

PGT

Piano di Governo del Territorio



COMUNE DI FELONICA



Incaricati:

Arch. Vittorio Valponi

Prof.ssa Maria Cristina Treu

Arch. Mario Berni

Arch. Carlo Peraboni

Gruppo di lavoro:

Arch. Erika Ghitti

Arch. Chiara Lanzoni

Dott.ssa Mariangela Gobbi

Dott.ssa Sara Guernieri

Dott. Diego Begnardi

Dott. Luca Carbonieri

Contributi Specialistici:

Dott. Geol. Francesco Gabrielli

Dott. Geol. Alberto Baracca

DOCUMENTO DI PIANO

Argomento Disposizioni attuative del Documento di Piano

Versione 30 Novembre 2011

Documento modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri presentati

DA

DP

INDICE DELLE DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	1
CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI	1
<i>articolo 1 - Principi e norme generali.....</i>	<i>1</i>
<i>articolo 2 - Elaborati costitutivi del Documento di Piano</i>	<i>1</i>
<i>articolo 3 - Discordanza tra elaborati e varianti del Documento di Piano.....</i>	<i>2</i>
CAPO II - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO	2
<i>articolo 4 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo</i>	<i>2</i>
<i>articolo 5 - La Valutazione Ambientale Strategica</i>	<i>3</i>
<i>articolo 6 - Il Monitoraggio.....</i>	<i>3</i>
<i>articolo 7 - Sistema Informativo Territoriale</i>	<i>3</i>
TITOLO 2- STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
CAPO I - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE	4
<i>articolo 8 - Perequazione urbanistica e compensazione.....</i>	<i>4</i>
CAPO II – PREMIALITÀ	4
<i>articolo 9 - Premialità</i>	<i>4</i>
TITOLO III - SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
CAPO I - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI D’INTERVENTO	5
<i>articolo 10 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-</i>	<i>5</i>
<i>articolo 11 - Disciplina degli ambiti di trasformazione.-</i>	<i>5</i>
<i>articolo 12 - Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	<i>6</i>
CAPO II – SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	6
<i>articolo 13 - ATR 1.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale.....</i>	<i>6</i>
<i>articolo 14 - ATR 2.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale.....</i>	<i>7</i>

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

articolo 1 - Principi e norme generali

1.1. Il Documento di Piano definisce le strategie di sviluppo del comune ed è redatto ai sensi dell'art.8 della L.r. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.

In particolare il Documento di Piano assume come principi e obiettivi:

- la minimizzazione del consumo di suolo privilegiando le azioni di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica;
- il contenimento delle quantità insediative, comprensive delle quantità pregresse ex PRG vigente e delle nuove quantità insediabili;
- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso la riduzione del consumo delle risorse;
- la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi manufatti e segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati da tempo.

articolo 2 - Elaborati costitutivi del Documento di Piano

2.1. Il Documento di Piano (DdP) è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni, dalla Relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo (r/i) o prescrittivo (p):

- Relazione Illustrativa del DdP
- Disposizioni Attuative del DdP
allegato A Estratto del Rapporto Ambientale VAS - schede di valutazione degli Ambiti di trasformazione
- Tavole
 - DP1 Quadro delle iniziative di rilevanza sovralocale (r/i)
 - DP2 Mosaico degli strumenti urbanistici comunali e progettualità d'ambito (r/i)
 - DP3 Vincoli paesistico-ambientali e vincoli territoriali (r/i)
 - DP4 Suggerimenti e proposte (r/i)
 - DP5 Evoluzione storica del costruito
 - DP6 Rilievo dei tessuti urbani (r/i)
 - DP7 Dotazioni e caratterizzazioni urbane (r/i)
 - DP8 Stato di attuazione delle previsioni insediative del PRG vigente (r/i)

DP9 Sistema degli spazi aperti, dei valori paesistici diffusi, dei beni monumentali ed architettonici e delle caratteristiche agricole (r/i)

DP10a Carta del paesaggio e delle sensibilità paesaggistiche (p)

DP10b Carta eco- paesistica (r/i)

DP11 Carta di sintesi (r/i)

DP12 Tavola delle strategie e delle previsioni di piano (p)

articolo 3 - *Discordanza tra elaborati e varianti del Documento di Piano*

- 3.1. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Eventuali rettifiche della tavola DP12 aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli ambiti di trasformazione all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti costituiscono correzioni di errori materiali.

- 3.2. Le varianti al documento di piano sono assoggettate alla procedure di cui all'art.13 della L.R.n. 12/2005 e s.m.i.

Non sono considerate varianti le modifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti di trasformazione proposte in sede di piano attuativo per effetto delle rilevazioni topografiche e catastali e dei confini di proprietà, nonché le modifiche ai parametri edilizi, fermo restando gli obiettivi quantitativi insediabili negli stessi ambiti di trasformazione.

CAPO II - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

articolo 4 - *Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo*

- 4.1. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Felonica Po, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in:

- a) 263 abitanti, di cui:
- 210 circa attraverso l'attuazione degli ATR
 - 13 circa attraverso l'attuazione degli AC
 - 39 circa attraverso l'attuazione dei PCC

- b) 55.175 mc circa di Slp di attività produttive del settore industriale ed artigianale da insediare negli ambiti di completamento;

4.2. Vengono inoltre individuate aree per servizi e attrezzature pubbliche di progetto per 14.849 mq.

articolo 5 - La Valutazione Ambientale Strategica

- 5.1. Il Documento di Piano è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) così come gli effetti derivanti dall'attuazione delle sue scelte e da quanto previsto dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

La funzione della VAS è di evidenziare i parametri e gli indicatori rispetto ai quali misurare il raggiungimento degli obiettivi e dei criteri che hanno sostenuto le scelte adottate come il contenimento del consumo di suolo, il risparmio energetico, la salvaguardia ambientale e del paesaggio.

articolo 6 - Il Monitoraggio

- 6.1. Ogni ventiquattro mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art.4 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato.

Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art.1 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.

- 6.2. Ogni ventiquattro mesi l'Amministrazione provvede, altresì, ad accertare le eventuali modificazioni in positivo e/o in negativo dei fattori di impatto di cui alla Valutazione Ambientale Strategica e alle classi di sensibilità paesaggistica, nonché ad adottare le conseguenti misure necessarie.

articolo 7 - Sistema Informativo Territoriale

- 7.1. Il monitoraggio della sostenibilità delle scelte del Documento di Piano, nonché della loro attuazione tramite il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, verrà sostenuto dal Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con il SIT degli Enti sovraordinati, costituito da un sistema integrato di basi conoscitive numeriche e cartografiche.

Il SIT comunale sarà pubblico e fornirà servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente accessibili in quanto base necessaria per la conoscenza del territorio e per il migliore orientamento delle scelte progettuali.

TITOLO 2- STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE

articolo 8 - *Perequazione urbanistica e compensazione*

8.1. I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione o, se ammissibile, costituzione di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono, ove prevedano la realizzazione anche dei diritti edificatori di cui al successivo terzo comma, essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

8.2. Ai fini della realizzazione delle quantità complessive assegnate dai presenti criteri del Documento di piano e dalle disposizioni attuative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui alle rispettive prescrizioni, i predetti strumenti urbanistici ed atti di programmazione individuano, le modalità secondo cui sono ammessi gli interventi, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al comune o da asservire ad uso convenzionato per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Il mantenimento delle quantità esistenti, quando superiori all'indice di zona, negli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica è ammessa preferibilmente previa proposta di Piano attuativo come definiti dall'art. 87 e seguenti della L.R. n. 12/2005.

CAPO II – PREMIALITÀ

articolo 9 - *Premialità*

9.1. Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è consentita l'incentivazione, in misura non superiore al 15% della capacità edificatoria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzata: alla riqualificazione urbana, ad iniziative di edilizia residenziale pubblica, alla promozione dell'edilizia bioclimatica, al risparmio

energetico, al recupero delle aree obsolete o dismesse, ovvero a rischio di obsolescenza o dismissione o in presenza di rilevanti interessi pubblici.

9.2. Tale incentivazione non è cumulabile con quanto previsto dalla legge 13/2009 (c.d. Piano Casa).

TITOLO III - SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI D'INTERVENTO

articolo 10 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-

10.1. Sulla tavola DP12, sono individuati gli ambiti di trasformazione entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nel successivo art.14. Gli indici urbanistico-edilizi indicati nel successivo art.14 sono definiti in linea di massima nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 15%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.4.

articolo 11 - Disciplina degli ambiti di trasformazione.-

11.1. Obiettivi specifici e criteri prescrittivi

I piani attuativi in esecuzione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di piano assumono rilevanza conformativa dell'uso del suolo all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica.

11.2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati dalle disposizioni che seguono. La Slp dell'eventuale edificio esistente che il piano o l'atto di programmazione individuino come da conservare è già considerata nella Slp complessiva attribuita all'ambito ed espressa in valore assoluto.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione di tutte le aree destinate alla quantità minima di servizi come previsto dal piano dei servizi.

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, devono assicurare la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In luogo della cessione delle aree indicate come standard di qualità dovrà essere corrisposto, come previsto per i singoli Ambiti, un importo equivalente in opere pubbliche da realizzare, convenzionando con l'Amministrazione l'entità e la tipologia delle opere. Tale contributo verrà calcolato sulla base del valore medio delle aree edificabili nella zona pubblicato con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche, sentite le Agenzie competenti di settore.

In sede di approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extra-ambito in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, non è possibile applicare la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi per gli edifici realizzati negli ambiti di trasformazione, se non previa variante del piano attuativo che adegui il suddetto equilibrio.

articolo 12 - Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

12.1. Negli ambiti soggetti a trasformazione e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro dell'ambito, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione Comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo rispetto alle indicazioni fornite, potranno pervenire anche da parte degli interessati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione Comunale e dagli atti del Piano di Governo del Territorio.

CAPO II – SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

articolo 13 - ATR 1.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale

13.1. L'ambito, denominato ATR 1 è collocato a sud degli impianti sportivi di via Primo Maggio. Rappresenta il completamento in ambito urbano delle previsioni insediative del PRG vigente. La superficie territoriale interessata è di circa 11.340 mq. L'ipotesi è che quest'ambito di trasformazione completi e razionalizzi le ipotesi insediative già contenute nello strumento urbanistico comunale

13.2. I parametri insediativi individuati sono:

- vocazione insediativa prevalente: residenziale

- altre destinazioni compatibili con l'indirizzo residenziale: strutture commerciali, limitatamente alla tipologia di esercizi di vicinato, fino ad un massimo del 20% della slp
- slp insediabile: 4.000 mq
- abitanti teorici insediabili: 80
- altezza massima m.7
- le aree per i servizi, calcolate in base destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute preferibilmente all'interno del comparto.

13.3. Attenzioni

L'ambito ricade in zona di rispetto del pozzo di captazione per l'acqua ad uso potabile pertanto valgono tutti i divieti previsti per legge. Dovranno essere rispettati i principi di sostenibilità del progetto alla scala urbana, in particolare:

- assicurare che l'intervento costruisca spazi pubblici di qualità
- promuovere l'efficienza energetica degli edifici
- favorire interventi che migliorino l'ambiente fisico
- Promuovere la coesione sociale e la qualità della vita attraverso mix di funzioni complementari

13.4. Vincoli presenti:

- fascia di rispetto del pozzo di captazione idrica;
- ripetitore per impianti di telefonia mobile

articolo 14 - ATR 2.- Ambito di trasformazione a prevalente vocazione residenziale

14.1. L'ambito, denominato ATR 2, è collocato a sud a sud di via Garibaldi, tra le vie Circonvallazione e Valmezzana. Rappresenta il completamento in ambito urbano delle previsioni insediative del PRG vigente. La superficie territoriale interessata è di circa 18.290 mq. L'ipotesi è che quest'ambito di trasformazione completi e razionalizzi le ipotesi insediative già contenute nello strumento urbanistico comunale.

14.2. I parametri insediativi individuati sono:

- vocazione insediativa prevalente: residenziale
- altre destinazioni compatibili con l'indirizzo residenziale: strutture commerciali, limitatamente alla tipologia di esercizi di vicinato, sino ad un massimo del 20% della slp
- slp insediabile: 6.500 mq
- abitanti teorici insediabili: 130
- altezza massima: 7 m., con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici
- le aree per i servizi, calcolate in base destinazioni previste dal piano esecutivo, vanno cedute preferibilmente all'interno del comparto

14.3. Attenzioni: l'ambito è parzialmente collocato nella zona di rispetto del pozzo di captazione dell'acqua per uso potabile, vanno pertanto applicate le relative limitazioni di legge. Dovranno essere rispettati i principi di sostenibilità del progetto alla scala urbana in particolare: assicurare che l'intervento costruisca spazi pubblici di qualità; promuovere l'efficienza energetica degli edifici; favorire interventi che migliorino l'ambiente fisico; promuovere la coesione sociale e a qualità della vita attraverso la compresenza di funzioni complementari.

14.4. Vincoli presenti:

- fascia di rispetto del pozzo di captazione idrica ad uso potabile (interessamento parziale); fascia di tutela delle acque pubbliche (interessamento parziale e limitato alla zona nord).