ambito del tessuto urbano consolidato** individua il perimetro del sistema insediativo esistente, con l'evidenziazione essenziale dei nuclei di antica formazione e delle macrozone a prevalente destinazione monofunzionale residenziale, produttiva , e a standard e servizi.

Inoltre alla declinazione delle macrozone considerate si attribuisce una ulteriore categorizzazione attraverso la scomposizione del tessuto edilizio residenziale in zone ad, media, e bassa densità, nonché in ambiti di antica formazione

Per un approfondimento di tale tematica si rimanda, comunque, a quanto elaborato e previsto dal Piano delle Regole alle specifiche tavv. PR1, PR2.

Il **Sistema delle aree a standard e servizi** si compone quale risultante delle relative aree rilevati sul territorio e, quindi, cartografate con la finalità esplicita di definire un quadro della condizione esistente, intesa come "*screenig*" per la definizione del Piano dei Servizi comunale (Tav. PS1).

Gli **Ambiti di tutela ambientale paesaggistica** individuano le porzioni di territorio sottoposte a regime di tutela o vincolo per la natura dei caratteri e dei valori storico-culturali- ambientali che vi sono state cartografate in base agli strumenti urbanistici di

livello superiore e con la verifica delle quali si accerta la compatibilità delle trasformazioni nel territorio.

Si individuano, infine, per **aree** interessate da processi di trasformazione in atto o in corso di attuazione quelle che promuovono il riassetto nel territorio comunale e la riorganizzazione complessiva del territorio attraverso piani attuativi di varia natura.

Il **Set di Obiettivi** che è stato elaborato secondo i sistemi e gli ambiti sopra considerati, avendo cura di stabilire un'opportuna e chiara differenziazione per tematiche riferite alle diverse categorie di elementi territoriali.

Pertanto, si è giunti a stabilire un "asset" così composto:

OBIETTIVI PRELIMINARI

- Tutela e Valorizzazione Val Bertone
- Dislocazione di funzioni non compatibili con il tessuto urbano (deposito autobus)
- Nuovo Pozzo captazione acqua
- Potenziamento dei servizi tecnologici Nuova Isola Ecologica - Magazzino comunale
- Potenziamento dei sottoservizi acquedotto-fognatura-depuratore
- Corridoio di salvaguardia per la Viabilità Tangenziale di Progetto Provinciale
- Riqualficazione e realizzazione Mobilità pedonale
- Potenziamento dei Parcheggi esistenti
- Completamento delle strade di collegamento\raccordo per migliorare la viabilità locale
- Interventi diretti di riqualficazione del centro storico (arredo urbano e servizi)
- Recupero del Patrimonio edilizio esistente non occupato nel Centro storico con strumenti di incentivazione
- Tutela e valorizzazione dei nuclei di antica formazione
- Localizzazione degli Ambiti di Trasformazione ad aree attigue al tessuto urbano consolidato
- Ambiti di trasformazione per il completamento della forma urbana
- Riqualficazione Piazza Trieste
- Individuazione di un area vocata ad accogliere il nuovo polo dei servizi
- Riqualficazione Ambiti degradati
- Preservare e Potenziare gli esercizi di vicinato
- Riconversione ambiti produttivi dismessi
- Potenziamento ambiti produttivi ecologicamente attrezzati

- Aree di filtro\mitigazione e compensazione ambientale tra ambiti residenziali e produttivi
- Potenziamento ambiti produttivi ecologicamente attrezzati
- Tutela e Valorizzazione dei caratteri identificativi del paesaggio delle sponde fluviali e delle aree a margine
- Miglioramento e Potenziamento del sistema del verde attrezzato
- Mitigazione ambientale insediamenti esistenti
- Valorizzazione del patrimonio naturale attraverso la tutela dei percorsi e sentieri
- Tutela e Valorizzazione Val Bertone
- Adeguamento delle infrastrutture stradali e per la sosta di servizio comunale e per il miglioramento generale della viabilità;
- Miglioramento, l'adeguamento e la realizzazione, ove necessario, di strutture per l'arredo urbano, la sentieristica e l'accessibilità del territorio in genere;
- Potenziamento dei servizi
- Riequilibrio dei livelli di distribuzione dei servizi e della loro accessibilità nel territorio;
- Salvaguardia del territorio
- Tutela e valorizzazione degli ambiti agricoli esistenti
- Tutela e Valorizzazione dei caratteri identificativi del paesaggio
- Potenziamento-Riqualficazione e scoperta di sentieri e percorsi di fruizione paesistica
- Recupero delle abitazioni dei centri storici e di tutte le abitazioni disabitate
- Revisione dei criteri di riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso
- Recupero edifici dismessi ai fini produttivi
- Valorizzazione dell'identità dei nuclei di antica formazione attraverso la riqualificazione dell'arredo urbano e l'adeguamento della dotazione di parcheggi
- Inserimento di insediamenti con requisiti di qualità architettonica ed energetica certificata
- Necessità di revisione delle dotazioni di servizi e delle modalità di finanziamento dei medesimi (quota di standard di qualità aggiuntivo nei PII o ambiti di trasformazione) e redistribuzione degli oneri
- Verifica del grado della compatibilità economica delle ipotesi di nuove opere e dotazioni
- Limitazione dello sprawl minimizzando il consumo, eventualmente rivedendo la perimetrazione delle previsioni non attuate inserendole come Ambiti di Trasformazione
- utilizzare il criterio temporale per lo stralcio delle aree e per la conferma delle previsioni future
- Evitare lo sviluppo lineare lungo le direttrici stradali di collegamento tra le varie frazioni comunali

- Incrementare il numero di parcheggi
- Valorizzazione ed aumento del livello di fruibilità degli ambiti a elevato valore ambientale ecologico paesaggistico, in coerenza con gli indirizzi del PTCP e del “Contratto del fiume Mella”
- Indicazione di modalità coerenti (con le norme del PTC ed i contenuti del vincolo di tutela “Ope legis”) per la compatibilità paesistica delle trasformazioni
- Adeguamento della viabilità di collegamento fra gli abitati
- Potenziamento dei caratteri identificativi delle frazioni: revisione e riorganizzazione della morfologia dei servizi e della rete infrastrutturale
- Incentivare strumenti urbanistici come il SUAP
- Subordinare le previsioni di nuovi insediamenti produttivi all'esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato (non già oggetto di previsioni dello strumento vigente) all'utilizzo vincolato delle procedure ex DPR 447/98.

A seguito del percorso operativo sopra indicato sono stati individuati nel territorio, pertanto, degli **ambiti specifici** destinati alla **trasformazione** operabile sul territorio di Caino

Nella tabella sotto riportata , si verifica la coerenza degli obiettivi generali del PTCP, con quelli principali del Piano, con indicazioni delle azioni e degli strumenti per l'attuazione.

OBIETTIVI GENERALI DEL PTCP	OBIETTIVI PRINCIPALI SOSTENIBILI DEL PIANO	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	STRUMENTI	
Piano dei servizi	RAZIONALIZZARE L'UTILIZZO DEL SUOLO	L'ELIMINAZIONE, SOSTITUZIONE E/O RAZIONALIZZAZIONE DI PREVISIONI DI SERVIZI NON ATTUABILI , IL TUTTO ANCHE CON RIFERIMENTO A PROBLEMATICHE, VINCOLI E NORMATIVE SOPRAVVENUTE;	RIPERIMETRAZIONE ED ELIMINAZIONE DELLE PREVISIONI NON CONSEGUIBILI	DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE	
	RIQUALIFICARE AREE DISMESSE	MINIMIZZARE IL CONSUMO DI SUOLO	REVISIONE DEI CRITERI DI RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO RECUPERO EDIFICI DISMESSI AI FINI PRODUTTIVI RICETTIVI	PII - SUAP PIANI ATTUATIVI	
	RIQUALIFICARE E RIUTILIZZARE IL PATRIMONIO EDILIZIO	RECUPERO DELLE VOLUMETRIE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	INDIVIDUAZIONE DEI POSSIBILI INTERVENTI PER EDIFICIO	PIANO DELLE REGOLE	
	RIQUALIFICARE E POTENZIARE LA DOTAZIONE DI SERVIZI	REALIZZAZIONE AREA DI INTERESSE PUBBLICO	COSTRUZIONE DI SERVIZI DI RILEVANZA STRATEGICA"		DOCUMENTO DI PIANO PIANO DEI SERVIZI
		INCREMENTO DEI SERVIZI SOCIALI E CULTURALI	AMPLIAMENTO CIMITERO		PIANO DEI SERVIZI
		CURA DEL VERDE PUBBLICO	VAL BERTONE		PIANO TRIENNALE OPERE PUBBLICHE
			STANZIAMENTO FONDI		PIANO TRIENNALE OPERE PUBBLICHE

		POTENZIAMENTO DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE	AMMODERNAMENTO DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PALESTRA	PIANO DEI SERVIZI
		NUOVA RETE DEI SOTTOSERVIZI	COLLETTAMENTO AL NUOVO DEPURATORE	
		INCREMENTO DELLA DOTAZIONE DI STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVA		DOCUMENTO DI PIANO
POTENZIARE E MIGLIORARE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ	ADEGUARE IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE	ADEGUAMENTO E POTENZIAMENTO DELLA RETE STRADALE LOCALE	ALLARGAMENTI STRADALI	DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DEI SERVIZI
	POTENZIARE IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ALLE VARIE SCALE	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DELLA SOSTA	NUOVE ZONE DI SOSTA NELLE NUOVE TRASFORMAZIONI	DOCUMENTO DI PIANO PIANO DEI SERVIZI
	POTENZIARE IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA	REALIZZAZIONE DI NUOVE PISTE CICLABILI E SENTIERI DI VALENZA PAESISTICA	RIPRISTINO ED ADEGUAMENTO DI PERCORSI PER LA MOBILITÀ LENTA	DOCUMENTO DI PIANO PIANO DEI SERVIZI
POTENZIARE E MIGLIORARE IL SISTEMA PRODUTTIVO	POTENZIARE LA STRUTTURA PRODUTTIVA LOCALE	INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL POSSIBILE AMPLIAMENTO	AVVIO DELLA PROCEDURA PER LO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	SUAP
	FAVORIRE LA TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AI FINI PRODUTTIVI			
	FAVORIRE L'ACCESSIBILITÀ AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI			
	RICONVERTIRE AREE E MANUFATTI AGRICOLI DISMESSI	INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL POSSIBILE AMPLIAMENTO	ISTITUZIONE DI PIANI DI RECUPERO	PIANI DI RECUPERO
POTENZIARE E MIGLIORARE LA QUALITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE	VALORIZZARE E TUTELARE CONTESTI DI RILIEVO AMBIENTALE PAESISTICO	INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL POSSIBILE AMPLIAMENTO	CREAZIONE DI NORME ALL'INTERNO DEL PIANO PAESISTICO	DOCUMENTO DI PIANO
	RAFFORZARE L'IDENTITÀ DELLA COMUNITÀ E I CARATTERI IDENTIFICATIVI DEL TERRITORIO			
	MIGLIORARE LA QUALITÀ PAESAGGISTICA ED ARCHITETTONICA DEGLI INTERVENTI	INDIVIDUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI PER L'INSERIMENTO PAESISTICO ED AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	CREAZIONE DI PRESCRIZIONI ALL'INTERNO DEL DOCUMENTO DI PIANO	DOCUMENTO DI PIANO

	DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO			
	SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE NATURALE	INDIVIDUAZIONE	CREAZIONE DI NORME ALL'INTERNO DEL PIANO PAESISTICO	PIANO DELLE REGOLE

Il Progetto di Piano, successivamente alla “fase di lettura ed interpretazione delle condizioni”, procede attraverso la “fase di operazione” con la definizione di un mappa strategica che individua le diverse **strategie** a livello strutturale con un quadro delle opportunità insediative nel nodo locale comunale:

un **quadro dei temi chiave** dell’area in oggetto.

La determinazione degli **obiettivi** con **valenza strategica di sviluppo, miglioramento e conservazione** per l’attuazione della politica territoriale del Comune, è stata individuata attraverso valutazioni e criteri di coerenza, compatibilità e sostenibilità rispetto a quanto disposto dalla pianificazione prevalente di livello sovracomunale.

Gli obiettivi e le strategie prefigurate dalle indicazioni dell’A.C. possono essere riassunte secondo le seguenti tematiche principali:

- un **quadro delle potenzialità** sostenibili paesistico-ambientali;
- un **quadro delle potenzialità** sostenibili urbanistiche;
- un **quadro delle potenzialità** sostenibili di sviluppo delle attività produttive;
- un **quadro delle potenzialità** sostenibili di sviluppo dei servizi.

6.3.1 In dettaglio, le strategie di Piano definitive sono:

Potenzialità sostenibili paesistico-ambientali:

- applicazione delle direttive, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Paesistico Comunale;
- miglioramento delle condizioni di recupero dei “nuclei di antica formazione”;
- tutela e valorizzazione degli ambiti agricoli;
- aggiornamento delle condizioni di sostenibilità paesistica e attuazione urbanistica delle previsioni non attuate;
- valorizzazione delle potenzialità, miglioramento delle condizioni di accessibilità e fruibilità del territorio

Potenzialità sostenibili urbanistiche:

- razionalizzazione e attuazione delle previsioni vigenti non consolidate;
- riduzione del peso insediativo nelle previsioni non attuate;
- limitate previsioni di (A.T.) di bassa densità ed elevata qualità insediativa;
- completamento delle potenzialità residue del territorio urbano consolidato, previa verifica di sostenibilità delle condizioni paesistiche;
- incentivazione alla localizzazione di attività produttive

Potenzialità sostenibili di sviluppo delle attività produttive:

- conferma destinazioni previgenti
- miglioramento qualitativo e potenziamento delle attività presenti
- completamento insediativo produttivo terziario;
- politiche di potenziamento delle attività produttive;
- limitate modifiche del perimetro del tessuto urbano consolidato per potenziamento delle attività produttive;

Potenzialità sostenibili dei servizi:

- trasformazione in presenza di standard di qualità aggiuntiva;
- sostegno alla mobilità sostenibile attraverso ampliamento delle piste ciclo pedonali
- riqualificazione e potenziamento della dotazione dei servizi. Attuazione delle previsioni di aree a margine delle sponde fluviali per itinerari di fruizione paesistica
- riqualificazione e potenziamento della dotazione dei servizi: nuovo polo dei servizi

- verifica delle condizioni di necessità e fattibilità delle previsioni di servizi non attuati;
- potenziamento servizi ed adeguamento dei parcheggi
- potenziamento servizi ed adeguamento delle infrastrutture stradali locali

Il risultato delle considerazioni sopradescritte ha determinato la composizione dei seguenti **obiettivi** secondo quattro categorie principali e dei relativi **assi strategici anche con riferimento all'articolazione dei documenti di pianificazione**:

L'orientamento generale degli indirizzi strategici di Piano

- Risultano pertanto indispensabili interventi che accanto alla riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica dei luoghi che presentano peculiarità ambientali naturalistici e fisico-morfologico prevedano il rafforzamento del tessuto socio economico della comunità per uno sviluppo dell'economia
- Sostenere un'offerta economicamente calmierata e diretta alle nuove famiglie di formazione o che comunque vogliono migliorare la propria condizione abitativa.
- Sostenere la riqualificazione urbana e ambientale, integrandoli con la volontà di dotare il territorio di servizi e/o infrastrutture di scala comunale capaci di riequilibrare carenze
 - Possibili ampliamenti di attività esistenti su terreno contigui, a completamento di aree a chiara vocazione produttiva
 - Insediamenti contigui ad ambito già esistenti e facilmente servibili da infrastrutture e servizi;
 - interventi che non introducano particolari criticità sul sistema delle reti tecnologiche dimostrando l'assoluto equilibrio delle condizioni ecologico ambientali con particolare riferimento al ciclo dell'acqua;

6.4.1 Obiettivi per il sistema produttivo:

- I nuovi strumenti definiti dalla L.R. 12/2005 (Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento), possono essere occasione per affrontare e risolvere le incongruenze dovute ad uno sviluppo del territorio che non è stato regolato da una pianificazione urbanistica generale, aggiornata alle nuove esigenze e adeguata alle attuali dinamiche demografiche, economiche, ambientali.
- Utilizzo della procedura SUAP per un controllo delle attività produttive
- Potenziamento delle attività produttive con possibilità di ampliamenti

3.1.2 Gli Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

In via privilegiata la trasformazione territoriale (verificata la compatibilità paesistica ambientale) è perseguita attraverso le previsioni di sviluppo che si esplicano come sotto indicato.

Gli **ambiti soggetti a trasformazione urbanistica** previsti dal Documento di Piano vengono distinti in due differenti tipologie specifiche.

1. **ATp** sono **Ambiti di Trasformazione** produttivi nei quali è consentito unicamente la trasformazione per scopi produttivi
2. **ATr** sono **Ambiti di Trasformazione** per residenziali nei quali sono consentite destinazioni residenziali

Gli Ambiti di Trasformazione sono stati individuati sulla base del principio generale di **contenimento del consumo di suolo** e di **concentrazione insediativa** in opposizione alle dinamiche attuali di dispersione insediativa e che, per dimensione territoriale e loro localizzazione strategica, risultano essenziali nella definizione del nuovo **assetto urbano**.

Tali previsioni sono essenzialmente localizzate, dunque, in prossimità del tessuto urbano consolidato con l'espresso intento di "ricucitura" dell'urbanizzato, prediligendo quelle aree anche già parzialmente influenzate dall'urbanizzato limitrofo; nelle quali non sono presenti peculiarità e criticità di tipo paesistico ambientale., oltre che geomorfologico.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono sempre subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

Le **dimensioni quantitative** in termini volumetrici sono valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di ricaduta.

Gli indici e i parametri edilizi che si devono seguire per la trasformazione di queste aree devono essere espressamente quelli riferiti alle relative norme contenute nell'apparato normativo del Piano delle Regole.

Gli ambiti di trasformazione Residenziali ATR in termini volumetrici hanno seguito il principio dell'assegnazione di un indice superiore per quelle previsioni non attuate che sono state riconfermate dal Documento di Piano rispetto a quelle di nuova previsione

Le **previsioni** che sono state individuate sul territorio comunale sono localizzate ai margini del sistema insediativo o in prossimità del tessuto urbano consolidato, definendo un **sistema di relazioni** con il contesto territoriale, spazi aperti e sistema delle connessioni, governato dalle direttrici di origine storica e dagli elementi fondativi ed in parte di recente e nuova formazione dell'ambito urbanizzato.

Anche gli elementi di naturalità hanno concorso alla definizione della giacitura e dell'orientamento delle trame insediative, passando per un confronto con gli altri elementi di organizzazione interna dello spazio costruito e dello spazio aperto.

Le norme di cui al Piano delle Regole si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale previsto dal Documento di Piano, con riferimento alle modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, Agli ambiti di trasformazione si applicano anche le indicazioni di tutela del sistema dei beni paesaggistici e storici.

Di seguito vengono, pertanto, definiti i parametri quantitativi caratterizzanti gli ambiti di trasformazione, nonché le aree soggette a Piani Attuativi.

L'allegato **DP 3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano"** dettaglia le destinazioni compatibilità, le condizioni paesistiche e morfologiche urbane, nonché le competenze in merito alle dotazioni pubbliche di riferimento per il conseguimento degli obiettivi quantitativi sottoesposti.

3.1.3 Quadro riassuntivo degli AT e PII residenziali AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATR	Sup.Terr	Slp	Volume	ab.teorici insediabili/150mc
Atr 1	6.500	660	2.000	13
Atr 2	5.580	1.484	4.452	30
Atr 3 sub 1	3.313	1.103	3.313	22
Atr 3 sub 2	1.750	583	1.750	12
Atr 4	2.340	780	2.340	16
Atr 5	872	231	696	5
Atr 6	4.112	1.370	4.112	27
Atr 7	12.797	1.166	3.500	23
Atr 7 sub 1	11.383	1.667	5.000	33
Atr 7 sub 2	1.413	207	612	4
Atr 8	4.984	1.660	4.984	33
Atr 9	3.074	817	2.453	16
Atr 10	1.680	447	1.340	9
Atr 11	3.269	1.089	3.269	22
Tot ATR	50.271 44.690	11.390 10.614	34.209 31.890	228 212

PII	Sup.Terr	Slp	Volume	ab.teorici insediabili/150mc
PII 1	15.882	4.000	12.000	80
PII 2	6.414	2.136	6.414	43
PII 2 sub 1	4.210	1.402	4.206	28
PII 2 sub 2	2.204	734	2.202	15
PII 3	2.554	850	2.554	17
TOT PII	24.850	6.986	20.968	140

QUADRO RIASSUNTIVO				
ATR+PII	Sup.Terr	Slp	Volume	ab.teorici insediabili150mc
Totale	75.121	18.376	55.177	368
ATR+PII	69.540	17.570	52.958	352

ATP	Sup.Terr	Slp
ATP 1	10.018	8.000
ATP 2	844	675
ATP 3	1.843	1.474
ATP 4	7.383	5.906
ATP 5	3.081	2.464
Tot ATP	23.169	18.519

Parte degli ambiti di Trasformazione (ATr e ATp) sono aree previste nel PRG vigente e riconfermate dal Presente Piano

L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte , secondo la normativa vigente.

Per gli interventi che prevedono la riqualificazione di ambiti produttivi dismessi (PII) il soggetto attuatore dovrà provvedere a sue spese ad un'indagine sullo stato del suolo, verifica di salubrità dell'area secondo quanto disposto dall'art.242 del Dlgs 152/06.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P)

3.1.5 Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT)

Il presente P.G.T. definisce **aree non soggette a trasformazioni urbanistiche**, in quanto in tale sede si ritiene che tutte le aree presenti nel territorio comunale concorrano alla definizione dell'assetto urbanistico comunale nella sua complessità, secondo un disegno

strategico/strutturale del territorio indagato, che mette a sistema le componenti dello spazio costruito, dello spazio aperto e dello spazio delle connessioni.

A tale scopo appare necessario per talune porzioni di territorio non consentire trasformazioni urbanistiche o edilizie al fine di preservarne le peculiarità ambientali o paesaggistiche individuate come caratteri identificativi irrinunciabili o salvaguardare in funzione di future coerenti valutazioni di sviluppo a seguito di processi evolutivi oggi non prevedibili.

Gli Ambiti di Trasformazione ricadono in parti del territorio già vincolate o protette, che presentano caratteristiche morfologiche - ambientali di notevole pregio.

ANT per tutela assoluta

Sono le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di rischio, di localizzazione in prossimità a beni storico-culturali e paesaggistici significativi o coincidenti con i medesimi, non funzionali all'attività agricola e che per oggettive condizioni di fatto siano inidonee agli usi urbanistici.

Gli Ambiti di Trasformazione ricadono in parti del territorio già vincolate o protette, che presentano caratteristiche morfologiche - ambientali di notevole pregio.

Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni intrinseche e del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili della stato di fatto fatta salva la possibilità, paesisticamente da verificare, di rimboschimento.

3.2 Gli obiettivi quantitativi

3.2.1 L'assetto della popolazione ed il dimensionamento residenziale

L'analisi sull'assetto della popolazione viene redatto su base Istat e sulla fonte dati fornita dal Comune stesso, con particolare riferimento al decennio 1998/2008.

La dinamica demografica costituisce un aspetto importante sia per la ricomposizione di un **quadro conoscitivo** della condizione attuale sia per la definizione di uno scenario che evidenzia una **dimensione proiettiva** che, quindi, contempli ed espliciti il **meccanismo progettuale** che si intende intraprendere.

L'analisi della **dinamica insediativa** registra che, al 31-12-2008, la popolazione raggiunge le 2.033 unità,

Analizzando gli ultimi dieci anni di evidenza un aumento di residenti che si attestano nel '98 a 1453 ab per poi crescere a 2033ab. nel 2008; un aumento pari a 589 ab +42% valore considerevolmente maggiore rispetto a quello del SUS di appartenenza

L'incremento delle famiglie residenti è stato di ben 240 unità nel decennio 1998-2008

STIMA CONVENZIONALE DI CONSUMO DI SUOLO
con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP

Comune di CAINO

Tipo di comune: non montano

PGT

Periodo di riferimento gli ultimi 10 anni: 1998 2008

Popolazione e famiglie	1998	2008	INCREMENTO
Popolazione al 31/12:	1435	2033	598
Famiglie al 31/12:	581	821	240
Popolazione residente/famiglia	2,47	2,48	

Saldo naturale nel periodo considerato

Nati (0-n):	217
Morti (0-n):	178
Saldo naturale (nati-morti) (0-n):	39

Dati

Crescita esogena media del SUS (%):	2,2%
Crescita esogena media del SUS (n.famiglie):	18

SUOLO URBANI ZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4+5+6)	809.871,00 (A)
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (7)	0,00
	COMPLESSIVO (8+9)	809.871,00
SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire riconfermato nel PGT) (11+12+13+14+15)	17.688,00
	AGGIUNTIVO NUOVO (nuovo strumento) (17+18+19+20+21)	30.251,00
	AT RICONFERMATI (nuovo strumento) Previsioni già previste nel PRG(17+18+19+20+21)	33.471,00
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (16+22)	0,00
	COMPLESSIVO (24+25+26)	81.410,00
	STANDARD ARRETRATO (23)	0,00
	CONVENZIONALE (24+25-28)	81.410,00 (B)

SUOLO EFFETTIVAMENTE CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PRG (PREVISTO) **891.281,00 (C=A+B)**

La **struttura delle famiglie** mostra una dimensione media che diminuisce alle varie soglie temporali, con un decremento minimo dei nuclei di piccole e medie dimensioni; (la una composizione media per famiglia di 2,47 passa a 2,48 valore costante);

Le famiglie passano da 581 a 821 unità con un incremento di 240 pari ad un aumento percentuale e del +41%

Il dato di aumento delle famiglie e dei residenti risulta essere sostenuto, come di seguito viene mostrato, nel **Dimensionamento e stima generale del fabbisogno del Piano**, strumento attraverso il quale si stima, a partire dalla dinamica demografica e del volume residenziale disponibile nel comune, il fabbisogno del volume residenziale pro capite ipotizzando una crescita demografica che si mantiene mediamente sullo stesso trend di quella attuale.

La **capacità di sviluppo** prevista nel Documento di Piano da attivare nel periodo di validità di 5 anni determinata in funzione degli obiettivi, delle finalità e degli indirizzi progettuali che sono stati fino ad ora descritti, nonché delle politiche territoriali attivate nel Piano dei Servizi, a cui si rimanda, trovano le loro **ragioni stringenti** nel dato quantitativo così elaborato che si riferisce ad un periodo temporale di 10 anni.

La tabella sottoesposta mira a definire e verificare quantitativamente una teorica necessità "volumetrica" finalizzata a far fronte ad un incremento previsto della popolazione calcolata come proiezione dell'ultimo decennio di un aumento di 589 abitanti reali residenti suddivisi in 240 famiglie.

Sulla base di una popolazione "giovane" e costituita da nuclei ridotti si prevede quindi un fenomeno di rafforzamento dei medesimi (saldo naturale).

Si ritiene di valutare un futuro aumento delle famiglie "corretto "per il prossimo decennio di 187 famiglie in diminuzione rispetto al periodo 1998/2008 di ben 53 famiglie pari a 132 ab. -28%

Come si evince si ritiene che per far fronte alla necessità determinata dai teorici futuri, ipotizzando una dotazione media di volume per abitante di 150 mc/ab ; 463 abitanti teorici insediabili e dalle 187 famiglie

Sarà **necessario reperire** attraverso recupero del patrimonio, completamento delle previsioni in essere da Piano delle Regole, recupero del patrimonio dismesso e nuovi Ambiti di trasformazione residenziale, una quantità volumetrica dimensionata di
- nuovi abitanti residenti n° 463 x 150 mc/ab = mc 69.450

DIMENSIONAMENTO DI PIANO

PGT - previsioni residenziali ad attuazione completata

	SUP.	indice	mc insediabili	ab.da PRG.(100m c/AB)	ab.da dim.(150mc)
	mc	mc/mq	mc	100	150
Centri storici e NAF	63.319				660
Bassa densità	40.808	0,50	20.404	204	136
Media Densità	165.448	1,00	165.448	1.654	1.103
Rada densità	14.337	0,50	7.169	72	48
Piani Attuativi	16.174	1,00	16.174	162	108
Piani di Recupero	2.978	1,00	2.978	30	20
TOTALE INTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	236.767		209.195	2.092	1.414

10%
costante PGT con incremento
10% per recupero patrimonio
edilizio

con esclusione dei NAF

ATR	Sup.Terr	Slp	Volume	ab.teorici insediabili150mc
Atr 1	6.500	660	2.000	13
Atr 2	5.580	1.484	4.452	30
Atr 3 sub 1	3.313	1.103	3.313	22
Atr 3 sub 2	1.750	583	1.750	12
Atr 4	2.340	780	2.340	16
Atr 5	872	231	696	5
Atr 6	4.112	1.370	4.112	27
Atr 7	12.797	1.166	3.500	23
Atr 7 sub 1	11.383	1.667	5.000	33
Atr 7 sub 2	1.413	207	612	4
Atr 8	4.984	1.660	4.984	33
Atr 9	3.074	817	2.453	16
Atr 10	1.680	447	1.340	9
Atr 11	3.269	1.089	3.269	22
Tot ATR	50.271 44.690	11.390 10.614	34.209 31.890	228 212

(Atr 2 stralciato a seguito del recepimento del parere provinciale per la verifica di compatibilità con il PTCP)

(Atr 7 e PII 2 suddivisi in sub ambiti a seguito del recepimento delle osservazioni)

PII	Sup.Terr	Slp	Volume	ab.teorici insediabili150mc
PII 1	15.882	4.000	12.000	80
PII 2	6.414	2.136	6.414	43
PII 2 sub 1	4.210	1.402	4.206	28
PII 2 sub 2	2.204	734	2.202	15
PII 3	2.554	850	2.554	17
TOT PII	24.850	6.986	20.968	140

QUADRO RIASSUNTIVO				
ATR+PII	Sup.Terr	Slp	Volume	ab.teorici insediabili150mc
Totale ATR+PII	75.121	18.376	55.177	368

Ambiti di trasformazione					
	sup	it	volume	ab 100	ab 150
Atr 1	6.500		2.000	20	13
Atr 2	5.580	0,80	4.464	45	30
Atr 3 sub 1	3.313	1,00	3.313	33	22
Atr 3 sub 2	1.750	1,00	1.750	18	12
Atr 4	2.340	1,00	2.340	23	16
Atr 5	872	0,80	698	7	5
Atr 6	4.112	1,00	4.112	41	27
Atr 7	12.797	-	3.500	35	23
Atr 7 sub 1	11.383		5.000	50	33
Atr 7 sub 2	1.413		621	6	4
Atr 8	4.984	1,00	4.984	50	33
Atr 9	3.074	0,80	2.459	25	16
Atr 10	1.680	0,80	1.344	13	9
Atr 11	3.269	1,00	3.269	33	22
PII 1	15.882		12.000	120	80
PII 2	6.414	1,00	6.414	64	43
PII 2 sub 1	4.210	1,00	4.206	42	28
PII 2 sub 2	2.204	1,00	2.202	22	15
PII 3	2.554	1,00	2.554	26	17
TOT. abitanti teorici insediabili in Ambiti di Trasformazione e riconversione			55.204 52.852	552 529	368 352

TOT. abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	INTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO(esclusi i NAF) + AT+PII	2.644	1.782
--	--	-------	--------------

Prg vigente - abitanti insediati da stato di attuazione attuale					
	<i>superficie</i>	<i>indice zona mq/mq</i>	<i>mc insediabili</i>	<i>ab.da PRG.(100mc/AB)</i>	<i>ab.da dim.(150mc)</i>
				100	150
Centri storici e NAF	63.319				600
incremento per recupero patrimonio edilizio NAF					60
Bassa densità	39.258	0,50	19.629	196	131
residuo da utilizzare	1.550	0,50	775	8	5
Media Densità	160.937	1,00	160.937	1.609	1.073
residuo da utilizzare	4.511	1,00	4.511	45	30
Rada densità	14.337	0,50	7.169	72	48
residuo da utilizzare	0	0,50	0	0	0
Piani Attuativi	2.978	1,00	2.978	30	20
incremento					0
Piani si recupero	2.978	1,00	2.978	30	20
Totale attuato	280.829		190.713	2.507	1.871
Totale residuo	6.061		5.286	113	95
Tot. abitanti teorici insediati				2.620	1.967

INCREMENTO ABITANTI TEORICO DA NUOVO PIANO (residuo +AT+PII)	665	463
---	-----	------------

abitanti residenti reali al 31/12/08		2.033
composizione media della famiglia (comune)		2,48
composizione media della famiglia (S.U.S. Valle trompia)		2,35
composizione media della famiglia (Provincia)		2,51

Rapporto tra abitanti teorici insediati /abitanti insediati reali al 31/12/08	0,97	teorici da 150 mc =
--	------	---------------------------

Famiglie insediate al 31-12-2008	821	n°
Stima Famiglie insediate nei NAF (nuclei antica formazione)	242	n°
Famiglie in zona agricola (stima)	20	n°
Famiglie in zona produttiva (stima)	8	
Famiglie in ambito urbanizzato consolidato esterne centro storico -produttive e zone agricole	551	n°

abitanti reali residenti	2.033	n°
abitanti reali residenti in centro storico (stima)	600	n°
abitanti reali residenti in zona agricola (stima)	50	n°
abitanti reali residenti in zona produttiva (stima)	20	
abitanti reali residenti in ambito urbano consolidato no c.st. (stima)	1.744	n°

Volume residenziale disponibile a Piano attuato esterno centro storico non in zona agricola o produttiva	269.681,30	mc
---	------------	----

Analisi dinamica famiglie nel periodo	1998	581
	2008	821
Crescita Famiglie decennio precedente	240	

ipotizzando crescita famiglie per il periodo prossimo = incremento	187	riferiti alla media del SUS
abitanti reali ipotetici previsti in crescita	463	440

QUOTA RESIDENZIALE	
previsione abitanti complessivi reali nel comune ad attuazione completa delle previsioni di piano riconfermate nel PGT (NAF+AMBITI RESIDENZIALI+ AMBITI AGRICOLI)	2.496
previsione abitanti (in zona agricola e produttiva) reali ad attuazione completa delle previsioni di piano riconfermate nel PGT	70
previsione abitanti reali (nei NAF) ad attuazione completa del PGT compreso recupero patrimonio edilizio	660
previsione abitanti (in zona resid.) reali ad attuazione completa delle previsioni di piano riconfermate nel PGT (con esclusione NAF)	1.766

La definizione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo deve strutturarsi su condizioni di coerenza con la logica di utilizzazione ottimale delle risorse territoriali.

Deve, inoltre, attuarsi in stretta correlazione con la definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché riferirsi sempre alla reale distribuzione rilevata sul territorio del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, valutato anche alla scala sovralocale, prevedendone, nel caso se ne determini la necessità, un opportuno potenziamento e/o miglioramento di utilizzo, per ricercare la miglior razionalizzazione complessiva degli insediamenti e la realizzazione di effetti sinergici tra le varie tipologie di interventi.

Gli obiettivi quantitativi residenziali generali verranno quindi attuati attraverso le seguenti previsioni afferenti alle scelte del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Il successivo paragrafo. ed il Piano dei servizi definiscono gli obiettivi rispetto alle dotazioni a livello residenziale di quartiere e generali comunali.

La tendenza favorisce lo sviluppo residenziale è anche connessa alla volontà di realizzare nel comune delle tipologie abitative con presenza di ampi spazi verdi privati e pubblici e servizi ed attrezzature per la comunità, proprio in virtù delle attente condizioni imposte per la trasformazione dei luoghi.

Per ciò che riguarda la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente la politica che si intende intraprendere riguarda il recupero dell'immagine del centro storico come fattore di identificazione e di attrazione e di dinamica centripeta dei fenomeni negativi evidenziati

3.2.2 L'utilizzo suolo

Il Documento di Piano prevede fra gli obiettivi principali stabiliti in sede programmatica il miglioramento della qualità del sistema urbano e, quindi, delle condizioni generali di utilizzo di suolo.

Tale obiettivo verrà attuato attraverso interventi riguardati la riduzione del consumo di suolo, la riqualificazione di aree dismesse, la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, il potenziamento e la riqualificazione dei servizi esistenti, l'incremento della dotazione di standard di qualità aggiuntiva, l'incremento controllato del numero dei residenti.

In ragione di tali intenti sono state individuate delle politiche di interventi, dunque, che coinvolgono ambiti già urbanizzati ed ambiti di trasformazione di nuova formazione.

Questi ultimi in particolare sono stati localizzati, pertanto, sulla base del principio generale del **contenimento del consumo di suolo** e della **concentrazione insediativa** in opposizione alle dinamiche attuali di sviluppo della città diffusa e indifferenziata e con l'espresso intento di rispondere solo alle effettive richieste di trasformazione del territorio pervenute all'A. C..

La dispersione insediativa è un fenomeno che modifica e degrada l'**assetto urbano e del territorio**, generando una condizione di urbanizzazione indifferenziata da evitare soprattutto in contesti che possono ancora mantenere intatto il loro carattere, così come risulta essere il caso

Le scelte operate nella localizzazione sul territorio degli **ambiti di trasformazione**, pertanto, li collocano essenzialmente in prossimità del tessuto urbano consolidato, andando a definire e riconquistare il **limite tra urbanizzato e ambiente naturale**, rafforzando, dunque, i limiti dell'urbanizzato **costruita**.

Per la verifica quantitativa e le valutazioni si rimanda alla seguente tabella:

Suolo urbanizzato (consolidato) interno al perimetro del tessuto urbano

Edificato consolidato		MQ	
Infrastrutture stradali e ferroviarie:		233.828	
Edificato consolidato	Centri storici e NAF	Nuclei Storici	63.319
		TOTALE Centro e nuclei storici (A):	63.319
	Residenza consolidato:	Bassa densità	39.258
		Media densità	160.937
		Rada densità	14.337
		Piani Attuativi	16.174
		Piani di Recupero	2.978
	TOTALE RESIDENZIALE CONSOLIDATO		233.684
	Produttivo consolidato:	Produttivo	173.671
			173.671
	Servizi consolidato	Servizi	105.369
		TOTALE SERVIZI CONSOLIDATI	105.369
	Parchi urbani sovracomunali e territoriali esistenti:		
	SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4+5+6)	809.871
		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (7)	0
COMPLESSIVO (8+9)		809.871	

Suolo urbanizzabile (espansione)

Quantità residue da PRG vigente riconfermate nel PGT		MQ	
Infrastrutture stradali e ferroviarie previste:		4.000	
ambiti NON edificati da PRG vigente riconfermata nel PGT	Residenziale	Bassa densità	1.550
		Media Densità	4.511
		TOTALE RESIDENZIALE CONSOLIDATO	10.061
	Produttivo	Produttivo	3.094
		TOTALE PRODUTTIVO	3.094
	Servizi	Servizi	4.533
		TOTALE SERVIZI (F):	4.533

Quantità aggiuntive nuovo strumento generale comprese le previsioni riconfermate

		Infrastrutture stradali e ferroviarie di progetto:	1.700
AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ATR	Atr 1	6.500
		Atr 2 previgente	5.580
		Atr 3 previgente	5.062
		Atr 4	2.340
		Atr 5	872
		Atr 6 previgente	4.112
		Atr 7	3.080
		Atr 8 previgente	4.984
		Atr 9	3.074
		Atr 10	1.680
		Atr 11 previgente	3.269
		TOTALE AT nuove	17.546
		TOTALE AT riconfermate	23.007
		TOTALE AT	40.553
ATP	ATP 1	10.018	
	ATP 2	844	
	ATP 3	1.843	
	ATP 4 previgente	7.383	
	ATP 5 previgente	3.081	
	TOTALE ATP nuove	12.705	
	TOTALE ATP riconfermate	10.464	
	TOTALE ATP	23.169	
Servizi	Servizi	12.589	
	Tot.SERVIZI DI PROGETTO:		
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali di progetto:	0

*N.B. per l'atr 7 (sub ambito 1 e sub ambito 2) è stata computata la superficie aggiunta dal pgt in quanto era parzialmente già interessata da previsione da prg-
L'ATR 3 nella tabella è sto aggregato tra il sub 1 e sub 2*

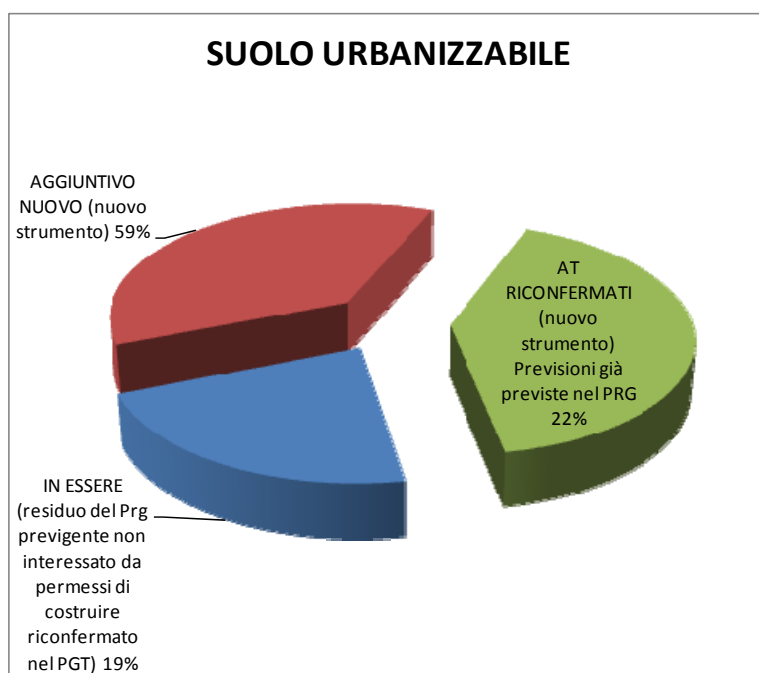
(ATr 2 stralciato a seguito del recepimento del parere provinciale per la verifica di compatibilità con il PTCP)

(ATr 7 e PII 2 suddivisi in sub ambiti a seguito del recepimento delle osservazioni)

SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire riconfermato nel PGT)	17.688	21,7%
	AGGIUNTIVO NUOVO (nuovo strumento) (17+18+19+20+21)	30.251	37,2%
	AT RICONFERMATI (nuovo strumento) Previsioni già previste nel PRG(17+18+19+20+21)	33.471	41,1%
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (16+22)	0	
	COMPLESSIVO (24+25+26)	81.410	100,0%
	STANDARD ARRETRATO (23)	0	
	CONVENZIONALE (24+25-28)	81.410	

INCREMENTO PERCENTUALE DEL SUOLO URBANIZZATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMUNALE	
IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire riconfermato nel PGT)	0,10%
AGGIUNTIVO NUOVO (nuovo strumento)	0,18%
AT RICONFERMATI (nuovo strumento) Previsioni già previste nel PRG(17+18+19+20+21)	0,19%
suolo urbanizzato COMPLESSIVO	0,47%

INCREMENTO PERCENTUALE DEL SUOLO URBANIZZATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE GIA' CONSOLIDATA (CONVENZIONALE)	
IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire riconfermato nel PGT)	2,18%
AGGIUNTIVO NUOVO (nuovo strumento)	3,74%
AT RICONFERMATI (nuovo strumento) Previsioni già previste nel PRG(17+18+19+20+21)	4,13%
suolo urbanizzato COMPLESSIVO	10,05%



ANALISI DINAMICA DI UTILIZZO DEL SUOLO		
SUPERFICIE COMUNALE	17.285.519	
SUOLO URBANIZZATO CONSOLIDATO	809.871	4,7%
IMPEGNO SUOLO PREGRESSO RICONFERMATO	51.159	0,3%
NUOVO SUOLO IMPEGNATO DA PROGETTO	30.251	0,2%

Sima del Consumo di Suolo del PGT di progetto

STIMA CONVENZIONALE DI CONSUMO DI SUOLO
con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP

Comune di CAINO

Tipo di comune: non montano

	1998	2008	PGT
Periodo di riferimento gli ultimi 10 anni:	1998	2008	

Popolazione e famiglie	1998	2008	INCREMENTO
Popolazione al 31/12:	1435	2033	598
Famiglie al 31/12:	581	821	240
Popolazione residente/famiglia	2,47	2,48	

Saldo naturale nel periodo considerato

Nati (0-n):	217
Morti (0-n):	178
Saldo naturale (nati-morti) (0-n):	39

Dati

Crescita esogena media del SUS (%):	2,2%
Crescita esogena media del SUS (n.famiglie):	18

SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4+5+6)	809.871,00 (A)
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (7)	0,00
	COMPLESSIVO (8+9)	809.871,00
SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire riconfermato nel PGT) (11+12+13+14+15)	17.688,00
	AGGIUNTIVO NUOVO (nuovo strumento) (17+18+19+20+21)	30.251,00
	AT RICONFERMATI (nuovo strumento) Previsioni già previste nel PRG(17+18+19+20+21)	33.471,00
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (16+22)	0,00
	COMPLESSIVO (24+25+26)	81.410,00
	STANDARD ARRETRATO (23)	0,00
	CONVENZIONALE (24+25-28)	81.410,00 (B)
SUOLO EFFETTIVAMENTE CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PRG (PREVISTO)		891.281,00 (C=A+B)

Calcoli	DA CALCOLO	MEDIO DEL SUS*
ENDOGENO	15.783,11	
ESOGENO	178.147,72	39.457,78
Art. 13 NTA del PTCP		
NUOVO SUOLO URBANIZZABILE POTENZIALE (ai sensi dell'art. 141 NTA PTCP)	1.003.801,83	865.111,90
DIFF (SUOLO CONSUMATO ED IMPEGNATODA PRG) - (SUOLO POTENZIALE)	-112.520,83	26.169,10
SUOLO ESOGENO DA CONCERTARE CON LA PROVINCIA	65.626,89	39.457,78
SUOLO ESOGENO ULTERIORE (da concertare con il SUS su intesa con la provincia)	0,00	26.169,10

DOMANDA ENDOGENA: è la domanda di nuovi suoli da urbanizzare conseguente alla variazione del numero di famiglie dovuta a due fattori il saldo naturale e la dimensione media delle famiglie, ipotizzando che non vi siano scambi con l'esterno
DOMANDA ESOGENA: è la differenza fra la domanda totale e quella endogena

Comp. medio fam.(n) = (pop(n)/fam.(n) 2,48 persone/fam.
Fam. End.(n) = (pop.(0)+S.n.(0-n)) / (pop(n)/fam.(n)) 595 Fam

C. End.(0-n) = Fam. End.(n) - fam.(0) 14 Fam
C. End.(0-n) = Fam. End.(n) - fam.(0)** 20 Fam
C. Esog.(0-n) = fam.(n) - Fam. End.(n) 226 Fam
C. Tot.(0-n) = C. End.(0-n) + C. Esog.(0-n) 246 Fam

***crescita endogena minimo 20 famiglie o l'1% di quelle esistenti all'inizio dell'arco temporale di riferimento*

T. End.(0-n) = C. End. / fam.(0) 3,44 %
T. Esog.(0-n) = C. Esog. / fam.(0) 38,85 %
T. Tot.(0-n) = T. End.(0-n) + C. Esog.(0-n) 42,30 %

Il calcolo del consumo di suolo viene determinato così:

Urb./fam.(n) = Urb.(n)/fam.(n) 986 mq/fam
Urb./fam.(n) = Urb.(n)/fam.(n)*** 789 mq/fam
Urb. End. = Urb./fam.(n) * C. End.(0-n) 15.783 Mq
Urb. Esog. = Urb./fam.(n) * C. Esog. (0-n) 178.148 Mq

****L'urb./fam.(n), con esclusione dei comuni montani con popolazione < di 3000 ab, è ridotto dell'20%*

(1) Il suolo urbanizzato è:

°interessato dalle infrastrutture stradale e ferroviarie

°zone omogenee A,B,C,D,F ad esclusione dei lotti liberi e delle zone di espansione non già interessate dai permessi di costruire alla data del 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del PRG

°sono esclusi i servizi di livello comunale costituenti standards destinati al fabbisogno arretrato e le zone F in qualità di parchi urbani (Art. 139) e territoriali

(2) Per il calcolo della crescita esogena devono essere usati i tassi di crescita medi del sistema urbano di riferimento

popolazione rilevata all'inizio dell'arco temporale di riferimento	pop.(0):
popolazione rilevata alla fine dell'arco temporale di riferimento	pop.(n):
saldo naturale rilevato nell'arco temporale di riferimento	S.n.(0-n):
famiglie rilevate alla fine dell'arco temporale di riferimento	fam.(0):
famiglie rilevate all'inizio dell'arco temporale di riferimento	fam.(n):
famiglie endogene determinate dalla somma della popolazione rilevata all'inizio dell'arco temporale considerato e del saldo naturale registrati nello stesso periodo, divisa per il rapporto componenti/famiglia rilevato alla fine dell'arco temporale stesso.	Fam. End.:

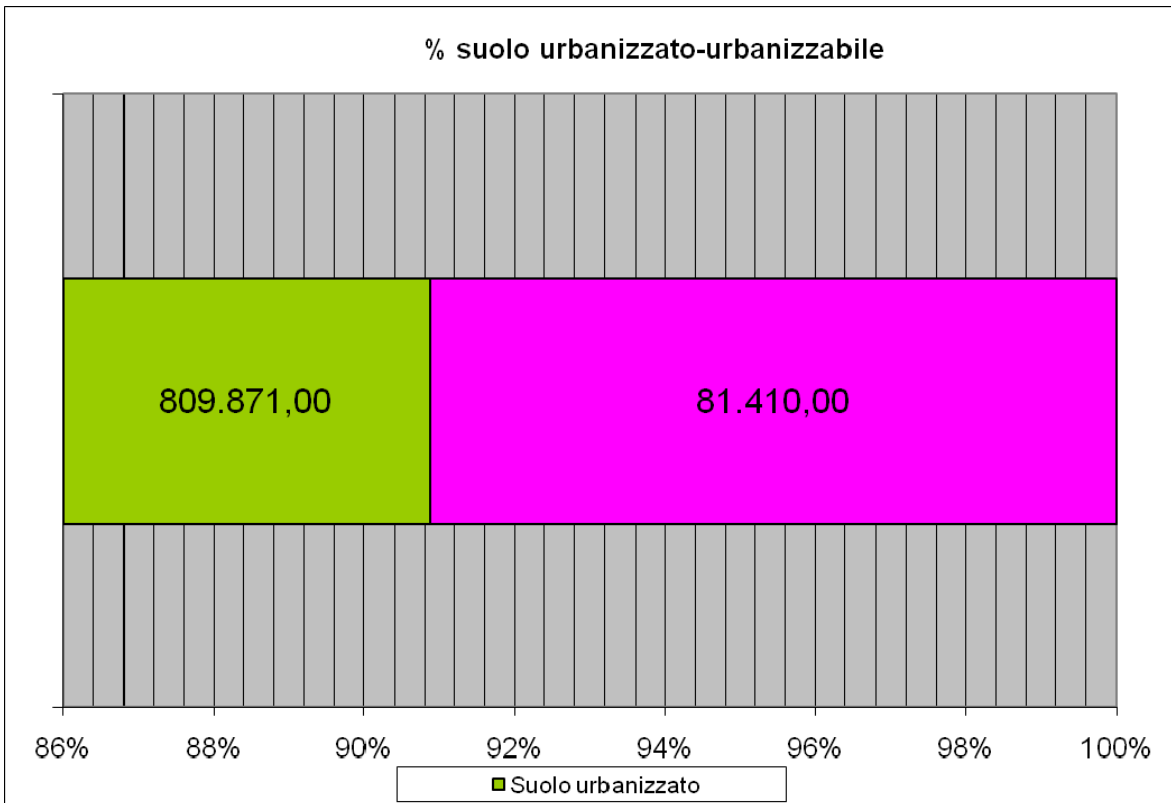
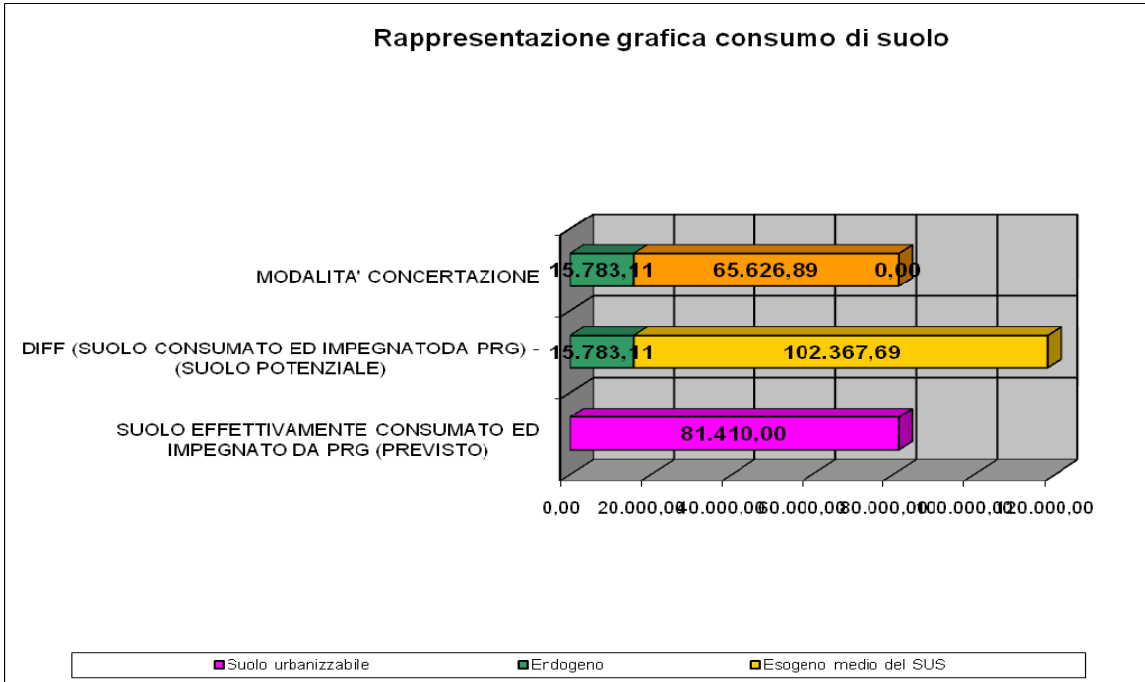
crescita endogena relativa all'arco temporale considerato (decennio)	C. End.:
crescita esogena relativa all'arco temporale considerato (decennio)	C. Esog.:
tasso di crescita endogena relativo all'arco temporale considerato	T. End.:
tasso di crescita esogena relativo all'arco temporale considerato	T. Esog.:

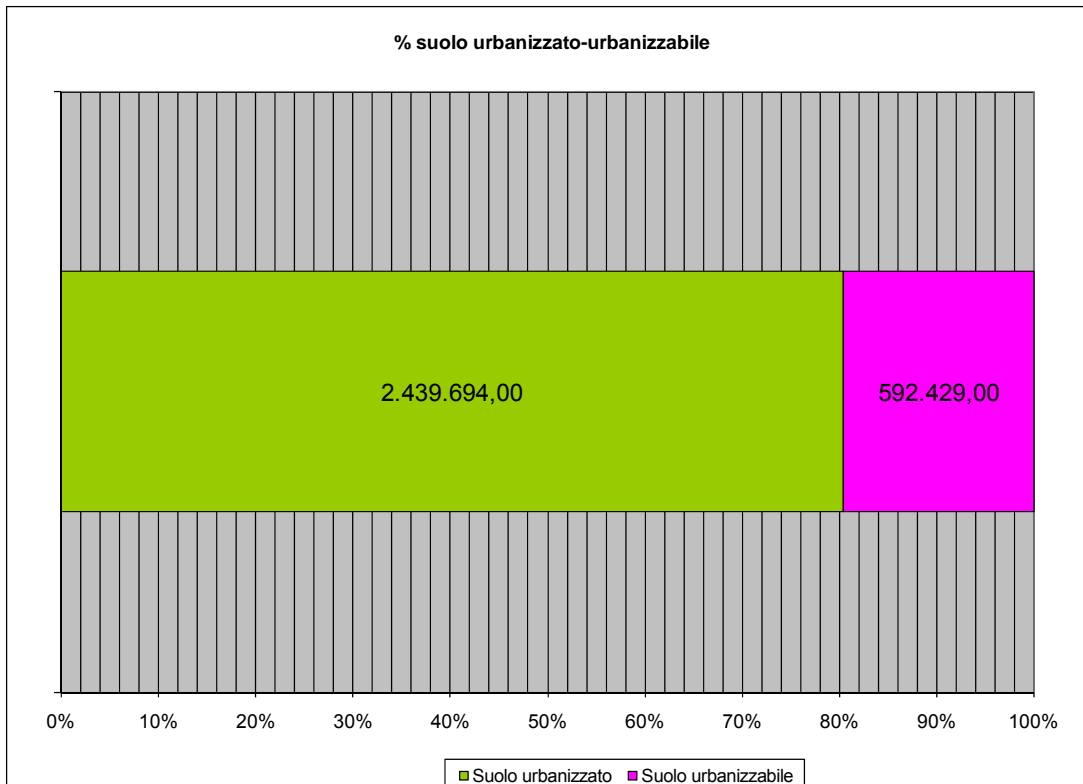
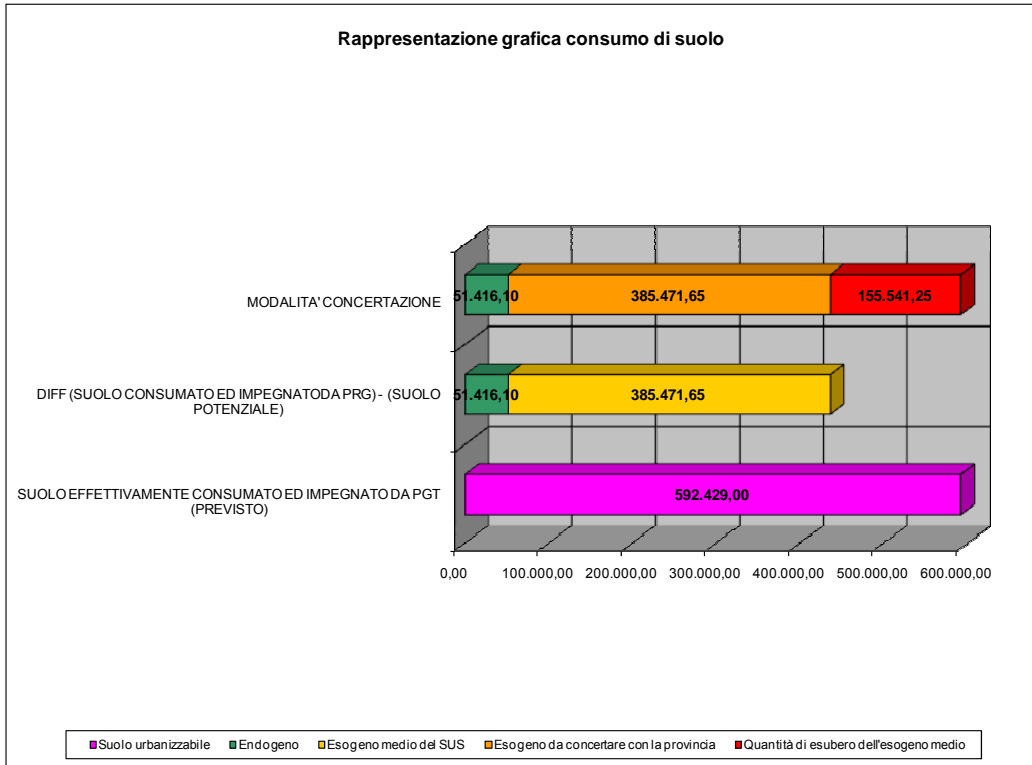
superficie di suolo urbanizzato alla fine del periodo considerato	Urb.(n):
quota media di suolo urbanizzato per famiglia alla fine del periodo considerato, ridotta del 20% esclusi i comuni montani con popolazione inferiore ai 3000 abitanti al fine di contenere il consumo di suolo	Urb./fam(n):

quota complessiva di consumo di suolo per esigenze endogene	Urb. End.:
quota complessiva di consumo di suolo per esigenze esogene	Urb. Esog.:

Dati acquisibili

Consumo suolo	Suolo urbanizzato	%	Suolo urbanizzabile		Endogeno	Esogeno medio del SUS	Esogeno da concertare con la provincia	Quantità di esubero dell'esogeno medio
SUOLO EFFETTIVAMENTE E CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PRG (PREVISTO)	809.871,00	90,87%	81.410,00	9,13%				
DIFF (SUOLO CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PRG) - (SUOLO POTENZIALE)	809.871,00				15.783,11	102.367,69		
MODALITÀ CONCERTAZIONE	809.871,00				15.783,11		65.626,89	0,00





I dati risultanti dalla stima del consumo di suolo del PGT di progetto mostrano come il nuovo piano riesce a contenere il fenomeno di sprawl urbano, limitandosi a riconfermare le aree strategiche non attuate nel PRG,, per ridurre il consumo di suolo e tutelare il territorio. Le aree riconfermate risultano pari a 33.471 mq valore superiore ai 26.169 di suolo esogeno risultante secondo l'art 141 delle nta del PTCP

Confrontando i dimensionamenti dei due strumenti PRG e PGT, si evidenzia come dai limitata sia l'aggiunta di nuove aree di trasformazione

3.2.4 Lo stato dei servizi comunali

In tale sede si intende definire un'analisi anticipatoria sullo stato dei servizi rilevati nel territorio comunale, in quanto la definizione degli scenari prefigurativi del sistema suddetto verranno sviluppati ed approfonditi nel documento specifico, individuato nel Piano Comunale dei Servizi.

Un aspetto molto importante è rappresentato dal "censimento" dei servizi attivi e dal grado qualitativo attuale e dal gradimento riscosso presso la popolazione. : nell'Allegato PS_2A sono infatti raccolte le schede dei singoli servizi esistenti suddivise per tipologia

Il seguente elenco specifica la tipologia del servizio e le strutture rilevate in loco.

TOTALE ABITANTI DI RIFERIMENTO PER DOTAZIONI SERVIZI		2.496
FABBISOGNO UNITARIO DI STANDARD	MQ/AB.	30
TOTALE FABBISOGNO PER RESIDENZA	MQ	74.887

Verifica dotazione quantitativa di servizi

dotazione servizi				
servizi consolidati				105.369
servizi residui riconfermati				4.533
servizi di progetto di Piano				12.589
Servizi da reperire all'interno delle Atr				11.040
TOTALE DOTAZIONE SERVIZI A COMPLETA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO				133.531

VERIFICATO

Quanto alla destinazione è possibile classificare i servizi attraverso una suddivisione per aree riferite a:

- a) servizi ad uso pubblico;
- b) viabilità ed infrastrutture;

c) edificazione polifunzionale.

Mentre è possibile riconoscere quattro macro-categorie di opere che consentono di individuare gli ambiti di possibile intervento:

- A. Strutture per ospitare attrezzature pubbliche;
 - B. Interventi per la mobilità;
 - C. Interventi sull'ambiente;
 - D. Interventi di riqualificazione nel centro urbano.
- A. Strutture per ospitare attrezzature pubbliche;

La tematica dei servizi fa riferimento all'**obiettivo strategico 1** individuato come "Migliorare la qualità del sistema urbano" ed, in particolare, coincide con le azioni strategiche "Riqualificare e potenziare la dotazione dei servizi" e "Incrementare la dotazione di standard di qualità aggiuntiva".

4.1 Le politiche d'intervento: obiettivi e limiti temporali

Il Documento di Piano definisce, in coerenza con gli obiettivi a valenza strategica prefissati e con le politiche per la mobilità, specifiche politiche di intervento e linee di azione per la mobilità, per la residenza e per le attività produttive primarie, secondarie e terziarie.

Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione potranno essere attuate entro un limite della metà delle medesime nel primo quinquennio.

Il monitoraggio relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota successiva.

Le previsioni insediative afferenti agli Ambiti di Trasformazione (ATR) saranno oggetto di attivazione temporalmente dilazionata. A tale scopo, con cadenza biennale dalla data di approvazione del Piano, l'Amministrazione Comunale mediante pubblico bando renderà nota la possibilità di approvare proposte che prevedano complessivamente il limite indicativo del 20% delle previsioni insediative. Fra i criteri di scelta delle eventuali proposte in esubero troveranno priorità quelle connesse all'attuazione delle infrastrutture viarie e/o quelle particolarmente significative per scelte progettuali attinenti alla morfologia ed alla qualità realizzativi eco-compatibile, nonché quelle che prevedranno quote per l'edilizia convenzionata.

Le previsioni degli Ambiti di Trasformazione sono comunque oggetto di possibile revisione in qualunque momento da parte dell'A.C. secondo le procedure di variante al Documento di Piano senza la necessità di preventiva motivazione di interesse pubblico ma semplicemente per definire, anche altrove, scelte con un migliorato (e comprovato dal monitoraggio) livello di coerenza rispetto agli obiettivi strategici.

Il Documento di Piano definisce, in coerenza con gli obiettivi a valenza strategica prefissati e con le politiche per la mobilità, specifiche politiche di intervento e linee di azione per la mobilità, per la residenza e per le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, riservando particolare attenzione alle politiche da attivare per il settore della distribuzione commerciale.

Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione potranno essere attuate entro un limite della metà delle medesime nel primo quinquennio (con esclusione degli AT produttiva).

Il monitoraggio relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota successiva.

La promozione di quote superiori ed anticipatorie per i periodi anzidetti potrà avvenire in forza di meccanismi qualitativi premiali connessi al miglioramento delle condizioni di eco-compatibilità da stabilirsi con apposita deliberazione.

Le previsioni degli ambiti di trasformazione sono comunque oggetto di possibile revisione in qualunque momento da parte dell'AC secondo le procedure di variante al Documento di Piano senza la necessità di preventiva motivazione di interesse pubblico ma semplicemente per definire, anche altrove, scelte con un migliorato (e comprovato dal monitoraggio) livello di coerenza rispetto agli obiettivi strategici.

Come ulteriore criterio preferenziale da inserire nel bando pubblico, si dovranno preferire le trasformazioni insediative dei PII con precedenza rispetto agli interventi che prevedono nuovo consumo di suolo.

4.2 Il sistema della mobilità

Le politiche d'intervento per il sistema della mobilità che interessano il comune, viste le carenze individuate sono indirizzate principalmente ad interventi di **adeguamento e potenziamento alla scala locale** di infrastrutture già esistenti.

In occasione dell'aggiornamento del PTVE provinciale approvato il 31 marzo 2009 nella tavola delle linee programmatiche d'indirizzo viene indicata una variante alla sp237 come tratto in variante non finanziato

Tale previsione di massima del tracciato viene poi recepita all'interno delle tavole tematiche redatte a maggior dettaglio; rispettando quindi la coerenza tra il PGT e quanto programmato dalla pianificazione a livello provinciale

Per ciò che riguarda la **mobilità lenta** sono previsti i tratti di pista ciclo-pedonale da realizzare, in modo da determinare un nuovo itinerario che consenta di collegare i tratti già realizzati; nonché la realizzazione e l'adeguamento di marciapiedi e viabilità pedonale protetta

4.3 Il sistema della residenza

Per ciò attiene la **residenza** le politiche d'intervento che si intendono intraprendere riguardano gli ambiti di trasformazione del territorio, le aree soggette a Piani attuativi le zone "di completamento edilizio" e parte del patrimonio isolato non agricolo di cui al piano delle regole.

L'edificazione degli AT è subordinata all'approvazione di un piano attuativo che, oltre le normali dotazioni viabilistiche, di parcheggi pubblici e di verde attrezzato di quartiere fissate in 30 mq /mc insediabile, contempra le seguenti condizioni:

2) la **Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi**, in attuazione alle previsioni del piano dei servizi, attraverso la corresponsione all'A.C. di un importo derivante dall'applicazione di circa 3 volte per ambiti residenziali e 2 volte per gli ambiti produttivi della tariffa vigente per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il contributo di quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi di tutti gli Ambiti di Trasformazione, anche se non puntualmente individuati, se gli AT vengono legati ad opere dirette, queste non potranno mai avere un costo inferiore a quanto stabilito dal principio generale sopra esposto.

Con riferimento alle tematiche del **risparmio energetico** e, quindi, alla realizzazione di **edilizia residenziale eco-compatibile e sostenibile** ci si richiama a quanto disposto dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", nonché a ciò che prevede il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

In tale sede, infatti, si intende porre l'accento sull'indirizzo e le politiche da seguire rispetto alle modalità insediative e tipologiche che, nel campo dell'edilizia residenziale in speciale modo, devono avere come obiettivo fondamentale degli standard qualitativi di edilizia eco-compatibile.

Questi comprendono il contenimento consumi e il risparmio energetico, l'utilizzazione di tecnologie alternative per la produzione di energia e calore attraverso sistemi fotovoltaici, di sfruttamento del calore geotermico, nonché l'utilizzazione di materiali rinnovabili ed eco-compatibili connessi a sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento degli edifici. Si ricorda, inoltre, che la Direttiva Europea 2002/91/CE del Parlamento e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico degli edifici impone, tra l'altro, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla certificazione energetica degli edifici.

Questa procedura era già stata introdotta in Italia dalla sopra citata legge 10/1991, ma non era mai stata attuata per l'assenza delle pur previste, ma mai emanate, regole tecniche di attuazione, inizialmente spettanti ai Ministeri di competenza e successivamente demandate alle Regioni.

La pubblicazione della Direttiva che, ricordiamo, è vincolante per gli Stati membri, ha reso di grande attualità questo tema, sottolineando l'importanza e la portata dell'adozione di tali metodologie nella realizzazione di nuovi edifici o nella ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Le politiche d'intervento che si intendono allora intraprendere per favorire lo sviluppo socio-economico ed ambientale del Comune prevedono un **premio urbanistico** concernente nell'**incentivo volumetrico** stabilito nell'ordine del 10% dell'indice volumetrico previsto per l'ambito insediativo in cui attuare l'intervento di edilizia bio-compatibile, del 5% dell'esistente in caso di lotto saturo alla data di adozione del P.G.T.

4.4 Il sistema produttivo

Titolo IV.3.3.1 Primario

Per il **Sistema Primario** le politiche d'intervento che si intendono perseguire riguardano in particolar modo la tutela degli ambiti agricoli presenti nel territorio comunale, con la finalità generale di riqualificazione ambientale, operata attraverso la cura costante del territorio e la finalità specifica del consolidamento della rete ecologica costituita dagli spazi aperti non costruiti.

All'interno degli ambiti agricoli, infatti, si intende tutelare e valorizzare la risorsa territoriale. In tali porzioni di territorio risulta preclusa quindi l'edificazione non a carattere agricolo a favore, invece, della salvaguardia dell'ambiente e della corretta gestione delle risorse, proponendo delle limitazioni giustificate dalla volontà di evitare la compromissione del pregio ambientale.

Tale risorsa è rappresentata sia dagli ambiti agricoli che dalle singole componenti naturali e vegetazionali (biotipi), nonché dal ricco sistema idrico

Titolo IV.3.3.2 Secondario

Per ciò che riguarda il sistema produttivo di tipo industriale si procede attraverso il consolidamento dell'attività produttive già presenti in loco, cercando attraverso le opere infrastrutturali il loro contenimento negli ambiti già occupati, e andando così a consolidare i margini del sistema edificato, anche attraverso dei filtri ambientali (aree agricole intermedie tra spazio costruito e spazio aperto con edificazione sparsa).

Inoltre la trasformazione di nuove aree produttive è prevista solo ed unicamente dopo l'effettiva verifica di necessità di ampliamento di stabilimenti produttivi o dalla reale richiesta da parte di soggetti che intendono impiantare nuove attività sul territorio

Titolo IV.3.3.2 Terziario

Per ciò che riguarda il settore terziario dei servizi alla popolazione si rimanda più specificatamente al Piano dei Servizi.

In tale sede si ritiene necessario, comunque, ribadire che gli interventi previsti confluiscono principalmente nella localizzazione del nuovo polo dei servizi ;

4.5 L'indirizzo delle risorse pubbliche e private per l'attuazione delle politiche d'intervento

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della **compatibilità delle politiche di intervento** individuate dall'Amministrazione Comunale con le **risorse economiche** attivabili dalla stessa.

Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della **sostenibilità finanziaria** delle previsioni di pianificazione.

In tal senso il Documento di Piano deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro.

Gli **interventi previsti**, pertanto, vengono classificati in base alla **tipologia dell'intervento** e connotati dalla specifica **categoria, descrizione e localizzazione**, dal **costo previsto** e dalla **modalità di finanziamento**.

Si rimanda pertanto all'allegato Piano dei Servizi per il dettaglio dei contenuti e delle previsioni.

Il **coinvolgimento degli attori privati**, infatti, costituisce una via diretta e definita operativamente per il reperimento di risorse volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

Nel caso, infine, della definizione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del territorio degli ambiti individuati si è proceduto all'adeguamento della tariffa degli stessi nel breve periodo, al fine di riequilibrare le stime previste nel bilancio complessivo delle opere.

4.5.1 I criteri per l'attuazione delle politiche d'intervento

Per ogni **ambito di trasformazione** si è proceduto alla redazione di un apposita scheda identificativa e descrittiva, (DP 3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano") che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione.

Allo stesso modo si è proceduto per i **Piani Attuativi** che sono stati individuati e caratterizzati, dunque, da parametri specifici, declinati secondo la tipologia di strumento urbanistico di cui ci avvale per attuare le trasformazioni nel territorio comunale.

4.5.2 Gli indici territoriali degli AT e le macrozone

Le strategie che il piano intende intraprendere per ciò che attiene agli indici territoriali fa riferimento a quanto disposto dalla L.R. 12/2005 .

Gli indici territoriali assegnati agli Ambiti di Trasformazione sono pressoché omogenei per ogni area individuata, e, spalmanti sul territorio in modo pressoché univoco. e l'eventuale differenziazione è connessa a ragioni specificatamente contestualizzate all'ambito interessato.

Gli ambiti di trasformazione Residenziali ATR in termini volumetrici hanno seguito il principio dell'assegnazione di un indice superiore per quelle previsioni non attuate che sono state riconfermate dal Documento di Piano rispetto a quelle di nuova previsione

Come descritto in precedenza gli AT vengono distinti in 2 differenti tipologie: **ATr a prevalente destinazione Residenziale ATp a destinazione Produttiva**

Sono stati indicati indici territoriali generalmente bassi per favorire tipologie che abbiano una alta qualità architettonica ed un basso impatto ambientale , visto il contesto paesistico di pregio nel quale devono essere inseriti; una dotazione di servizi e attrezzature pubbliche di 30 mq/ab

Si rimanda per maggiore dettaglio all'allegato DP 3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

Ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio comunale, dunque, è stato suddiviso nelle seguenti **macrozone** che identificano delle categorie specifiche:

- **Nucleo di antica formazione**
- **Tessuto urbano consolidato prevalente residenziale a media e bassa densità**
- **Tessuto urbano a prevalente specializzazione Produttiva Ambiti**
- **Sistema dei servizi**
- **Sistema delle Aree agricole**
- **Sistema delle Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico**
- **Ambiti soggetti a non trasformazione**

Nuclei di antica formazione

Si definisce come ambito dei Nuclei di antica formazione le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere ed interesse storico, artistico e monumentale.

Questi possono essere costituiti anche da intere porzioni di territorio ed essere intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal pregio tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal pregio morfologico urbano degli edifici aggregati.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane e riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi rappresentano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

- **Tessuto urbano consolidato prevalente residenziale a media densità**

Questa macrozona è quella consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio compatto e a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento.

E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e palazzine).

- **Tessuto urbano consolidato prevalente residenziale a bassa densità**

E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio a bassa densità dal punto di vista edilizio. E' costituito da tessuti prevalentemente isolati rispetto all'agglomerato urbano, caratterizzati esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (villini) o dalla presenza di edifici sparsi facenti capo all'edilizia residenziale non agricola in zona destinata all'agricoltura.

Ambiti consolidati per attività produttive

E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

- **Sistema delle Aree agricole**

Le parti del territorio destinate ad uso agricolo e comprendono le aree destinate alla trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione.

- **Sistema delle Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico**

A questo ambito appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Comprendono, quindi, le aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del patrimonio vegetazionale, al risanamento di elementi di degrado esistenti e le aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio.

Inoltre, tali aree possono essere interessate da corridoi ecologici a scala provinciale intese come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale e che sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro.

Ambiti- immobili destinati a servizi

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo del comune quali: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato

per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche popolari e parcheggi.

Aree non soggette a trasformazioni urbanistiche

Per la descrizione dei caratteri identificativi e degli obiettivi sottesi si vedano i contenuti del paragrafo 3.1.5

4.6 Le modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate e di attuazione delle prescrizioni

Le **modalità di attuazione** del piano riguardano il corpo normativo che si riguarda gli aspetti attuativi gestionali, regolamentando i rapporti convenzionali pubblico/privato e disciplinando il ricorso a piani attuativi, articolandoli e individuandoli puntualmente in rapporto alla trasformazione prevista.

Il P.G.T. si attua a mezzo di **Piani Attuativi**, come ampiamente riconosciuto dalla disciplina e dalla giurisprudenza di riferimento e come già detto nel presente Documento di Piano.

La trasformazione del territorio e, quindi, la nuova edificazione proposta si dimensiona obiettivamente in accordo con il preesistente sistema urbano e in funzione dei servizi e delle opere infrastrutturali necessarie quando per queste si riscontri un'effettiva inadeguatezza.

Accanto agli strumenti di attuazione tradizionali e codificati nella prassi urbanistica (**PP.**, **PL.**, **PR.**, **PIP.**) si procede attraverso lo strumento del **Permesso di Costruire Convenzionato**, definendo una convenzione che regola la cessione di aree al fine di assicurare la partecipazione diretta degli operatori all'urbanizzazione del territorio, così come specificato dal disposto legislativo relativo dell'art. 46, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 e secondo quanto disposto all'art. 10 della suddetta legge, nella quale al comma 2 si legge che le modalità di intervento possono realizzarsi, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

Nei casi esplicitamente previsti e disciplinati, il Permesso di Costruire Convenzionato si esplica con la stipula di una convenzione pubblica, da trasciversi a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari, che regolamenti la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (l'insieme dei servizi che costituiscono i requisiti necessari per rendere edificabile un'area quali strade, spazi di sosta e di parcheggio, reti, impianti tecnologici e verde attrezzato).

Il Permesso di Costruire Convenzionato non comporta inutili aggravii al procedimento di attuazione del P.G.T.; coincide, per quanto attiene alla procedura di controllo ed emissione, con un normale permesso di costruire, a cui si aggiungerà solo la convenzione con il contenuto sopra esplicitato (partecipazione alla formazione di opere di urbanizzazione).

4.6.1 Gli indirizzi, le direttive e le raccomandazioni

Connotazione principale del corpo normativo che andrà applicato sul P.G.T., è la presenza di prescrizioni e indirizzi che coordinano le azioni del piano.

Affiancate alle **prescrizioni** che costituiscono il corpus normativo, con valore cogente e che rappresentano l'esito legittimo, l'espressione stringente del piano.

Le norme tecniche e gli altri elaborati del P.G.T., infatti, indicano le regole di indirizzo come criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni, concentrandosi sui nuclei di antica formazione, sugli spazi aperti e sulla componente ambientale.

Gli **indirizzi** rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali e esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale concentrando l'attenzione sull'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

La duplicità prescrizioni/indirizzi, trova concretizzazione nella previsione di strumenti di indirizzo progettuale.

In particolare il lavoro svolto definisce un "Masterplan" nel quale convoglia il portato progettuale inteso come documento intermedio di lettura, analisi valutativa e di sintesi degli atti del P.G.T., che nei suoi tre strumenti principali si compone essenzialmente da i seguenti elaborati progettuali:

- **Tavola di indirizzo progettuale territoriale, Tavv. DP**, contenuta nel progetto di Piano, che esprime gli obiettivi generali di indirizzo per lo sviluppo quantitativo e qualitativo per l'intero ambito del piano, con le necessarie condizioni al contesto (singolarità locale) o al quadro territoriale (generalità territoriale), e assume contemporaneamente il compito di coordinare e integrare gli altri strumenti di indirizzo per ambiti minori e di porsi come riferimento di massima per gli ulteriori studi da sviluppare nelle fasi di pianificazione successiva, approfondimenti tesi alla risoluzione di situazioni considerate strategiche;

- **Le tavole di destinazione d'uso del suolo e densità insediativi, Tavv. PR**, contenute nel Piano delle Regole, che esprimono gli obiettivi e indirizzi progettuali per quanto riguarda gli ambiti edificati del territorio consolidato, ovvero gli ambiti su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione del suolo ed a cui risulta necessario introdurre i relative indirizzi progettuali e di gestione edilizia, nonché definisce la struttura degli spazi aperti con indicazioni di recupero e valorizzazione.

- **La tavola sulla dotazione dei servizi Tav. PS**, contenuta nel Piano dei Servizi, che esprime gli obiettivi e indirizzi progettuali per la costruzione della “città pubblica”, documento intermedio tra i precedenti in quanto anello di congiunzione e nodo di coordinamento tra le azioni di previsione quanti/qualitative a livello territoriale e locale del documento di indirizzo progettuale territoriale, con le caratteristiche morfologiche della città consolidata.

4.7 I criteri per la compensazione, perequazione e incentivazione

Il presente Documento di Piano individua fra gli elementi significativi nella definizione degli obiettivi e delle strategie del P.G.T. eventuali criteri di **compensazione**, di **perequazione** e di **incentivazione**, secondo quanto affermato dal legislatore in materia agli art. 8, comma 2, lettera g, della Legge Regionale 12/2005.

In particolare l'art. 11 disciplina i meccanismi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica la cui applicabilità viene affidata ai criteri stabiliti in tale atto. Si deve tenere in considerazione soprattutto che l'applicazione e la legittimazione dei dispositivi di natura perequativa e compensativa, finanziaria ed ambientale, nonché di incentivazione urbanistica, sono finalizzate al raggiungimento di alti livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi e di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della **città** e del **territorio** e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.

La **perequazione urbanistica** rappresenta uno strumento di gestione del piano che trova applicazione secondo due diverse modalità:

- o attraverso la ripartizione dei diritti edificatori tra tutti i proprietari, operata nell'ambito di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (art. 11, comma 1);
- o in maniera generalizzata, affidando al piano delle regole il compito di attuarla, attribuendo a tutte le aree ricomprese nel territorio comunale, con alcune eccezioni, un identico indice di edificabilità territoriale (art. 11, comma 2).

In ambedue i casi la definizione dei criteri per orientarne l'applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano.

La perequazione urbanistica scelta si basa su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori nei comparti previsti indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.

All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto.

Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra comparti ove le previsioni del piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra i fabbisogni dei vari comparti.

L'indice di edificabilità previsto dal piano è differenziato per parti del territorio comunale in relazione alle diverse tipologie di interventi previsti.

Il criterio adottato prevede per le aree più prossime al centro urbano l'indice territoriale è mediamente di 1,00 mc/mq per consentire la realizzazione di tipologie edilizie che si riconducono al modello di edificio urbano con massimo 3 piani di altezza, al fine di uniformarsi al tessuto esistente e di ricomporre e ridisegnare dove necessario una morfologia insediativa che enfatizzi la tipologia urbana consolidata.

Per gli ambiti di espansione prossimi ad aree esterne, invece, il piano prevede un indice territoriale di 0,80 mc/mq, e di 1,00 mc/mq per gli ambiti di trasformazione riconfermati dallo strumento urbanistico vigente; teso alla realizzazione di una tipologia insediativa a media-bassa densità, che strutturi un modello insediativo rado con un'alta dotazione di verde privato.

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di un patrimonio di alloggi di edilizia sociale a servizio della collettività, il Documento di Piano, conformemente a quanto anche indicato dal Piano delle Regole, disciplina azioni di perequazione sociale. Tali azioni prevedono, per gli interventi di nuova edificazione assoggettati a PA ove specificatamente indicati nell'allegato DP 3A la realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di edilizia sociale.(edilizia convenzionata)

In particolare, la dotazione minima di alloggi di edilizia sociale da prevedere a tale scopo deve concorrere per almeno 1/10 della Slp massima di ogni PA.

L'attivazione delle azioni di perequazione sociale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA.

La convenzione del PA deve essere integrata con la determinazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore in relazione a:

- termine temporale per la realizzazione degli alloggi;
- caratteristiche tecniche, economiche e costruttive degli alloggi;
- prezzo di assegnazione degli alloggi;
- modalità di assegnazione degli alloggi;
- approntamento di idonee garanzie finanziarie ai fini dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte.

Qualora l'individuazione della dotazione minima di alloggi di edilizia sociale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, l'Amministrazione comunale può accettare che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma a titolo di monetizzazione di tale dotazione.

La monetizzazione deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dagli attuatori del PA per effetto della mancata individuazione della dotazione di alloggi di edilizia sociale e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree per la realizzazione dei piani e programmi comunali connessi all'emergenza abitativa. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati per l'acquisizione di aree per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale e per la realizzazione di nuove unità abitative a carattere sociale, moderato o convenzionato.

Un altro strumento gestionale introdotto dall'art. 11, comma 3, è quello della **compensazione**: essa consiste nella possibilità, per il privato, di chiedere al Comune il trasferimento dei diritti edificatori su altra area del territorio comunale di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

L'istituto della **compensazione** urbanistica risponde anch'esso ad una finalità perequativa.

Il Documento di Piano può elaborare i criteri di applicazione dell'istituto in questione tenendo conto che l'art. 11 comma 3 della legge focalizza la propria attenzione sull'applicabilità della compensazione alla fattispecie di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione.

Un'alternativa per il proprietario è quella di realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune per la gestione del servizio e, in questo senso, la possibilità acquista valore integrativo delle disposizioni contenute nell'art. 9 comma 12 della legge.

L'istituto della compensazione può diventare una risorsa preziosa nei processi di riqualificazione, anche di aree storiche, in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

I criteri stabiliti nel presente atto riguardano una sorta di compensazione "anomala" non basata su attribuzione diretta di diritti volumetrici da trasferire sulle aree per servizi, ma attraverso l'utilizzo della risorse aggiuntive ottenute dalla redistribuzione di parte dei benefici fondiari assegnati.

L'attuazione delle opere e/o l'acquisizione delle aree per servizi è spalmata in modo eguale e proporzionato in base a quanto ottenuto grazie ai benefici concessi sotto il profilo dei diritti volumetrici.

Infine, l'**incentivazione** (art. 11, comma 5) consente di ottenere "bonus urbanistici", ossia maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi.

Il Documento di Piano può, infine, definire criteri per l'applicazione dell'istituto dell'**incentivazione** che riconosce dei "bonus" urbanistici, cioè di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni qualitative- quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale , interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

I criteri da definirsi devono precisare le modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, considerato che è fissato un tetto massimo del **dieci per cento** per l'incrementabilità della volumetria ammessa ed è prevista la differenziazione degli indici premiali in relazione agli obiettivi conseguibili.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in piani attuativi aventi come prima finalità la riqualificazione urbana, nonché l'ulteriore possibilità di estendere la disciplina dell'incentivazione urbanistica è connessa alla promozione di interventi di edilizia bio-climatica per il risparmio energetico.

In particolare il Piano definisce un premio volumetrico del 10 % indice volumetrico o del 5% dell'esistente in caso di lotto saturo alla data di adozione del P.G.T., come incentivazione per la realizzazione di edilizia eco-compatibile che preveda il contenimento dei consumi, il risparmio energetico, la tecnologia del fotovoltaico ecc,

Le modalità ed i criteri per l'applicazione nella realizzazione di edilizia eco-compatibile, saranno approvati dall'amministrazione comunale attraverso direttive esplicative, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali in materia.

La condizione di ammissibilità sarà verificata in funzione dei contenuti specifici del progetto tecnologico