

COMUNE DI SOLAROLO RAINERIO
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA



DOCUMENTO DI PIANO

PARTE II

Determinazione di piano e assetto normativo

Il Sindaco

Il Segretario
Comunale

ADOTTATO IL
CON DELIBERA C.C. N°

APPROVATO IL
CON DELIBERA C.C. N°

PUBBLICATO IL
SUL B.U.R.L. N°



**Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico**

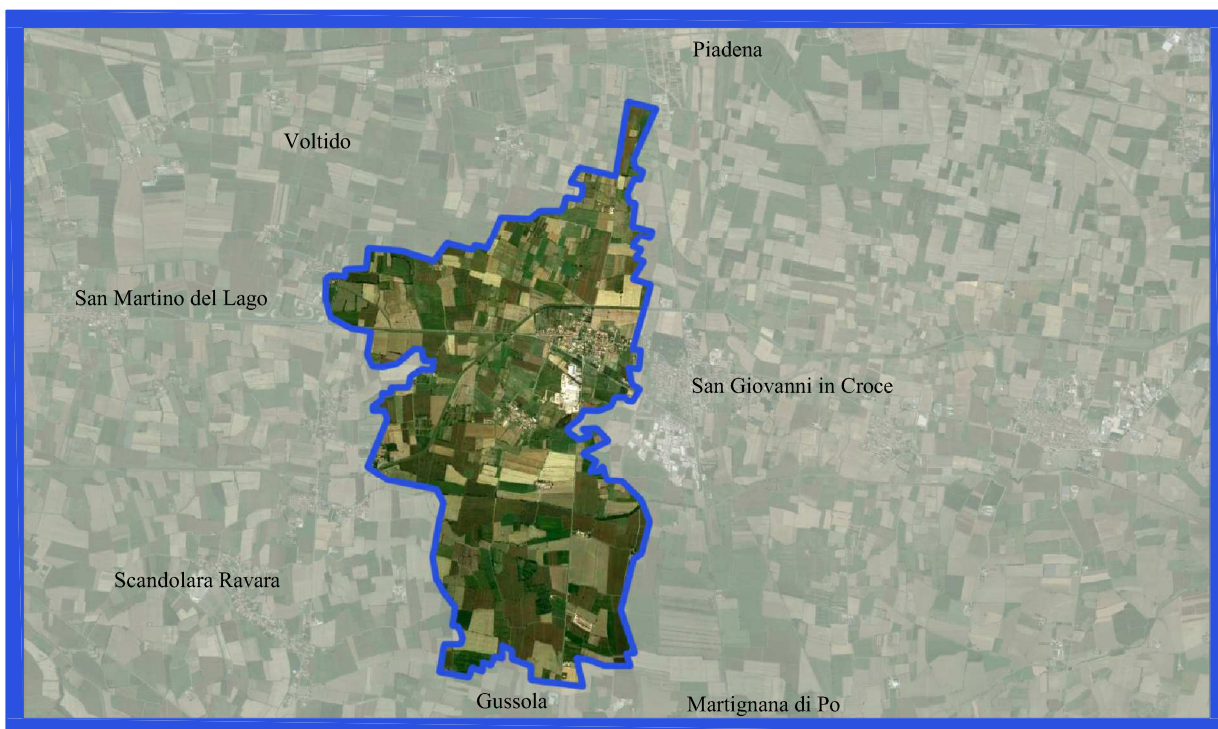
**Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI**

Via Milano 52c - 26100 Cremona
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Variante Generale

**Piano di Governo
del Territorio PGT**





Gruppo di lavoro:

**Responsabile del progetto e
coordinatore scientifico**

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI

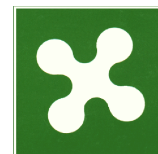
Responsabile operativo

Urbanista
DAVIDE BASSI

Comune di Solarolo Rainerio:

Staff dell'Ufficio Tecnico

Architetto
BEATRICE STRINGHINI



Regione
LOMBARDIA



Provincia di
CREMONA



Comune di
SOLAROLO RAINERIO
Unione di
comuni Lombarda
PALVARETA NOVA

INDICE

PARTE I.	DETERMINAZIONI DI PIANO.....	4
Capitolo. 1.	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo della Variante Generale al P.G.T. ...	4
Capitolo. 2.	Capacità insediativa complessiva del Documento di Piano	6
Capitolo. 3.	Politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali.....	9
3.1	Politiche del sistema urbano, insediativo e dei servizi.....	9
3.2	Politiche per il commercio.....	14
3.3	Politiche per le attività produttive	14
3.4	Politiche per il sistema della mobilità e delle infrastrutture	15
3.5	Politiche per il sistema ambientale, paesaggistico e rurale	16
3.6	Sostenibilità energetica.....	19
3.7	Politica energetica	19
Capitolo. 4.	Verifica di coerenza delle politiche/azioni della pianificazione comunale con gli obiettivi di sostenibilità ed il contestoprogrammatico di area vasta	24
4.1	Premessa	24
4.2	Piano Territoriale Regionale (PTR).....	24
4.3	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).....	27
Capitolo. 5.	Compatibilità con le risorse economiche attivabili	33
5.1	Opere previste e relativi costi.....	33
Capitolo. 6.	Modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate	34
6.1	Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	34
6.2	Piano Territoriale Regionale (PTR).....	35
6.3	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).....	35
6.4	Il Bilancio Ecologico Consumo di suolo (L.R. n.31/2014)	36
PARTE II.	ASSETTO NORMATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO (DP).....	43
Capitolo. 1.	Cogenza dei contenuti del Documento di Piano.....	43
Capitolo. 2.	Individuazione degli ambiti di trasformazione.....	43
Capitolo. 3.	Indici e parametri d'attuazione delle aree di trasformazione	45
3.1.	Ambiti di trasformazione (Atp1 - Atp2 - Atp3 - Atp4) a destinazione prevalentemente artigianale - industriale	47

3.2.	Ambiti di trasformazione (Atc 2.1 – Atc 2.2) a destinazione prevalentemente commerciale – terziaria - artigianale	48
3.3	Criteri di negoziazione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione	48
Capitolo. 4.	<i>Ambiti di trasformazione – valutazione di compatibilità con le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di Piano.....</i>	49
4.1	Atc 2.1 e Atc 2.2 - Ambiti di trasformazione COMMERCIALE – TERZIARIO – ARTIGIANALE	49
4.2	Atp1 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE.....	50
4.3	Atp2 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE	51
4.4	Atp3 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE.....	51
4.5	Atp4 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE.....	52
Capitolo. 5.	<i>Ambiti di trasformazione - valutazione di compatibilità con lesensibilità ambientali e paesaggistiche sul territorio.....</i>	53
Capitolo. 6.	<i>Piani Attuativi e Atti di Programmazione Negoziata a valenzaterritoriale</i>	55
6.1	Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione	55
6.2	Prescrizioni per i Piani Attuativi e per gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale	56
6.3	Indirizzi per Piani Attuativi e Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.....	57
Capitolo. 7.	<i>Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica</i>	59
7.1	Obiettivi della perequazione	59
7.2	Aree escluse dalle regole della perequazione	59
7.3	Modalità di applicazione dei meccanismi della perequazione.....	59
7.4	Perequazione di comparto.....	60
7.5	Perequazione diffusa	60
7.6	Perequazione aggiuntiva	62
7.7	Quantità della perequazione diffusa	62
7.8	Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori.....	63
7.9	Compensazione urbanistica	63
7.10	Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra	64
7.11	Caratteristiche delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di pertinenza indiretta	65

7.12	Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione.....	66
7.13	Il sistema degli incentivi.....	66
Capitolo. 8.	<i>Direttive del Documento di Piano</i>	68
8.1	Direttive per il Piano dei Servizi.....	68
8.2	Direttive per il Piano delle Regole.....	69
8.3	Direttive per la difesa e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche.....	70
8.4	Direttive per la valorizzazione e la difesa delle aree agricole.....	71
8.5	Direttive per la valorizzazione del tessuto edificato.....	72
8.6	Direttive per la tutela del centro storico.....	73
8.7	Direttive per la tutela, il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei complessi edilizi di matrice rurale.....	74
8.8	Elementi di pianificazione paesistico ambientale.....	75
Capitolo. 9.	<i>Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale</i>	79
9.1	Principi e finalità della Rigenerazione Urbana e Territoriale.....	79
9.2	Ambiti della rigenerazione.....	80
9.3	Individuazione ed obiettivi.....	81
9.4	Azioni di semplificazione.....	82
9.5	Azioni di incentivazione.....	85
9.6	Attuazione di usi temporanei.....	95
9.7	Studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria.....	97
9.8	Rigenerazione Urbana e Territoriale, ambiti dismessi con criticità.....	98
9.9	Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati.....	99
Capitolo. 10.	<i>Rapporto tra Variante PGT e VAS</i>	100
10.1	La VAS e la Variante Generale al PGT.....	100
10.2	Indirizzi, raccomandazioni alternative di interventi derivanti dalla VAS.....	93

PARTE I. DETERMINAZIONI DI PIANO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

schemi planivolumetrici.

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

Ai fini della definizione del dimensionamento del Piano secondo la LR 12/2005 si considerano i residenti per le aree edificate, cui vanno aggiunti quelli relativi alle aree di trasformazione residenziali conteggiando ogni residente pari a 150 m³ di volume teoricamente edificabile (50 m² SL).

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

Il Documento di Piano del PGT vigente individua 7 ambiti di trasformazione in corrispondenza di suoli liberi:

AT	Dest. prevalente	St	Utc max	SL
ATR1	Residenziale	4.202 mq	0,33 mq/mq	1.387 mq
ATC1	Commerciale-Terziario	12.969 mq	0,60 mq/mq	7.781 mq
ATC2	Commerciale-Terziario	15.002 mq	0,60 mq/mq	9.001 mq
ATP 1	Artigianale Industriale -	17.139 mq	0,75 mq/mq	12.854 mq
ATP 2	Artigianale Industriale -	22.624 mq	0,75 mq/mq	16.968 mq
ATP 3	Artigianale Industriale -	9.621 mq	0,75 mq/mq	7.216 mq
ATP 4	Artigianale Industriale -	19.114 mq	0,75 mq/mq	14.336 mq
	Totale St	100.671 mq		

La variante Generale, in accoglimento di istanze pervenute successivamente all'avvio del procedimento, ed in coerenza con gli indirizzi sovraordinati inerenti il contenimento del consumo di suolo, ha operato lo stralcio degli ambiti ATR1 e ATC 1 e la revisione degli ambiti ATC 2, ATP1 e ATP2.

La riconfigurazione degli ambiti di trasformazione è riportata nella tabella seguente:

AT	Dest. prevalente	St	Variazioni rispetto al PGT vigente
ATR 1	Eliminato	0	-4.202 mq
ATC 1	Eliminato	0	-12.969 mq
ATC 2.1	Commerciale-Terziario-Artigianale	4.432 mq	0
ATC 2.2	Commerciale-Terziario-Artigianale	10.570 mq	0
ATP 1	Artigianale - Industriale	16.623 mq	-516 mq
ATP 2	Artigianale - Industriale	17.460 mq	-5.164 mq
ATP 3	Artigianale - Industriale	9.621 mq	0
ATP 4	Artigianale - Industriale	19.114 mq	0
	Totale St	77.820 mq	-22.851 mq

In considerazione del fatto che è stata eliminata l'unica previsione a carattere residenziale, la verifica del peso insediativo viene effettuata sulla base dei Piani Attuativi di natura residenziale in corso di esecuzione e della previsione connessa ad un piano di recupero all'interno del nucleo di antica formazione del capoluogo.

a) ABITANTI RESIDENTI AL 31.12.2019	n.	934
b) ABITANTI INSEDIABILI:		
✓ nelle zone identificate come ambiti di riqualificazione	n.	23
✓ negli ambiti assoggettati a piano attuativo, prevalentemente residenziale già convenzionati ma non completati	n.	104
✓ dovuti alla perequazione urbanistica diffusa.	n.	4
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI	n.	131
N. COMPLESSIVO ABITANTI PREVISTI	n.	1.065

Il dimensionamento della Variante Generale al PGT prevede un incremento di popolazione pari a n. 131 unità, che corrisponde a n. 87 vani.

Vengono confermate e ridimensionate le aree per l'espansione produttiva. Per quanto riguarda gli aspetti connessi alla **viabilità**, si conferma la previsione della rotatoria tra la SP.87 Via Giuseppina e la Strada per Gussola.

Alle previsioni insediative la LR 12/2005 associa una quantificazione delle aree per servizi determinata in un minimo di 18 m² per abitante teorico intesi come superficie a lui dedicate.

Il Documento di Piano nel prossimo quinquennio indica una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartita:

Destinazioni residenziali (SL)	10.422 mq
Destinazioni terziarie e commerciali (SL)	9.001 mq
Destinazioni produttive (SL)	47.114 mq
Perequazione urbanistica diffusa	4.598 mq
Quota per incrementi volumetrici	0
Spazi per servizi pubblici o privati d'uso pubblico a livello comunale futuri	14.936 mq

Capitolo. 3. **Politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali**

Il Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi strategici prefissati formula le seguenti politiche d'intervento parte delle quali si traducono in direttive ed indirizzi da recepirsi nel Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

DIRETTIVE: indicano in termini generali sia le politiche che le azioni di piano che debbono essere poste in atto provvedendo anche ad integrazioni od adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dall'articolazione in più alternative maggiorate per una più efficace azione di attivazione del Piano.

INDIRIZZI: insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che debbano essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.

3.1 Politiche del sistema urbano, insediativo e dei servizi

Al fine di strutturare e implementare il sistema urbano, insediativo e dei servizi la politica del Documento di Piano prevede i seguenti punti principali:

- ✓ favorire la qualità della vita;
- ✓ sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica attraverso:
 - priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - tutela e fruizione delle aree non edificate;
- ✓ adeguata offerta di alloggi a canone moderato attraverso:
 - valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a canone sociale;
- ✓ adeguato livello qualitativo dell'offerta mediante:
 - cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
 - cura della compatibilità ambientale degli interventi;
 - promozione di tecnologie a basso consumo energetico ed a basso impatto;
- ✓ inserimento paesistico delle trasformazioni attraverso:
 - collegamento tra il Regolamento Edilizio e l'attività di valutazione paesistica dei progetti;

- modulazione e differenziazione degli interventi in funzione delle specifiche caratteristiche dei diversi ambiti;
- ✓ ricostruzione del disegno di frangia urbana:
 - favorire lotti di completamento inseriti in margini urbani continui e definiti;
 - contrastare la realizzazione di edifici isolati che non siano in relazione con il resto del contesto urbano;
 - inserimento di interventi per la ricucitura degli insediamenti attraversati da infrastrutture;
 - evitare interferenze con le linee elettriche aeree;
 - evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative troppo differenti tra loro (es. per altezza);
 - evitare usi impropri (quali depositi, discariche ed orti urbani abusivi);
 - cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture anche di quelle esistenti;
- ✓ garantire una sostenibilità ambientale e una funzionalità urbanistica:
 - attenzione alle opportunità per l'infanzia e l'adolescenza;
 - realizzazione di punti di centralità;
 - ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
 - accessibilità dei servizi anche a scala ciclo pedonale;
 - vietare la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita, e permettere la creazione nuove strutture a ampliamenti finalizzati alla razionalizzazione e riqualificazione della rete esistente;
 - creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività funzionali culturali e del tempo libero);
- ✓ garantire l'inserimento paesistico delle trasformazioni:
 - sviluppo di una carta del paesaggio che renda evidenti i valori da tutelare e da promuovere;
- ✓ garantire il contenimento del consumo del suolo libero:
 - mantenimento delle aree agricole;
 - cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti;
 - creazione di una fascia verde periurbana, anche tramite la piantumazione delle aree residuali;
 - potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- ✓ garantire un elevato livello qualitativo dell'offerta;
- ✓ porre attenzione alle esigenze degli operatori e dei cittadini;
- ✓ tutelare e valorizzare il patrimonio storico.

3.1.1. Politiche per la casa (Edilizia Economica Popolare)

Il tema dell'edilizia popolare nelle sue mere eccezioni è trattato nel Documento di Piano come nel Piano de Servizi in conformità di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m. ed i..

L'Amministrazione Comunale qualora lo ritenesse opportuno anche su richiesta di cooperative, privati ed imprese al fine di promuovere la costruzione di alloggi popolari, si riserva la possibilità di procedere all'acquisizione di aree o edifici al fine di attuare interventi di edilizia economica popolare.

Le tavole della Variante Generale al PGT non indicano le eventuali aree interessate, spetta all'Amministrazione Comunale definirle come preciso atto formale (PEEP, Variante al PGT, art.51 ex legge 865/71, P.L.U. ecc.).

L'Amministrazione Comunale redigerà un bando di assegnazione a soggetti che intendono realizzare edilizia economica popolare impegnandosi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione inferiori a quelli di mercato nella misura stabilita dal bando medesimo.

Il valore di cessione dell'area o dei fabbricati in diritto di proprietà sarà pari a quello attribuito con delibera comunale e l'assegnatario dovrà versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con l'impegno a trascrivere tale obbligo e le eventuali rateizzazioni nel titolo abilitativo unitamente all'impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione inferiori a quelli di mercato e conformi a quanto stabilito dal bando di assegnazione.

3.1.2. Politiche per la rigenerazione urbana

L'approvazione della LR 18/2019, che ha modificato la LR 12/2005, ha comportato il recepimento a livello regionale della disciplina inerente la rigenerazione urbana.

Tale determinazione si inserisce all'interno del più generale corpus di politiche di livello europeo e nazionale volte a favorire interventi di riqualificazione del tessuto urbano consolidato al fine di limitare la necessità di utilizzare suolo libero, agricolo o naturale, per soddisfare le

esigenze insediative future.

Se da un lato, pertanto, già dal 2014 la Regione Lombardia con la LR 31/2014, ha dettato un percorso di progressiva riduzione delle previsioni insediative allineandosi all'obiettivo europeo di un futuro a zero consumo di suolo, dall'altro, con l'introduzione dell'istituto della rigenerazione urbana sancisce il principio fondamentale di valorizzare le aree urbanizzate esistenti tramite l'incentivazione di interventi su edifici e spazi pubblici in grado di avere riflessi sulle dinamiche sociali ed economiche locali.

In tutti i comuni si evidenzia la presenza di luoghi più o meno estesi nei quali si hanno edifici sottoutilizzati o dismessi e spazi aperti che sono divenuti nel tempo "non luoghi", generando un degrado che, progressivamente, e unitamente ad altri fattori esogeni, ha determinato in primis la chiusura delle attività economiche e, successivamente, anche lo spopolamento. Ciò non è riferito unicamente alle aree produttive e commerciali, ma si verifica anche in corrispondenza dei tessuti edilizi storici che, soprattutto nei piccoli comuni, scontano la presenza di tipologie edilizie non più adeguate alle necessità del mercato immobiliare o, più semplicemente, di edifici abbandonati i cui costi di recupero hanno fin'ora scoraggiato gli imprenditori del settore.

La logica implicita nelle politiche di limitazione del consumo di suolo è che, sfavorendo interventi di espansione urbana, si ingenera una nuova attenzione degli imprenditori verso lo stock edilizio esistente favorendo trasformazioni che vanno dalla semplice riqualificazione, alla ristrutturazione urbanistica con ridefinizione completa del contesto.

La rigenerazione urbana prende le mosse da queste istanze di riqualificazione del tessuto urbano, associando alla riqualificazione delle singole unità edilizie un disegno di unitarietà progettuale e compositiva che include anche gli spazi pubblici su cui queste unità si affacciano con la prospettiva che un intervento pubblico o privato in una posizione chiave dell'urbanizzato possa avere nel lungo periodo un effetto volano sulle aree circostanti generando ulteriori trasformazioni che modifichino radicalmente il volto e le modalità d'uso dei centri abitati, con la speranza di una riappropriazione da parte dei residenti o frequentatori degli spazi

in attesa di una vocazione specifica.

In ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente la Variante propone di individuare nel tessuto urbano di Solarolo Rainerio come aree potenzialmente interessabili da interventi di rigenerazione urbana:

- i nuclei di antica formazione e gli spazi pubblici in essi compresi in quanto interessati dai principali fenomeni di abbandono da parte di residenti ed attività commerciali ed in quanto si ritiene prioritario il recupero dei valori storici, ambientali, culturali e sociali che essi rappresentano per l'intera comunità locale
- le aree destinate a servizio che rappresentano spesso luoghi di aggregazione sociale che devono essere valorizzati per svolgere al meglio questo compito e poter qualificare gli spazi urbani che le circondano.

All'interno delle norme del Piano delle Regole viene inserita la disciplina specifica che riguarda gli interventi connessi con la rigenerazione urbana nei nuclei storici.

Il Comune di Solarolo Rainerio, come meglio specificato nel Piano dei Servizi, ha candidato al bando Regionale "Interventi finalizzati all'avvio di processi di rigenerazione urbana" tre progetti riguardanti spazi pubblici ritenuti di fondamentale importanza per avviare i processi trasformativi sopra descritti:

1. riqualificazione delle aree poste tra il Municipio e la scuola per l'infanzia al fine di ottenere spazi percettivamente migliorati potenziando le occasioni di sosta, ed incrementare i livelli di permeabilità eliminando le superfici asfaltate e sostituendole con materiali semipermeabili o aiuole verdi
2. completamento della pista ciclabile lungo via Giuseppina per il tratto che va da via Borgo a via Palestro assicurando adeguate misure di sicurezza per gli utenti, mantenendo la percorribilità pedonale e garantendo la percorribilità per gli autoveicoli lungo via Giuseppina in entrambi i sensi di marcia
3. Riqualificazione delle strutture cimiteriali di Solarolo Rainerio e San Lorenzo Aroldo e delle aree esterne con l'intento di valorizzare queste ultime al fine di farne spazi di interscambio tra una fruizione legata

alle strutture cimiteriali e fruizioni legate alla presenza di itinerari turistici esterni ai nuclei urbani

3.2 Politiche per il commercio

Stante la deficitaria situazione sia dal punto di vista qualitativo, sulla base di quanto espressamente analizzano nella fase conoscitiva e ricognitiva, che sono state indicate alcune linee di sviluppo, si può affermare che le stesse sono raggiungibili con politiche di rinnovo e riqualificazione del sistema commerciale mediante:

- ✓ mantenimento e rafforzamento dell'attuale organizzazione del sistema distributivo a funzioni di scala prettamente locale;
- ✓ nessuna previsione di grandi strutture di vendita;
- ✓ sostegno e creazione di nuovi esercizi di vicinato e di nuove strutture di vendita, perseguendo un aumento della superficie media di quelle esistenti;
- ✓ tutela e qualificazione delle attività commerciali esistenti;
- ✓ incentivazione anche attraverso contributi comunali (es.: per pagare canoni di locazione) delle attuali realtà commerciali;
- ✓ promuovere una localizzazione della rete di vendita meglio distribuita sul territorio edificato e non solo nel centro storico, integrando la funzione commerciale con le altre funzioni urbane;
- ✓ cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico;
- ✓ promozione ed integrazione con il commercio alimentare a tale scopo è opportuno creare uno spazio adeguatamente attrezzato dedicato agli operatori ambulanti, mediante le possibilità espresse dalla L.R. 15/2000;
- ✓ prevedere un'apposita area per interventi di tipo "attrattori" sia ammortatori che non, con funzioni di servizio per l'intero territorio comunale e per i comuni contermini.

3.3 Politiche per le attività produttive

L'Amministrazione comunale conferma la volontà di sostenere l'imprenditoria locale rivedendo le previsioni inerenti 2 ambiti a carattere artigianale al fine di renderli maggiormente conformi alle necessità

attuative, secondo le volontà espresse in sede di raccolta delle istanze.

3.4 Politiche per il sistema della mobilità e delle infrastrutture

Il tratto stradale maggiormente critico che attraversa il Comune di Solarolo Rainerio è rappresentato dalla SP 87 "Via Giuseppina", tale tracciato risulta talmente problematico che viene inserito dal Piano della viabilità provinciale in I° classe di priorità d'intervento.

Ciò è dovuto dal grado di incidentalità e dal TGM (Traffico Giornaliero Medio) soprattutto del traffico pesante, principale causa di code ed incidenti.

Le politiche adottate dall'amministrazione comunale al fine di mantenere e potenziare l'attuale sistema infrastrutturale sono riassumibili nei seguenti punti:

- ✓ potenziamento delle connessioni di scala sovracomunale mediante:
 - riorganizzazione gerarchica delle strade;
- ✓ incremento e regolazione degli accessi al paese attraverso l'inserimento di una rotonda;
- ✓ contenimento traffico privato;
- ✓ inserimento ambientale e territoriale delle infrastrutture mediante:
 - sviluppo indicazioni progettuali per l'inserimento ambientale delle infrastrutture;
 - realizzazione di parcheggi;
- ✓ valorizzazione delle piste ciclo-pedonali mediante:
 - organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali come rete di importanza primaria;
 - creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
 - messa in sicurezza delle infrastrutture;
- ✓ realizzazione di una rotatoria che garantisca l'innesto della nuova viabilità di progetto prevista dal PTCP con la S.P. N.87, via Giuseppina.

3.5 **Politiche per il sistema ambientale, paesaggistico e rurale**

- ✓ Riduzione delle emissioni di gas responsabili di alterazioni del clima;
- ✓ diffusione ed utilizzo di tecnologie innovative;
- ✓ sviluppo delle fonti rinnovabili, informazione e sensibilizzazione dei cittadini all'uso di pratiche di risparmio energetico;
- ✓ promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es. solare) e valorizzare il contributo degli autoproduttori;
- ✓ politiche incentivanti nelle disposizioni normative per l'efficienza energetica dei nuovi edifici e di quelli soggetti a ristrutturazione;
- ✓ realizzazione di impianti a biomassa;
- ✓ promozione dell'utilizzo della migliore tecnologia disponibile (BAT) per la maggiore efficienza energetica possibile;
- ✓ promozione dell'utilizzo di sistemi di certificazione ambientale tipo EMAS o ISO 14001,
- ✓ per gli elettrodotti ed altri impianti a rete:
 - interrimento degli elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.
 - monitoraggio campi elettromagnetici;
 - regolamentazione impianti telefonia mobile in contesti urbani e paesaggistici;
- ✓ per contenere l'esposizione rispetto ad aree industriali:
 - verifica della compatibilità ambientale degli stabilimenti esistenti e di eventuali nuove localizzazioni.
 - Valutazione stato ambientale del sottosuolo;
 - razionalizzazione della rete di distribuzione del carburante;
- ✓ per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico, e campi elettromagnetici..):
 - promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici;
 - sviluppo di piani di risanamento acustico nelle aree critiche;
 - riduzione delle emissioni e delle concentrazioni di inquinanti atmosferici;
 - definizione di incentivi per la manutenzione ed il miglioramento tecnologico degli impianti termici;
 - individuazione di zone od ambiti da tutelare da forme di inquinamento elettromagnetico dovute ad impianti per le telecomunicazioni;

- ✓ per la riduzione della quantità di rifiuti in discarica:
 - incentivazione ai comportamenti di contenimento della produzione di rifiuti.
- ✓ per la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti:
 - ampliamento area ecologica.
Incentivazione raccolta differenziata;
 - previsione di adeguate misure di sicurezza;
- ✓ per la tutela della qualità dei terreni e della falda:
 - riqualificazione e riuso dei terreni e della falda;
 - previsione dei progetti di bonifica e successivo recupero delle cave dismesse;
 - mantenimento qualità pedologica nelle aree ad uso agricolo;
 - per il contenimento del rischio geologico e di esondazione:
 - previsione di indicazioni relativamente ai problemi di discontinuità del sottosuolo;
 - previsione nella normativa di specifiche regole per le aree di esondazione;
 - contenimento processo di impermeabilizzazione del suolo;
 - redazione ed aggiornamento del Piano di protezione civile.
- ✓ per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi:
 - linee guida progettuali per evitare la frammentazione causata dalle infrastrutture, comprensive di misure di mitigazione e compensazione;
 - individuazione di aree fasce filtro o tampone per limitare gli impatti visivi ed acustici delle attività produttiva nei confronti del territorio agricolo.
- ✓ per la valorizzazione dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici:
 - utilizzo e tecniche di ingegneria naturalistica nella realizzazione di opere all'interno degli alvei;
 - privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
 - garantire il deflusso minimo attraverso il controllo dei prelievi di terra;
- ✓ promuovere il disinquinamento ed il recupero ambientale delle acque inquinate;
- ✓ tutelare la qualità dei terreni e della falda;
- ✓ operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi tra urbano ed extraurbano;
- ✓ incrementare le superfici boscate;

- ✓ individuare e censire le aree di elevato valore naturalistico tramite un progetto di RETE ECOLOGICA COMUNALE;
- ✓ valorizzare i corsi d'acqua come corridoi naturalistici ed ecologici;
- ✓ assumere il sistema del verde come punto di riferimento per la riorganizzazione paesaggistica del territorio comunale;
- ✓ creazione di una fascia verde periurbana, anche tramite la piantumazione delle aree residuali;
- ✓ potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- ✓ per il disinquinamento e recupero ambientale delle acque inquinate:
 - rinaturalizzazione alvei dei corsi d'acqua per incrementare la capacità auto depurativa;
- ✓ per la tutela della qualità dei terreni e della falda:
 - mantenimento della funzione di ricarica dell'acqua di falda per le aree verdi;
- ✓ per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi:
 - salvaguardia dei varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici;
 - creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne agricole;
 - introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
 - creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate;
 - recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate..) attraverso l'utilizzo delle misure agro ambientali;
- ✓ per l'incremento delle superfici boscate:
 - programmi di riforestazione;
 - creazione di connessioni a verde tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;
- ✓ per l'individuazione e censimento delle aree di elevato valore naturalistico:
 - sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
 - valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
- ✓ per la valorizzazione degli ambiti fluviali come corridoi naturalistici:
 - introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
 - curare la connessione tra la vegetazione riparia ed aree boscate esistenti;

- privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
- promozione di azioni di sensibilizzazione volte al risparmio ed alla razionalizzazione dei consumi agricoli, civili ed industriali.

3.6 Sostenibilità energetica

La politica energetica è tra quelle che merita maggior attenzione.

Le azioni in tale senso possono essere sintetizzate:

- ✓ miglioramento della gestione delle forniture energetiche al patrimonio di proprietà del Comune allo scopo di ridurre costi e sprechi;
- ✓ ammodernamento degli impianti inefficienti (rinnovamento automezzi, eventuali opere edili per la riqualificazione degli immobili di proprietà pubblica ecc..)
- ✓ introduzione di strategie e strumenti innovativi finalizzati al risparmio energetico;
- ✓ messa a punto di campagne informative destinate ai cittadini per stimolare comportamenti ambientalmente attenti (acquisto di elettrodomestici di classe energetica A, lampadine fluorescenti..);
- ✓ obbligo della certificazione energetica degli edifici in conformità alle vigenti disposizioni legislative e normative.

3.7 Politica energetica

La crisi energetica in atto impone nuove strategie connesse con l'approvvigionamento di fonti energetiche alternative a quelle convenzionali e pone come prioritario il tema del migliore utilizzo possibile delle risorse disponibili.

L'incertezza circa le opportunità, le disponibilità ed i costi dell'energia aggiungono incertezza alla già forte dipendenza energetica nazionale dalle fonti energetiche esterne che è comunque destinata ad aumentare nel breve periodo se non verranno presi provvedimenti.

Anche le emissioni di gas serra sono attualmente in aumento, il che rende ancora più difficile far fronte al cambiamento climatico.

Il settore civile, residenziale e terziario, assorbono mediamente nell'UE più del 40% delle fonti energetiche. Intervenire sul contenimento dei consumi, riducendo da un lato la domanda attraverso la promozione del

risparmio energetico e diffondendo l'uso delle fonti energetiche rinnovabili rappresenta l'unica strategia vincente.

Parallelamente, l'importanza dei temi ambientali, costituisce uno degli argomenti del dibattito politico scientifico, gli edifici producono una serie di impatti sull'ambiente: occupano suolo, alterano il terreno, eliminando vegetazione e ostacolando il deflusso delle acque, mutano i cicli di vita naturale nell'area circostante, consumano risorse, materiali, energia e combustibili anche per la loro realizzazione, a partire dai loro componenti, e durante tutta la loro esistenza.

Il concetto di "qualità energetica degli edifici" deve essere attuato attraverso strumenti operativi flessibili ed immediatamente realizzabili.

Lo strumento più efficace è il Regolamento Edilizio Comunale. In questo contesto diventa uno strumento avanzato per promuovere un edilizia sostenibile, ossia un edilizia finalizzata a soddisfare le esigenze attuali senza compromettere la possibilità per le future generazioni di soddisfare negli stessi modi le proprie.

Il Regolamento Edilizio introduce alcuni criteri noti da tempo ma scarsamente applicati: il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili è un'impiego di tecnologie bioclimatiche con interventi di tipo prescrittivo resi obbligatori, altri per ora solo suggeriti, quindi facoltativi, ma ugualmente importanti in quanto smuovono gli operatori a riflettere su scelte più sostenibili, con controparte in termini di innovazioni di SL (superficie lorda).

3.7.1. Campo degli interventi obbligatori

1. Illuminazione spazi esterni: flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso.
2. Diritto al sole: nelle nuove costruzioni si deve tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte
3. Porticati aperti al pubblico transito: illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico.
4. Impianti elettrici per illuminazione: impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc...).

5. Controllo temperatura ambienti: nella stagione fredda compresa fra 18° C e 22° C; installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche , ecc...) agenti sui singoli elementi riscaldanti. le valvole termostatiche sono sistemi di regolazione locale che , agendo sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldanti, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni e interni.
6. Caldaie a condensazione/pompe di calore a gas a bassa entalpia: nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianti di riscaldamento, è resa obbligatoria l'installazione di caldaie a condensazione, o pompe di calore che consentano di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto.
7. Collettori solari per la produzione di acqua calda. L'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato (copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%, 20% nel centro storico).
8. Contabilizzazione del calore individuale, quindi spesa energetica dell'immobile ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario.
9. Consumo di acqua potabile: contabilizzazione individuale; adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti; utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
 - ✓ produrre adeguate schermature alle finestre poste sulle pareti sud ed ovest degli edifici.
 - ✓ utilizzo di doppi vetri.
 - ✓ installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione elettrica non inferiore a 1kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzazione tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima è di 5 kw.

3.7.2. Campo degli interventi facoltativi, con incentivazione in termini di incremento della SL

- ✓ impianti geotermici.
- ✓ collettori solari per la produzione di acqua calda, l'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da soddisfare totalmente il fabbisogno energetico per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.
- ✓ serre bioclimatiche e logge aventi lo stesso scopo, muri ad accumulo, muri di trombe, sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini del calcolo della SL.
- ✓ tetto verde piano o inclinato che favorisce il miglioramento dell'influenza termica estivo-invernale e drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
- ✓ pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette che garantiscono condizioni di confort elevata con indice di installazione competitivi.
- ✓ materiali naturali e finiture bio-compatibili: impedire l'immissione e il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
- ✓ consumo di acqua potabile: adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce; irrigazione delle zone a verde a mezzo di acque meteoriche da stoccare in apposite vasche di accumulo.
- ✓ La politica energetica è tra quelle che merita maggior attenzione.
- ✓ Le azioni in tale senso possono essere sintetizzate:
- ✓ miglioramento della gestione delle forniture energetiche al patrimonio di proprietà del Comune allo scopo di ridurre costi e sprechi;
- ✓ ammodernamento degli impianti inefficaci (rinnovamento automezzi, eventuali opere edili per la riqualificazione degli immobili di proprietà pubblica, ecc...);
- ✓ introduzione di strategie e strumenti innovativi finalizzati al risparmio energetico;

- ✓ messa a punto di campagne informative destinate ai cittadini per stimolare comportamenti ambientalmente attenti (acquisto di elettrodomestici, di classe energetica A, lampadine fluorescenti,...);
- ✓ obbligo della certificazione energetica degli edifici in conformità alle vigenti disposizioni legislative e normative.

Capitolo. 4. **Verifica di coerenza delle politiche/azioni della pianificazione comunale con gli obiettivi di sostenibilità ed il contesto programmatico di area vasta**

4.1 Premessa

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

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

4.2 Piano Territoriale Regionale (PTR)

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

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

Obiettivi tematici	
<i>Ambiente</i>	
Qualità aria	Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante riducono il peso insediativo con conseguente contenimento, rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, delle emissioni di inquinanti in atmosfera date dalle attività insediabili e dal traffico indotto.

Risorse idriche (riduzione consumi, mitigazione rischi esondazione, riqualificazione ambientale, promozione fruizione)	<p>Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante non riguardano aree in prossimità di corpi idrici superficiali o di aree a rischio di esondazione ai sensi del PGRA.</p> <p>Gli ambiti interessati dalle modifiche ricadono all'interno della fascia C del PAI continuando a valere per essi i condizionamenti imposti dalla normativa geologica in merito.</p> <p>Rispetto ai consumi idrici, data la riduzione del peso insediativo, si avrà un parallelo contenimento rispetto a quanto previsto dal PGT vigente.</p>
Difesa suolo e prevenzione Deterioramento e contaminazione	<p>Come rilevato nel Rapporto di scoping gli elenchi aggiornati reperibili sul sito web della Regione Lombardia non riportano, per il Comune di Solarolo Rainerio, siti contaminati o che sono stati soggetti a procedure di bonifica.</p> <p>Non si prevede la localizzazione di nuove attività che possano determinare rischi di contaminazione o che esulino da quanto già valutato in sede di VAS nel precedente procedimento.</p>
Tutela della biodiversità e valorizzazione degli ecosistemi	<p>Non sono previste modificazioni che possano compromettere la funzionalità degli elementi portanti della RER, inoltre, rispetto agli ambiti di trasformazione, vengono operate riduzioni e stralci che generano incremento di superfici libere, non configurandosi parallelamente nuovi elementi di pressione per le aree a maggiore naturalità poste lungo il corso del Po.</p>
Inquinamento acustico	<p>Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante riducono il peso insediativo con conseguente contenimento, rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, del traffico indotto e delle emissioni acustiche generate.</p> <p>Non sono previste modifiche di destinazioni d'uso che possano determinare rischi di incompatibilità rispetto ai recettori sensibili presenti sul territorio.</p>
Inquinamento elettromagnetico e luminoso	<p>Non sono previsti interventi che possano determinare un incremento delle fonti di inquinamento elettromagnetico o luminoso.</p>
<i>Assetto territoriale</i>	
Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate	<p>Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante riducono il peso insediativo con conseguente contenimento, rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, del traffico indotto.</p> <p>Viene inoltre introdotto il collegamento stradale tra le vie Leopardi e Deledda funzionale a sgravare parzialmente la via Giuseppina dal traffico locale e a migliorare le condizioni di accessibilità dei più recenti comparti residenziali.</p>
Organizzare il territorio affinché non si creino squilibri	<p>La proposta di Variante, in coerenza con le potenzialità di sviluppo espresse dal territorio, opera lo stralcio dell'ambito ATC 1 e mantiene in essere l'ambito ATC 2 a destinazione commerciale – terziaria, per il quale prevede una nuova ripartizione interna funzionale a garantirne una maggiore possibilità di realizzazione.</p>
Riqualificazione e qualificazione dello sviluppo urbano	<p>Agli obiettivi già presenti nel PGT vigente inerenti il recupero dello stock edilizio esistente, si aggiunge la nuova disciplina inerente la promozione degli interventi connessi alla rigenerazione urbana integrando nella proposta di Variante anche i progetti che il Comune ha candidato al bando Regionale "Interventi finalizzati all'avvio di processi di rigenerazione urbana".</p>
Garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio	<p>La proposta di Variante conferma la dotazione delle aree per servizi e le previsioni del PGT vigente rispetto alle nuove realizzazioni.</p>
Contenere il consumo di suolo	<p>La proposta di Variante stralcia le previsioni insediative inerenti gli ambiti ATR 1 e ATC1 e ed introduce una riduzione di consumo di suolo per gli ambiti di trasformazione ATP 1 e ATP 2 in conformità alle direttive di livello comunitario, nazionale e regionale.</p> <p>Parallelamente alla riduzione delle previsioni insediative viene introdotta dalla proposta di Variante la disciplina inerente la promozione della rigenerazione urbana, regolamentando le modalità con le quali possono essere realizzati interventi passibili di generare processi di rigenerazione</p>

	diffusa.
Azioni di mitigazione del rischio integrato – resilienza	Le modifiche apportate dalla proposta di Variante non incidono su territori soggetti ad elevati livelli di rischio.
<i>Assetto economico - produttivo</i>	
Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica	Vengono fatti salvi gli obiettivi del PGT vigenti inerenti le migliori tecniche di realizzazione dei comparti non residenziali al fine di garantirne la massima efficienza in termini di contenimento del consumo di risorse non rinnovabili.
<i>Paesaggio e patrimonio culturale</i>	
Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio	La proposta di Variante, riducendo il peso insediativo delle previsioni trasformative, comporta un parallelo contenimento degli impatti paesaggistici, soprattutto per quanto concerne il settore orientale dell'urbanizzato del capoluogo. L'attenzione posta all'integrazione della rigenerazione urbana all'interno dell'apparato normativo garantisce inoltre che siano favoriti interventi di riqualificazione sia dello stock edilizio esistente (in particolare quello interno ai nuclei storici), sia degli spazi pubblici con vantaggi in termini di qualificazione paesaggistica.
Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse	La proposta di Variante non interviene a modificare le politiche inerenti la fruizione paesaggistica delle aree rurali.
Obiettivi territoriali Sistema Territoriale della pianura irrigua	
ST5.1	La proposta di Variante non incide sulle politiche del PGT per il territorio rurale
ST5.2	Non sono previste modifiche che comportino la compromissione o la riduzione delle risorse idriche per l'agricoltura
ST5.3	La proposta di Variante riduce la superficie degli ambiti potenzialmente edificabili confermando nello stato agricolo le aree stralciate e contribuendo pertanto a raggiungere l'obiettivo della preservazione delle caratteristiche e dei valori del territorio rurale.
ST5.4	L'introduzione di una disciplina specifica per la rigenerazione urbana consente di attivare operazioni di recupero edilizio che migliorino le condizioni generali di qualità paesaggistica del contesto urbano e di quello rurale circostante.
ST5.5	La proposta di Variante riduce il peso insediativo delle previsioni e di conseguenza anche il traffico indotto dalle trasformazioni. Non sono previste nuove infrastrutture stradali che incidano sull'ambito agricolo, mentre sono confermate le previsioni inerenti i percorsi ciclopedonali.
ST5.6	Non pertinente
Uso suolo	La proposta di Variante si pone in coerenza con gli obiettivi regionali in quanto: <ul style="list-style-type: none"> - Opera una revisione degli ambiti di trasformazione coerentemente con le esigenze locali - Introduce una disciplina apposita per favorire la rigenerazione urbana ed intervenire a riqualificare il patrimonio edilizio - Non prevede nuove aree di trasformazione oltre a quelle già presenti nel PGT vigente - Conferma nella funzione agricola le aree stralciate dagli ambiti di trasformazione

Rispetto ai criteri inerenti la salvaguardia del sistema rurale e la sua valorizzazione ambientale e paesaggistica contenuti nell'adeguamento del PTR alla LR 31/2014, si sottolinea come la proposta di Variante non introduce ulteriori ambiti di trasformazione oltre a quelli già presenti nel

PGT vigente, intervenendo unicamente ad una riduzione della superficie destinata al consumo di suolo.

Inoltre l'attenzione posta all'integrazione della rigenerazione urbana all'interno dell'apparato normativo garantisce che siano favoriti interventi di riqualificazione sia dello stock edilizio esistente (in particolare quello interno ai nuclei storici), sia degli spazi pubblici, contribuendo a ridurre ulteriormente la pressione insediativa sulle aree periurbane.

Ciò garantisce la tutela del sistema agro-ambientale che occupa la maggior parte del territorio comunale per il quale restano validi sia le politiche generali del Documento di Piano vigente, sia, in particolare per gli aspetti di valorizzazione ambientale, il progetto di REC teso a meglio definire alla scala comunale le individuazioni dei livelli regionale e provinciale.

4.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

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

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

Il Piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia.

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

Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque

anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi.

In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento ed indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;

3. l'individuazione degli ambiti di cui all'art.15, comma 4, della suddetta legge, fino all'approvazione del PGT;
4. l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla Provincia la competenza in materia con efficacia prevalente;

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

Obiettivi
<u><i>Sistema insediativo</i></u>
La proposta di Variante è coerente sia con l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, intervenendo a ridefinire alcuni degli ambiti di trasformazione del PGT vigente, sia con la promozione del recupero del patrimonio edilizio ed insediativo data l'introduzione di apposita disciplina relativa alla rigenerazione urbana.
<u><i>Sistema infrastrutturale</i></u>
Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante riducono il peso insediativo con conseguente contenimento, rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, del traffico indotto, soprattutto di quello pesante gravitante sulla SP 87. Viene inoltre introdotto il collegamento stradale tra le vie Leopardi e Deledda funzionale a sgravare parzialmente la via Giuseppina dal traffico locale e a migliorare le condizioni di accessibilità dei più recenti comparti residenziali. Viene mantenuta l'attenzione rispetto alla realizzazione della rete ciclopedonale funzionale al raggiungimento degli obiettivi inerenti il passaggio graduale a modalità di sostenibili per gli spostamenti di corto raggio a scopo fruitivo o per lo svolgimento delle attività quotidiane.
<u><i>Sistema paesistico-ambientale</i></u>
Sulla scorta di progettualità pregresse dell'amministrazione comunale in tema di rigenerazione urbana la proposta di Variante introduce un'apposita disciplina atta a regolamentare gli interventi che, soprattutto nei centri storici e per gli edifici di valore storico culturale, possano generare effetti volano di qualificazione dell'intorno. La riduzione delle previsioni insediative ha come effetto la tutela delle superfici agricole libere e della qualità dei suoli. Rispetto alle aree ad elevata naturalità ed agli elementi delle reti ecologiche che fungono da connessione tra questi ultimi, la proposta di Variante non introduce modificazioni che possano ridurre la consistenza delle emergenze vegetazionali esistenti o che possano inficiare la realizzazione del disegno di REC già presente nel PGT vigente.
<u><i>Gestione dei rischi territoriali</i></u>
Rispetto al rischio alluvionale le modifiche introdotte dalla proposta di Variante non riguardano aree in prossimità di corpi idrici superficiali o di aree a rischio di esondazione ai sensi del PGRA. Gli ambiti interessati dalle modifiche ricadono all'interno della fascia C del PAI continuando a valere per

essi i condizionamenti imposti dalla normativa geologica in merito.

La proposta di variante non prevede la localizzazione di nuove attività che possano determinare rischi di contaminazione o che esulino da quanto già valutato in sede di VAS nel precedente procedimento.

Sistema rurale

Il ridimensionamento degli ambiti di trasformazione garantisce il mantenimento dei suoli nell'attuale funzione agricola e contribuisce al perseguimento dell'obiettivo di preservare il settore primario e le risorse prioritarie necessarie alla sua sopravvivenza ed evoluzione verso una maggiore sostenibilità e verso forme di coltivazione ecocompatibili.

Le aree non più soggette alla potenziale trasformazione non risultano intercluse nel TUC, non profilandosi fenomeni di abbandono e degrado generati dalla pressione insediativa.

Indirizzi e criteri di intervento

Valorizzazione del paesaggio provinciale

Le scelte di Variante non implicano la compromissione di ambiti ad elevato pregio paesaggistico ed ambientale. Le modificazioni introdotte non comportano l'interruzione di elementi portanti delle reti ecologiche di livello locale o sovralocale.

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

Rispetto agli obiettivi inerenti le componenti di interesse paesaggistico primario la proposta di Variante non introduce modifiche che possano incidere sulla conformazione paesaggistica della Valle fluviale del Po o che possano incrementare il rischio di esondazione e/o allagamento.

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

- attua una contrazione della crescita insediativa prevista dal PGT vigente
- non introduce nuove urbanizzazioni isolate o che costituiscano sviluppi lineari lungo le principali infrastrutture, preservando il disegno urbano attuale
- non introduce modificazioni che possano ridurre la funzionalità degli elementi delle reti ecologiche e non induce l'obliterazione di varchi esistenti
- tramite la riduzione degli ambiti di trasformazione contribuisce alla preservazione dei caratteri di riconoscibilità del territorio rurale
- non interviene a modificare le emergenze geomorfologiche presenti

Relativamente ai riferimenti per la rete ecologica provinciale la proposta di Variante non incide sulla funzionalità degli elementi presenti sul territorio comunale e non inficia la realizzabilità del progetto di REC.

Rispetto alla valorizzazione del paesaggio agricolo, oltre a quanto già detto precedentemente, si sottolinea come non si rilevano strutture edilizie che potrebbero essere oggetto di interventi di valorizzazione o recupero in prossimità delle aree interessate dalla Variante.

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

- introduce la disciplina inerente la rigenerazione urbana che consente di promuovere interventi di riqualificazione che si sviluppino prioritariamente all'interno dei nuclei di antica formazione, con particolare riferimento all'edificato in affaccio alla via Giuseppina ed alla valorizzazione degli elementi di identità che costituiscono il nucleo urbano.
- non modifica gli indirizzi del PGT vigente atti a garantire il migliore inserimento dei nuovi interventi edilizi all'interno del contesto urbano o rurale.
- riduce il peso delle previsioni insediative in coerenza con le dinamiche di sviluppo locale
- mantiene gli indirizzi di PGT inerenti la realizzazione di una fascia verde ai lati della SP 87 che funga da elemento di filtro tra il tessuto urbano e quello rurale.

Indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture della mobilità

Indirizzi per le espansioni insediative

La proposta di Variante riduce il peso insediativo di ambiti di trasformazione concordemente con le dinamiche di sviluppo locale e con la necessità di ottemperare alle politiche di riduzione del consumo di suolo.

Non vengono introdotte nuove aree di trasformazione che possano compromettere i caratteri paesistico-

ambientali locali.

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

Indirizzi e indicazioni per la rete della mobilità

Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante contribuiscono ad una riduzione del traffico indotto dalle previsioni insediative, rispetto a quanto contenuto nel PGT vigente.

In coerenza con l'indirizzo di riqualificazione della viabilità esistente, la proposta di Variante introduce un collegamento tra le vie Leopardi e Deledda che consente una migliore circolazione dei veicoli transitanti nelle aree di più recente urbanizzazione con miglioramento delle condizioni di percorribilità della via Giuseppina.

Indirizzi e indicazioni per le aree industriali e commerciali

La Variante attua una razionalizzazione dimensionale delle previsioni locali inerenti il comparto produttivo e quello artigianale in coerenza con gli indirizzi provinciali.

Indirizzi per ambiti paesistico-territoriali omogenei

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

Quanto proposto dalla Variante non ostacola la possibilità di realizzare il progetto di REC connesso alla messa a sistema ed alla valorizzazione del comparto ambientale in connessione con le emergenze naturalistiche che si estendono nella valle del Po.

Infine il mantenimento delle previsioni inerenti i tracciati ciclopedonali in progetto consente il raggiungimento degli obiettivi inerenti la promozione della fruizione del territorio della valle del Po.

Cartografia

<p>TAV D Prescrittiva</p>	<p>Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante non interferiscono con la fascia di tutela paesaggistica riferita al Canale Acque Alte.</p> <p>Rispetto alla presenza della fascia C del PAI la Variante non introduce nuove aree edificabili restando pertanto valide le indicazioni inserite nel PGT vigente per gli ambiti di trasformazione relativamente al rispetto della normativa del Piano di Bacino.</p> <p>Per quanto concerne i nuclei storici la proposta di Variante, tramite l'introduzione di apposita disciplina inerente la rigenerazione urbana, promuove e regola gli interventi che abbiano come obiettivo la valorizzazione dei loro caratteri edilizi ed identitari.</p> <p>Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non incidono sulle scarpate presenti nel territorio comunale e sulle zone umide; - non comportano la riduzione della funzionalità degli elementi della rete ecologica e non interferiscono con gli areali di tutela - non interferiscono con le aree di rischio archeologico - non comportano la compromissione delle visuali privilegiate lungo i percorsi panoramici e rafforzano le politiche e previsioni inerenti il rafforzamento della rete fruitiva <p>Rispetto alla prevista opera viaria complementare di connessione all'autostrada Cremona – Mantova, lo stralcio dell'ambito ATC 1 riduce le possibili interferenze negative in termini di traffico circolante sulla SP 87 e sulla nuova viabilità, mentre la ridefinizione dell'ambito ATC 2 non interferisce con la fascia di rispetto individuata dal PTCP e già recepita dal PGT vigente.</p> <p>Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante non comportano la riduzione di ambiti agricoli strategici.</p>
<p>TAV A</p>	<p>Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante non influiscono sui caratteri di riconoscibilità del paesaggio locale evidenziati nella tavola.</p>
<p>TAV B</p>	<p>Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante sono coerenti con l'assetto insediativo ed infrastrutturale evidenziato nella tavola.</p>
<p>TAV C</p>	<p>Le proposte di Variante non introduce ulteriori aree di trasformazione oltre a quelle già presenti nel PGT vigente e valutate come compatibili ai sensi della tavola.</p>

TAV E	La tavola E è stata costruita utilizzando l'applicativo regionale DUSAF che nel tempo ha subito modifiche ed integrazioni. Il medesimo applicativo è stato utilizzato nel Rapporto Preliminare per la definizione dell'uso del suolo urbano ed extraurbano, interrogando la versione più recente dell'applicativo (DUSAF 6). Si rimanda pertanto alle immagini ed alle considerazioni contenute capitolo riportato all'appendice del presente Rapporto Ambientale.
TAV F	Gli ambiti ATP 1 ed ATP 2, benchè non raffigurati in tavola, rientrano tra le aree industriali con superficie superiore a 20.000 mq che, se realizzate, potranno rientrare tra gli ambiti di degrado paesaggistico. Tale effetto è parzialmente ridotto in conseguenza dello stralcio di circa 5.600 mq di aree potenzialmente edificabili operato dalla proposta di Variante. Rispetto al rischio alluvionale in corrispondenza dell'ambito ATC 2 la proposta di Variante, nel ridefinirne la ripartizione interna non modifica le prescrizioni derivanti dalla componente geologica del PGT vigente.
TAV G	Le modifiche introdotte dalla proposta di Variante non comportano la riduzione di ambiti agricoli strategici.

In generale si nota come la strategia di Variante, operando una riduzione della pressione insediativa rispetto al PGT vigente, mantenga la coerenza con gli indirizzi del PTCP, soprattutto quelli inerenti il contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione dello stock edilizio esistente.

Il ridimensionamento degli ambiti di trasformazione garantisce il mantenimento dei suoli nella funzione agricola e contribuisce al perseguimento dell'obiettivo di preservare il settore primario e le risorse prioritarie necessarie alla sua sopravvivenza ed evoluzione verso una maggiore sostenibilità e verso forme di coltivazione ecocompatibili. Le aree non più soggette alla potenziale trasformazione non risultano intercluse nel TUC, non profilandosi fenomeni di abbandono e degrado generati dalla pressione insediativa.

Per quanto concerne il TUC, sulla scorta di progettualità pregresse dell'amministrazione comunale in tema di rigenerazione urbana, la proposta di Variante introduce un'apposita disciplina atta a regolamentare gli interventi che, soprattutto nei centri storici e per gli edifici di valore storico culturale, possano generare effetti volano di qualificazione dell'intorno.

La proposta di Variante rivede le previsioni insediative in stretta attinenza con le politiche provinciali di orientamento dello sviluppo su basi di realistica presenza di domanda di trasformazione.

Non si rilevano elementi di pressione sulle componenti caratterizzanti del paesaggio agro-ambientale e sugli elementi della Rete Ecologica Provinciale in quanto sono fatte salve dalla proposta di Variante le

strategie del PGT vigente inerenti lo sviluppo sostenibile e la tutela e valorizzazione del sistema vegetazionale.

Rispetto al rischio alluvionale le modifiche introdotte dalla proposta di Variante non riguardano aree in prossimità di corpi idrici superficiali o di aree a rischio di esondazione ai sensi del PGRA.

Gli ambiti interessati dalle modifiche ricadono all'interno della fascia C del PAI continuando a valere per essi i condizionamenti imposti dalla normativa geologica in merito.

La proposta di variante non prevede la localizzazione di nuove attività che possano determinare rischi di contaminazione o che esulino da quanto già valutato in sede di VAS nel precedente procedimento.

Capitolo. 5. **Compatibilità con le risorse economiche attivabili**

5.1 **Opere previste e relativi costi**

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

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

A tal proposito è stato predisposto uno schema all'interno del quale sono state riassunte le previsioni riguardanti le politiche d'intervento in materia d'infrastrutture desunte dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021/2023 con i costi relativi.

Descrizione d'intervento	Stima dei costi
1. Realizzazione nuova pista ciclabile	€ 114.338,40
2. Riqualficazione spazio pubblico via Gussola	€ 143.053,60
3. Messa in sicurezza cimiteri di San Lorenzo e Capoluogo	€ 242.608,00
TOTALE	€ 500.000,00

Capitolo. 6. **Modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate**

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

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

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

6.1 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Nelle aree delimitate come fasce fluviali o come dissesti, le norme demandano alle Regioni ed agli Enti Locali la regolamentazione delle attività consentite nell'ambito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

Le attività eventualmente ammissibili, che interessano aree delimitate, devono essere soggette, in fase di rilascio dell'autorizzazione, ad uno studio di compatibilità con le condizioni di dissesto, validato dall'Ente abilitato al rilascio della concessione.

Mentre vengono applicati, tramite adeguate misure di salvaguardia e disposizioni a carattere prescrittivo, vincoli immediati sulle aree riconosciute ad elevata pericolosità, per l'insieme delle situazioni di dissesto, sono demandate alla competenza delle singole Amministrazioni

Comunali gli accertamenti puntuali da effettuare tramite una verifica di compatibilità, confrontando le indicazioni di dissesto e le previsioni dello strumento urbanistico in vigore.

Indicazioni dirette e prevalenti:

- ✓ delimitazioni delle fasce fluviali sul reticolo idrografico principale;
- ✓ individuazione e perimetrazione delle aree a rischi idrogeologico.

6.2 Piano Territoriale Regionale (PTR)

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

Gli strumenti di pianificazione devono infatti concorrere, in maniera sinergica, a dare compiuta attuazione delle previsioni di sviluppo regionale, definendo a grande scala la disciplina di governo del territorio. Il PTR indica gli strumenti operativi finalizzati al perseguimento degli obiettivi del Piano, la loro attinenza con l'assetto del territorio e la relazione diretta con PGT e PTCP.

Indicazioni dirette e prevalenti:

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

6.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

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

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

Nel definire l'assetto dell'intero territorio comunale la Variante Generale al PGT recepisce le prescrizioni ed attua gli indirizzi del PTCP con particolare riferimento alla localizzazione delle strutture ad interesse sovra comunale, all'individuazione delle aree agricole, all'attuazione e

l'articolazione dei contenuti di difesa del suolo nonché all'attuazione della rete ecologica.

Indicazioni dirette e prevalenti:

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

6.4 Il Bilancio Ecologico Consumo di suolo (L.R. n.31/2014)

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

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

- misura, ovvero calcolo del consumo di suolo e definizione delle soglie;
- ambiti territoriali omogenei, ovvero articolazioni territoriali espressione di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei, adeguati a consentire l'attuazione dei contenuti della l.r. 31/14 e, più in generale, lo sviluppo delle politiche del PTR;
- qualità dei territori, ovvero elementi, temi e attenzioni che devono orientare le scelte dei vari livelli di pianificazione nell'attuazione della

politica di riduzione del consumo di suolo;

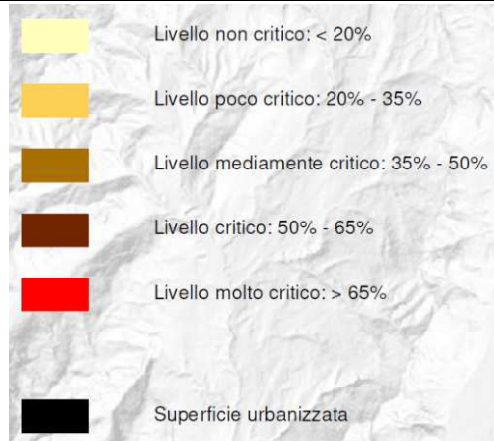
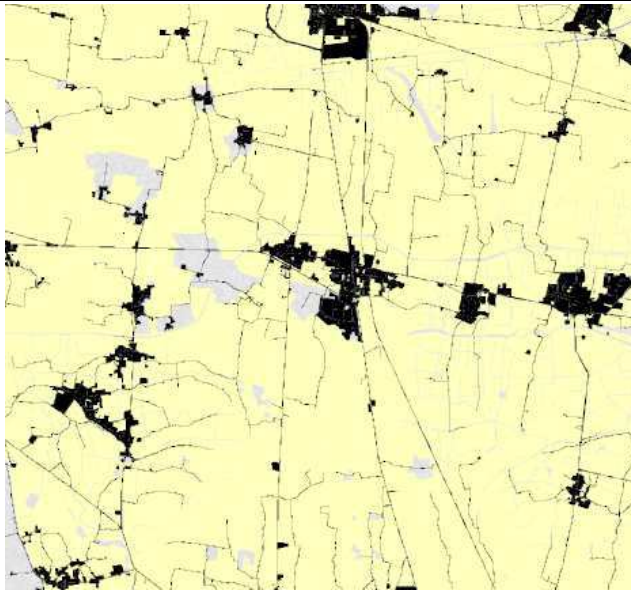
- rigenerazione, ovvero l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano (l.r. 31/2014 art. 2 comma 2 lettera e);
- monitoraggio dell'efficacia delle politiche di riduzione del consumo di suolo esteso a tutti i livelli di pianificazione.

Ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, considerando che la Provincia di Cremona ha approvato con Delibera di Consiglio n.28 del 27/10/2021 la proposta di Variante al PTCP in adeguamento al PTR e non è pertanto a tutti gli effetti vigente, si è proceduto alla rendicontazione del bilancio ecologico del suolo, confrontando le previsioni urbanizzative del PGT 2014 con le proposte della presente Variante.

A livello di inquadramento vengono utilizzate le cartografie allegate all'integrazione al PTR ai sensi della LR 31/2014:

Tavola 05.D1 – Suolo utile netto

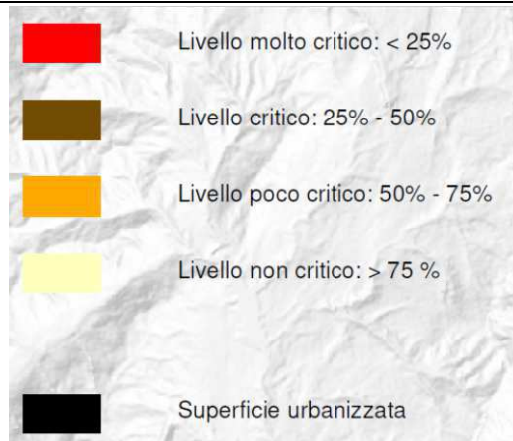
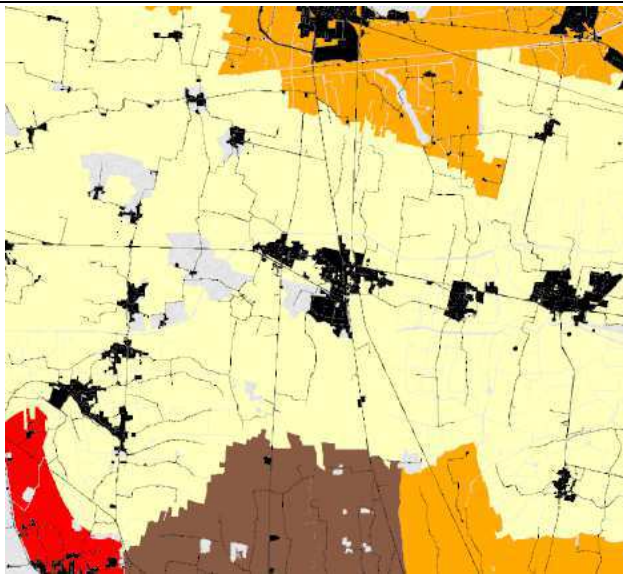
Indice di urbanizzazione



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

$$iU (\%) = SU / ST \times 100$$

Indice di suolo utile netto



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

$$iSUN (\%) = SUN / ST \times 100$$

Tavola 05.D2 – Valori paesistico-ambientali

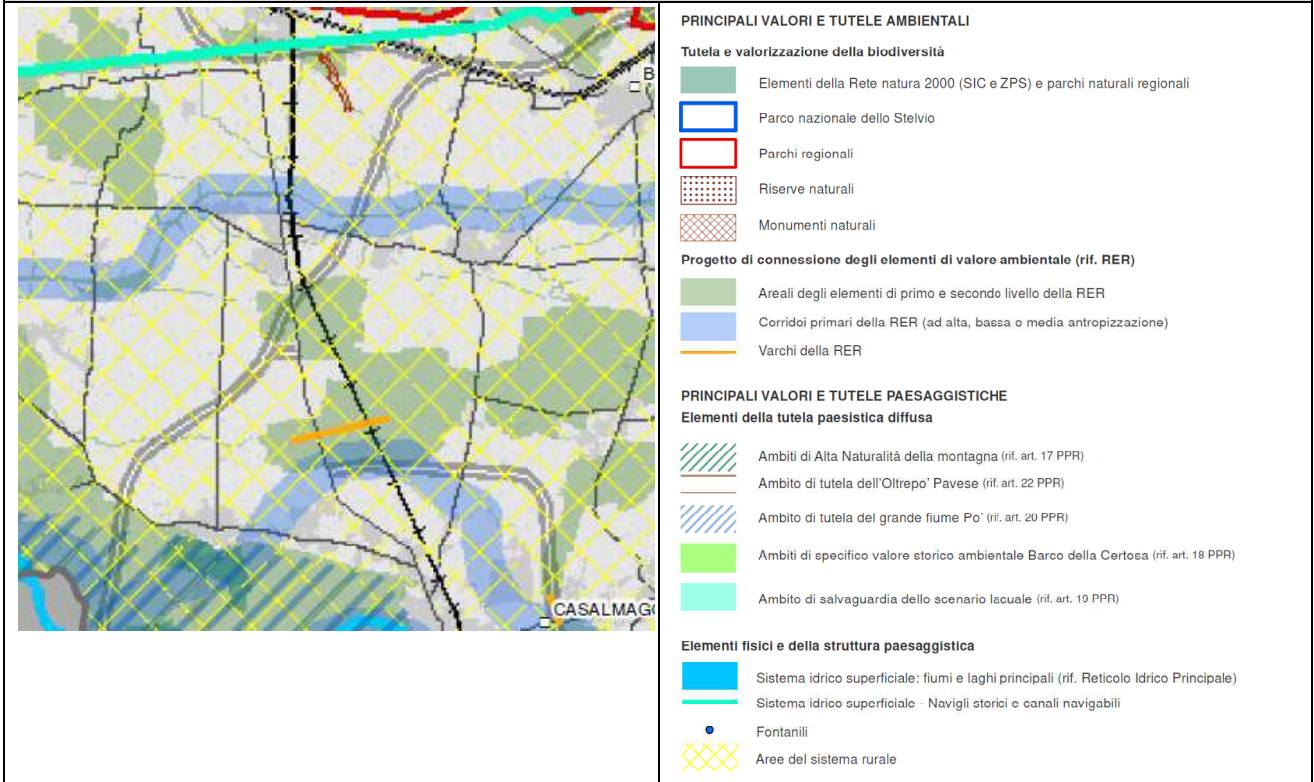


Tavola 05.D3 – Qualità agricola del suolo utile netto

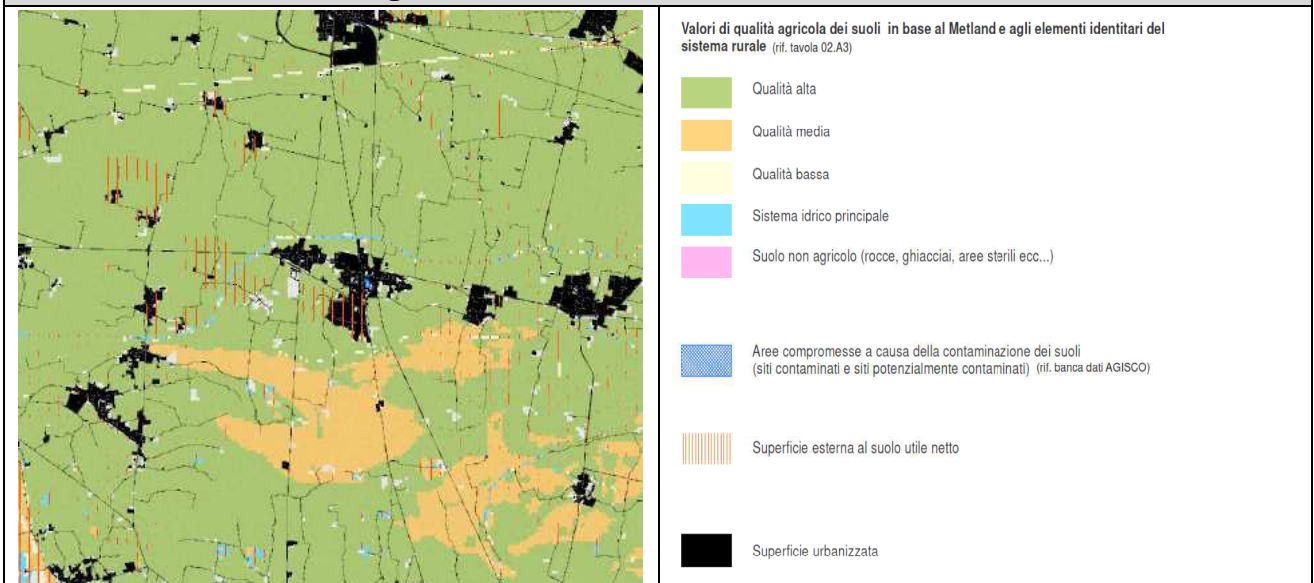
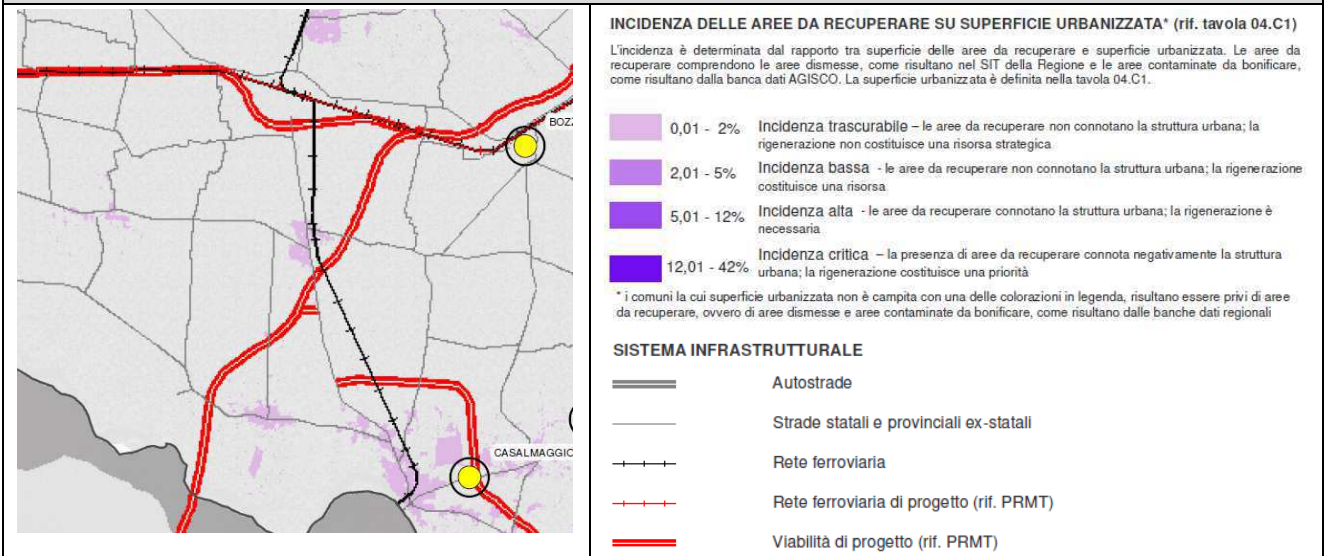


Tavola 05.D4 – Strategia e sistemi della rigenerazione

La cartografia dispositiva del PTR riporta per il territorio del Comune di Solarolo Rainerio livelli non critici sia per quanto riguarda l'indice di urbanizzazione, sia per l'indice di suolo utile netto.

Ciò significa che la quota di territorio comunale destinata all'urbanizzazione è molto inferiore a quella occupata dall'attività agricola o dalle emergenze naturali.

Dal punto di vista dei valori paesistico ambientali si nota la presenza rilevante del corridoio primario della RER lungo il Canale Acque Alte.

Relativamente alla qualità agricola del suolo utile netto è preponderante un livello medio-alto su tutto il territorio comunale.

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

Ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014 i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge [...] [B.U.R.L. n. 49 dell'1 dicembre 2014].

La LR 31/2014 definisce il bilancio ecologico del suolo come *la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e*

urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Ai fini del calcolo vengono pertanto raffrontate le situazioni degli ambiti di trasformazione del PGT 2014 e della Variante in oggetto:

PGT 2014		PGT Variante		Variazioni St (mq)
AT	St (mq)	AT	St (mq)	
ATI-1	47.909	eliminato	0	-47.909
ATI-2	14.432	eliminato	0	-14.432
ATI-3	13.335	ATC2	15.002	+1.667
ATIV-1	15.721	TUC	15.721	0
ATIV-2	10.422	PA1	10.422	0
ATIV-3	10.661	TUC	10.661	0
PIP1	39.368	ATP1	16.623	-5.285
		ATP2	17.460	
		ATP3	9.621	9.621
		ATP4	19.114	19.114
	151.848		114.624	-37.224

Si profila un bilancio ecologico del suolo positivo in quanto vengono confermati nella funzione agricola dalla presente Variante 37.224 mq di suoli inseriti nel PGT vigente tra le aree edificabili.

In considerazione del fatto che la Provincia di Cremona ha approvato con DCP n. 28 del 27.10.2021 il recepimento nel proprio PTCP dei criteri regionali per il consumo di suolo, si riportano di seguito le considerazioni riguardanti l'applicazione delle metodologie di calcolo alla realtà di Solarolo Rainerio.

Il tutto trova collocazione cartografica all'interno della Tavola del Consumo di Suolo che è parte integrante della presente Variante.

In particolare il riferimento è la lettera e) del comma 1 dell'art. 15bis introdotto nelle NdA del PTCP con l'approvazione del 2021 che così recita:

Il PTCP applica le disposizioni normative vigenti e pertanto la "soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo", calcolata come valore

percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli ambiti di trasformazione, residenziali e non residenziali, su suolo libero dei PGT vigenti al 2 dicembre 2014 e quindi riconducibile a superficie agricola o naturale è pari a quanto indicato dal Piano Territoriale Regionale integrato dalla L.R. 31/2014 ovvero tra il 20% e il 25% delle funzioni prevalentemente residenziali e 20% per le altre funzioni urbane.

Le soglie di cui ai Criteri Regionali sono comunque da intendersi come tendenziali e sottoposte a una fase di sperimentazione tra i vari livelli di pianificazione.

Riprendendo i dati conclusivi contenuti nella tabella precedente si profila la seguente situazione:

Superficie urbanizzabile su suolo libero PGT 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile su suolo libero PGT Variante (mq)	Variazione (mq)	Percentuale di riduzione
151.848	114.624¹	-37.224	-24,5%

La percentuale di riduzione pari al 24,5% si pone in linea con quanto previsto dalla Variante al PTCP adottata.

¹ Il conteggio include anche gli ambiti ATIV-1 e ATIV-3 in corso di attuazione considerandoli ancora attivi ai fini della definizione del consumo di suolo

PARTE II. ASSETTO NORMATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO (DP)

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

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

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

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

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

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

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

Trascorsi 90 giorni dalla pubblicazione sul BURL della Variante Generale al PGT, senza che la proprietà abbia presentato istanza d'approvazione del Piano o Programma Attuativo, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di adempiere a tale incombenza, redigendolo d'ufficio.

Gli ambiti di trasformazione dovranno essere realizzati in un'unica fase o attraverso lotti funzionali, i Piani Attuativi o gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale dovranno essere la porzione oggetto

dell'intervento nel rispetto delle norme di comparto.

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

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

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

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

Gli operatori provvederanno alla cessione gratuita, accollandosi pertanto tutte le spese delle aree standard, per opere di urbanizzazione,

compreso per queste ultime la loro realizzazione, l'allacciamento di pubblici servizi, ove necessario, per la parte di loro competenza.

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

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

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

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

Il Documento di Piano del comune di Solarolo Rainerio individua n.6 ambiti di trasformazione:

- ✓ Atc2.1 Ambito di trasformazione commerciale – terziario – artigianale, S.P.N.87 via Giuseppina;
- ✓ Atc2.2 Ambito di trasformazione commerciale – terziario – artigianale, S.P.N.87 via Giuseppina;
- ✓ Atp1 Ambito di trasformazione produttivo - artigianale - industriale;
- ✓ Atp2 Ambito di trasformazione produttivo - artigianale - industriale;
- ✓ Atp3 Ambito di trasformazione produttivo - artigianale - industriale, S.P. N.60 via Gussola;
- ✓ Atp4 Ambito di trasformazione produttivo - artigianale - industriale, S.P. N.60 via Gussola.

Come meglio specificato nel precedente capitolo in tutte le aree di trasformazione vige l'obbligo della cessione gratuita delle aree a standard, per le opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione di queste ultime. L'Amministrazione Comunale preso atto che l'ambito in cui

è inserita l'area di trasformazione è dotata di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e delle urbanizzazioni in applicazione dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m. ed i., può stabilirne, a suo insindacabile giudizio, la monetizzazione.

Le convenzioni dei Piani Attuativi contengono quanto previsto all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i. è più precisamente gli obblighi relativi alla cessione delle aree all'Amministrazione Comunale, al versamento degli oneri e/o alla realizzazione delle opere in essi previste come meglio specificato nei paragrafi successivi relativi ai singoli ambiti di trasformazione. Nei Piani Attuativi deve essere prevista, a carico degli aventi titolo ad edificare, la realizzazioni delle reti di urbanizzazione (acque, gas, fognatura, ecc.). Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria la redazione e approvazione dei Piani Attuativi, quali i piani di lottizzazione (PL), piani per l'edilizia economica popolare (PEEP), i piani di recupero (PR), i programmi integrati di intervento (PII), i piani per insediamenti produttivi (PIP) e tutte le restanti tipologie di Piani Attuativi e Atti di Programmazione Negoziata con valenza territoriale previsti dalle vigenti disposizioni legislative.

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

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

La Superficie Lorda (SL) degli edifici esistenti è computabile al 50%.

Non si determinano gli standard della SL residenziale esistente.

E' data facoltà e libertà di articolare il Piano o Programma Attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di presentazione del Permesso di Costruire o altri titoli abilitativi per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nelle schede costituenti l'allegato n.1 del Documento di Piano (Parte A - Ambiti di trasformazione,

Parte B - Ambiti di rigenerazione - riqualificazione _ prescrizioni e indirizzi).

3.1. *Ambiti di trasformazione (Atp1 - Atp2 - Atp3 - Atp4) a destinazione prevalentemente artigianale - industriale*

Le destinazioni ammesse nei suddetti ambiti a destinazione prevalentemente produttiva sono:

(destinazioni principali ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/2005)

a: edifici industriali ed artigianali;

b: destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, siano edifici pertinenziali o adibiti a custodia;

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono indicate nell'allegato n.1 al Documento di Parte A - Ambiti di trasformazione, Parte B - Ambiti di rigenerazione - riqualificazione _ prescrizioni e indirizzi).

3.2.3. Criteria d'intervento

3.2.1.3. Sono ammessi: uffici, laboratori e locali d'esposizione solo al servizio delle attività produttive; la loro SL potrà superare il 50% di quella della quale sono già integrate.

3.2.1.4. In sede di richiesta o presentazione atto abilitativo edilizio deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo e acustico.

3.2.1.5. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare volta per volta, se le lavorazioni sono o meno considerate nell'elenco delle destinazioni d'uso non ammissibili e quindi sentito il parere dell' ASL competente, negare o concedere l'autorizzazione ad insediare tale attività.

3.2.1.6. Al Piano o Programma Attuativo sarà allegato il progetto definitivo delle

opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2. *Ambiti di trasformazione (Atc 2.1 – Atc 2.2) a destinazione prevalentemente commerciale – terziaria - artigianale*

Le destinazioni ammesse nei suddetti ambiti a destinazione prevalentemente commerciale – terziaria - artigianale sono:

(destinazioni principali ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/2005)

a: edifici commerciali, artigianali, terziari e ricettivi;

b: destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendano possibile la destinazione d'uso principale, siano edifici pertinenziali o adibiti a custodia;

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono indicate nell'allegato n.1 al Documento di Piano (Parte A - Ambiti di trasformazione, Parte B - Ambiti di rigenerazione - riqualificazione _ prescrizioni e indirizzi).

3.2.1. Criteri d'intervento

3.2.1.1. Al Piano Attuativo sarà allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

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

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

All'interno dell'ambito è attribuito un identico indice di edificabilità territoriale complessivo, la SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai

portici) sarà edificata sulla parte fondiaria dei comprensori dei Piani Attuativi ricadenti negli ambiti stessi.

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

Per quanto riguarda la perequazione aggiuntiva la stessa prevede la facoltà di trasferire la SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) assegnata alle aree per servizi a fronte della cessione delle medesime al comune.

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

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

- 3.3.2. Nelle schede (Allegato 1 del Documento di Piano) relative agli ambiti di trasformazione, i criteri d'intervento (impianto urbanistico, dimensione degli edifici, tipologie edilizie ed architettoniche e standard) sono indicativi, quanto sopra sarà oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale.

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

4.1 Atc 2.1 e Atc 2.2 - Ambiti di trasformazione COMMERCIALE – TERZIARIO – ARTIGIANALE

Questi ambiti ricadono completamente in classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni).

Caratteristiche dell'area:

- ✓ *Caratteristiche geotecniche e litologiche:* Categoria di suolo di tipo B (depositi di sabbie e ghiaie molto addensate o di argille di alta

consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri. Qualità geotecnica discreta, motivata dalla presenza di argille sabbiose alternate a sabbie limose con grado di addensamento variabile da medio ad elevato.

- ✓ *Pericolosità sismica locale*: Z4a – Area interessata da effetti di amplificazione litologica (obbligo dell'analisi sismica di III livello in caso di progettazione di strutture classificate nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03).

Gli ambiti di trasformazione sono compatibili con la classe di fattibilità geologica delle azioni di piano. Qualsiasi Piano o Programma Attuativo e intervento edilizio, urbanistico o infrastrutturale dovrà comunque rispondere alle “norme geologiche di attuazione” contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

4.2 Atp1 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Questo ambito ricade in parte in classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni) ed in parte in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).

Caratteristiche dell'area:

- ✓ *Caratteristiche geotecniche e litologiche*: Categoria di suolo di tipo B (depositi di sabbie e ghiaie molto addensate o di argille di alta consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri. Qualità geotecnica discreta, motivata dalla presenza di argille sabbiose alternate a sabbie limose con grado di addensamento variabile da medio ad elevato.
- ✓ *Pericolosità sismica locale*: Z4a – Area interessata da effetti di amplificazione litologica (obbligo dell'analisi sismica di III livello in caso di progettazione di strutture classificate nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03).

L'ambito di trasformazione è compatibile con la classe di fattibilità geologica delle azioni di piano. Qualsiasi Piano o Programma Attuativo e intervento edilizio, urbanistico o infrastrutturale dovrà comunque rispondere alle “norme geologiche di attuazione” contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

4.3 Atp2 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Questo ambito ricade completamente in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).

Caratteristiche dell'area:

✓ *Caratteristiche geotecniche e litologiche:* Categoria di suolo di tipo B (depositi di sabbie e ghiaie molto addensate o di argille di alta consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri. Qualità geotecnica discreta, motivata dalla presenza di argille sabbiose alternate a sabbie limose con grado di addensamento variabile da medio ad elevato.

✓ *Pericolosità sismica locale:* Z4a – Area interessata da effetti di amplificazione litologica (obbligo dell'analisi sismica di III livello in caso di progettazione di strutture classificate nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03).

L'ambito di trasformazione è compatibile con la classe di fattibilità geologica delle azioni di piano. Qualsiasi Piano o Programma Attuativo e intervento edilizio, urbanistico o infrastrutturale dovrà comunque rispondere alle "norme geologiche di attuazione" contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

4.4 Atp3 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Questo ambito ricade completamente in classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni).

Caratteristiche dell'area:

✓ *Caratteristiche geotecniche e litologiche:* Categoria di suolo di tipo B (depositi di sabbie e ghiaie molto addensate o di argille di alta consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri. Qualità geotecnica discreta, motivata dalla presenza di argille sabbiose alternate a sabbie limose con grado di addensamento variabile da medio ad elevato.

✓ *Pericolosità sismica locale:* Z4a – Area interessata da effetti di

amplificazione litologica (obbligo dell'analisi sismica di III livello in caso di progettazione di strutture classificate nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03).

L'ambito di trasformazione è compatibile con la classe di fattibilità geologica delle azioni di piano. Qualsiasi Piano o Programma Attuativo e intervento edilizio, urbanistico o infrastrutturale dovrà comunque rispondere alle "norme geologiche di attuazione" contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

4.5 Atp4 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO - ARTIGIANALE - INDUSTRIALE

Questo ambito ricade completamente in classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni).

Caratteristiche dell'area:

- ✓ *Caratteristiche geotecniche e litologiche:* Categoria di suolo di tipo B (depositi di sabbie e ghiaie molto addensate o di argille di alta consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri. Qualità geotecnica discreta, motivata dalla presenza di argille sabbiose alternate a sabbie limose con grado di addensamento variabile da medio ad elevato.
- ✓ *Pericolosità sismica locale:* Z4a – Area interessata da effetti di amplificazione litologica (obbligo dell'analisi sismica di III livello in caso di progettazione di strutture classificate nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03).

L'ambito di trasformazione è compatibile con la classe di fattibilità geologica delle azioni di piano. Qualsiasi Piano o Programma Attuativo e intervento edilizio, urbanistico o infrastrutturale dovrà comunque rispondere alle "norme geologiche di attuazione" contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

Capitolo. 5. **Ambiti di trasformazione - valutazione di compatibilità con le sensibilità ambientali e paesaggistiche sul territorio**

Premesso che si riconosce una sensibilità paesaggistica generalizzata sul territorio, in riferimento alle sensibilità specifiche individuate nel quadro conoscitivo e agli elementi paesaggistici rilevati sul territorio comunale (Carta del paesaggio condivisa e Carta delle sensibilità paesaggistiche) si rileva quanto segue:

Atc2.1 e Atc 2.2 – commerciale – terziario – artigianale

L'ambito già parzialmente edificato è collocato in fregio alla S.P. N.87, via Giuseppina a sud- est dell'abitato di Solarolo Rainerio.

Nelle vicinanze non sussistono particolari rilevanze degne di prescrizioni ambientali e paesaggistiche.

Allo stato il comparto è fruibile tramite un accesso esistente dalla suddetta strada provinciale.

La realizzazione della rotatoria in progetto garantirà un futuro accesso previa dismissione di quello esistente.

Nella scheda relativa (allegato 1 al Documento di Piano) ed al precedente Capitolo 3, Parte II, sono indicati parametri e criteri d'intervento, dimensioni degli edifici, obiettivi.

Atp1 – produttivo - artigianale - industriale

L'ambito è collocato a ridosso della S.P. N.87, via Giuseppina, accessibile dalla S.P. N.60 per Gussola, a completamento di un tessuto edificato destinato ad attività produttive - artigianali - industriali.

Nella scheda relativa (allegato 1 al Documento di Piano) ed al precedente Capitolo 3, Parte II, sono indicati parametri, criteri d'intervento, dimensioni degli edifici, obiettivi.

Atp2 – produttivo - artigianale - industriale

L'ambito è collocato a ridosso della S.P. N.87, via Giuseppina,

accessibile dalla S.P. N.60 per Gussola, anch'esso come il precedente è destinato al completamento di un tessuto edificato destinato ad attività produttive - artigianali - industriali.

Nella scheda relativa (allegato 1 al Documento di Piano) ed al precedente Capitolo 3, Parte II, sono indicati parametri, criteri d'intervento, dimensioni degli edifici, obiettivi.

Atp3 – produttivo - artigianale - industriale

L'ambito è collocato a sud dell'abitato di Solarolo Rainerio, destinato all'espansione di un'attività produttiva esistente. Accessibile dalla S.P. N.60, via per Gussola, ha una conformazione planimetrica regolare.

Nella scheda relativa (allegato 1 al Documento di Piano) ed al precedente Capitolo 3, Parte II, sono indicati parametri, criteri d'intervento, dimensioni degli edifici, obiettivi.

Atp4 – produttivo - artigianale - industriale

L'ambito è collocato a sud dell'abitato di Solarolo Rainerio, anch'esso destinato all'espansione di un'attività edilizia in essere. Accessibile dalla via per Gussola, compatta verso est gli insediamenti produttivi esistenti ed in progetto.

Nella scheda relativa (allegato 1 al Documento di Piano) ed al precedente Capitolo 3, Parte II, sono indicati parametri, criteri d'intervento, dimensioni degli edifici, obiettivi.

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

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

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

6.1 Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

- 6.1.1. L'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione avviene attraverso i Piani Attuativi comunali e gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.
- 6.1.2. Nei Piani Attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico - edilizi delle aree di trasformazione, quelli indicati precedentemente per ciascun ambito di trasformazione ne definiscono comunque la massima capacità edificatoria.
- 6.1.3. Per la presentazione dei Piani Attuativi ha validità quanto stabilito al comma 14, art.12, L.R. 12/2005 modificato dalla L.R. 4/2008.
- 6.1.4. I proprietari degli immobili costituenti l'ambito di trasformazione se entro tre anni dall'approvazione definitiva della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, non provvedono a presentare istanza di approvazione del Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di promuovere strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
- 6.1.5. Qualora l'Amministrazione Comunale dovesse approvare schemi-tipo di convenzione per i Piani Attuativi e per gli Atti di Programmazione Negoziata con valenza territoriale, con i contenuti previsti dall'art. 46 della L.R. n.12 del 11.03.2005 e ai numeri 3) e 4) dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967n. 765, gli stessi, per quanto possibile, dovranno essere rispettati in sede di redazione delle convenzioni medesime.

- 6.1.6. Le modalità di attuazione e approvazione dei Piani Attuativi e degli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono quelle prescritte dalle vigenti disposizioni legislative in materia.
- 6.1.7. Salvo quanto diversamente disposto dalla legge, i Piani Attuativi e gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale che interessano ambiti di trasformazione non costituiscono Variante al Piano di Governo del Territorio.
- 6.1.8. Gli immobili che alla data di adozione degli atti costituenti la Variante Generale al PGT risultano disciplinate dai Piani o Programmi Convenzionati, verranno realizzati sulla base delle norme vigenti al momento dell'approvazione ed in conformità a quanto sottoscritto dalla convenzione.
- 6.1.9. Allo scadere della convenzione, se il Piano o Programma non è stato ultimato, rimarranno comunque vigenti gli indici di edificabilità del Piano o Programma stesso.
- Tali indici potranno essere modificati solo mediante una Variante al Piano delle Regole e/o al Documento di Piano ridefinendo la zonizzazione urbanistica dell'ambito.
- Quanto sopra fatta eccezione per gli Ambiti di Trasformazione che, seppur già assoggettati da un Piano Attuativo convenzionato, i proprietari ritengano di apportarvi varianti di adeguamento alle previsioni della Variante Generale al PGT.
- 6.2 *Prescrizioni per i Piani Attuativi e per gli Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale***
- 6.2.1. Ai fini della verifica delle percentuali nonché per l'applicazione dei meccanismi perequativi le destinazioni complementari, compatibili ed accessorie, sono assimilabili a quelle superfici a cui sono riferite.
- 6.2.2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

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

✓ viabilità interna:

✓ veicolare 7,00÷7,50 ml, ciclabile 2,50 ml;

✓ viabilità primaria:

se ritenuto opportuno dalla commissione per il paesaggio deve essere previsto un viale alberato con essenze autoctone;

✓ Accesso ai lotti:

possibile dalla viabilità secondaria;

✓ marciapiedi:

viabilità principale e secondaria, marciapiedi su entrambi i lati con larghezza pari a 1,50 ml rialzati dal piano stradale e delimitati dallo stesso con opportuni cordoli;

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

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

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

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

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

✓ organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali;

✓ creazione di percorsi che facilitano l'accesso e la fruizione alle aree verdi;

✓ realizzazione di punti di centralità;

- ✓ verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- ✓ accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- ✓ cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- ✓ promozione di tecnologie a basso consumo energetico ed a basso impatto;
- ✓ necessità di favorire più funzioni;
- ✓ cura della dotazione e qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- ✓ potenziamento dei filari e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- ✓ evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative troppo differenti tra loro;
- ✓ cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture anche quelle esistenti;
- ✓ utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- ✓ promozione delle cogenerazione diffusa;
- ✓ promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici.

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

7.1 Obiettivi della perequazione

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

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

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

7.2 Aree escluse dalle regole della perequazione

Le aree escluse dalle suddette regole sono:

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

7.3 Modalità di applicazione dei meccanismi della perequazione

Il meccanismo della perequazione può essere applicato con diverse modalità, l'Amministrazione Comunale di Solarolo Rainerio ha optato per

le seguenti soluzioni:

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

7.4 *Perequazione di comparto*

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

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

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

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

7.5 *Perequazione diffusa*

7.5.1 Tale modalità nel caso della Variante Generale al PGT del comune di Solarolo Rainerio, si applica agli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato a destinazione prevalente residenziale, esclusi il nucleo storico, agli ambiti di riqualificazione ed alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico e generale, meglio individuate nelle tavole n. 1a e 1b del Piano delle Regole (PR) e nelle tavole n.1a e 1b del Piano dei Servizi (PS).

I proprietari delle stesse hanno la facoltà di chiedere di trasferire, in tutto od in parte, la SL (Superficie lorda) e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) di pertinenza negli ambiti del tessuto urbano consolidato,

escluso il centro storico.

Al fine del suddetto trasferimento, dovrà essere ceduta gratuitamente al comune l'area di calcolo della SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici), oggetto di trasferimento.

- 7.5.2 Il trasferimento di SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici), di cui al precedente punto è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, sopralzo ed ampliamento di edifici esistenti esclusivamente negli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico, e negli ambiti di riqualificazione, meglio individuati nelle tavole n.1a e 1b del Piano delle Regole (PR).
- 7.5.3 Gli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico, sono gli unici nei quali potrà essere trasferita la SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici), di cui al punto 7.5.1 ai fini della realizzazione degli interventi di cui al punto 7.5.2 nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria massima (Ufm).
- 7.5.4 La SL di cui ai punti precedenti potrà essere utilizzata al fine di coprire, in tutto o in parte, la differenza tra la SL (Superficie lorda) e la SA (superficie accessoria relativamente solo ai portici) derivante dall'applicazione degli indici di Utilizzazione fondiaria massima (Ufm) e la SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) di pertinenza diretta (Uf) Utilizzazione fondiaria nella quale viene trasferita.
- 7.5.5 La capacità edificatoria determinata dalla demolizione di edifici esistenti potrà essere utilizzata sino al raggiungimento del Ufm.
- 7.5.6 La facoltà che hanno i proprietari delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale di trasferire SL di pertinenza delle stesse, può essere esercitata fino a quando non interverrà l'esproprio delle medesime.
- 7.5.7 Data la facoltà garantista delle disposizioni legislative vigenti, relativa

all'efficacia quinquennale delle previsioni urbanistiche comportanti vincoli espropriativi, la facoltà di cui al precedente articolo potrà essere esercitata anche dopo la scadenza dei suddetti vincoli.

7.6 *Perequazione aggiuntiva*

La perequazione aggiuntiva prevede il trasferimento della SL e della SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) assegnata alle aree per servizi, all'interno degli ambiti di trasformazione o di riqualificazione - rigenerazione (vedere allegato 1 al Documento di Piano: Parte A - Ambiti di trasformazione, Parte B - Ambiti di riqualificazione - rigenerazione _ prescrizioni e indirizzi).

In tale fattispecie a queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria differenziata in funzione della destinazione d'uso degli ambiti di trasformazione o di riqualificazione - rigenerazione in cui verrà trasferita.

Nella fattispecie di ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente industriale, ovvero commerciale/ terziario/ ricettivo, è attribuito un Indice Fondiario (IF) di 1,50 m²xm².

I suddetti indici non possono essere utilizzati in loco, ma solo negli ambiti di trasformazione nei quali vengono trasferiti.

7.7 *Quantità della perequazione diffusa*

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

A queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria parti ad indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc) di 0,60 m²xm², non direttamente utilizzabile in loco ma trasferibile con il meccanismo perequativo sulle aree edificabili.

I proprietari delle stesse hanno facoltà di chiedere di trasferire, in tutto od

in parte, la SL (Superficie lorda) e la SA (Superficie accessoria relativamente solo ai portici), di pertinenza negli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico.

7.8 *Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori*

7.8.1 Ai fini del trasferimento di SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) consentito dai precedenti articoli occorre che le aree vincolate oggetto di calcolo vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Tale cessione dovrà avvenire con apposito atto, nel quale dovrà essere indicata la SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) che colui il quale cede l'area all'Amministrazione Comunale potrà realizzare, oppure fare realizzare, mediante cessione a terzi, sulle aree sulle quali ne risulta ammessa la concentrazione.

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

7.9 *Compensazione urbanistica*

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

Questa previsione normativa ha lo scopo di consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le

finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale.

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

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

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

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

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

- 7.10.1 Sempre negli ambiti ricadenti nel tessuto urbano consolidato a

destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico, è consentito trasferire la SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici), di un'area con destinazione insediativa.

- 7.10.2 Il trasferimento di cui al punto precedente è ammesso nei limiti consentiti dall'indice di Utilizzazione fondiaria massimo (Ufm) prescritto per il tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico.
- 7.10.3 Il rilascio del Permesso di Costruire o l'accettazione da parte dello sportello unico della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, relativi agli interventi aventi ad oggetto anche SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) di pertinenza di aree diverse da quelle edificate, è subordinato ad un atto di rinuncia all'edificabilità dell'area di pertinenza indiretta, che dovrà essere stipulato con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale e risultare trascritto nei registri immobiliari.

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

Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di pertinenza indiretta, ovvero le aree dalle quali può essere richiesto di trasferire la SL e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) in applicazione della perequazione diffusa e/o aggiuntiva, devono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed avere una superficie minima di 500 m².

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

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione stabilirà annualmente il valore di detta monetizzazione in relazione ai valori medi di esproprio di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale.

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

7.12 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione

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

Il comune istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

7.13 Il sistema degli incentivi

7.13.1. Il Piano di Governo del Territorio a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, promuove una disciplina d'incentivazione della SL (superficie lorda) e la SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) finalizzata a premiare le proposte progettuali inerenti le aree di trasformazione, da attuarsi tramite Piano Attuativo.

7.13.2. I requisiti necessari per ottenere gli incentivi di SL e SA (quest'ultima relativamente solo ai portici) sono:

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

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

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

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

8.1 Direttive per il Piano dei Servizi

- 8.1.1 Il Piano dei Servizi ha come finalità quella di garantire una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate previste.
- Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature esistenti, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità, individua le modalità d'intervento e qualifica i costi per il loro adeguamento.
- Analogamente il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e ne quantifica i costi di attuazione.
- 8.1.2 Il Documento di Piano in materia di servizi individua gli obiettivi strategici e le politiche rimandando al Piano dei Servizi per:
- ✓ individuazione delle azioni specifiche;
 - ✓ definizione delle priorità e dei tempi di attivazione;
 - ✓ la sostenibilità economica delle previsioni;
 - ✓ le modalità di attivazione e gestione dei servizi ed attrezzature;
 - ✓ quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificatamente previste nel Documento di Piano.
- 8.1.3 Il Documento di Piano, prevede che il Piano dei Servizi:
- ✓ individui i servizi presenti sul territorio e ne determini le necessità di sviluppo ed integrazioni con le relative necessità d'intervento;
 - ✓ traduca le indicazioni del Documento di Piano in azioni e progetti;
 - ✓ definisca i modi e le forme di attuazione per le azioni;
 - ✓ coordini le azioni ed i progetti con il programma delle opere pubbliche ed il bilancio comunale anche alla luce dell'applicazione della perequazione e delle potenzialità edificatorie.

8.2 *Directive per il Piano delle Regole*

8.2.1 Il Piano delle Regole:

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

8.2.2 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato di riqualificazione, da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico - ambientale ed aree non soggette a trasformazione urbanistica per quanto riguarda:

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

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

- ✓ definisca l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dal Documento di Piano;

- ✓ definisce indici e parametri edilizi;
- ✓ definisce le modalità d'intervento del tessuto consolidato;
- ✓ definisce i caratteri architettonici e funzionali, la qualità e la coerenza degli edifici all'interno del nucleo storico;
- ✓ promuove l'uso di fonti energetiche alternative.

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

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

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

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

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

8.3.2 Gli aspetti ai quali è rivolta la tutela sono:

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

8.4 *Direttive per la valorizzazione e la difesa delle aree agricole*

- 8.4.1 La legge regionale n.12 del 11.03.2005 al titolo III ha regolamentato l'attività edilizia nelle aree agricole mentre con gli articoli 10 e 10 bis, attraverso il Piano delle Regole le ha delimitate territorialmente.
- 8.4.2 La conservazione, tutela e la riqualificazione del paesaggio agrario non può prescrivere delle linee evolutive dell'agricoltura, l'obiettivo della tutela è finalizzato alla valorizzazione di produzione e/o conduzione agricola ad alta redditività ed allo sviluppo di forme di produzione a basso impatto ambientale.
- 8.4.3 Le azioni da attuare in modo puntuale sono:
- ✓ sostituzione, in caso di eliminazione necessaria, riqualificazione e potenziamento della vegetazione esistente (filari, cortile, fasce arboree, siepi, vegetazione di ripa);
 - ✓ criteri prestazionali sugli edifici rurali, suddivisi in qualità e valore paesaggistico;
 - ✓ interventi volti a migliorare la disponibilità idrica del suolo, attraverso la risistemazione dei canali e rogge con attenzione al rivestimento degli alvei, alla manutenzione e piantumazione di filari, alberi o siepi di una delle due rive.
 - ✓ recupero e salvaguardia degli elementi di elevata qualità naturalistica, pensando ad un loro possibile utilizzo in senso turistico ed ecologico;
 - ✓ in aree significative, interventi di recupero, di sistemazioni agrarie "storiche" come marcite, piantate, filari di viti e viti di gelsi;
 - ✓ interventi sulla viabilità podereale per migliorare la funzionalità ed il valore paesaggistico (piste ciclabili, pavimentazione bianca delle strade poderali);
 - ✓ interventi di mitigazione di impianti visivi con cortine arboree, di infrastrutture, edifici incongrui ecc...),
 - ✓ ripristino e manutenzione di boschi ed essenze autoctone;
 - ✓ regolamentazione sulle recinzioni sulle pavimentazioni esterne, sulla cartellonistica ed insegne;

- ✓ promozione delle produzioni locali nell'ambito di manifestazioni di paese e non;
- ✓ creazione e/o riqualificazione di strutture vegetazionali di collegamento in aree di corridoio;
- ✓ conservazione delle aree pratile ed incentivazione alla trasformazione di ambiti;
- ✓ sviluppo di attività di mitigazione degli impianti diretti ed indiretti generati dalle attività zootecniche.

8.5 *Directive per la valorizzazione del tessuto edificato*

- 8.5.1 Il Documento di Piano persegue l'obiettivo delle "sostenibilità" delle scelte e delle azioni ed in questo caso della sostenibilità urbana che viene indirizzato con regole della gestione del patrimonio edilizio esistente.
- 8.5.2 Il Documento di Piano, prevede in ambito urbano due linee guida fondamentali che saranno poi declinate negli atti successivi (Piano dei Servizi e Piano delle Regole):
- ✓ il progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente da priorità a scelte di recupero, restauro, orientate a preservare i caratteri ed i contesti;
 - ✓ il progetto del recupero urbanistico ed architettonico di porzioni di centro storico.
- 8.5.3 Il Piano promuove l'uso di fonti energetiche rinnovabili, di metodi di costruzione e materiali climatici, del ricorso ad un sempre maggiore utilizzo della raccolta differenziata dei rifiuti, di risparmio delle risorse rinnovabili, del risparmio energetico, primariamente all'interno delle aree artigianali ed industriali, migliorare gli atteggiamenti e i modelli di consumo per raggiungere livelli di confort e riposo accettabili.
- 8.5.4 Il Piano prevede che gli interventi di costruzione, ampliamento, sostituzione del patrimonio edilizio esistente siano orientati verso il

maggior risparmio della risorsa suolo e con il minimo ricorso all'impermeabilizzazione dei suoli, al fine di garantire un corretto rapporto tra le acque ed i suoli.

8.6 *Direttive per la tutela del centro storico*

- 8.6.1 Obiettivo del Documento di Piano è la tutela e la valorizzazione dell'identità del tessuto urbano storico attraverso il sostegno al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio, la riqualificazione degli spazi inedificati, della viabilità.
- 8.6.2 All'interno dei centri storici:
- ✓ devono essere salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali che connotano al trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale.
- 8.6.3 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole la redazione di apposita cartografia e della normativa di dettaglio in cui individuare:
- ✓ la destinazione d'uso di tutti gli immobili ricadenti nel presente ambito;
 - ✓ le categorie d'intervento e le modalità attuative per gli interventi edilizi su edifici esistenti a relative aree scoperte e di pertinenza;
 - ✓ le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni e dei manufatti in genere;
 - ✓ le modalità d'intervento sugli spazi pubblici finalizzate alla riqualificazione delle strade, delle piazze, dei percorsi a aree per servizi;
 - ✓ disposizioni particolari finalizzate al miglior inserimento ambientale degli edifici.
- 8.6.4 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole il compito di individuare particolari interventi che richiedono il coordinamento di risorse e volontà pubbliche e private, finalizzati a programmi d'intervento per il recupero e la valorizzazione di specifiche aree ricadenti all'interno dei centri storici.

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

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

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

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

8.7.2 Gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PGT possono essere recuperati e destinati alle funzioni ammesse dalla Variante Generale al PGT stesso secondo le indicazioni in essa contenute.

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

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

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

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

8.8 *Elementi di pianificazione paesistico ambientale*

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

A riconferma di quanto finora detto vi è la Valutazione Ambientale Strategica, un elaborato del Documento di Piano in cui si dimostra che gli obiettivi prefissati ai vari livelli della pianificazione sono stati raggiunti e non sono in contrasto tra loro.

- 8.8.2 Al fine di procedere nella redazione del Documento di Piano, per quanto concerne la pianificazione ambientale, verranno presi in considerazione tutti quegli elementi, naturali e non, che vanno a caratterizzare il territorio di Solarolo Rainerio, le direttive imposte dagli strumenti sovraordinati e le rispettive integrazioni, nel caso ve ne siano, introdotte dall'Amministrazione locale.

Al fine di tutelare il reticolo idrografico ci si è basati all'applicazione dell'art.1 quater legge 8 agosto 1985, n.431 (legge Galasso) .

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

- 8.8.3 Sono vietati interventi che comportino una riduzione apprezzabile od una parzializzazione della capacità d'invaso, realizzazione di nuovi impianti di smaltimento o recupero dei rifiuti; in presenza di argini, interventi o strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi od abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Non sono consentite attività od azioni che comportino in modo diretto o indiretto l'alterazione o il degrado dei caratteri paesistici ed ambientali dei

beni oggetto di tutela.

In tali ambiti l'Amministrazione Comunale applicherà i regimi autorizzatori già previsti per legge, accertando, per la realizzazione di eventuali interventi edificatori, oltre al rispetto degli elementi d'interesse paesistico la presenza di opportune forme di mitigazione e compensazione alla luce dei criteri espressi nel Documento direttore del PTCP al capitolo 4.1.

Le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali e comunali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

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

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

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

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

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

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

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

Si intendono recepiti gli obiettivi relativi alla tutela della rete ecologica provinciale (art. 19.8 del PTCP). La Variante Generale al PGT non introduce nessun nuovo elemento e adotta le direttive già evidenziate dal PTCP tutelando gli areali di secondo livello.

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

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

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

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

Infine il quadro paesistico ambientale è completato dall'individuazione dei beni di interesse artistico e storico (Legge 1089 del 1939 e del D.Lgs. 49.07.99) dai beni culturali e paesaggistici (così come indicati nel D.Lgs. 42/2004) e dai beni le cui caratteristiche fisico-morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare (L.R.12/05 art.10).

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

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

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

9.1 ***Principi e finalità della Rigenerazione Urbana e Territoriale***

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

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

Rigenerazione Urbana: insieme coordinato di interventi urbanistico – edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell’ambiente costruito e la riorganizzazione dell’assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti in un’ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento delle biodiversità dell’ambiente urbano;

Rigenerazione Territoriale: l’insieme coordinato di azioni generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agricoli rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

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

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

9.2 *Ambiti della rigenerazione*

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

Vengono individuati ambiti nei quali avviare processi di Rigenerazione Urbana e Territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione.

Nel territorio comunale sono individuati i seguenti ambiti:

- a. Ambito di antica formazione – centro storico;
- b. Ambiti destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;
- c. Aree di particolare rilevanza paesaggistica ed ambientale;
in tali ambiti le modalità d'intervento sono quelle indicate nelle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.
- d. Ambito di Riqualificazione – Rigenerazione ARR1, nello stesso le modalità di attuazione sono indicate nell'allegato 1, Parte B del Documento di Piano.

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

- la riqualificazione di zone urbane con carattere di sottoutilizzo funzionale del patrimonio abitativo e/o di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione e rivitalizzazione economica alla scala locale o di area vasta;
- la rigenerazione della componente naturale ed ecologica di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura

periurbana, la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;

- l'ottimizzazione del rapporto tra assetti urbanistici rigenerati e altri ambiti del territorio comunale, per l'attivazione di sinergie socio – economiche.

9.3 Individuazione ed obiettivi

Gli ambiti di cui alle lettere a e d del precedente punto 9.2, comprendono il nucleo di antica formazione ed una area sulla quale insisteva una cascina totalmente demolita.

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

Quanto sopra tramite:

- rafforzamento degli spazi pubblici di relazione;
- definizione dei luoghi urbani rilevanti per la qualità delle funzioni insediate anche a carattere temporaneo;
- promuovere azioni volte al recupero di aree degradate e/o sottoutilizzate o dismesse;
- rivitalizzazione socio economica anche attraverso l'attivazione di usi temporanei e l'integrazione tra la residenza, servizi, commercio al dettaglio, artigianato di vicinato;
- favorire forme di collaborazione e socializzazione tra la popolazione nonché fra la stessa e la pubblica amministrazione;

- creare e riqualificare i servizi e le infrastrutture al fine di migliorare la qualità della vita e valorizzare il ruolo del nucleo storico quale centralità della vita sociale e aggregativa;
- porre in atto soluzioni viabilistiche sia all'interno dell'ambito che verso l'esterno al fine di migliorare la mobilità locale e di area vasta.

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

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

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

Relativamente alle aree di rilievo paesaggistico, ambientale è necessario.

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

9.4 Azioni di semplificazione

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

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

In tema di semplificazione sono in vigore:

- potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono in ogni caso computabili anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente previste nel PGT, alcune destinazioni urbanistiche (residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio, uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda), L.R. 12/2005, art.51, comma 1;
- semplificazione del cambio di destinazione d'uso: si stabilisce per legge che nella superficie urbanizzata, come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR), non hanno rilevanza ai fini del cambiamento di destinazione d'uso eventuali differenziazioni previste dal PGT all'interno delle categorie dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001. Tale disposizione non si applica alle disposizioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5000 mq, alle grandi strutture di vendita e alle attività insalubri;
- nei distretti del commercio il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga al PGT a titolo gratuito e non

assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico L.R. 12/2005, art.51, comma 1-ter;

- estensione di deroghe alle distanze tra i fabbricati inseriti nei Piani Attuativi ed in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario, L.R. 12/2005, art.103, comma 1-bis;
- estensione alla SCIA Alternativa al Permesso di Costruire anche agli ampliamenti di edifici esistenti. Estensione del Permesso di Costruire Convenzionato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel tessuto urbano consolidato L.R. 12/2005, art.33, comma 1;
- stipula della convenzione ai fini di applicare la normativa sugli usi temporanei su specifiche aree ed edifici, al fine di attivare percorsi di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, utilizzati o sottoutilizzati ed incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse attrezzature religiose e sale gioco), L.R. 12/2005, art.51-bis.

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

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

9.5 **Azioni di incentivazione**

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

- Definizione preventiva di tutti gli oneri urbanistici ed edilizi, con l'impegno a non introdurre ulteriore aggravio di costi;
- Possibilità di recupero di eventuali opere necessarie all'uso temporaneo quali adeguamenti ai requisiti igienico – sanitari, ambientali e di sicurezza, con il fine di mantenere la funzionalità anche a rigenerazione conseguita (da scomputare dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento).

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

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

9.6 **Attuazione di usi temporanei**

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

L'attività di identificazione di funzioni temporanee prevede un'indagine ricognitiva preliminare di attività di tipo innovativo e temporaneo, che devono garantire sostenibilità a livello economico e ambientale.

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

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

Finalità

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

Caratteristiche degli usi temporanei:

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

Opere e servizi

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

Convenzione

- l'utilizzazione temporanea delle aree e degli edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati o parti di essi, è consentita previa stipula di apposita convenzione;
- l'uso temporaneo è consentito, purché non comprometta le finalità perseguite dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due;
- il Comune ha facoltà di definire, nei termini della convenzione, eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.

Vincoli ed esclusioni

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

9.7 Studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria

Per tutte le proposte di Rigenerazione Urbana e Territoriale che comportano interventi classificabili come "ristrutturazione urbanistica" ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.3, comma 1, lett. d), il Comune prevede obbligatoriamente lo sviluppo di uno studio di fattibilità e una preliminare valutazione economico – finanziaria della proposta di rigenerazione.

E' facoltà del Comune richiedere uno studio di fattibilità urbanistica ed economico – finanziaria anche per gli interventi di rilevanza territoriale.

A tale scopo, si intendono per "interventi di rilevanza territoriale", le proposte di utilizzo economico che coinvolgono una molteplicità di azioni e/o di attori, nonché un impatto socio-economico potenzialmente elevato e processi di rigenerazione attivabili in altri ambiti del territorio comunale o a scala vasta.

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

- ✓ inquadramento dell'area oggetto della proposta di rigenerazione:
 - a. *stato di fatto dei luoghi (sensibilità e criticità territoriali) cui afferisce la proposta;*
 - b. *verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati.*
- ✓ analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento alla proposta:
 - a. *bacino d'utenza (comunale / sovracomunale);*
 - b. *individuazione in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista.*
- ✓ descrizione della proposta di rigenerazione:
 - a. *caratteristiche funzionali, organizzative e gestionali;*
 - b. *attori coinvolti, possibilità di realizzazione mediante partenariato pubblico - privato;*
 - c. *valutazione preventiva della compatibilità funzionale e della sostenibilità dell'intervento, in relazione al contesto urbano o naturale nel quale si inserisce;*
 - d. *rappresentazione delle misure per la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici locali.*
- ✓ cronoprogramma
- ✓ analisi preliminare della fattibilità economica e sociale:
 - a. *Analisi costi e benefici;*
- ✓ convenzione:
 - a. *Elementi essenziali dello schema di contratto.*

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

9.8 Rigenerazione Urbana e Territoriale, ambiti dismessi con criticità

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

sopra, se il Comune non ha incluso i fabbricati tra quelli dismessi con criticità, può effettuarlo il proprietario con le modalità indicate nel suddetto comma.

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

9.9 *Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati*

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

Per l'esecuzione degli interventi di cui all'art.42-ter, L.R. 12/2005, la deliberazione del Consiglio Comunale, assunta ai sensi dell'art.40 della sopracitata Legge Regionale, determina, con esclusione delle nuove costruzioni, la qualificazione edilizia dell'intervento, la sua entità con il limite, per gli ampliamenti del 20% della superficie lorda esistente, la destinazione d'uso, con esclusione di quella produttivo – industriali e commerciali ad eccezione degli esercizi di vicinato e le dotazione urbanistiche. Alla luce di quanto sopra, anche per l'art.42-ter si applica una disciplina derogatoria.

Capitolo. 10. Rapporto tra Variante PGT e VAS

10.1 *La VAS e la Variante Generale al PGT*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Indirizzi, raccomandazioni alternative di interventi derivanti dalla VAS

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

I criteri di sostenibilità sono stati costruiti sulla base dei seguenti

documenti:

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

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

Dalle risultanze del processo di VAS derivano **criteri/indirizzi** a supporto del processo di pianificazione, che possono essere così riassunti:

- ✓ relativamente allo sviluppo insediativi-residenziale, con coinvolgimento del sistema dei servizi e della mobilità, la adozione di meccanismi di perequazione (diffusa o puntuale) legati alle espansioni e trasformazioni che prevedano la risoluzione di criticità attuali (es. incongruità funzionali) e il miglioramento di servizi urbani (es. verde e piste ciclabili);
- ✓ relativamente allo sviluppo agricolo, con coinvolgimento diretto dell'ambito agricolo e degli ambiti di rilevanza paesistica e naturalistica, l'adozione di meccanismi perequativi e di mitigazione che concorrano a ricostruire il paesaggio agrario e a potenziare le connessioni ecologiche sul territorio, con particolare riferimento al reticolo irriguo;

- ✓ relativamente allo sviluppo produttivo, con coinvolgimento diretto dell'ambito artigianale ed industriale, l'adozione di meccanismi perequativi e di mitigazione che concorrano a riqualificare il paesaggio e ad attivare iniziative che lo rendano più fruibile (es. piste ciclabili extra-urbane);
- ✓ trasversale a tutti i sistemi ed ambiti è il criterio di associare alle funzioni specifiche di interventi mitigativi, compensativi (ad. Es. funzioni paesaggistiche di barriere visive, barriere fonoassorbenti, ...) legati alle trasformazioni, una valenza ecologica.