

Seconda parte

RELAZIONE DI PROGETTO

IL PROGETTO

Il Piano di governo del territorio (PGT) istituito con la legge regionale 12/2005 è articolato nelle seguenti parti:

- il Documento di piano;
- il Piano delle regole;
- il Piano dei servizi.
- lo studio geologico.

Il Documento di piano (art. 8) è uno strumento di analisi e di programmazione che definisce gli obiettivi e la strategia di gestione del territorio e contiene:

- le analisi e gli studi preliminari sugli aspetti ambientali, paesistici, storici, socio economici, idrogeologici, ecc.;
- i riferimenti alla pianificazione sovracomunale (piano territoriale provinciale, vincoli, ecc.);
- le politiche d'intervento su residenza, produzione, mobilità, servizi considerandone la sostenibilità economica e ambientale ponendo particolare attenzione a minimizzare il consumo del territorio;
- l'individuazione degli ambiti di trasformazione la cui attuazione è demandata ai privati tramite i piani attuativi.

Il Documento di piano ha una validità di 5 anni.

Il Piano delle regole (art. 10) disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare definisce:

- le regole delle parti già edificate;
- individua le aree destinate all'agricoltura in coerenza al Piano territoriale provinciale;
- individua le aree di tutela ambientale;
- individua le parti non soggette a trasformazione.

Il Piano delle regole ha validità per tempo indeterminato.

Il Piano dei servizi (art. 9) programma i servizi pubblici e privati in coerenza con le previsioni del documento di piano ed alla sostenibilità economica delle scelte. Le previsioni del piano dei servizi hanno un carattere vincolante e prescrittivo anche nei confronti della programmazione comunale e della realizzazione di opere pubbliche.

Il Piano dei servizi ha validità per tempo indeterminato.

La Valutazione ambientale strategica (VAS) (art. 4) è redatta sulla base della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo ed è costituita da:

- rapporto di impatto ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del PGT potrebbe avere sull'ambiente (consumo del suolo, risorse idriche, inquinamento, bilancio energetico, effetti sul traffico, interventi di compensazione e mitigazione ambientale, ecc.) e dove sono valutate le alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale interessato;
- rapporto sullo svolgimento del processo informativo, partecipativo e decisionale.

IL DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano, ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 12/2005, definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, tenuto conto delle proposte dei cittadini singoli o associati e degli atti di programmazione provinciale e regionale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individua i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse

archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;

- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi sopra elencati il documento di piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT;
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie comprese quelle della distribuzione commerciale;
- dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- individua gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica;

- individua le eventuali aree degradate o dismesse, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento;
- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

GLI OBIETTIVI STRATEGICI

La legge 12/2005 prevede che gli obiettivi strategici del PGT debbano rispettare due condizioni:

- la coerenza con le previsioni di carattere sovracomunale (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale);
- la sostenibilità ambientale attraverso l'utilizzo della strumento della Valutazione ambientale strategica (VAS) che ha il compito di valutare la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate dal piano in rapporto agli obiettivi dichiarati.

Gli obiettivi che il PGT si pone sono i seguenti:

- il contenimento del consumo di suolo naturale ed agricolo privilegiando, quando necessario, l'utilizzo delle aree compromesse o degradate, delle aree intercluse, delle aree di margine ed il completamento dei bordi edificati evitando la frammentazione e la dispersione degli insediamenti;
- la tutela dell'equilibrio idrogeologico del territorio e del sistema delle acque;

- la tutela degli ambiti agricoli e degli ambiti naturali intesi sia come sistema produttivo che come serbatoio di naturalità necessario all'equilibrio del sistema ecologico e delle risorse primarie (suolo, aria, acqua, biodiversità);
- la tutela dell'identità e della memoria attraverso la tutela dei segni fisici della memoria (insediamenti, monumenti, percorsi, infrastrutture, paesaggio agrario, elementi simbolici);
- il recupero delle aree compromesse e degradate subordinando il loro utilizzo alla sistemazione idrogeologica, al recupero paesaggistico, alla dotazione di infrastrutture;
- uno sviluppo residenziale contenuto che sostanzialmente confermi le previsioni del PRG vigente;
- la risposta alle esigenze di una società e di una economia in trasformazione promuovendo, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni ed evitando una rigida articolazione funzionale delle diverse zone;
- un sistema di servizi ed infrastrutture idoneo ai bisogni dei cittadini e delle attività economiche ed economicamente sostenibile privilegiando il miglioramento dei servizi già esistenti, promuovendo le aggregazioni funzionali, ed accompagnando agli interventi negli ambiti di trasformazione una significativa dotazione di nuovi servizi.

GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI

Per quanto riguarda gli aspetti residenziali, considerato che la popolazione di Endine Gaiano al 31 dicembre 2008 era di 3.518 abitanti e tenuto conto dello studio socio economico allegato al PGT e considerata la situazione derivante dalle previsioni del vigente PRG, si indica come obiettivo quantitativo il soddisfacimento del fabbisogno

residenziale di 574 nuovi abitanti nel quinquennio.

Per quanto riguarda il consumo del suolo, considerando sia i fabbisogni residenziale che quelli produttivi si indica per un periodo di un decennio, un limite di 220.000 mq di nuove aree urbanizzate esterne agli ambiti urbani consolidati.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi si pone l'obiettivo di una superficie complessiva destinata a servizi per abitante non inferiore a 40 mq pro capite.

IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il documento ha una validità, stabilita dalla legge, di cinque anni ma il PGT per le suo carattere strategico non può che prefigurare un assetto territoriale di più ampio respiro temporale e che quindi si potrà attuare in un arco di tempo non inferiore al decennio.

Gli ambiti di trasformazione individuati dal documento di piano prevedono la realizzazione di mq 23.650 di SLP con destinazione residenziale.

Considerato che la destinazione residenziale, così come definita nel PGT, comprende una ampia gamma di usi compatibili si stima che il 10% della SLP realizzabile venga destinato ad usi compatibili (terziario, attività artigianali e di servizio, commercio, ecc.) per cui, ai fini del calcolo degli abitanti teorici, si considera: $mq\ 23.650 \times 0,90 = mq\ 21.285$ di SLP effettivamente destinata a residenza.

Per il calcolo del dimensionamento residenziale si considera un abitante teorico ogni 50 mq di SLP (pari a circa 150 mc): tale dato è aderente alle tipologie edilizie riscontrabili sul territorio comunale dove sono presenti in modo rilevante edifici a bassa densità e con ampi spazi accessori.

Risulta quindi: $mq\ 21.285/50 =$ abitanti teorici 425.

La capacità insediativa dei soli ambiti di trasformazione è però relativa ad un arco temporale di un decennio ed è quindi necessario ricondurre il dato al quinquennio, periodo di validità agli effetti legislativi del

Documento di piano, applicando un coefficiente del 75% per cui nel quinquennio, per i soli effetti degli ambiti di trasformazione, un incremento nel quinquennio 2010-2014 di 320 abitanti.

Per quanto riguarda gli interventi all'interno degli ambiti urbani consolidati, per i quali si rinvia al Piano delle regole, ai fini del calcolo del dimensionamento residenziale si considerano gli interventi specifici individuati dal Piano delle regole e si stima l'incremento derivante dall'utilizzo dei lotti liberi nelle zone residenziali consolidate.

Per quanto riguarda gli interventi specifici risulta un incremento teorico, calcolato applicando i criteri sopra descritti, di 34 abitanti.

Occorre quindi stimare l'incremento derivante dagli interventi in corso e dall'utilizzo dei residui lotti liberi nelle zone residenziali consolidate, da ampliamenti e sopralzi e dal recupero di volumi in disuso o con destinazione diversa: tale dato è stimabile solo per approssimazione in circa 220 abitanti teorici.

Riepilogando l'incremento della capacità insediativa del PGT riferito all'arco temporale di cinque anni è il seguente:

Ambiti di trasformazione	320
Piano delle regole: interventi specifici	34
Piano delle regole: lotti liberi ed altri interventi (stima)	220
Totale incremento nel quinquennio	574

LE INFRASTRUTTURE TERRITORIALI

In conformità alle previsioni del PTCP il Documento di piano prende atto del previsto nuovo tracciato della variante Strada Statale n. 42.

IL POLO DEI SERVIZI

La scelta che caratterizza il PGT è la collocazione del polo dei servizi in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti: il polo

dei servizi che, a partire dagli impianti sportivi esistenti, si configura come una grande area a verde in cui si collocheranno i servizi scolastici e gli impianti sportivi. L'area si attesta sulla via Nazionale e sulla via San Remigio e sarà collegata con la via Paglia ed inserita nelle rete dei percorsi ciclopedonali che ne garantiranno l'accessibilità dalle diverse parti del territorio comunale. Per l'attuazione di questa previsione il PGT attiva un meccanismo perequativo che prevede l'assegnazione, alle aree destinate a polo dei servizi che non siano già di proprietà comunale, di diritti volumetrici necessari alla realizzazione di taluni ambiti di trasformazione.

LA MOBILITA'

Oltre al recepimento delle suddette infrastrutture a scala territoriale il PGT, attraverso il Piano dei servizi, individua, i seguenti interventi principali volti a risolvere due nodi viabilistici problematici:

- variante alla SP 42 con la realizzazione di una nuova rotatoria sulla statale 42 a nord est dell'abitato;
- variante della via S. Remigio con realizzazione di nuova rotatoria sulla SS 42 con nuovo collegamento viario della zona a monte.

Il PGT riconosce primaria importanza alla mobilità ciclopedonale individuando come obiettivi prioritari il completamento dell'anello attorno al lago e la realizzazione di una rete che connetta fra loro le frazioni ed i servizi.

IL COMMERCIO

Il PGT non prevede nuove medie struttura di vendita ma si limita a confermare quelle esistenti.

LE AREE DI TUTELA IDROGEOLOGICA ED IDRAULICA

Il Documento di piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a

trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche che sono completamente inedificabili.

IL SISTEMA AMBIENTALE

Il Documento di piano si pone l'obiettivo della tutela del sistema ambientale costituita dagli ambiti agricoli e dagli ambiti naturali articolati in cinque zone:

- zona A1: aree agricole prevalentemente destinate alla produzione agricola e zootecnica comprendenti i seminativi a rotazione, i prati a sfalcio (arrenatereti) ed i prati e prati pascolo (triseteti), i vigneti ed i frutteti;
- zona A2: aree di valore ecologico ambientale prevalentemente costituite da aree naturali (comprendenti le fasce di vegetazione con ninfee, le fasce di canneto, le praterie a carici, le praterie con sesleria e molinia, le praterie seminaturali, la vegetazione rupicola e dei macereti) alle quali viene riconosciuta un'alta valenza ambientale ed ecologica;
- zona A3: aree boscate (comprendenti le formazioni boscate igrofile, mesofile, termofile, le formazioni con dominanza di castagno e le formazioni con dominanza di conifere) alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A4: aree verdi di tutela comprendenti le aree agricole e/o naturali, i giardini e le aree verdi private in genere aventi funzione di separazione tra le zone, di corridoi naturali, di rispetto, di salvaguardia paesaggistica, di tutela di beni culturali;

–zona A5: verdi di mitigazione ambientale costituiti da barriere alberate di nuova formazione o da potenziare, con funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della salute; tali aree sono destinate esclusivamente alla piantumazione con alberi d’alto fusto, arbusti e siepi con divieto di realizzazione di costruzioni anche completamente interrati, pavimentazioni di ogni genere, strade, percorsi, piazzali, e di deposito anche temporaneo di materiali.

La regolamentazione delle diverse aree è demandata al Piano delle regole che prevede le seguenti azioni principali:

- tutela del paesaggio agrario (terrazzamenti, filari, vegetazione, percorsi);
- contenimento di nuovi percorsi veicolari;
- contenimento degli insediamenti riservandoli alle sole necessità agricole.

Il PGT individua sulla base dell’Analisi della componente naturalistica ed agroforestale redatta dal dott. Giambattista Rivellini, gli ambiti di rilevanza naturalistica.

Tali ambiti, ai quali viene riconosciuta un’alta valenza naturale ed ecologica, sono destinati alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi.

Dette aree sono inedificabili: in esse è vietata l’apertura di nuove strade, il deposito di materiali all’aperto, le modifiche della morfologia del terreno e del regime idraulico ed ogni altro intervento od attività che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche.

LA TUTELA DELL’IDENTITÀ CULTURALE

L’obiettivo del piano è la tutela dell’identità culturale del luogo attraverso l’identificazione e la salvaguardia dei segni fisici che la rappresentano: tale obiettivo viene spiegato

principalmente dal Piano delle regole con la regolamentazione dei centri e dei nuclei storici, degli edifici isolati di interesse storico e artistico e del contesto in cui si collocano.

Per i centri ed i nuclei storici e per gli edifici isolati di interesse storico artistico il piano opera mediante la classificazione degli edifici sulla base del loro valore storico artistico e l’attribuzione di gradi d’intervento a ciascuno di essi affiancando alla normativa urbanistica una guida d’intervento sull’edilizia storica.

LE DESTINAZIONI D’USO

Il PGT per rispondere alle esigenze di flessibilità che emergono dal tessuto sociale ed economico si pone l’obiettivo di promuovere, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni evitando una rigida articolazione funzionale delle diverse zone.

L’articolazione delle destinazioni d’uso prevista dalla normativa di piano prevede le seguenti destinazioni d’uso principali:

- residenziale
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola
- servizi.

La destinazione d’uso residenziale comprende l’abitazione permanente, libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea ed ammette, senza limitazioni quantitative, una serie di usi che non risultino incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta. Gli usi ammessi sono le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq, gli alberghi e le attività ricettive, le attività terziarie, i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq, i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni

inquinanti di qualsiasi tipo ed i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Sono invece escluse dalla zona residenziale le attività produttive, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago e le attività agricole.

La destinazione d’uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito ed ammette gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta, le attività previste per la destinazione d’uso terziaria, la residenza per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia, le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq, le attività commerciali all’ingrosso, i servizi pubblici e/o di interesse pubblico, i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

Sono escluse la residenza, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq e le attività agricole.

La destinazione d’uso terziaria comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi con ammesse le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq, i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq, i laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq di SLP ed i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d’uso escluse sono la residenza, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago e le attività agricole.

La destinazione d’uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq con ammesse le attività previste per la destinazione d’uso terziaria, le attività commerciali all’ingrosso, i magazzini ed i

depositi, i piccoli laboratori artigianali di servizio, i servizi pubblici e/o di interesse pubblico ed i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate alla conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo con ammesse le attività agrituristiche, le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica, i servizi tecnologici.

Sono escluse la residenza, le attività produttive, le attività terziarie e le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE

Il PGT prevede che all'interno degli ambiti di trasformazione i diritti edificatori siano equamente attribuiti a tutte le aree perimetrate indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita.

Le NTA del Documento di piano specificano che è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri. La SLP o la SC edificabile si intende pertanto

attribuita in modo omogeneo, sull'intera superficie totale compresa nel piano attuativo. Tale principio è applicato anche agli interventi specifici soggetti a piano attuativo previsti dal piano delle regole.

Il Documento di piano prevede che per 9 ambiti di trasformazioni si ricorra alla acquisizione di diritti edificatori provenienti da aree destinate a servizi in misura variabile fra il 25% ed il 50% della edificabilità ammessa.

Il Piano dei servizi prevede che le aree classificate per servizi (escluse quelle già di proprietà pubblica e quelle comprese negli Ambiti di trasformazione e negli Interventi specifici) abbiano un diritto edificatorio pari a 0,15 mq di SLP per ogni mq di area: tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 8 delle NTA del Documento di piano, essere trasferiti sia negli ambiti di trasformazione che nelle zone R2.

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di piano individua 15 ambiti di trasformazione da realizzarsi tramite piano attuativo che complessivamente interessano un'area di mq 258.605. Detti ambiti di trasformazione nella quasi generalità dei casi riprendono aree già individuate dal vigente PRG o interessano, nel caso dell'ambito Q, aree già compromesse. Gli ambiti di trasformazioni interessano comunque aree di margine o frange dell'abitato del quale contribuiscono a definire i margini.

Il Documento di piano fissa le connotazioni fondamentali di ogni intervento (limiti quantitativi massimi, destinazioni d'uso), la tipologia dello strumento attuativo previsto, i criteri di inserimento ambientale e paesaggistico, le aree per servizi localizzati o da localizzare.

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione è prevista la facoltà di approvare il piano attuativo che comprenda una superficie non inferiore al 75% dell'area perimetrata quale ambito di trasformazione, fermo restando che il progetto urbanistico

dovrà comunque prevedere il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il piano. Qualora il piano attuativo non comprenda l'intera area dell'ambito di trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda, la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.

Il Documento di piano prevede i seguenti Ambiti di trasformazione da attuarsi tutti tramite piano attuativo convenzionato.

- Ambito A di mq 8.652 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 825 di SLP su due piani e con la localizzazione di aree a verde pubblico di mq 5.330 di cui la parte a monte della strada destinata a campo sportivo e quella a valle a verde pubblico in riva al lago.
- Ambito B (via Costituzione) di mq 3.875 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di mq 1.160 di SLP su due piani. La capacità edificatoria propria è di 870 mq di SLP mentre i rimanenti 290 mq sono diritti edificatori da acquisire.
- Ambito C (via Nazionale) di mq 6.081 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 1.825 mq di SLP. La capacità edificatoria propria è di 1.396 mq di SLP mentre i rimanenti 456 mq sono diritti edificatori da acquisire.
- Ambito D di mq 15.384 con destinazione produttiva ed una capacità edificatoria di mq 7.700 di superficie coperta con prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 1.500.

- Ambito E di mq 4.128 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 1.240 mq di SLP. La capacità edificatoria propria è di 930 mq di SLP mentre i rimanenti 310 mq sono diritti edificatori da acquisire.
- Ambito F di mq 5.488 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 1.650 mq di SLP. La capacità edificatoria propria è di 1.237 mq di SLP mentre i rimanenti 413 mq sono diritti edificatori da acquisire.
- Ambito G di mq 8.670 con destinazione residenziale (massimo 50%) mista a produttiva (artigianale e depositi) ed una capacità edificatoria di 2.600 mq di SLP residenziale e di mq 2.000 di superficie coperta produttiva. Per la sola residenza la capacità edificatoria propria è di 2.275 mq di SLP mentre i rimanenti 325 mq sono diritti edificatori da acquisire; l'altezza massima è di m 8,50. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 1.335 e di un tronco stradale che si stacca da via Nazionale. L'area è in parte interessata dalla zona di rispetto di un elettrodotto (lato sud est).
- Ambito H (Rova) di mq 4.472 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 1.350 mq di SLP. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 1.515.
- Ambito I di mq 6.514 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 2.000 mq di SLP. La capacità edificatoria propria è di 1.000 mq di SLP mentre i rimanenti 1.000 mq sono diritti edificatori da acquisire.
- Ambito L di mq 22.779 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 4.500 mq di SLP. La capacità edificatoria propria è di 2.250 mq di SLP mentre i rimanenti 2.250 mq sono diritti edificatori da acquisire. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 2.950 e di un tratto di strada sul margine sud dell'area. La parte sud dell'area è a verde privato inedificabile.
- Ambito M di mq 4.684 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 1.400 mq di SLP. La capacità edificatoria propria è di 1.050 mq di SLP mentre i rimanenti 350 mq sono diritti edificatori da acquisire.
- Ambito N di mq 4.865 con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 1.460 mq di SLP. La capacità edificatoria propria è di 1.095 mq di SLP mentre i rimanenti 365 mq sono diritti edificatori da acquisire. La parte sud dell'area è interessata dalla zona di rispetto di un elettrodotto.
- Ambito O di mq 11.991 con destinazione residenziale con una capacità edificatoria di mq 3.500 di SLP con ammessi depositi completamente interrati localizzabili nelle aree a verde di rispetto per una superficie massima di mq 800 di SLP. Una porzione dell'area posta a sud di mq 4.790 di superficie è destinata a verde di rispetto.
- Ambito P di mq 4.958 con destinazione residenziale con una capacità edificatoria di mq 1.490 di SLP. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 1.400.
- Ambito Q di mq 146.064 di cui mq 75.000 con destinazione produttiva con una capacità edificatoria di mq 38.000 di superficie coperta. L'area ora utilizzata per attività estrattive e di lavorazione ricade nell'ambito del Piano Cave vigente e quindi potrà essere attuata solo per fasi in conformità alle previsioni del Piano Cave stesso. Al fine di garantire l'inserimento ambientale in un contesto particolarmente delicato dal punto di vista paesaggistico ed ambientale è prevista, quale opera di mitigazione, la realizzazione di una barriera alberata verso il lago di Gaiano (sud) e verso il

nuovo tracciato della SS 42 (nord). Lungo la direttrice della via nazionale dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale mentre ed, in conformità allo studio ambientale, la barriera alberata verso via Nazionale dovrà prevedere dissuasori per la selvaggina in modo da evitare l'attraversamento della SS 42. Nell'ambito dell'intervento è prevista la cessione al Comune di un'area di mq 7.000 con una superficie coperta di mq 3.800 che verrà finalizzata alla ricollocazione di attività produttive ora collocate in zone residenziali o di valore paesaggistico e ambientale.

Gli ambiti di trasformazione individuati sono 15 di cui n. 2 a destinazione produttiva, (D e Q) n. 1 misto produttivo residenziale (G) il resto sono a destinazione residenziale. L'indice territoriale dell'ambito produttivo D è pari a circa 0,50 mq/mq.

Tutti gli ambiti con destinazione residenziale hanno una edificabilità definita territoriale pari a circa 0,30 mq/mq di SLP. Le leggere diversificazioni sono dovute a diversi fattori:

- il primo dovuto alla necessità di acquisire capacità edificatoria (crediti edilizi) provenienti dall'esterno del comparto;
- il secondo dovuto alla richiesta di maggiore valore aggiunto in termini di esecuzione di opere e servizi;
- il terzo in ragione della quantità di aree da cedere gratuitamente al comune.

L'indice territoriale dell'ambito produttivo D è pari a circa 0,50 mq/mq.

Gli ambiti per i quali sono stati attribuiti diritti edificatori particolari sono i seguenti.

L'ambito A, che ha una capacità edificatoria di mq 825 deve cedere un'area a verde pubblico di notevoli dimensioni rispetto all'intera superficie territoriale del comparto, ma gran parte di tale area è già destinata a campo sportivo e parte è prospiciente il lago e quindi di per se inedificabile naturalmente.

L'ambito Q produttivo di mq 146.064 di superficie territoriale comprende una superficie produttiva di mq 75.000 di cui in parte su area di cava. Oltre alla realizzazione delle aree da cedere per servizi, parcheggi, percorsi ciclopedonali e dissuasori per l'attraversamento della S.S. 42 da parte della selvagina è prevista la realizzazione di una fascia alberata privata di mq 65.366 da realizzare a cornice dell'ambito. Il piano attuativo inoltre dovrà essere attuato per fasi successive in conformità al Piano Cave per la superficie in esso compresa.

IL CONSUMO DEL SUOLO

Il PGT definisce gli ambiti di tessuto urbano consolidato, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 12/2005, quale insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendente le aree libere intercluse.

La superficie del suolo urbanizzato corrispondente con gli ambiti di tessuto urbano consolidato è di mq. 1.373.355 pari al 7% del territorio comunale.

La superficie territoriale è di mq 20.880.000.

Gli ambiti di trasformazione individuati dal PGT determinano un incremento della superficie urbanizzabile pari a mq 220.270 con un incremento del consumo territoriale pari all'1% del territorio comunale ed un incremento delle aree urbanizzate (rapporto fra area degli ambiti urbani consolidati ed ambiti di trasformazione) del 16%.

Da rilevare che l'ambito di trasformazione Q di mq 146.064 di superficie (pari al 66% degli ambiti di trasformazione) coincide con un'area in gran parte occupata da attività di cava.

I CENTRI STORICI

Il PGT individua i centri ed i nuclei storici di Endine, Perlisa, Palate, Rova, I Frati, Valmaggione, Pura e San Felice al Lago sulla base della cartografia storica (IGM prima levata di fine '800), dei catasti storici e delle indicazioni del PTCP.

Il piano tutela gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici di valore storico e artistico attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da I a V) e di eventuali prescrizioni sulle singole facciate.

Sono stati inoltre individuati gli elementi puntuali da tutelare (androni, porticati, colonne, pilastri, manufatti, muri di recinzione, ecc.) ed i giardini ed i parchi di interesse ambientale, storico, botanico.

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal piano, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.

Gli spazi ineditati pavimentati ed a verde dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

All'interno del perimetro del centro storico vengono confermate la volumetria e le altezze esistenti.

All'interno del perimetro dei centri storici è esclusa l'applicazione delle norme regionali (Titolo IV – capo I della LR 12/2005) per il recupero dei sottotetti.

LE ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

Il piano classifica nella zona R2 le aree residenziali consolidate confermando in esse i volumi esistenti alla data di adozione del piano.

La destinazione d'uso della zona è quella residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Sui lotti liberi è ammessa la nuova costruzione applicando la densità fondiaria di 0,30 mq/mq con un'altezza massima di m 6,50 (2 piani)

Nella zona R2 possono essere utilizzati i diritti edificatori derivanti dalla cessione di aree per servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria sono elevabili del 10% .

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone R2 alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 60 rispetto all'altezza esistente

I PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I piani attuativi ed i programmi integrati d'intervento residenziali e produttivi vigenti e/o in corso di approvazione vengono confermati: per tali aree continueranno ad applicarsi, fino alla scadenza della convenzione, i parametri edificatori e la normativa tecnica vigente all'atto della loro approvazione.

GLI INTERVENTI SPECIFICI

Il Piano delle regole individua sei interventi specifici indicando per ciascun intervento le modalità d'intervento, la destinazione d'uso, i dati dimensionali e tipologici, le eventuali

prescrizioni specifiche e le aree per servizi localizzate e/o da monetizzare.

La dotazione di parcheggi pubblici indicata dal Piano dei servizi non è monetizzabile e dovrà essere obbligatoriamente realizzata.

Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove previsto, della monetizzazione delle aree per servizi per tutti gli interventi specifici è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Gli interventi previsti saranno attuati tramite obbligatoria progettazione unitaria estesa a tutto il comparto perimetrato e potranno essere realizzati anche per stralci.

Gli interventi previsti dal piano sono i seguenti:

L'intervento n. 1 con una superficie territoriale di 10.079 mq riguarda la conversione di un'area ora produttiva da destinare a residenza ed a funzioni compatibili (alberghiero, terziario, commerciale, servizi) con una SLP complessiva di 3.000 mq ed un'altezza massima di m 8,50. E' prevista la localizzazione di un'area verde pubblico di mq 2.500 di superficie.

L'intervento n. 2 con una superficie territoriale di mq 1.415 e con destinazione residenziale prevede la realizzazione di mq 425 di SLP con destinazione residenziale e di un parcheggio pubblico di mq 210.

L'intervento n. 3 con una superficie territoriale di mq 34.505 riguarda una zona produttiva posta a valle della via Nazionale nell'estremità est del territorio comunale e prevede un ampliamento del 10% della SLP esistente. L'intervento in considerazione della vicinanza dell'area del lago di Gaiano dovrà prevedere la riqualificazione paesaggistica dell'area in

particolare con la realizzazione di barriere alberate sul perimetro. La superficie minima delle aree a verde privato (non pavimentate e non destinabili a deposito di materiali) da prevedere è di mq 9.000.

L'intervento n. 4 con una superficie territoriale di mq 967 e con destinazione residenziale prevede la realizzazione di mq 250 di SLP con destinazione residenziale e di un parcheggio pubblico di mq 360.

L'intervento n. 5 ha una superficie territoriale di mq 719.454 e riguarda la zona del lago di Gaiano.

Il piano attuativo ha la finalità della tutela del complesso del lago di Gaiano di alta valenza ambientale, naturalistica e paesaggistica attraverso la conservazione attiva e passiva di speci animali e vegetali, di associazioni vegetali, di biotopi, di formazioni geologiche, di valori scenici e panoramici, alla promozione ed allo sviluppo della attività agro - silvo - zootecniche ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali.

Nell'ambito di tale area non sono consentiti:

- la costruzione di recinzione della proprietà se non con siepi salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti;
- la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico;
- l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura: è ammesso esclusivamente il deposito temporaneo di materiali o prodotti direttamente pertinente alla conduzione del fondo;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura esclusa la segnaletica per il servizio del parco;
- l'esercizio di attività sportive comportanti l'uso di mezzi motorizzati nonché il transito motorizzato fatta eccezione per i mezzi di servizio e di emergenza, per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale e per l'accesso alle proprietà private;
- l'attivazione di discariche di qualunque tipo;
- la formazione di derivazioni dalle acque pubbliche;

- l'apertura di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti;

E' ammesso il recupero dei fabbricati esistenti con destinazione turistico ricettivo esclusa la residenza permanente e tutelando gli elementi di interesse storico e architettonico. Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento fino al 30% della SLP esistente alla data di adozione del PG con altezza massima m 7,50.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni è ammessa, come già previsto dal PRG vigente, la ricostruzione di un fabbricato demolito mq 750 di SLP, altezza massima m 7,50. Gli interventi sono attuabili tramite uno o più piani attuativi estesi ad ambiti significativi per caratteristiche e dimensioni.

L'intervento n. 6 con una superficie territoriale di mq 11.473 e prevede la realizzazione di un campeggio con la realizzazione di una nuova costruzione di mq 250 di SLP destinata a servizi per il campeggio.

LE ZONE PRODUTTIVE

Il PGT conferma le zone produttive esistenti e prevede due nuove aree di sviluppo collocate nella zone est del territorio (ambiti di trasformazione Q e D).

LE CAVE

Il PGT prende atto delle previsioni dal vigente Piano cave che individua, su un'area di circa 9 ettari, l'Ambito Territoriale Estrattivo c18 in località Piangaiano. L'ambito di trasformazione G che interessa quale destinazione finale detta area potrà essere attuato solo in conformità alle disposizioni del Piano Cave stesso.

LE AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Il comune di Endine Gaiano si caratterizza per l'alta qualità paesaggistica e ambientale del suo territorio che vede la presenza dei laghi di Endine e di Gaiano e dei versanti montani con diversa esposizione. Lo studio ambientale

allegato al quadro conoscitivo del PGT, redatto dal dott. Giambattista Rivellini, analizza in dettaglio il quadro naturalistico ed ambientale evidenziando le peculiarità dei luoghi ed i siti da sottoporre a specifica tutela.

Lo studio ambientale unitamente agli elementi culturali del paesaggio (edificato storico, edifici di interesse storico ed artistico, percorsi storici, siti archeologici, insediamenti rurali, ecc.) ed agli elementi percettivi del paesaggio (laghi, corsi d'acqua, crinali, vette, percorsi di interesse paesaggistico, ecc.) ha permesso di elaborare la carta della sensibilità del paesaggio che in ragione della qualità del territorio prevede, per le classi di sensibilità elevate, aree notevolmente estese (Classe 5 per le aree prossime ai laghi e classe 4 per i versanti montani).

COMUNE DI ENDINE GAIANO

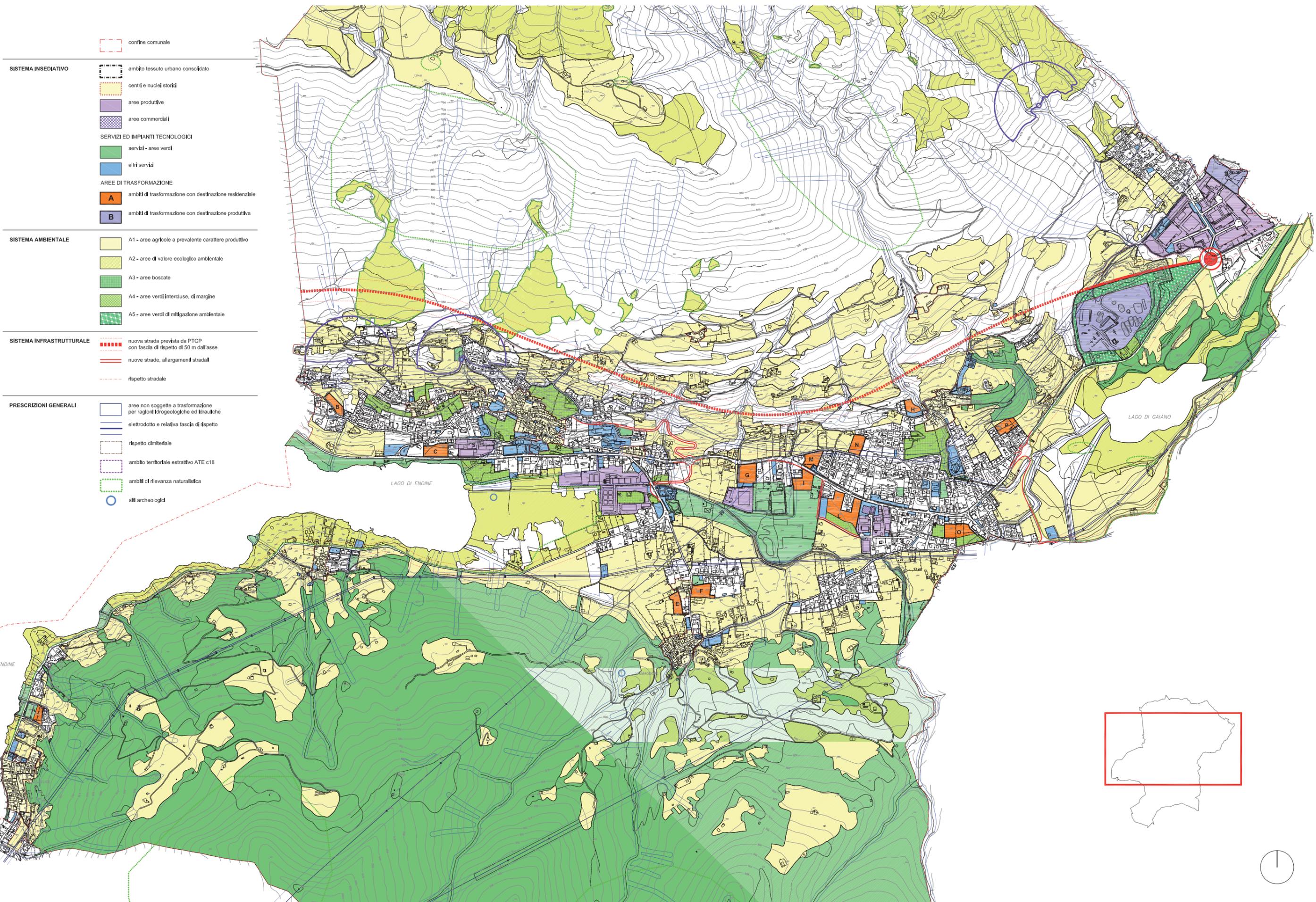
PGT

RIEPILOGO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI INTERVENTI SPECIFICI

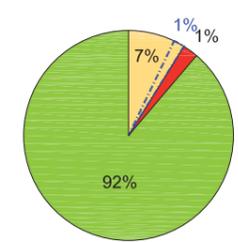
agg. 10 ottobre 2009

ambiti di trasformazione.	superficie territoriale ST mq	superficie computabile per edificabilità mq	residenza SLP mq 0,30 mq/mq	residenza diritti ed. propri SLP	percentuale diritti da acquisire	residenza diritti edif. da acquisire mq SLP	SLP altra funzione	produttivo SC mq	aree da cedere per servizi localizzati (escluse strade)	servizi da cedere non localizzati
A	8.652	2750	825	825	0%	0			5.330	
B	3.875		1.160	870	25%	290				
C	6.081		1.825	1.369	25%	456				
D produttivo	15.384		0	0	0%	0		7.700		1.500
E	4.128		1.240	930	25%	310				
F	5.488		1.650	1.238	25%	413				
G misto	8.670		1.300	975	25%	325		1.300	1.355	
H	4.472		1.300	1.300	0%	0			1.515	
I	6.514		2.000	1.000	50%	1.000				
L	22.779		4.500	2.250	50%	2.250			2.950	
M	4.684		1.400	1.050	25%	350				
N	4.865		1.460	1.095	25%	365				
O	11.991		3.500	3.500	0%	0				
P	4.958		1.490	1.490	0%	0				1.400
Q produttivo	146.064				0%	0		38.000		7.500
totale trasform.	258.605		23.650	17.891		5.759		47.000	11.150	10.400,00

interventi specifici										
1	10.079		1.000				2.000			2.500
2	1.415		425							210
3	34.505		0					ampliam. 10%		
4	967		250						360	
5	719.454									
6	11.473						250		1.738	
totale interventi	777.893		1.675				2.250		2.098	2.710,00



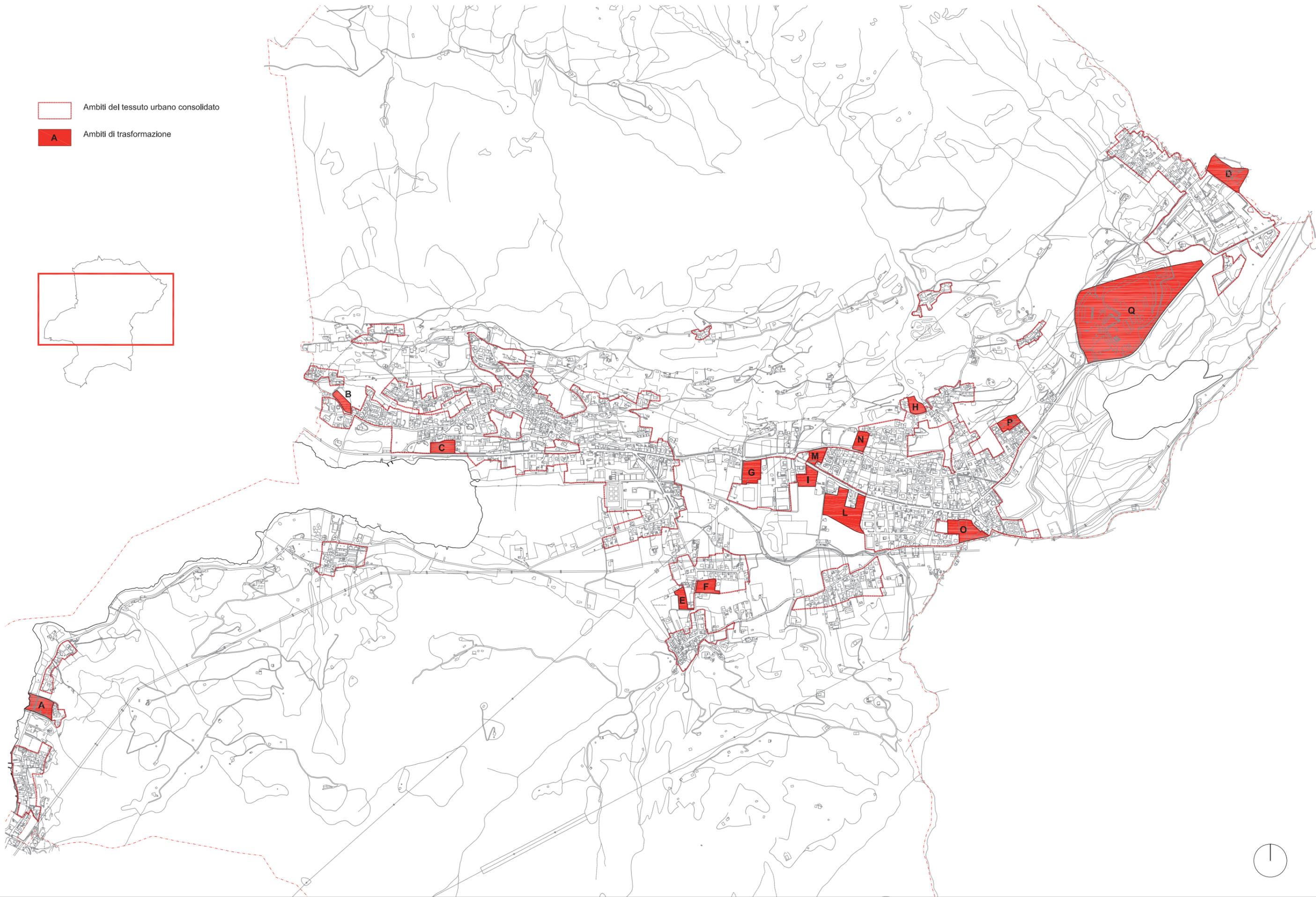
- Ambiti del tessuto urbano consolidato
- A Ambiti di trasformazione

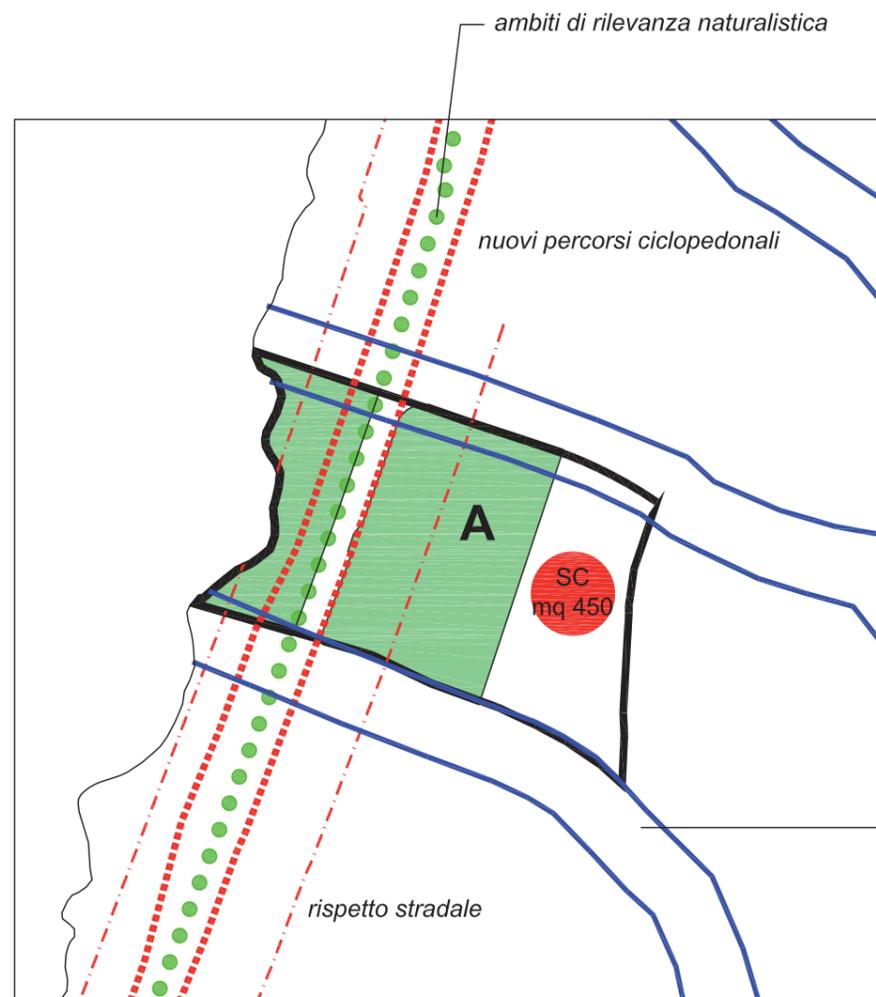
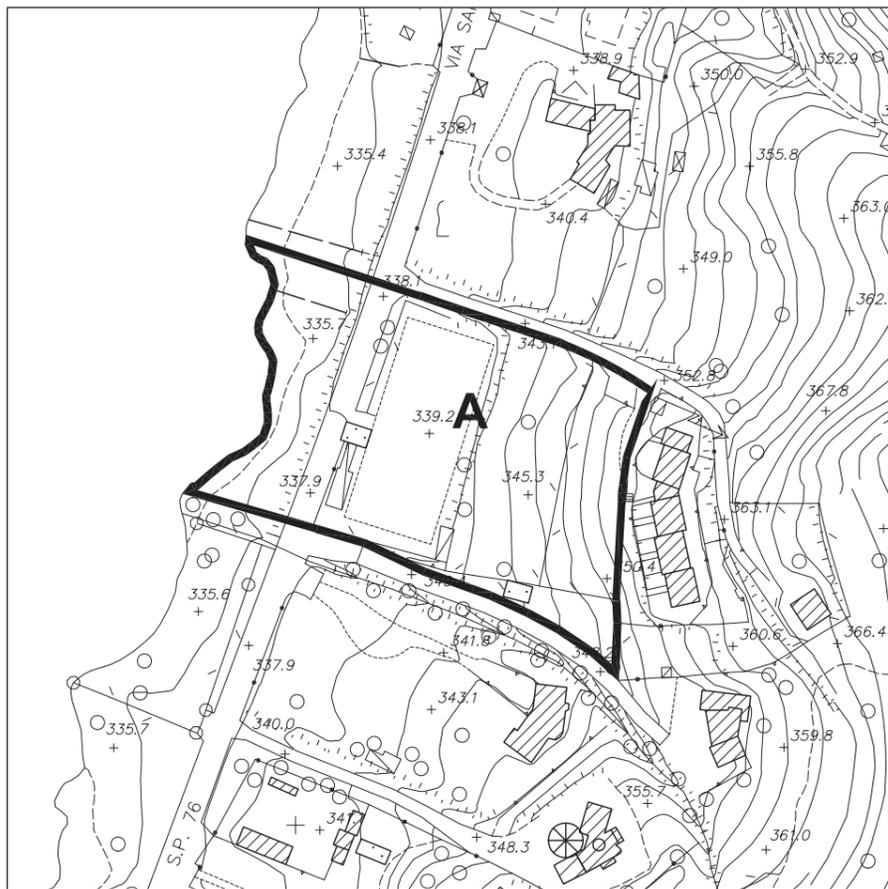


territorio comunale	mq 20.880.000
 suolo urbanizzato	mq 1.373.355
 di cui PL in corso	mq 141.623
 ambiti di trasformazione	mq 220.270
 suolo libero	mq 19.286.375



-  Ambiti del tessuto urbano consolidato
-  Ambiti di trasformazione





PROGETTO

Superficie territoriale: 8.652 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

SLP: 825 mq

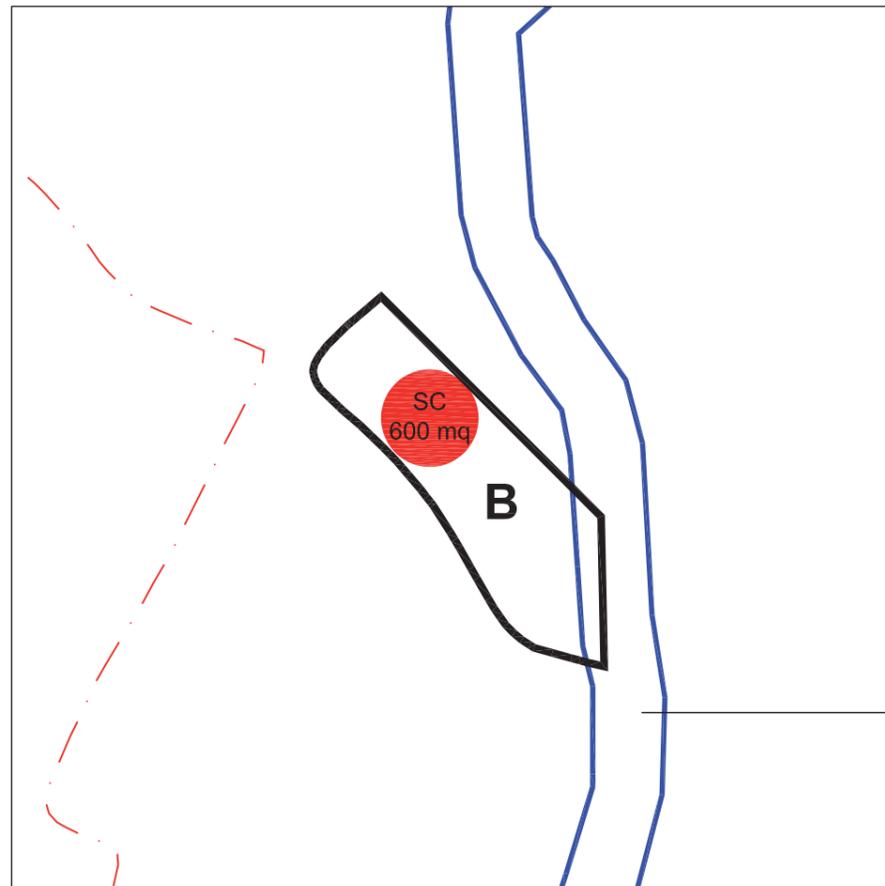
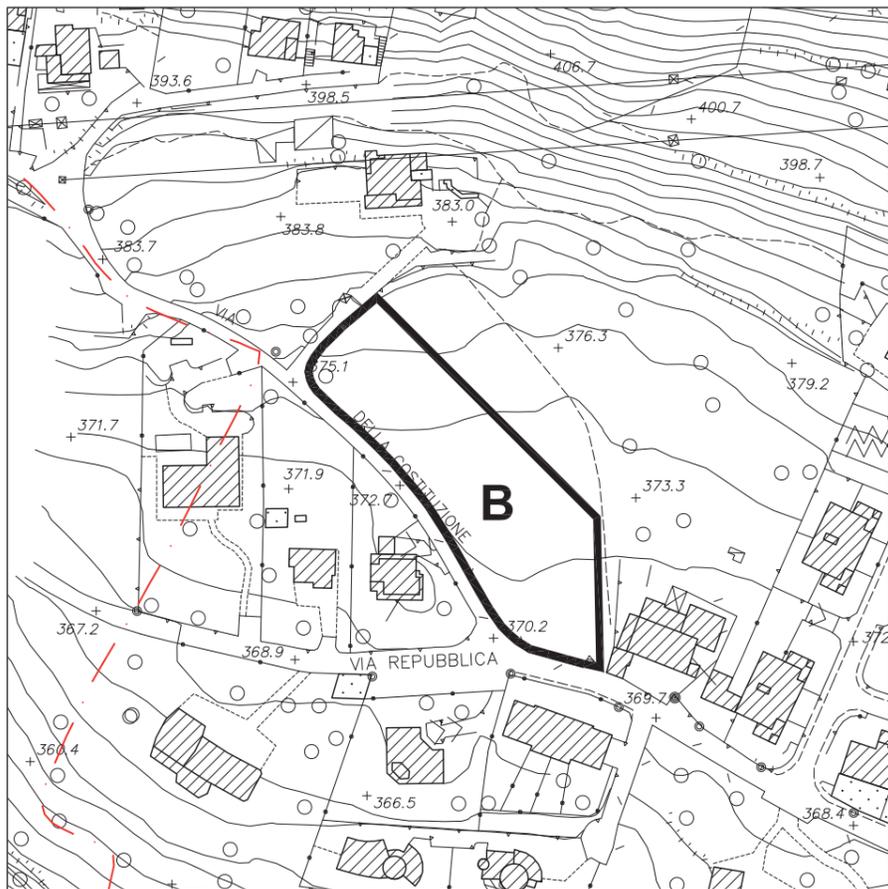
SC: 450 mq

altezza massima: 6,50 m

verde pubblico localizzato: 5.330 mq

aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche





PROGETTO

Superficie territoriale: 3.875 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

SLP: 1.160 mq

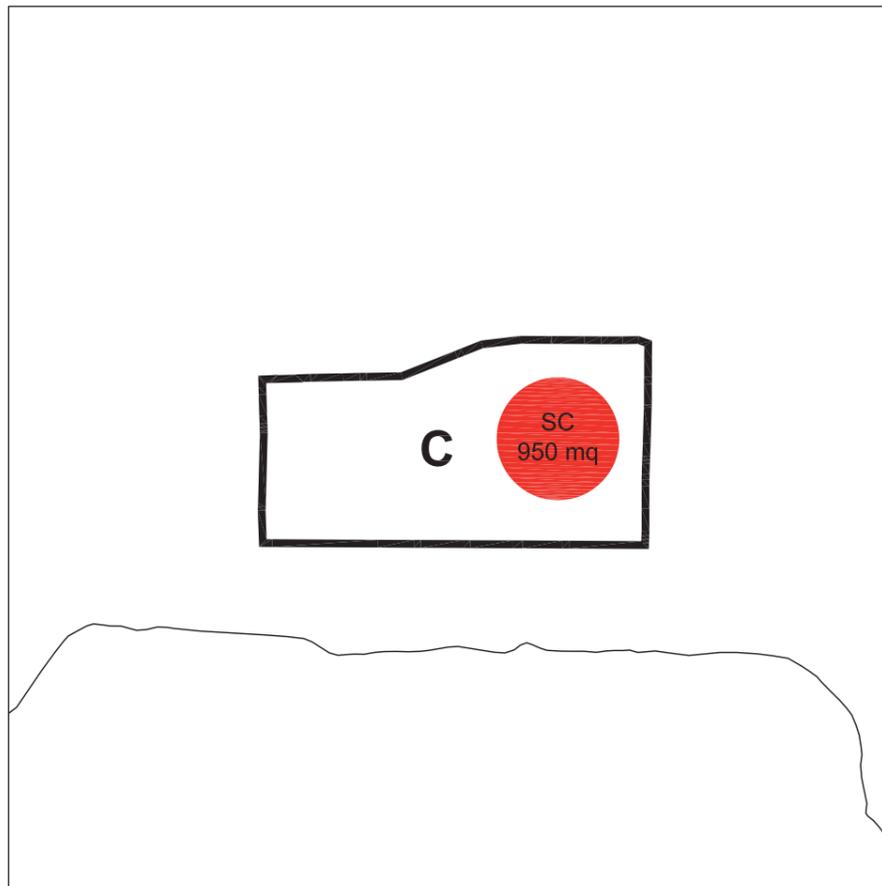
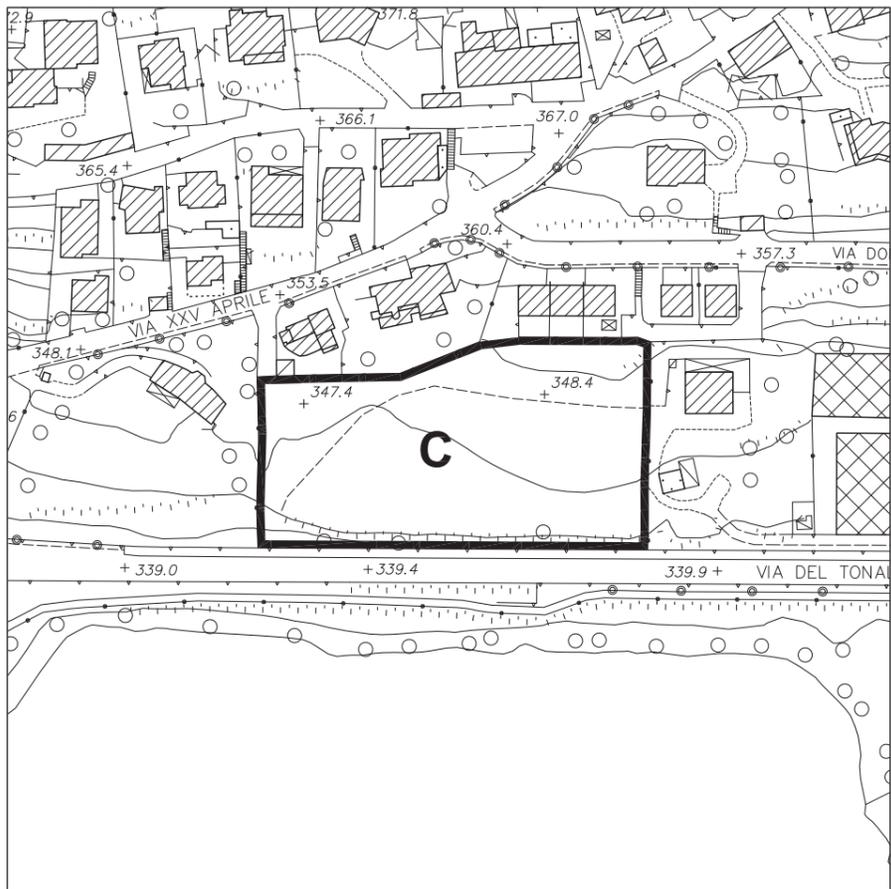
SC: 600 mq

altezza massima: 6,50 m

diritti edificatori da acquisire SLP 290 mq

aree non soggette a trasformazione
per ragioni idrogeologiche ed idrauliche





PROGETTO

Superficie territoriale: 6.081 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

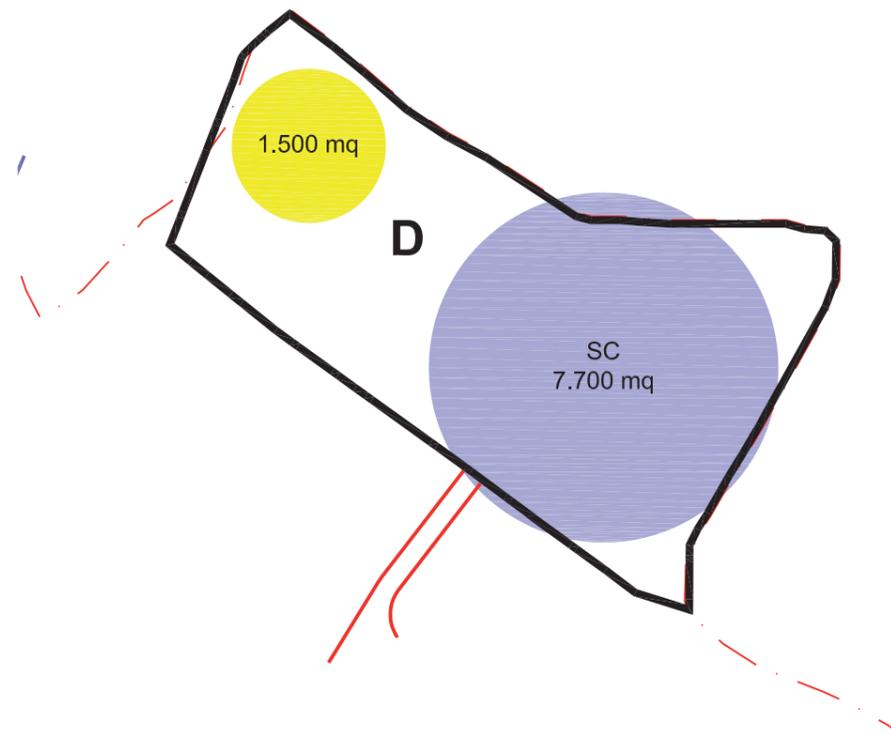
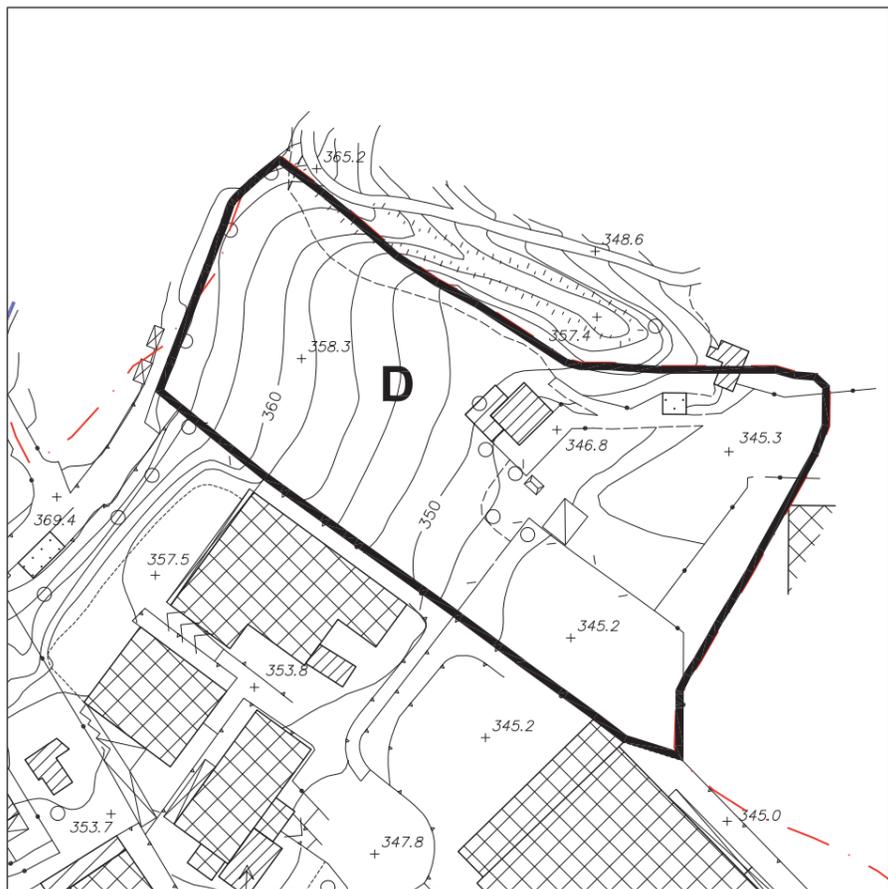
SLP: 1.825 mq

SC: 950 mq

altezza massima: 6,50 m

diritti edificatori da acquisire SLP 456 mq





PROGETTO

Superficie territoriale: 15.384 mq

Destinazione d'uso: produttivo

Modalità di intervento: piano attuativo

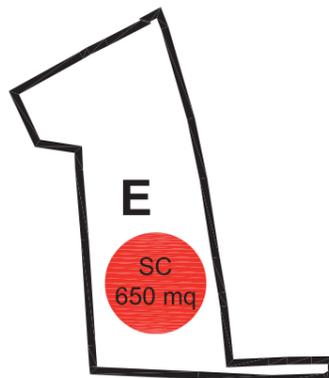
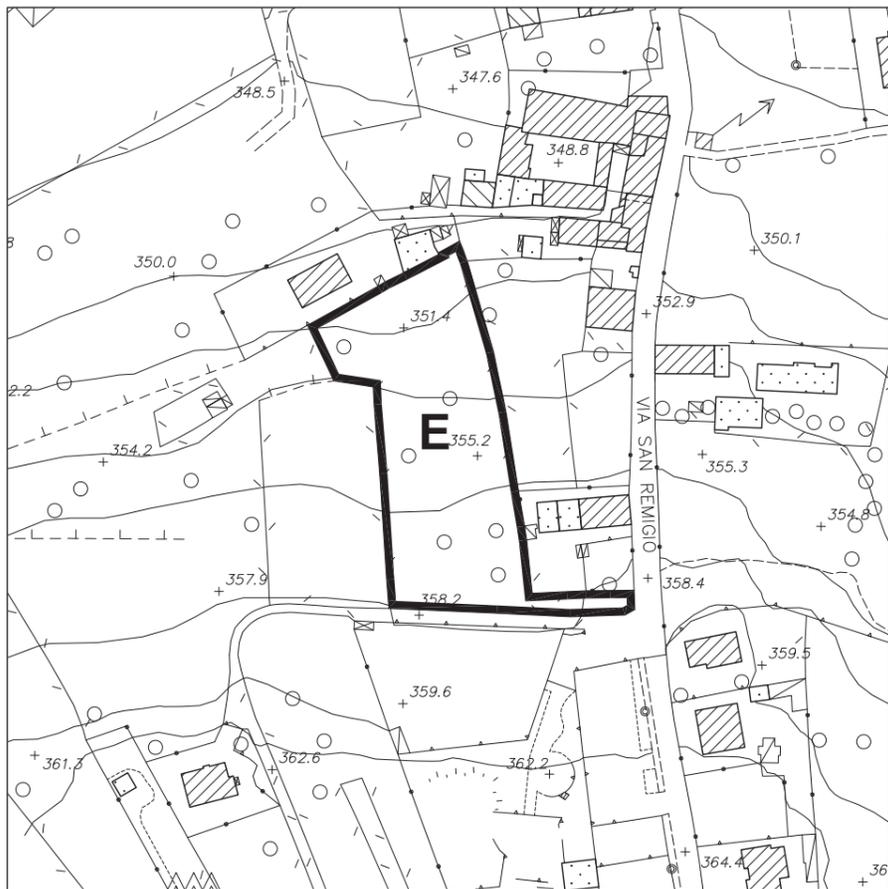
Parametri edificatori

SC: 7.700 mq

altezza massima: 11,00 m

parcheggio da localizzare: 1.500 mq





PROGETTO

Superficie territoriale: 4.128 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

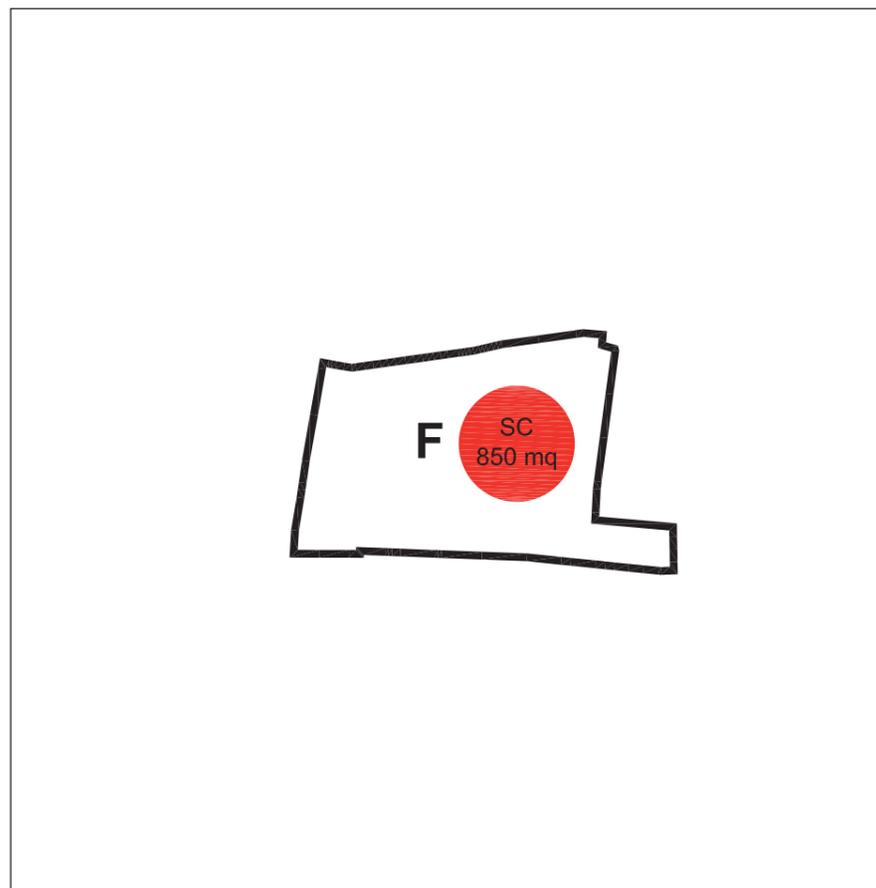
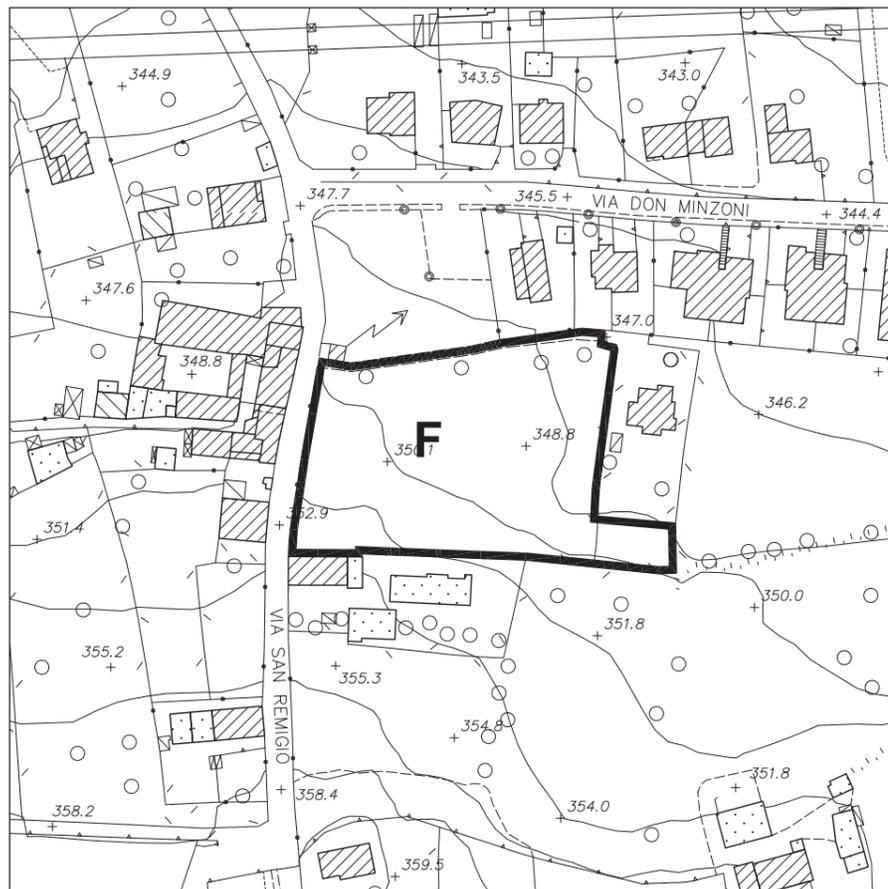
SLP: 1.240 mq

SC: 650 mq

altezza massima: 6,50 m

diritti edificatori da acquisire: SLP 310 mq





PROGETTO

Superficie territoriale: 5.488 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

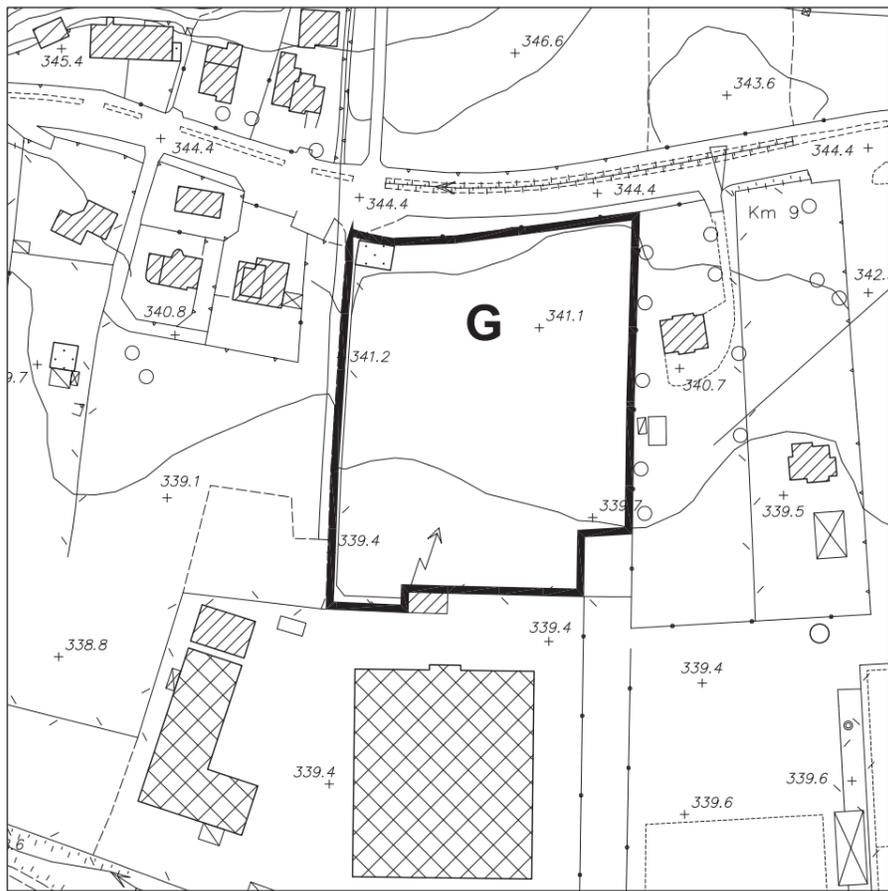
SLP: 1.650 mq

SC: 850 mq

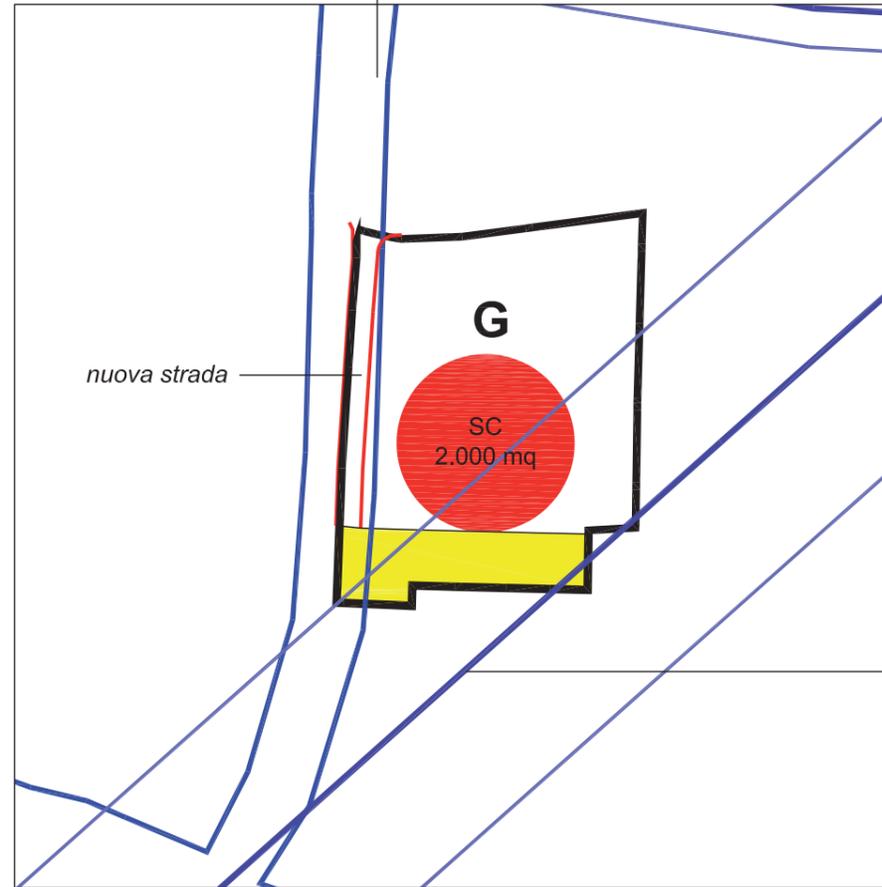
altezza massima: 6,50 m

diritti edificatori da acquisire SLP 413 mq





aree non soggette a trasformazione
per ragioni idrogeologiche ed idrauliche



PROGETTO

Superficie territoriale: 8.670 mq

Destinazione d'uso: residenza 50% massimo, produttivo 50% minimo

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

SLP: 2.600 mq di cui massimo 50% residenza e minimo 50% depositi

SC: 2.000 mq

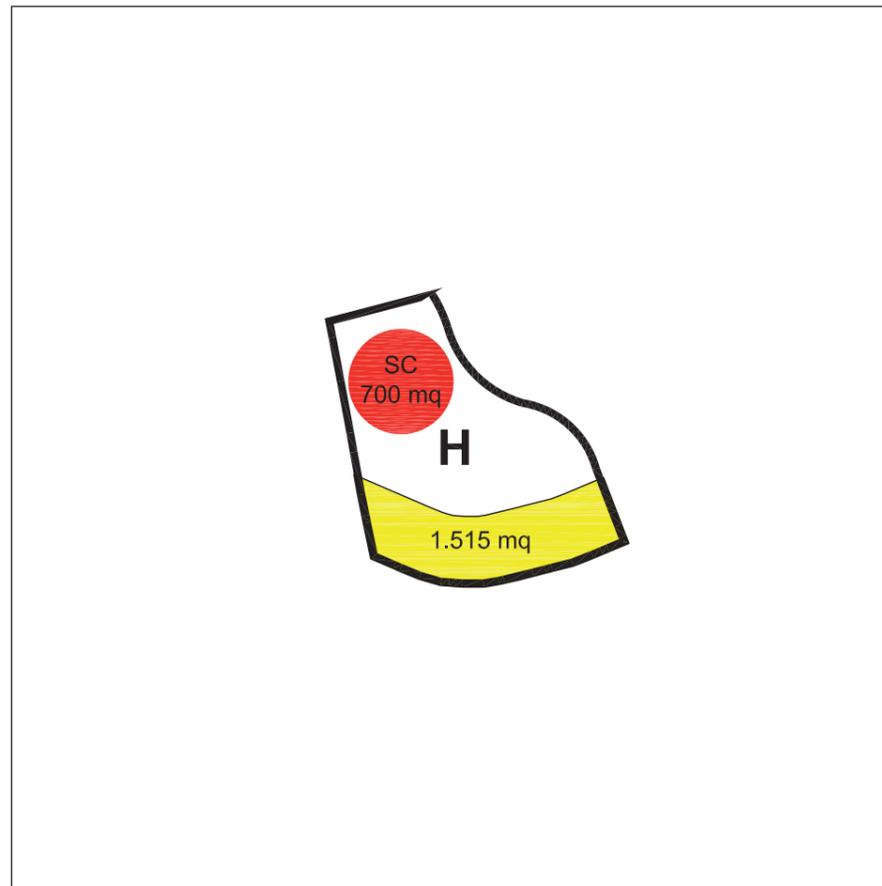
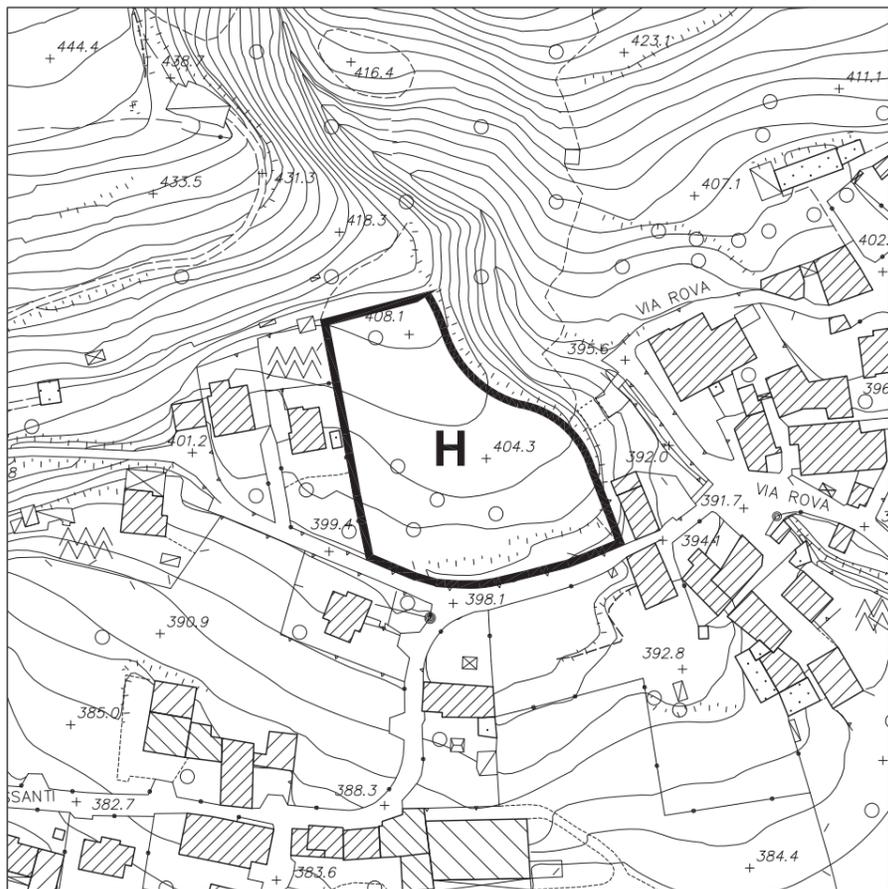
altezza massima: 8,50 m

parcheggio localizzato: 1.355 mq

diritti edificatori da acquisire per la sola residenza: SLP 325 mq

elettrorodotto e relativo rispetto





PROGETTO

Superficie territoriale: 4.472 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

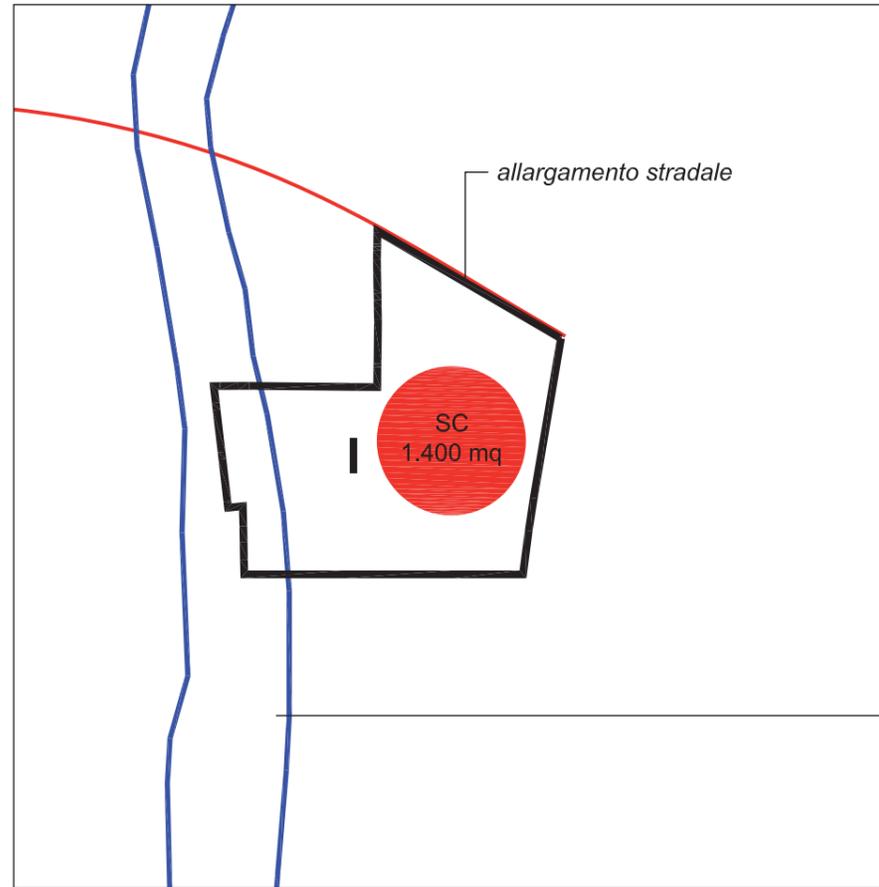
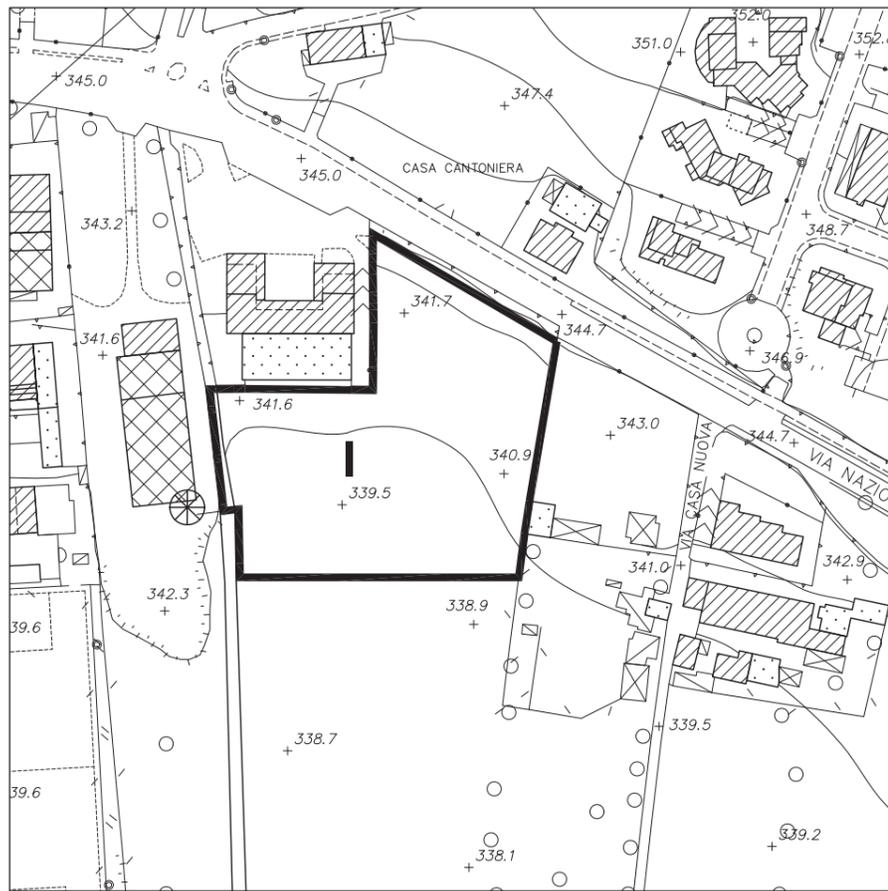
SLP: 1.300 mq

SC: 700 mq

altezza massima: 6,50 m

parcheggio localizzato: 1.515 mq





PROGETTO

Superficie territoriale: 6.514 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

SLP: 2.000 mq

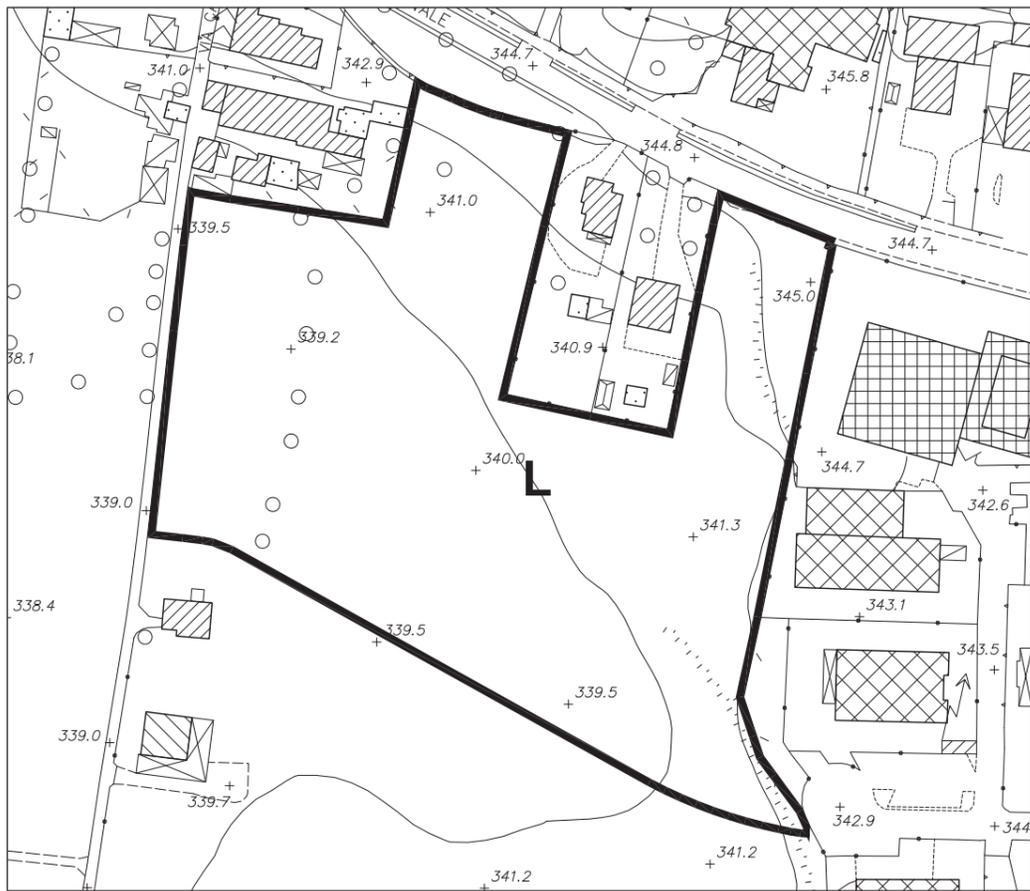
SC: 1.000 mq

altezza massima: 8,50 m

diritti edificatori da acquisire: SLP 1.000 mq

aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche





PROGETTO

Superficie territoriale: 22.779 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

SLP 4.500 mq

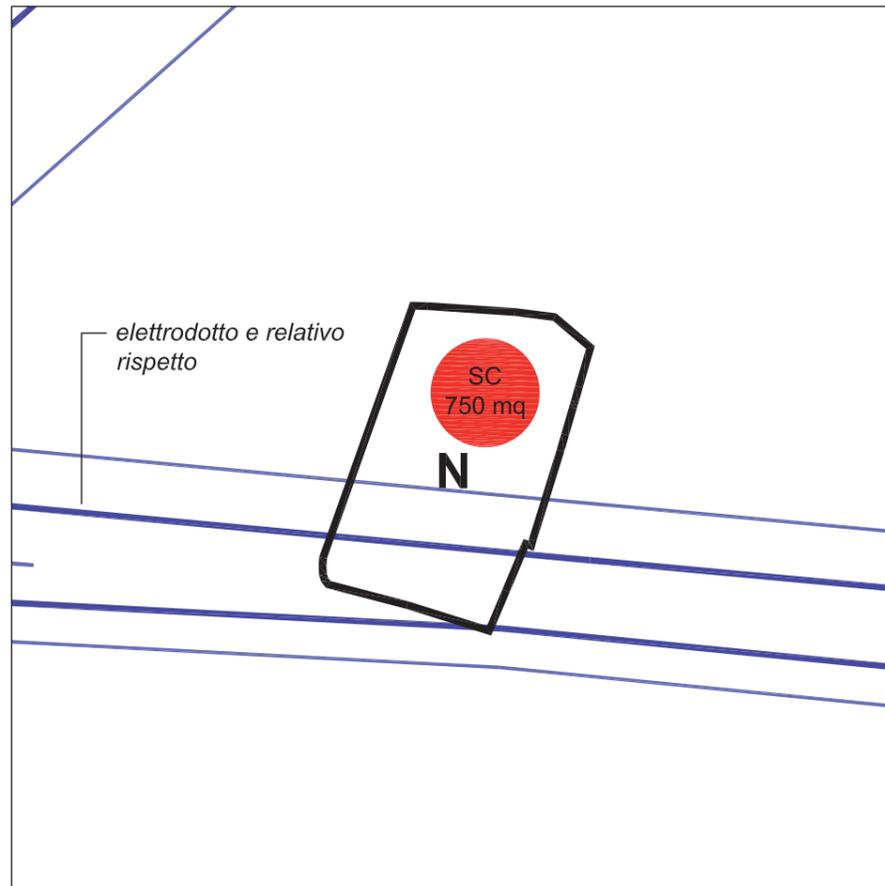
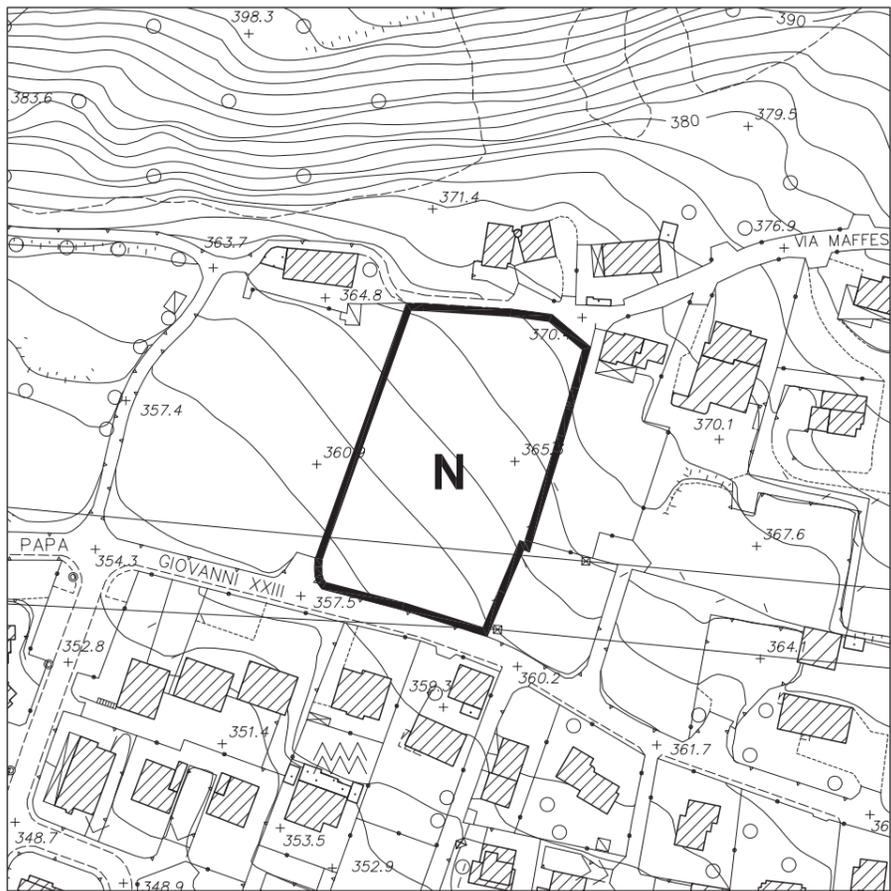
SC 2.250 mq

altezza massima 6,50 m

parcheggio localizzato: 2.950 mq

diritti edificatori da acquisire SLP 2.250 mq





PROGETTO

Superficie territoriale: 4.865 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

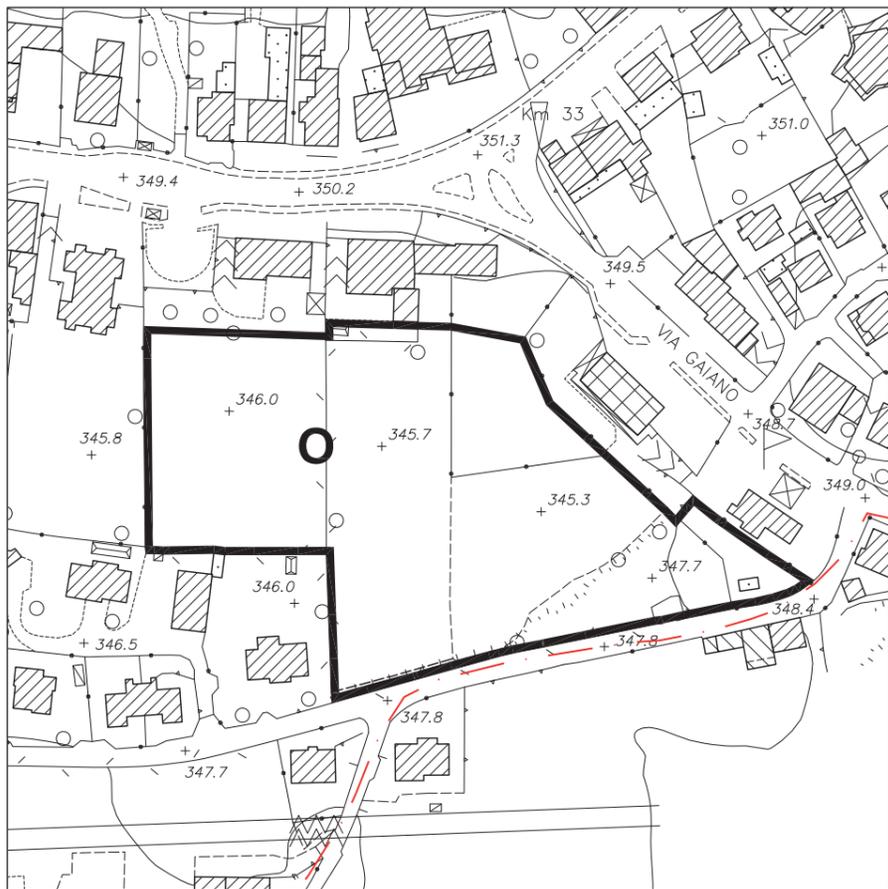
SLP: 1.460 mq

SC: 750 mq

altezza massima: 6,50 m

diritti edificatori da acquisire SLP 365 mq





PROGETTO

Superficie territoriale: 11.991 mq

Destinazione d'uso: residenza, depositi interrati

Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori

SLP: 3.500 mq residenza

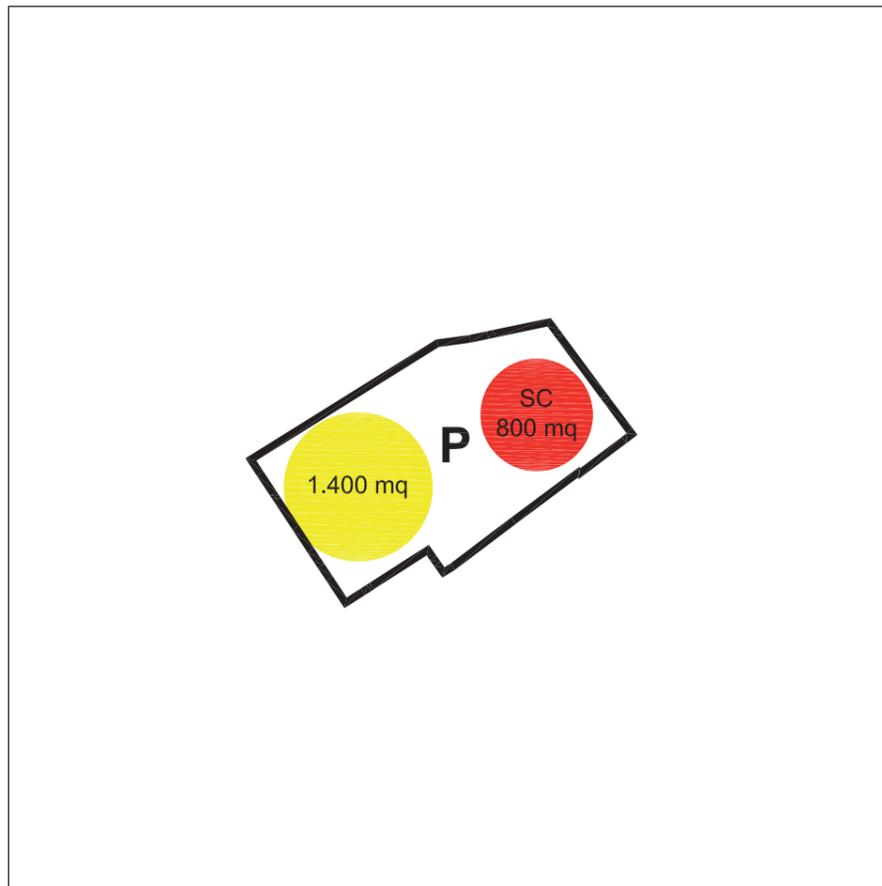
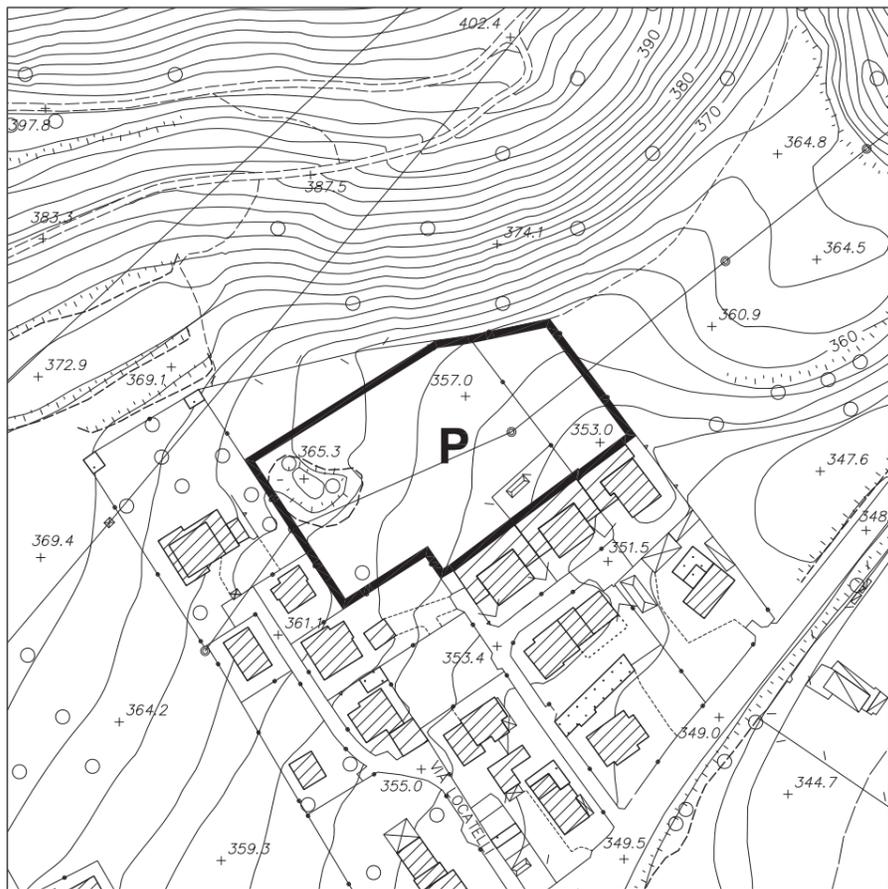
SLP: 800 mq depositi interrati da localizzarsi nell'area a verde di rispetto

SC: 2.400 mq

altezza massima: 6,50 m

verde di rispetto: 4.790 mq





PROGETTO

Superficie territoriale: 4.958 mq

Destinazione d'uso: residenza

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato

Parametri edificatori

SLP: 1.490 mq

SC: 800 mq

altezza massima: 6,50 m

parcheggio da localizzare: 1.400 mq





PROGETTO

Superficie territoriale: 146.064 mq
(di cui 75.000 mq adibiti a produttivo)

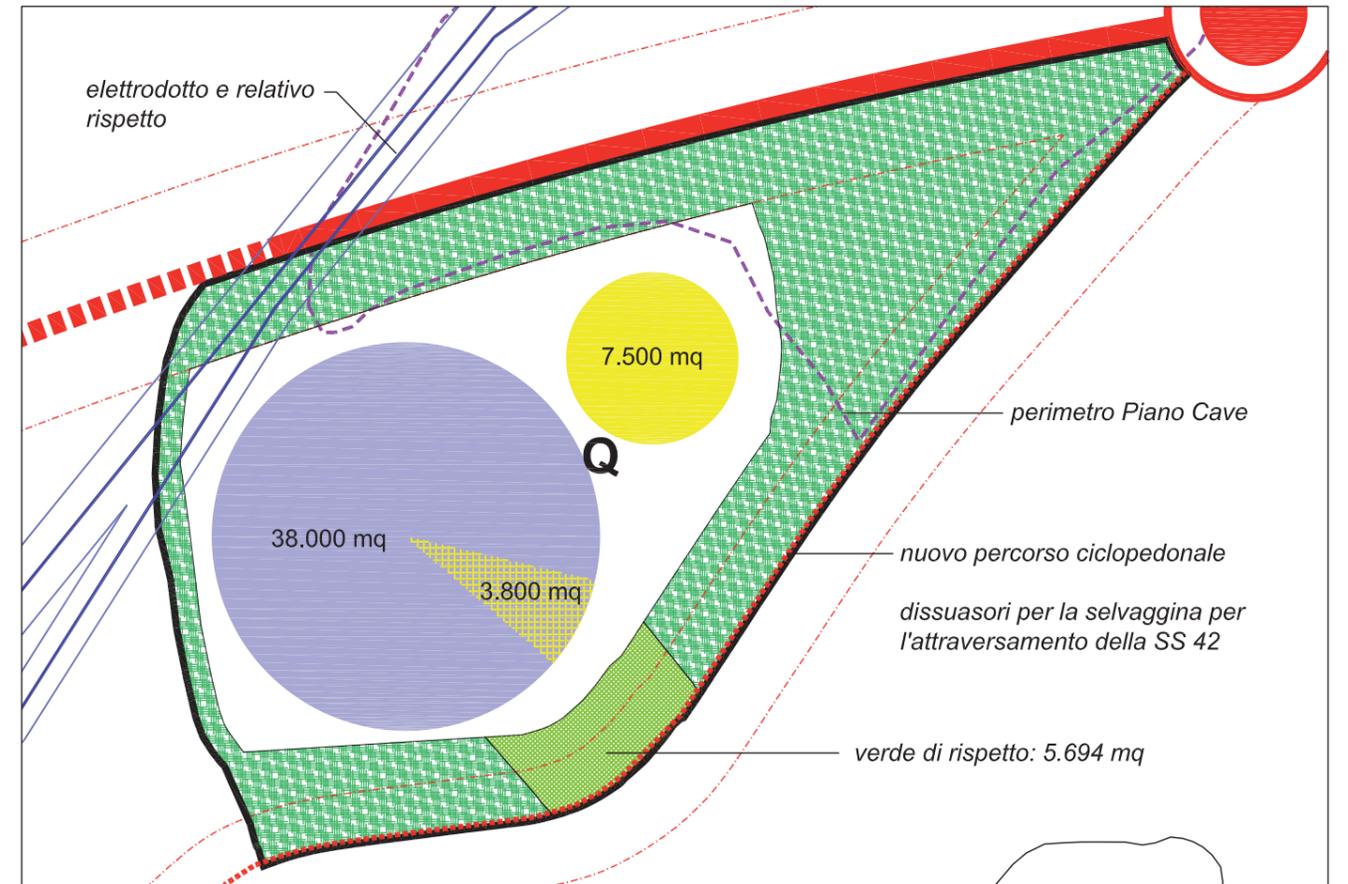
Destinazione d'uso: produttivo

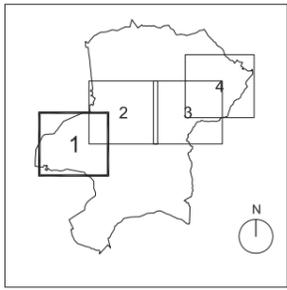
Modalità di intervento: piano attuativo da attuarsi per fasi in conformità al vigente Piano Cave

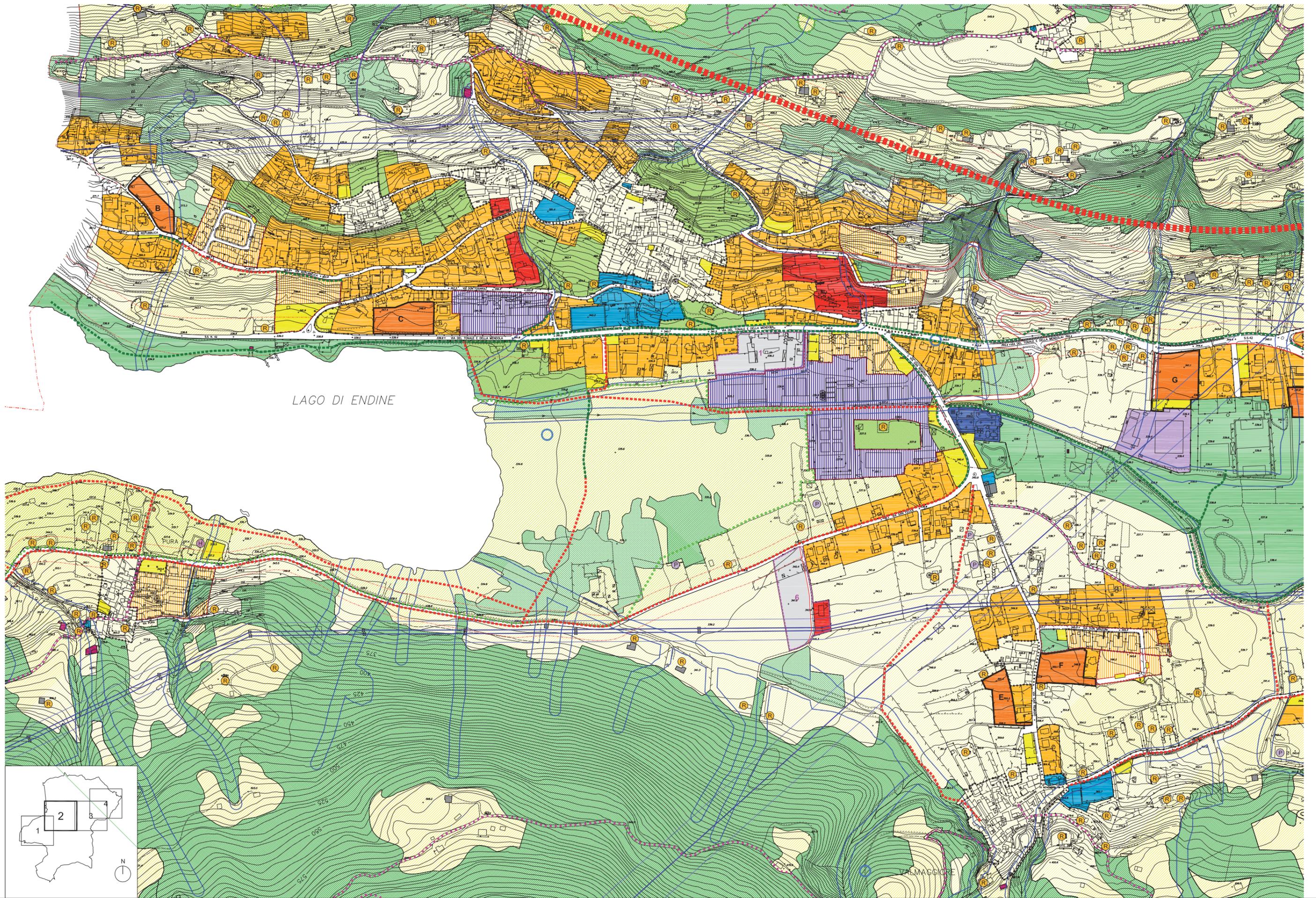
Parametri edificatori

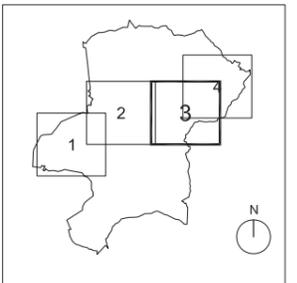
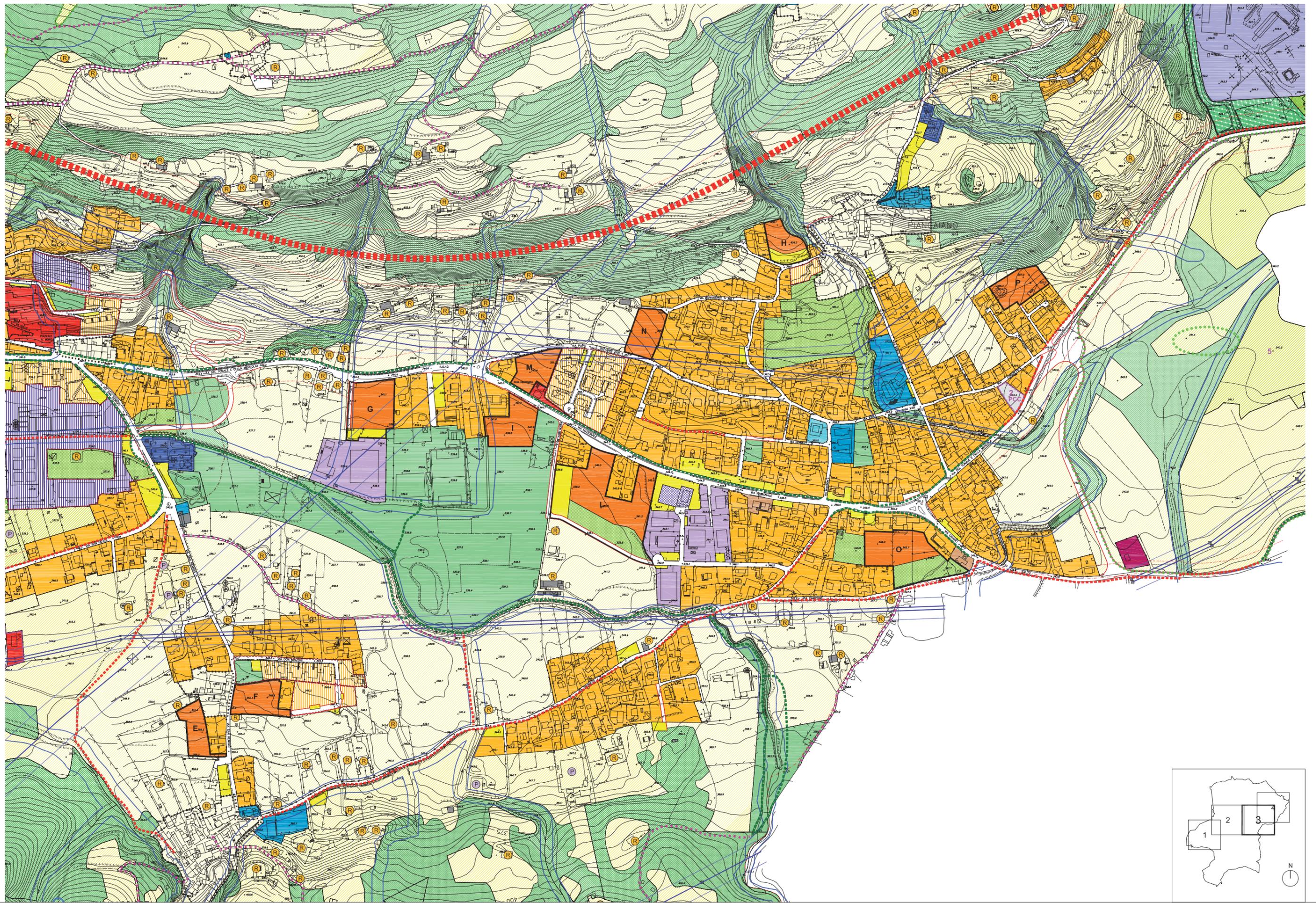
SC: 38.000 mq di cui 3.800 mq assegnati ai lotti di proprietà comunale
altezza: 11,00 m

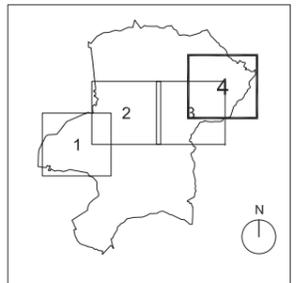
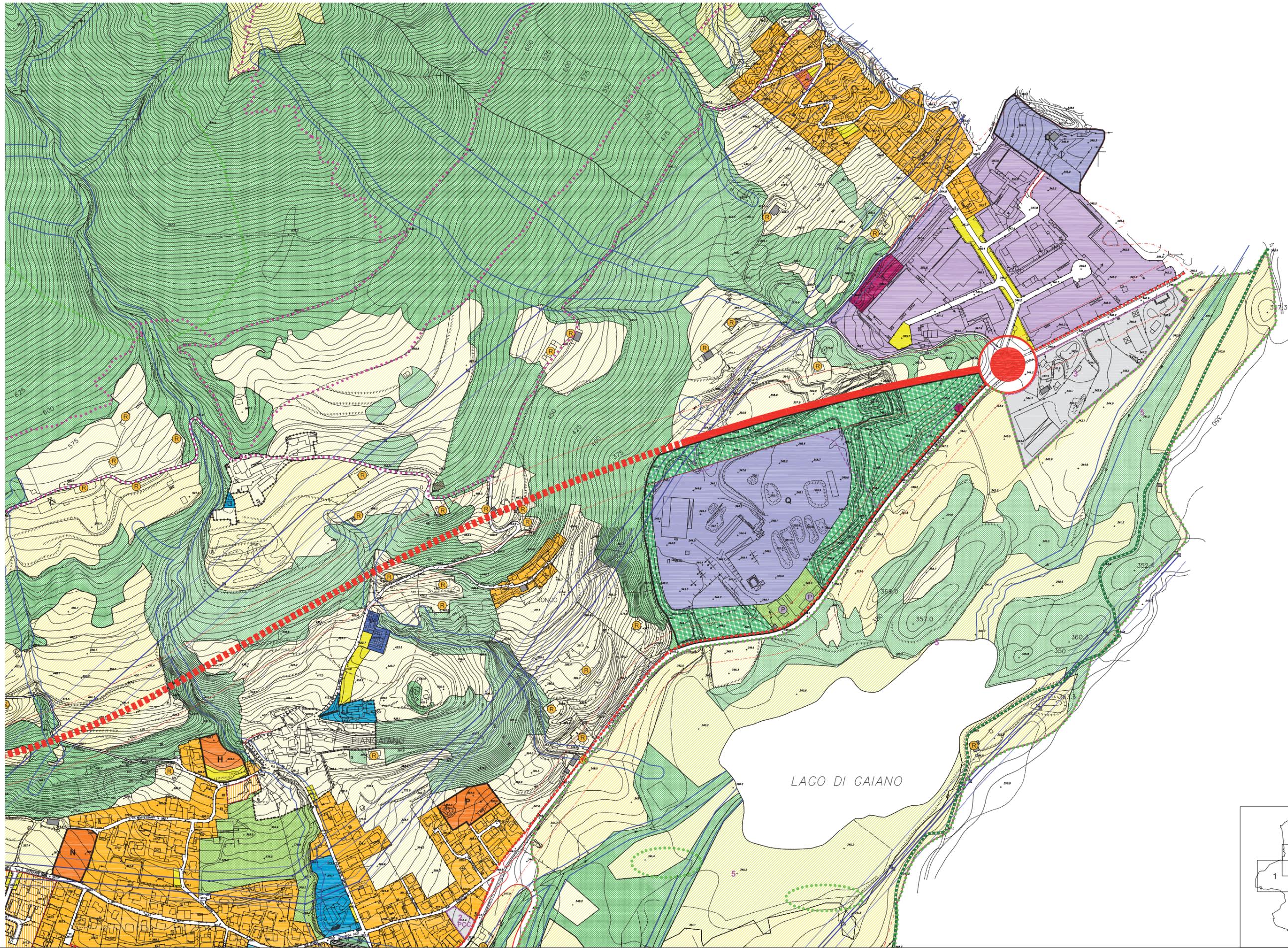
parcheggio non localizzato: 7.500 mq
lotti edificabili da cedere al Comune: SF mq 7.600
barriera alberata: 65.366 mq











 confine comunale

SISTEMA INSEDIATIVO

RESIDENZA

 R1 - centri e nuclei storici

 R2 - residenziali esistenti

 R3 - residenziale in piani attuativi vigenti

PRODUZIONE

 P1 - produttiva esistente

 P2 - produttiva in piani attuativi e programmi integrati d'intervento vigenti

COMMERCIO

 C1 - commerciale esistente (medie strutture di vendita)

ATTREZZATURE E SERVIZI

 S1 - istruzione pubblica

 S2 - servizi pubblici

 S3 - attrezzature religiose

 S4 - aree pubbliche per parchi e per il gioco e lo sport

 S5 - parcheggi pubblici e di uso pubblico

 S6 - cimiteri

 S7 - attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

AREE DI TRASFORMAZIONE

 piani attuativi e programmi integrati d'intervento vigenti

 A ambiti di trasformazione con destinazione residenziale

 B ambiti di trasformazione con destinazione produttiva

 1 perimetro di intervento con prescrizioni specifiche (Piano delle regole)

SISTEMA AMBIENTALE

 A1 - aree agricole a prevalente carattere produttivo

 A2 - aree di valore ecologico ambientale

 A3 - aree boscate

 A4 - aree verdi intercluse, di margine

 A5 - aree verdi di mitigazione ambientale

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

 nuova strada prevista da PTCP con fascia di rispetto di 50 m dall'asse

 aree per la mobilità

 nuove strade, allargamenti stradali

 rispetto stradale

 distributori di carburante

MOBILITA' LENTA

 percorsi ciclo-pedonali esistenti

 percorsi ciclo-pedonali di progetto

 sentieri

PRESCRIZIONI GENERALI

 aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche

 elettrodotto e relativa fascia di rispetto

 rispetto cimiteriale

 ambito territoriale estrattivo ATE c18

 edifici isolati storici

 ambiti di rilevanza naturalistica

 siti archeologici

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NEL SISTEMA AMBIENTALE

 R residenza

 P produttivo

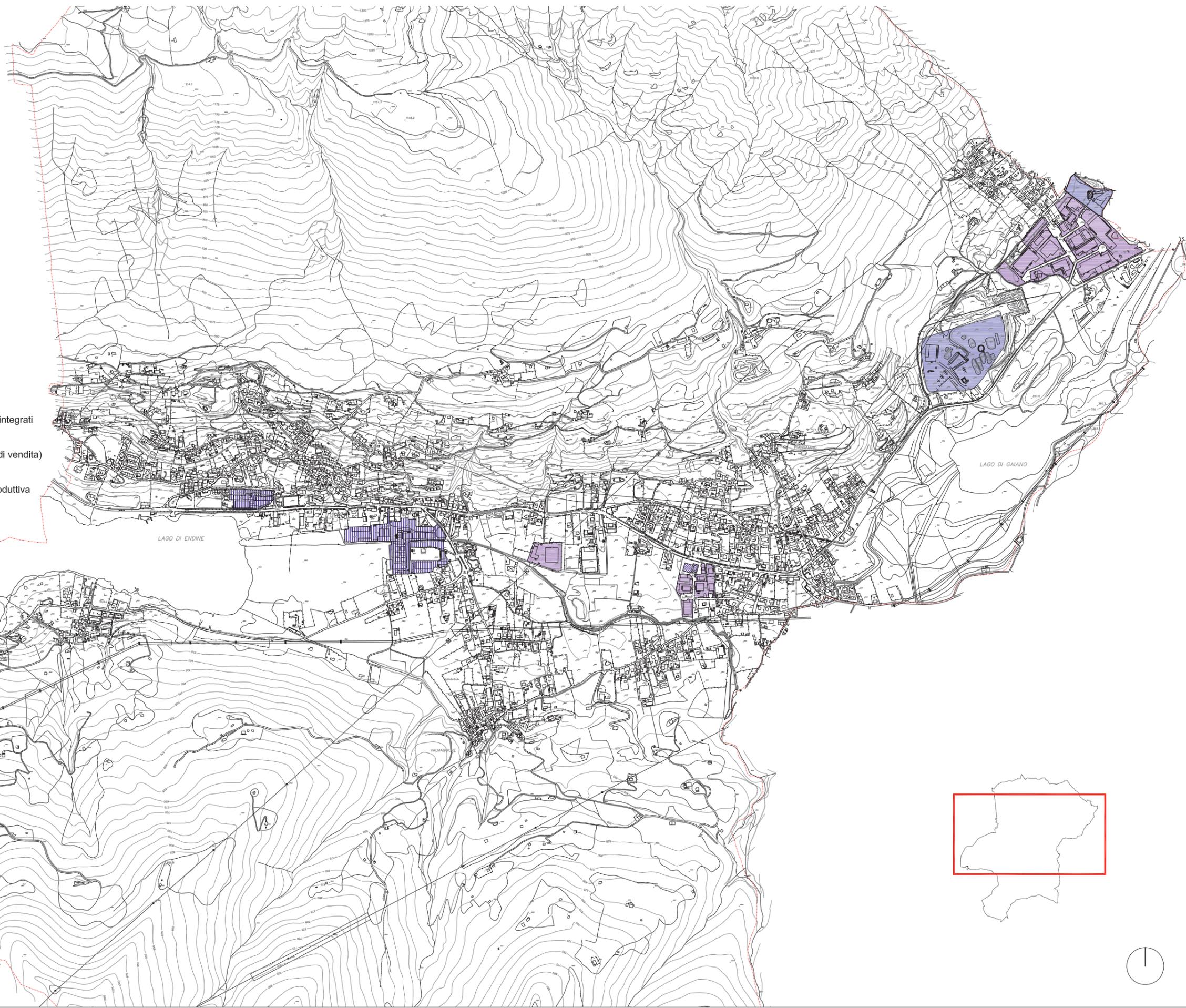
 T attrezzature tecnologiche

 H alberghiero

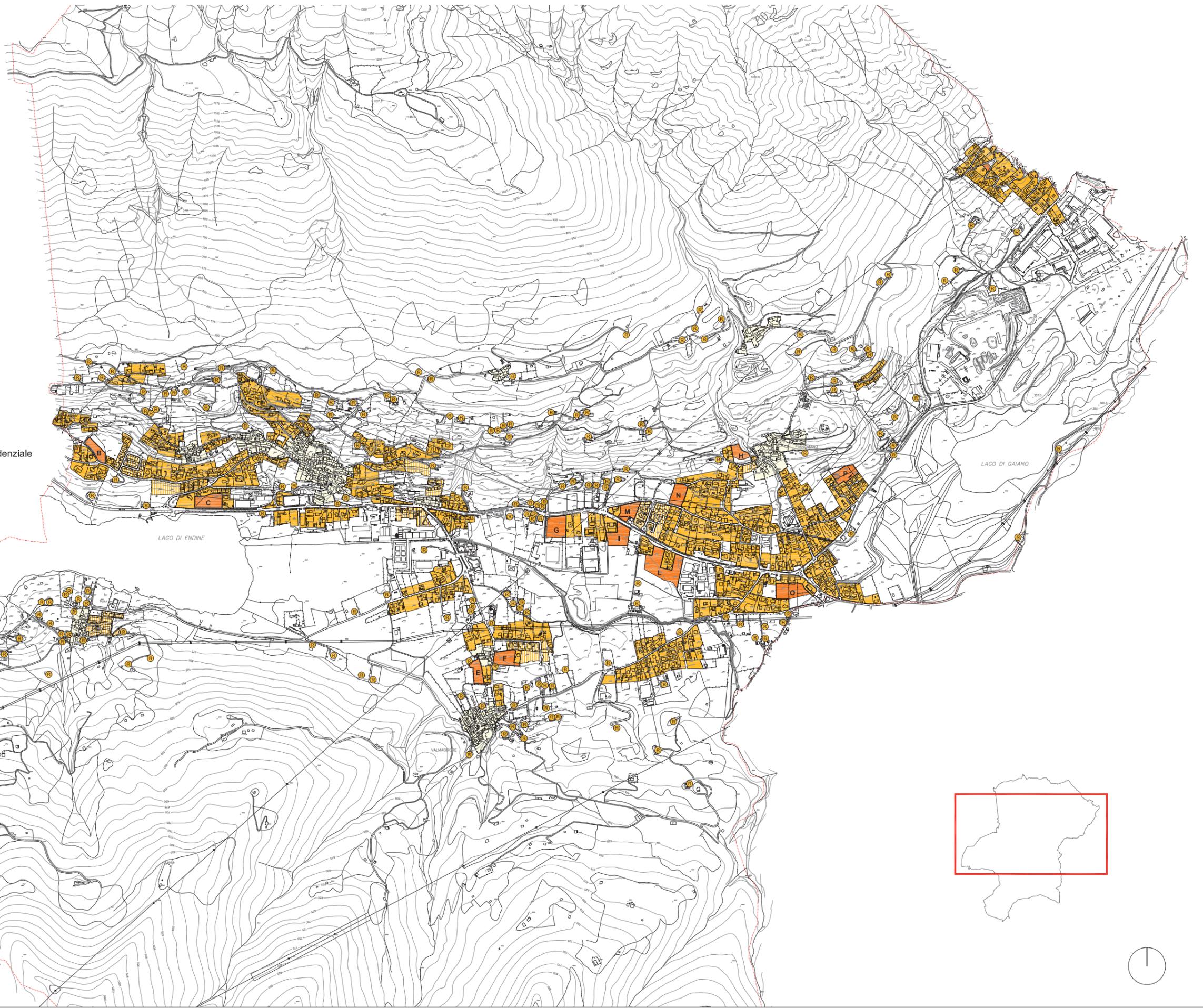
- Ambiti del tessuto urbano consolidato
mq 1.373.355
- 1 Interventi con prescrizioni specifiche



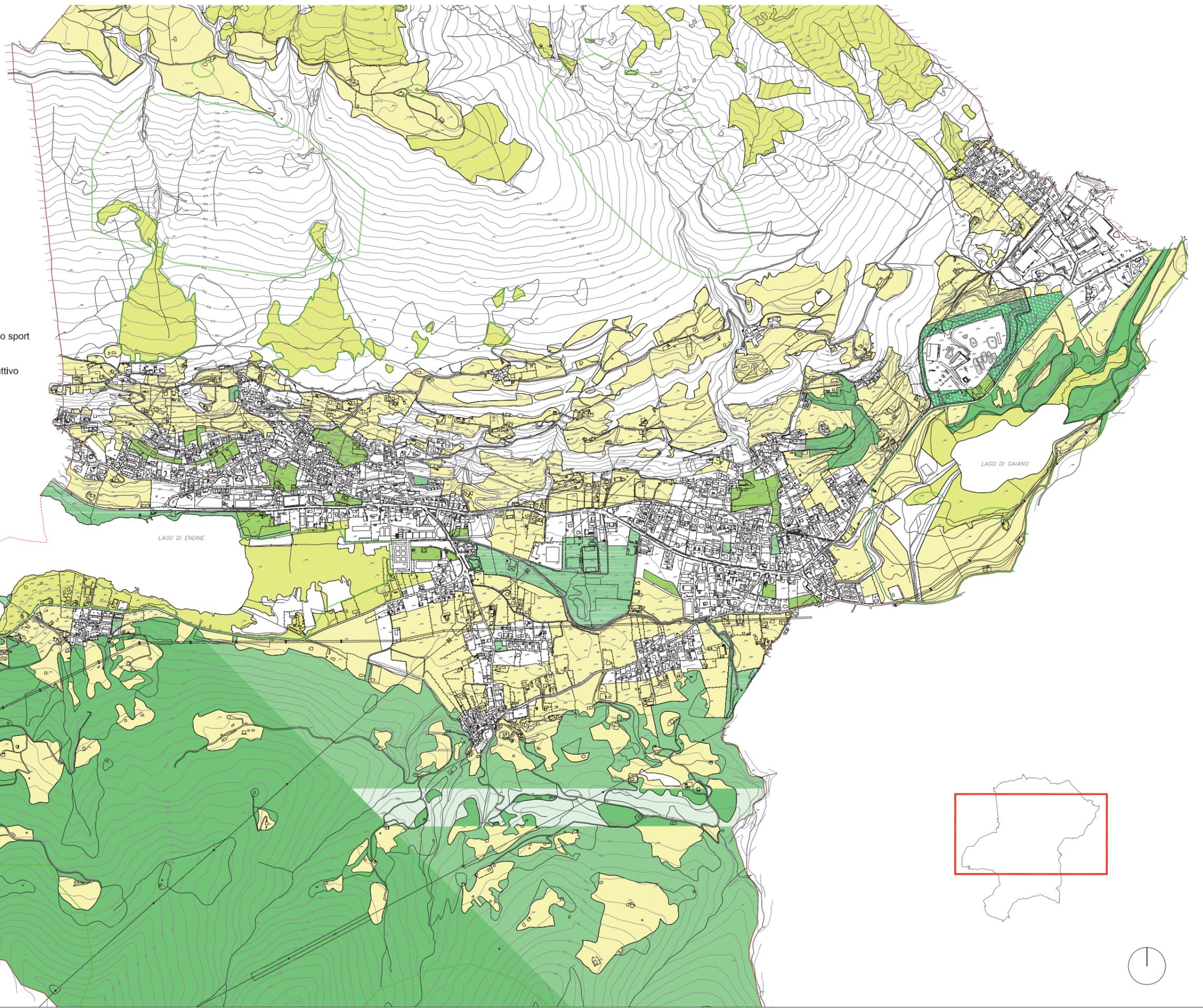
-  P1 - produttiva esistente
-  P2 - produttiva in piani attuativi e programmi integrati d'intervento vigenti
-  C1 - commerciale esistente (medie strutture di vendita)
-  B - ambiti di trasformazione con destinazione produttiva



-  R1 - centri e nuclei storici
-  R2 - residenziali esistenti
-  R3 - residenziale in piani attuativi vigenti
-  A ambiti di trasformazione con destinazione residenziale
-  R residenza



-  S4 - aree pubbliche per parchi e per il gioco e lo sport
-  A1 - aree agricole a prevalente carattere produttivo
-  A2 - aree di valore ecologico ambientale
-  A3 - aree boscate
-  A4 - aree verdi intercluse, di margine
-  A5 - aree verdi di mitigazione ambientale
-  ambiti di rilevanza naturalistica





-  perimetro del centro storico
-  edifici di grado I
-  edifici di grado II
-  edifici di grado III
-  edifici di grado IV
-  edifici di grado V
-  facciate da conservare parzialmente
-  facciate o elementi di facciata da riambientare
-  pavimentazioni da conservare
-  muri da conservare
-  * elementi isolati da conservare
-  ▲▲▲▲ allineamenti da mantenere





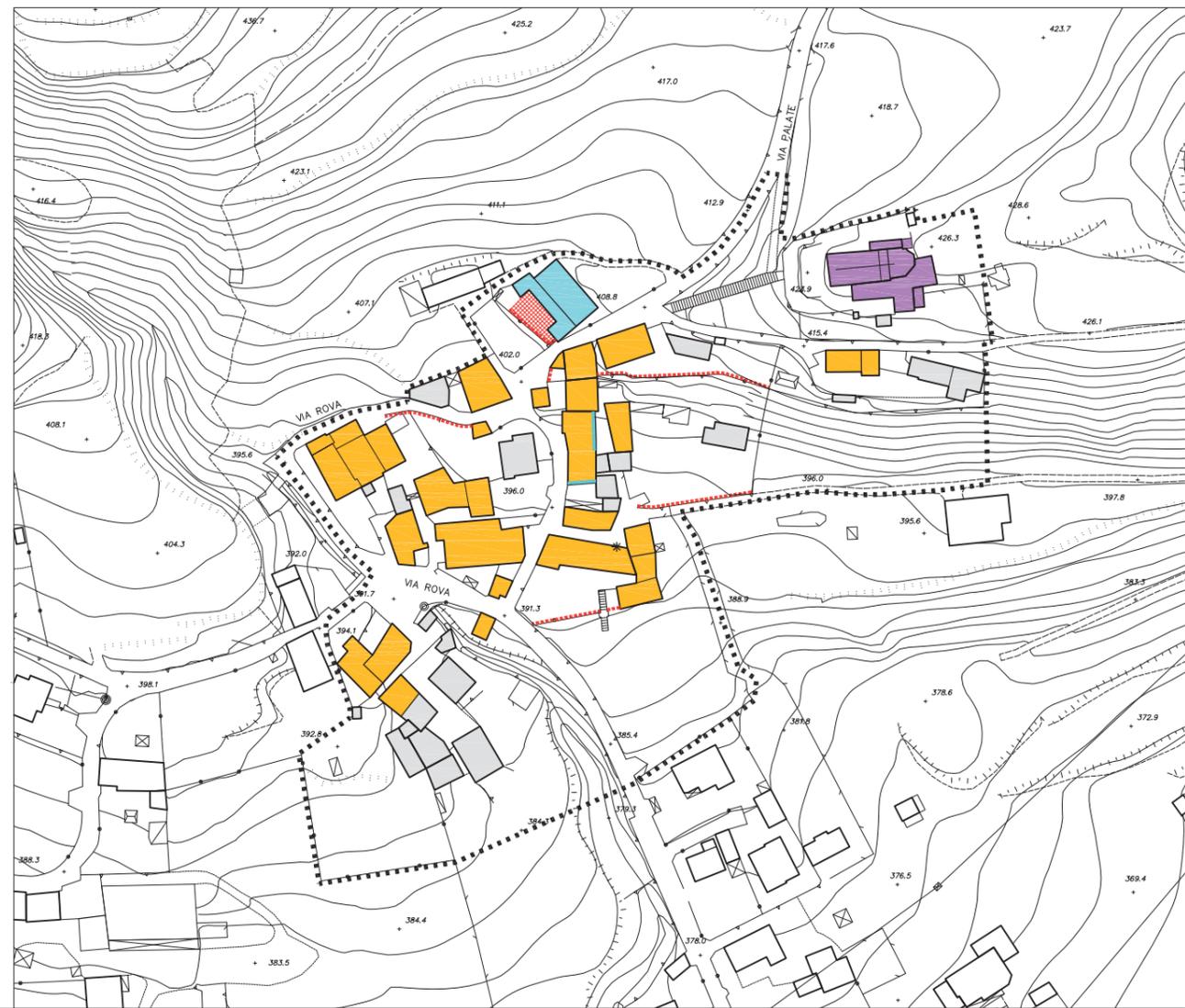
Pura



Palate



Fanovo

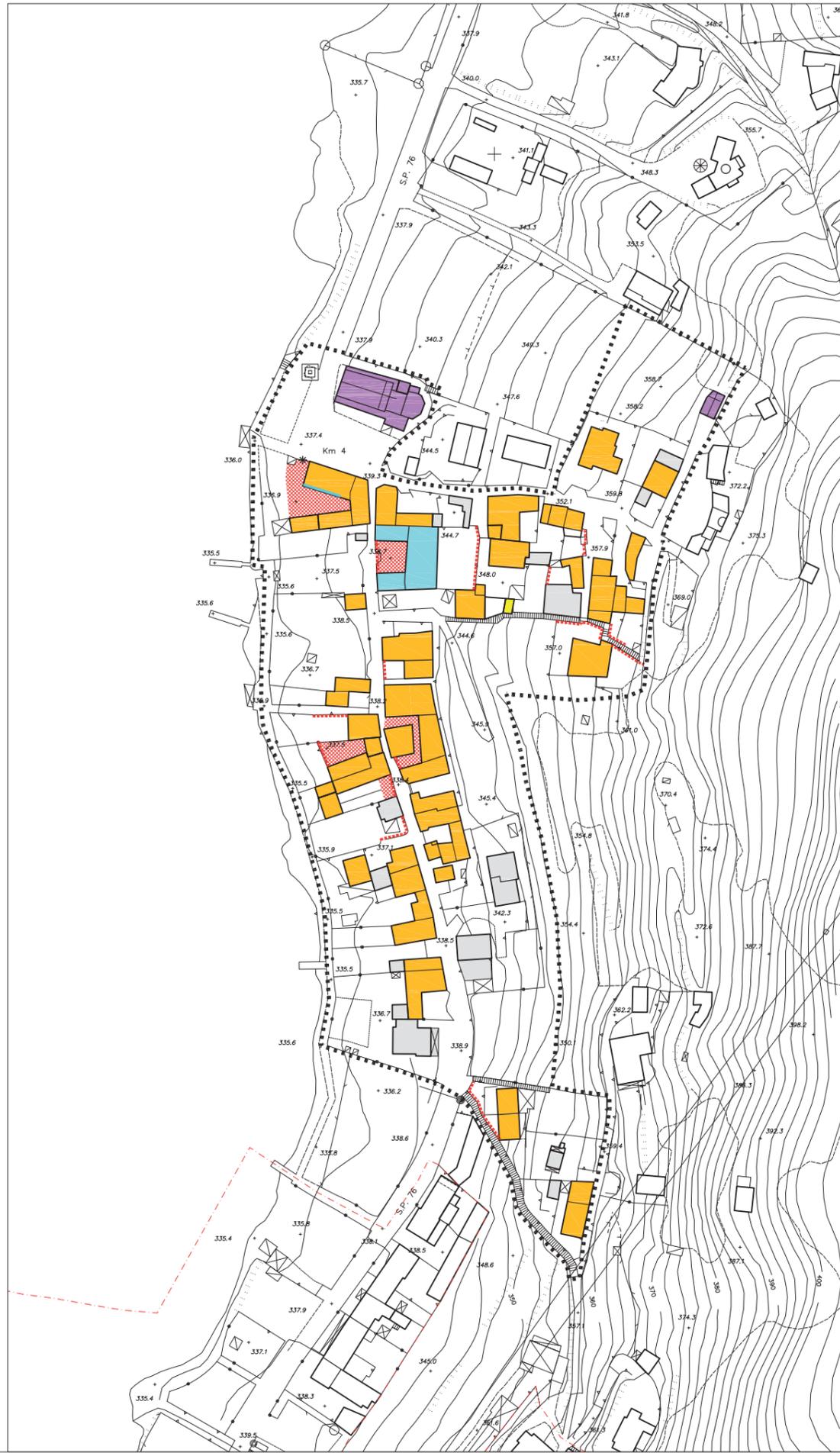


Rova



Perlisa





San Felice



I Frati

Valmaggione



IL PIANO DEI SERVIZI

Il piano dei servizi ha la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e 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 e previste. Il piano dei servizi è redatto considerando un numero degli utenti dei servizi pari a 4.240 che comprende la popolazione stabilmente residente nel comune al 31 dicembre 2008 e la popolazione da insediare secondo le previsioni del piano (722 abitanti teorici); a norma di legge il piano dei servizi deve assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. La dotazione esistente di servizi, escludendo i cimiteri e le attrezzature tecnologiche, è la seguente:

attrezzature pubbliche di interesse comune	mq 15.628
edifici per il culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi	mq 31.089
attrezzature pubbliche per l'istruzione	mq 8.054
verde pubblico, attrezzature pubbliche per lo sport	mq 26.528
parcheggi localizzati e non localizzati	mq 30.882
totale esistente mq	mq 112.181

La dotazione prevista dal Piano dei servizi è la seguente:

attrezzature pubbliche di interesse comune	mq 20.454
edifici per il culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi	mq 35.700
attrezzature pubbliche per l'istruzione (polo scolastico) e verde pubblico, attrezzature pubbliche per lo sport	mq 209.860
parcheggi localizzati e non localizzati	mq 65.837
totale di progetto mq	mq 331.851

L'incremento rispetto alla situazione attuale è di mq 219.670.

Per la verifica della dotazione per utente si stima che i parcheggi siano per una quota del 50% utilizzati da attività produttive e per il rimanente 50% dalla residenza per cui risulta una dotazione complessiva di mq 298.932 (al netto dei parcheggi al servizio di attività produttive) che suddivisa per il numero di utenti (4.240) determina una dotazione per utente di circa 70 mq.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PGT

L'art. 9 della Legge regionale 12/2005 prevede che il piano dei servizi contenga una dimensione programmatica ed espliciti la sostenibilità economico-finanziaria dei costi degli interventi individuati in relazione alle varie modalità di intervento ed alla programmazione in corso, con particolare riferimento al programma triennale delle opere pubbliche. La sostenibilità deve essere individuata nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dagli Enti superiori, dalla partecipazione dei privati alla copertura finanziaria o alla realizzazione diretta delle opere.

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT determina, attraverso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, un gettito per l'Amministrazione comunale.

La stima di tale gettito è effettuata applicando i seguenti criteri:

- gli oneri di urbanizzazione sono quelli oggi vigenti;
- negli interventi soggetti a piano attuativo non vengono considerati gli oneri di urbanizzazione primaria in quanto si presume che le opere di urbanizzazione primaria (compresi i parcheggi) da realizzare direttamente abbiano un valore pari o superiore all'ammontare dei relativi oneri;
- l'ammontare del contributo sul costo di costruzione, che è dovuto per gli interventi residenziali e terziari, è variabile in ragione dei diversi interventi e pertanto viene stimato parametricamente sulla media degli ultimi anni.

Per quanto riguarda gli ambiti previsti dal Documento di piano si stima un introito, che comprende gli oneri di urbanizzazione ai valori attuali di €. 1.100.000,00

Considerato che il PGT, per ragioni di coerenza progettuale e di visione strategica, definisce un quadro che si attuerà in un arco di tempo superiore al quinquennio, termine stabilito dalla legge regionale 12/2005 quale termine di validità del documento di piano, è necessario ragguagliare l'introito a tale arco temporale del quinquennio per cui risulta un'entrata presunta di € 825.000,00.

Vanno inoltre considerati tutti gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti urbani consolidati e soggetti a titolo abilitati diretto (P.d.C. o D.I.A) la cui entità viene stimata, sulla base dell'ammontare della media delle attuali entrate in almeno € 150.000,00 anno pari nel quinquennio a € 750.000,00.

Si stima inoltre un introito per standard qualitativi su programmi integrati d'intervento in corso o futuri di almeno € 100.000,00 annui pari ad € 500.000,00 nel quinquennio.

Si può quindi ipotizzare che l'attuazione del PGT nell'arco del quinquennio possa determinare un introito di € 2.075.000,00 ai valori attuali.

Tale importo non considera eventuali aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione e gli introiti derivanti da possibili monetizzazioni di aree per servizi.

I costi per l'attuazione delle opere individuate dal Piano dei servizi sono stati stimati con i seguenti criteri:

- le aree per servizi comprese e/o collegate ad ambiti di trasformazione, ad interventi specifici ed a permessi di costruire convenzionati si considerano acquisite a costo zero per l'Amministrazione comunale;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria legate a piani attuativi e permessi di costruire convenzionati sono considerate a carico degli operatori e quindi non generano costi per l'Amministrazione comunale;
- per l'acquisizione delle aree per servizi, quando non ricadenti fra quelle comprese e/o collegate ad ambiti di trasformazione, ad interventi specifici ed a permessi di costruire convenzionati, si stima un costo di acquisizione medio di € 30,00 al mq;
- per la determinazione dei costi di realizzazione delle opere attuate dall'Amministrazione comunale si è proceduto attraverso costi parametrici che includono le spese di progettazione e generali e l'IVA.

I costi di acquisizione di aree necessarie alla realizzazione di servizi e non ricadenti fra quelle comprese e/o collegate ad ambiti di trasformazione, ad interventi specifici ed a permessi di costruire convenzionati ammontano

presuntivamente in circa € 1.000.000,00 sul decennio.

Sul quinquennio si stima un importo di € 600.000,00 per acquisizione aree.

Detto importo è determinato applicando un costo di acquisizione delle aree di € 30,00 al mq ad una superficie da acquisire di mq 36.000 circa.

Tale superficie è circa il 50% della superficie totale da acquisire in quanto si stima che il rimanente 50% venga acquisito attraverso la cessione gratuita allo scopo di utilizzarne i diritti edificatori secondo il principio perequativo/compensativo previsto dal PGT.

La tabella che segue riassume i costi delle principali opere previste nel Piano dei servizi, sull'arco temporale del decennio, che recepisce, per il triennio 2010/2012, i contenuti del piano triennale delle opere pubbliche in corso:

realizzazione del nuovo polo scolastico (scuola materna, primaria e secondaria) in località Prada	€ 3.000.000,00
nuova strada collegamento via S.Remigio, via Nazionale, Endine Alto (m 880 circa)	€ 1.800.000,00
nuovi percorsi ciclopedonali, marciapiedi, ecc. (Km 13 circa)	€ 1.500.000,00
nuovi parcheggi	€ 1.000.000,00
opere di urbanizzazione in località Villaggio Valle delle Fontane	€ 350.000,00
interventi su aree a verde pubblico e sportive e parco in località Prada	€ 2.000.000,00
	€ 9.650.000,00

L'importo risultante, riferito a tutte le previsioni del piano dei servizi che si estendono per un decennio, va ragguagliato al quinquennio stralciando i costi delle opere legate ad interventi che si attueranno in un arco di tempo superiore al quinquennio.

Quindi, per quanto riguarda le opere principali, risulta una stima sull'arco del quinquennio, di € 6.000.000,00.

Per la quantificazione dei costi delle manutenzioni e delle opere minori si presume, sulla base del piano triennale vigente, un costo medio annuo ai valori attuali di € 100.000,00.

Quindi sul quinquennio quindi è stimabile un costo di € 500.000,00 per manutenzioni ed opere minori.

In conclusione l'ammontare della spesa per l'attuazione del piano dei servizi, riferito al quinquennio, è il seguente:

acquisizione aree	€ 600.000,00
opere principali	€ 6.000.000,00.
manutenzioni ed opere minori	€ 500.000,00
sommano	€ 7.100.000,00

La spesa nel quinquennio è di € 7.100.000,00 a fronte di una stima delle entrate, nello stesso periodo, di € 2.075.000,00.

La differenza di € 5.025.000,00 verrà finanziata mediante la contrazione di mutui con la capacità di indebitamento comunale stimabile in € 3.500.000,00 e per la parte rimanente attraverso finanziamenti a fondo perduto di enti superiori soprattutto in considerazione che fra le opere da realizzare vi è il nuovo polo scolastico.

RIPROPOSIZIONE DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Il nuovo PGT ha attentamente valutato la riproposizione dei vincoli per aree preordinate all'esproprio. Per ogni area è stata attentamente valutata l'alternativa, con altre aree simili ed in posizione adeguata alle necessità, solamente in caso di assoluta impossibilità a reperire aree simili e che potessero essere utilizzate correttamente al medesimo scopo è stato riproposto il vincolo. Nel nuovo PGT è stata effettuata una puntuale verifica della dotazione di servizi già esistenti e della conseguente necessità per la popolazione residente in relazione alla situazione di congestione e di concentrazione dell'edificato; in considerazione dei nuovi concetti di aree per servizi introdotti dalla legge regionale n. 12/2005 ci si è limitati alla individuazione delle aree ritenute strettamente necessarie in relazione agli obiettivi prefissati con l'amministrazione comunale andando ad effettuare una operazione di "pulizia" di una serie di aree soggette a vincolo che risultavano ridondanti all'interno dell'abitato. I casi in cui si è proceduto alla riproposizione dei vincoli sono 22 e sono individuati sulla allegata planimetria.

MOTIVAZIONI DELLA RIPROPOSIZIONE DEI VINCOLI.

L'area più significativa oggetto di reiterazione è il compendio posto in località Prada nei pressi del centro sportivo. Tale compendio di aree assume una importanza fondamentale per l'intera struttura del PGT; infatti la medesima risulta essere strategica ponendosi a cerniera tra i centri abitati di Piangaiano ed Endine Gaiano e costituisce altresì un corridoio verde di collegamento tra i due nuclei abitati. In quest'area è previsto il nuovo plesso scolastico, il centro diurno, ulteriori impianti sportivi ed aree verdi per lo svago dei minori. Come si può rilevare l'intero ambito risulta essere veramente il cuore pulsante della città. La superficie territoriale del comparto, contraddistinta con il n. 6, 7, 8, 9, 10 e 11 è pari a circa mq. 127.000 circa di cui la riproposizione del vincolo interessa solamente mq 57.577 in quanto la restante risulta già di proprietà comunale; infatti l'amministrazione avendo da tempo iniziato a realizzare interventi pubblici nella zona, ha man-

mano acquisito le aree per la realizzazione del comparto.

L'area n. 12 destinata a verde pubblico è particolarmente strategica essendo posta nelle immediate vicinanze di due aree già destinate a servizi religiosi e ad attrezzature scolastiche.

Tutte le altre aree sulle quali è stato riproposto il vincolo sono aree ubicate in posizioni tali da non poter essere né escluse dalla destinazione pubblica né sostituite con altre aree limitrofe, proprio per loro naturale vocazione e la loro particolare ubicazione.

Il totale delle aree di proprietà privata che sono soggette alla riproposizione del vincolo risultano complessivamente essere pari a mq. 70.666.

Il problema ora da affrontare è relativo al calcolo dell'indennizzo da riconoscere ai proprietari dei terreni oggetto di reiterazione del vincolo.

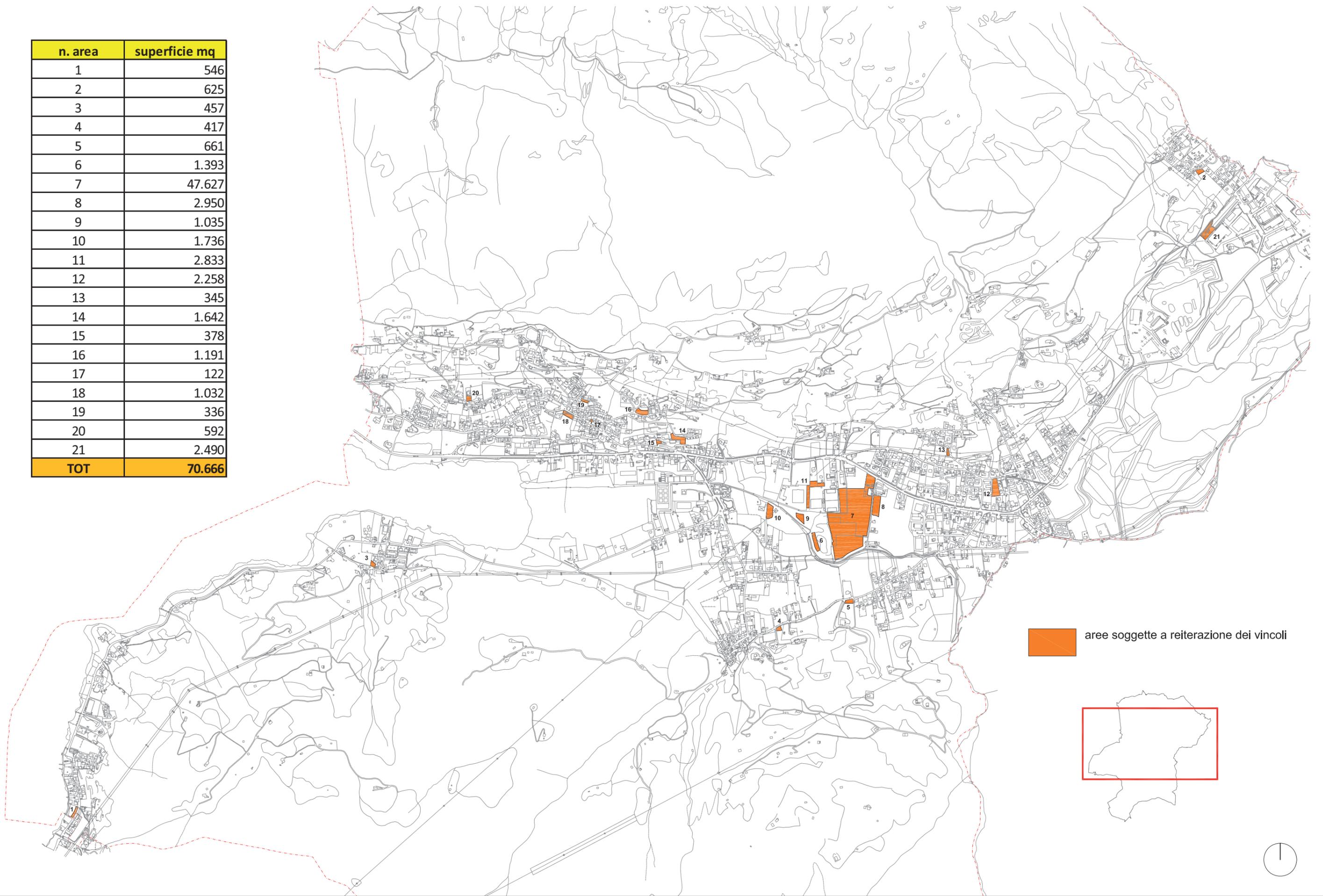
Il criterio da adottare per detto calcolo potrebbe essere quello di definire l'indennizzo in percentuale rispetto alla indennità di occupazione d'urgenza, in considerazione del fatto che il terreno, pur vincolato, rimane nella disponibilità del privato cittadino; detta percentuale potrebbe essere stabilita nell'ordine del 10% dell'indennità che sarebbe dovuta nel caso di occupazione d'urgenza delle aree.

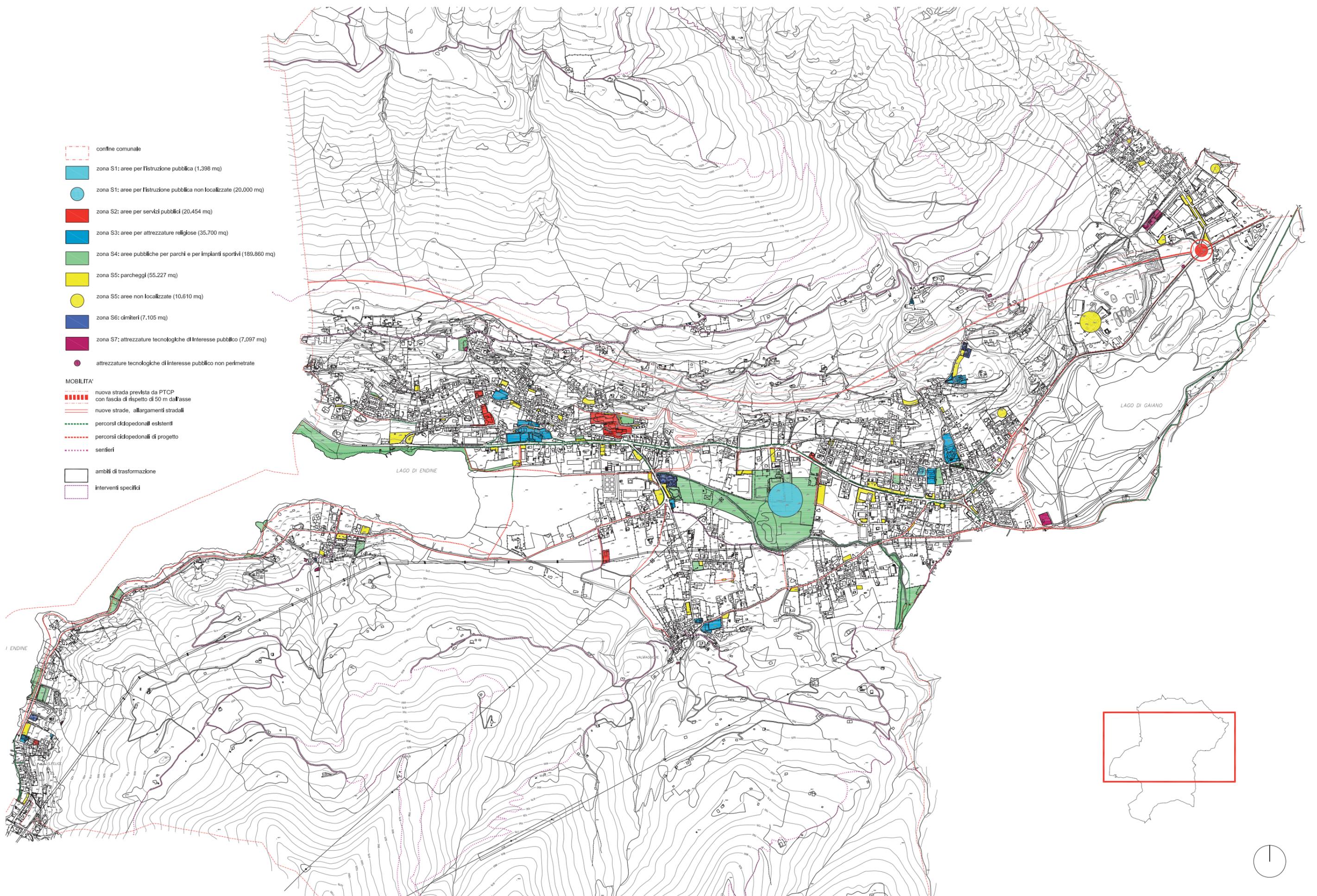
Adottando questo criterio ed in considerazione che le aree oggetto di reiterazione del vincolo sono tutte superfici che per la loro ubicazione difficilmente possono essere considerate a vocazione edificatoria, -infatti sono tutte aree relative a parchi urbani., Il criterio da applicare per la determinazione del valore è quello di cui all'art.40 D.P.R. 8.06.2001 n.327 e cioè a valore agricolo. Il valore di dette aree, considerate le loro caratteristiche intrinseche, potrebbe essere uniformato. La stima delle medesime può essere ritenuta corretta e congrua con l'attribuzione di un valore pari a € 30.00 per ogni metro quadrato di terreno. Da detto valore ne deriva che l'indennità di occupazione, calcolata in ragione di anno, è pari a € 3.00 (10% del valore) e che pertanto l'indennità dovuta ai proprietari per la riproposizione del vincolo corrispondente al 10% di € 3.00 è pari a circa € 0.30, in ragione di anno, per ogni mq di terreno interessato dalla riproposizione.

In considerazione dei 70.666 mq di area interessata, l'Amministrazione Comunale dovrà

avere la disponibilità economico-finanziaria nel proprio bilancio di € 21.199 per ciascun anno, dalla data di entrata in vigore del nuovo PGT.-

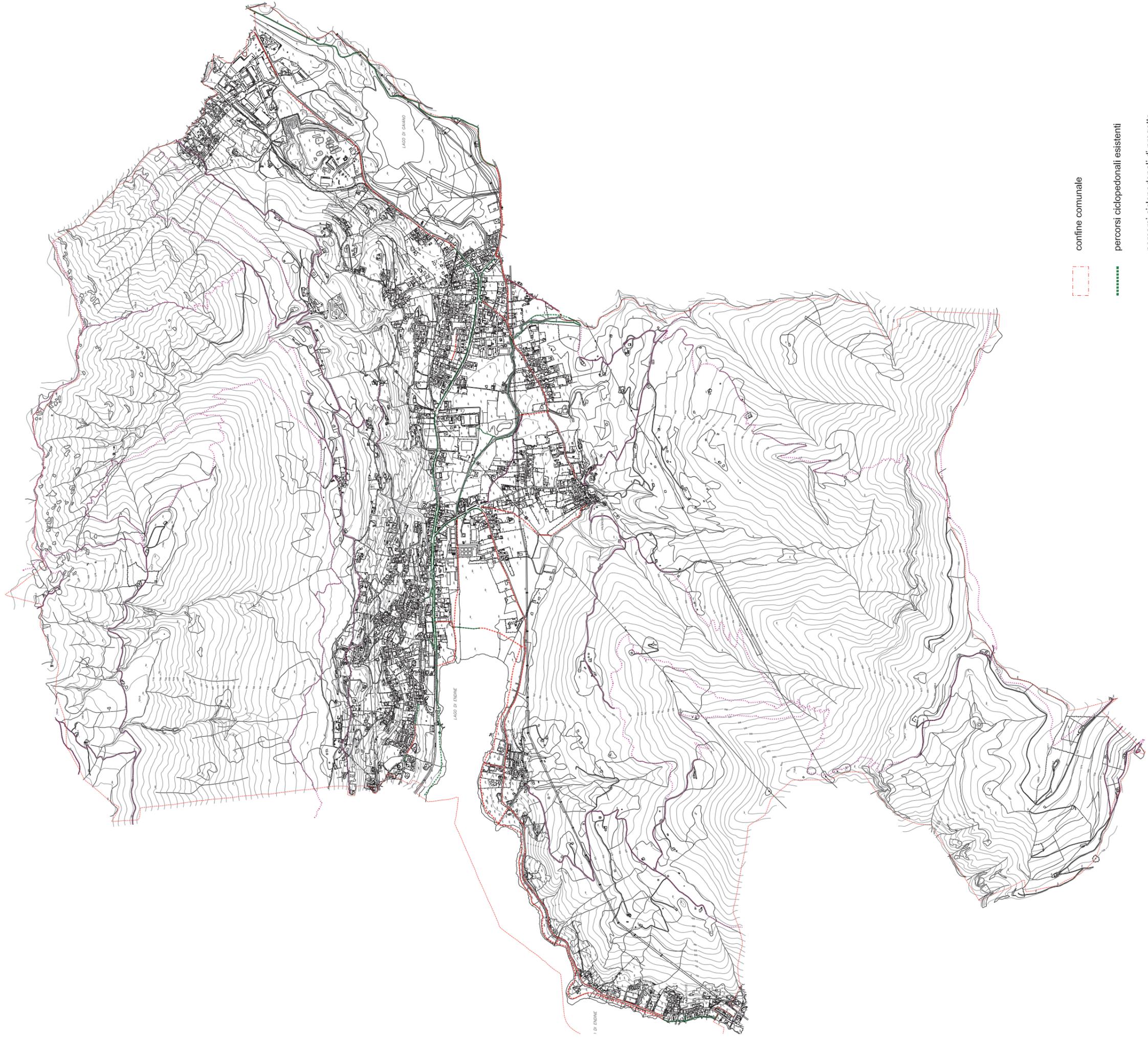
n. area	superficie mq
1	546
2	625
3	457
4	417
5	661
6	1.393
7	47.627
8	2.950
9	1.035
10	1.736
11	2.833
12	2.258
13	345
14	1.642
15	378
16	1.191
17	122
18	1.032
19	336
20	592
21	2.490
TOT	70.666





- confine comunale
 - zona S1: aree per l'istruzione pubblica (1.398 mq)
 - zona S1: aree per l'istruzione pubblica non localizzate (20.000 mq)
 - zona S2: aree per servizi pubblici (20.454 mq)
 - zona S3: aree per attrezzature religiose (35.700 mq)
 - zona S4: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi (189.860 mq)
 - zona S5: parcheggi (55.227 mq)
 - zona S5: aree non localizzate (10.610 mq)
 - zona S6: cimiteri (7.105 mq)
 - zona S7: attrezzature tecnologiche di Interesse pubblico (7.097 mq)
 - attrezzature tecnologiche di interesse pubblico non perimetrate
- MOBILITA'**
- nuova strada prevista da PTCP con fascia di rispetto di 50 m dall'asse
 - nuove strade, allargamenti stradali
 - percorsi ciclopedonali esistenti
 - percorsi ciclopedonali di progetto
 - sentieri
- ambiti di trasformazione
 - interventi specifici





confine comunale

percorsi ciclopedonali esistenti

percorsi ciclopedonali di progetto

sentieri

