

COMUNE DI **FIESCO**



Provincia di Cremona\_ Regione Lombardia

**Piano di Governo del Territorio**

\_ lr 12/2005 + smi

**\_GaU**

**Guida all'uso del PGT**

Adozione con delibera di CC nr \_\_\_\_ in data \_\_\_\_

Pubblicazione in data \_\_\_\_

Approvazione con delibera di CC nr \_\_\_\_ in data \_\_\_\_

Pubblicazione sul BURL in data \_\_\_\_

il Sindaco \_

l'Assessore \_

il Segretario Comunale \_

i Progettisti \_



**TerrAria srl**

area politiche urbanistiche e territoriali

\_05\_2010

# Staff tecnico del PGT

**Fiorenzo Lodi**

Comune di Fiesco

**responsabile di procedimento**

**Alessandro Oliveri**

TerrAria \_ area politiche urbanistiche e territoriali

**responsabile di progetto e sviluppo contenuti di piano**

**Michela Gadaldi e Roberto Bertoli**

**sviluppo contenuti di piano**

**Giovanni Bassi**

**componente geologica, idrogeologica e sismica**

**Luisa Geronimi e Grazia Morelli**

TerrAria \_ area politiche urbanistiche e territoriali

**analisi territoriale e sviluppo contributi tematici**

**Luca Tamini**

**temi di urbanistica commerciale**

con la supervisione metodologica di

**Marcello Magoni**

# indice

<b>1.</b>	<b>PREMESSE GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LA VALUTAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>GLI STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>4</b>
	3.1.    La perequazione urbanistica	5
	3.2.    Il Conto Ecologico	5
<b>4.</b>	<b>LA LEGGE URBANISTICA REGIONALE E L'APPROCCIO AL PGT .....</b>	<b>6</b>
	4.1.    La specificità del PGT di Fiesco, comune sotto i 2mila abitanti	8
<b>5.</b>	<b>I DOCUMENTI DEL PGT DI FIESCO.....</b>	<b>10</b>
	5.1.    Il Quadro Conoscitivo e Orientativo (QCO)	11
	5.2.    La Relazione Progettuale del PGT	12
	5.3.    Il Piano dei Servizi (PdS)	13
	5.4.    Il Piano delle Regole (PdR)	13
	5.5.    Norme e disposizioni per l'attuazione del PGT (NeD_PGT)	14

Allegati:

**Carta sinottica dei contenuti di piano**

# 1. PREMESSE GENERALI

Questo documento, parte integrante del Piano di Governo del Territorio del Comune di Fiesco, restituisce il palinsesto complessivo del piano e costituisce strumento di ausilio alla complessiva lettura e utilizzo del piano stesso.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Fiesco si compone, coerentemente al quadro normativo regionale di riferimento, di un articolato panel di documenti; al fine di rendere più agevole e funzionale la lettura e l'utilizzo operativo del PGT, si è scelto di formulare il presente documento.

Il documento, da considerarsi come parte costitutiva degli atti del PGT di Fiesco, è funzionale:

- a definire gli elementi di premessa e di approccio allo sviluppo del PGT
- ad argomentare alcune scelte in merito all'articolazione degli atti di PGT
- a definire la struttura e le relazioni reciproche tra gli atti di PGT

Nelle seguenti sezioni del documento sono quindi sviluppate una serie di considerazioni e di indicazioni, che hanno un valore introduttivo agli altri documenti di PGT e danno indicazioni sulle modalità d'uso del PGT stesso.

# 2. LA VALUTAZIONE DEL PIANO

La fase di redazione del PGT è stata accompagnata da un percorso di Valutazione Ambientale Strategica del piano.

Con la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE, recepita nella parte seconda dal Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 e successivamente dal Decreto Legislativo n.4/2008, è stata introdotta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS), che costituisce un processo che va svolto parallelamente all'intero ciclo di vita del piano o programma, a partire dalla sua elaborazione fino alla sua completa attuazione o revisione.

Il percorso di valutazione del piano ha l'obiettivo "di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (direttiva comunitaria, art. 1).

Per i contenuti del percorso di VAS del piano, si veda il Rapporto Ambientale.

# 3. GLI STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Gli strumenti attraverso i quali si attuano le scelte di piano sono costituiti da strumenti attuativi, da atti di asseveramento e da titoli abilitativi, così come previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Per poter attuare e gestire in modo soddisfacente le determinazioni dei PGT e le politiche complementari che da queste scaturiscono vengono individuati, oltre ai più consueti contenuti del PGT, due strumenti, di seguito descritti e da formalizzarsi con apposite deliberazioni da parte del Consiglio Comunale<sup>1</sup>. Tali strumenti sono del tutto coerenti con l'art.11 della legge urbanistica regionale.

### 3.1. La perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica circoscritta viene applicata a tutti gli ambiti di trasformazione insediativa (ATI) previsti dai PGT, al fine di poter acquisire le aree necessarie a realizzare le attrezzature di interesse pubblico (oltre alle aree a standard, anche le aree destinate alla città pubblica) e per poter disegnare la composizione interna agli ATI secondo criteri di qualità urbanistico-insediativa a prescindere dall'assetto delle proprietà.

L'attuazione di un ATI comporta che, contestualmente allo sfruttamento dei diritti volumetrici previsti, vengano cedute gratuitamente (o convenzionate) le aree da destinarsi all'intervento pubblico, senza necessariamente ricorrere a procedure di acquisizione forzosa.

Negli ATI, la perequazione urbanistica trova compiuta definizione, all'interno della fase attuativa, nei seguenti aspetti:

- in ragione delle volumetrie complessivamente previste nell'ambito, viene attribuito un medesimo indice di edificabilità a tutte le aree che lo compongono;
- le volumetrie derivanti dai diritti edificatori diffusi sono concentrate nella parte dell'ambito ritenuta più opportuna (superficie di concentrazione volumetrica), in ragione di fattori urbanistici e paesistico-ambientali, in modo da permettere un disegno insediativo coerente con le morfologie urbane, con i percorsi di connessione, con la rete ecologica, più in generale con il sistema dei servizi individuati dal Piano dei Servizi (PdS);
- si individuano le aree da cedere o da convenzionare per la realizzazione dei servizi, coerentemente alle scelte che sono formulate all'interno del PdS.

### 3.2. Il Conto Ecologico

Il Conto Ecologico ha la funzione di contribuire economicamente alla realizzazione di interventi di miglioramento della funzionalità ecologica previsti dal PdS per la rete ecologica comunale.

Le risorse economiche che alimenteranno il Conto Ecologico proverranno dall'applicazione del principio di *Compensazione Ecologica Preventiva*, che è uno strumento basato sul principio per cui ogni nuova edificazione implica un impatto ecologico che va opportunamente compensato.

La Lr 4/08, di modifica della Lr 12/05, introduce la possibilità di destinare parte dei contributi di costruzione per la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, a fronte della perdita di suoli agricoli per l'edificazione.

L'Amministrazione Comunale di Fiesco intende introdurre una versione sperimentale di questo strumento, basata su un meccanismo di monetizzazione delle compensazioni relative all'insieme degli interventi di trasformazione

---

<sup>1</sup> Parte di questi strumenti sono analoghi a quanto definito dai PGT integrati dei Comuni delle Terre dei Navigli, cui il PGT di Fiesco prende spunto, anche in ragione della contiguità territoriale.

territoriale, le quali vengono attribuite in misura proporzionale al tipo e alla misura dell'intervento stesso.

## **4. LA LEGGE URBANISTICA REGIONALE E L'APPROCCIO AL PGT**

I contenuti e l'articolazione del Piano di Governo del Territorio di Fiesco riscontrano le indicazioni del quadro normativo in essere, e nello specifico della legge urbanistica regionale n.12 del 2005, Legge per il governo del territorio, e delle sue successive modifiche e integrazioni.

La legge urbanistica regionale ha modificato la forma tradizionale del piano urbanistico come definito dalla precedente legge regionale (la 51 del 1985) sulla base della quale è stato predisposto lo stesso PRG vigente di Fiesco), proponendo una sua maggiore articolazione di contenuti e di strumenti ma anche una diversa procedura di costruzione.

La LR12/2005, al di là dell'introduzione di una nuova terminologia (dal Piano Regolatore Generale si passa al Piano di Governo del Territorio), definisce elementi di forte novità nella pratica urbanistica di livello comunale:

- la semplificazione delle procedure di formazione del piano: si passa dal concetto di approvazione e controllo da parte dell'organo superiore preposto a quello di compatibilità degli atti di programmazione locale con quelli di livello superiore
- la certezza dei tempi di definizione del procedimento di formazione del piano: da un lato viene introdotta la decadenza dell'intero procedimento superato il periodo di 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni; dall'altro si introduce l'istituto del silenzio-assenso nella formulazione del parere di compatibilità delle scelte di pianificazione comunale da parte dell'ente superiore preposto
- una netta separazione tra le indicazioni che hanno carattere immediatamente conformativo (in particolare le prescrizioni relative alle parti consolidate del territorio, ) da quelle che hanno carattere orientativo di scelte e che assumeranno valore conformativo solo attraverso la successiva pianificazione attuativa (in particolare le previsioni per le aree oggetto di trasformazione urbanistica). Tale separazione produce una semplificazione negli stessi meccanismi di discussione sui contenuti del piano, differendo nel tempo scelte generali e scelte di dettaglio
- la sollecitazione all'utilizzo di alcuni istituti da tempo presenti nel dibattito interno alla disciplina urbanistica: la perequazione urbanistica, la compensazione, l'incentivazione
- l'ampliamento delle pratiche partecipative nel percorso di formulazione del piano, attraverso l'individuazione di momenti di confronto sugli obiettivi e sulle scelte urbanistiche e territoriali
- l'introduzione di strumenti differenti in relazione alla necessità di governare i diversi aspetti territoriali: la città consolidata (governata attraverso il Piano delle Regole), la città pubblica (governata attraverso il Piano dei Servizi), la città in trasformazione (governata attraverso il Documento di Piano)

Al contempo, il percorso di formulazione e di attuazione del PGT è accompagnato da un percorso di Valutazione Ambientale Strategica, ovvero da una serie di verifiche e valutazioni circa gli affetti ambientali, attesi ed effettivi, dalle trasformazioni definite dal PGT.

Relativamente ai punti di diversità rispetto al quadro normativo precedente, la LR12/05 implica il passaggio da una visione tipicamente centrata sul **controllo conformativo** dell'uso del suolo (dove il piano è fondamentalmente strumento di controllo della redditività dei suoli) ad un'idea più complessa ed articolata di **indirizzo** delle trasformazioni territoriali; tali trasformazioni, anche a partire e per superare l'ormai cronica carenza di risorse da parte della pubblica amministrazione, si attuano attraverso la sinergia di interessi e la concertazione tra istituzione pubblica e operatore privato, sul confronto con le diverse e mutevoli aspettative di trasformazione del territorio, sul nuovo ruolo del privato nella realizzazione e gestione dei servizi. Il territorio, i suoi valori e il suo patrimonio, viene quindi visto come bene collettivo (non solo pubblico) alla cui qualificazione sono chiamati a contribuire tutti i soggetti.

L'approccio pianificatorio adottato quindi per la formulazione del PGT di Fiesco esce dalla logica di una pianificazione rigida tipica di approcci più tradizionali e vicini ad una strumentazione urbanistica oramai superata; tende invece, coerentemente con il nuovo quadro pianificatorio introdotto dalla LR12/05, ad orientare le politiche territoriali verso la valorizzazione delle potenzialità e delle dotazioni territoriali finalizzate a conseguire una migliore qualità dello sviluppo e dell'abitare. Questo approccio implica anche la sollecitazione e la guida, secondo linee strategiche forti e condivise, di un insieme di azioni che spesso richiedono il coinvolgimento di più soggetti pubblici e privati.

Il percorso di elaborazione del PGT implica la costruzione di una idea di sviluppo territoriale **\_la vision\_**, coerente con il ruolo di Fiesco per come definito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTCP della Provincia di Cremona, in primo luogo) e funzionale a governare le dinamiche insediative locali anche rispetto ai processi territoriali d'area vasta, che nel contesto in cui è collocato il territorio di Fiesco sono rappresentati da alcune scelte infrastrutturali di scala sovra-regionale.

La lr. 12/05 sul governo del territorio lombardo attribuisce al PGT un carattere e delle competenze molti differenti rispetto al Piano Regolatore Generale (PRG), a partire dal grado di coerenza che i contenuti del PGT possono esprimere soprattutto nella fase attuativa dello strumento urbanistico. In sostanza, il PGT può esprimere due tipi di contenuti:

- ↳ a **carattere cogente e conformativo**, quando stabiliscono le regole che conferiscono legittimità agli atti e alle deliberazioni che verranno assunte nella fase attuativa. Fanno parte di questa categoria di contenuti tutti i passaggi del piano che esprimono asserzioni quali-quantitative e definiscono in modo puntuale gli aspetti dimensionali, prestazionali, localizzativi e procedurali;
- ↳ a **carattere di indirizzo**, quando esprimono i criteri prestazionali e progettuali, gli indirizzi programmatici e gli schemi di assetto spaziale. Tali contenuti servono ad orientare e indirizzare lo sviluppo delle proposte progettuali e più in generale delle azioni di piano, stabilendo un campo dialogico di argomentazione tra i diversi soggetti coinvolti.

A differenza del PRG, che esprimeva soprattutto contenuti di tipo cogente (le norme e la zonizzazione) e in quanto tali (tendenzialmente) inequivocabili, una parte sostanziale del PGT costruisce la cornice di riferimento all'interno della quale sono possibili delle scelte diverse e articolate.

Da ciò risulta evidente come sia necessario un cambiamento anche nel modo di attuare e gestire il PGT e come questo sforzo di cambiamento riguardi tutti i soggetti che utilizzano questo strumento: cittadini, amministrazioni e tecnici comunali, progettisti, operatori e investitori.

Le specificazioni di cui sopra rappresentano una delle chiavi di lettura dei materiali costituenti il PGT e aiutano a orientare le pratiche di attuazione e gestione dello strumento stesso: **il contrarsi dei contenuti conformativi e cogenti, e il contestuale amplificarsi dello spazio interpretativo e argomentativo, chiedono a tutti i soggetti interessati una maggiore assunzione di responsabilità nella fase attuativa, poiché diventa sempre più rilevante la costruzione di uno spazio di azione negoziale e concorsuale tra soggetti con interessi diversi, spazio funzionale a conseguire una composizione positiva di tali interessi.**

I documenti di cui si costituisce il PGT, nella loro complessiva articolazione, restituiscono analisi, valutazioni, determinazioni e scelte che guidano il percorso di attuazione delle trasformazioni urbane e territoriali che il piano intende sollecitare.

Pertanto, per comprendere le determinazioni di piano nella loro complessità occorre effettuare due tipi di letture:

- **una lettura di tipo verticale**, che dagli obiettivi e dalle strategie di piano arriva fino alle azioni e ai singoli interventi di trasformazione e di tutela;
- **una lettura di tipo orizzontale**, che combina più indirizzi, criteri, regole e norme sui diversi ambiti di trasformazione e di tutela.

## 4.1. La specificità del PGT di Fiesco, comune sotto i 2mila abitanti

La LR12/05 è stata successivamente integrata al fine di renderne più efficace l'applicazione; in particolare, con LR04/08, è stato introdotto un articolo (10bis) che fissa alcune disposizioni circa i contenuti del PGT per i comuni con popolazione inferiore a 2mila abitanti, e che quindi costituisce riferimento fondamentale per l'articolazione del PGT di Fiesco.

### **Art. 10 bis \_ Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti**

**1.** Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo. Non si applicano i commi 1, 2, 4 dell'articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell'articolo 9, i commi da 1 a 4 e 6 dell'articolo 10 e i commi 2 e 3 dell'articolo 12.

**2.** Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2, può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.

**3.** Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle

maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

**4.** Sulla base degli elementi di cui al comma 3, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;

b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;

c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;

d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

**5.** Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

**6.** Negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

**7.** Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;

b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;

c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

f) individua:

1. le aree destinate all'agricoltura;

2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
8. Il piano delle regole:
  - a) per le aree destinate all'agricoltura:
    1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
    2. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
  - b) per le aree di rilevanza paesaggistico—ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;
  - c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai PGT già adottati alla data di entrata in vigore delle stesse.

## 5. I DOCUMENTI DEL PGT DI FIESCO

Il riferimento normativo all'articolo 10bis è utile per definire l'articolazione dei documenti di cui si compone il PGT, esposta nella sezione seguente.

La norma, al comma 2, sancisce che DdP, PdS e PdR sono *articolazioni di un unico atto*; si intende quindi che tali documenti debbano avere un unitario iter deliberativo, a prescindere dall'architettura organizzativa di tale *unico atto*.

In questo senso la norma permette che l'*atto PGT* possa essere articolato in più documenti e relativi allegati e appendici.

A partire da questa possibilità, si è optato per definire una articolazione di documenti del PGT di Fiesco che permetta di dare riscontro in modo chiaro alle diverse necessità funzionali del suo utilizzo, anche in relazione ai diversi soggetti che concorreranno alla sua attuazione.

In tale direzione, l'atto PGT si articola in documenti e relativi allegati, testuali e cartografici:

la **Guida all'Uso del PGT** (GaU) (il presente documento)

- [carta sinottica dei contenuti di piano](#)

il **Quadro Conoscitivo e Orientativo** (QCO), che contiene tutte le analisi e le interpretazioni territoriali di ausilio e di supporto delle scelte di piano

- relazione
- abaco di orientamento progettuale per l'attuazione delle previsioni inseditive

la **Relazione progettuale del PGT** (RP), che esprime ed argomenta il sistema di obiettivi, di strategie e di azioni definite dal Documento di Piano e specificate nel *Piano dei Servizi* (PdS) e nel *Piano delle Regole* (PdR)

- schede dei servizi
- [carta delle classi di sensibilità paesaggistiche](#)

la **Carta delle previsioni di piano**, che riporta graficamente le scelte strutturali del PGT

la **Carta del Piano dei Servizi**, che segnala le dotazioni pubbliche territoriali e definisce le scelte di piano per quanto riguarda i servizi

le **Carte del Piano delle Regole**, che definiscono le modalità di intervento sulla città esistente e nel territorio agricolo

- carta della classificazione del territorio
- carta delle destinazioni d'uso in nucleo antica formazione
- carta delle categorie di intervento in nucleo antica formazione
- carta dei vincoli e delle tutele

i documenti relativi alla **Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Relazione

Norme geologiche di piano

- Allegati cartografici alle Norme Geologiche di Piano

il documento relativo alle **Norme e disposizioni del PGT (NeD\_PGT)**

- schede di indirizzo progettuale per edifici e complessi edilizi in ambito agricolo
- schede degli ambiti di trasformazione insediativa (ATI)
- schede della trama progettuale
- carta degli allevamenti zootecnici

## 5.1. Il Quadro Conoscitivo e Orientativo (QCO)

Nella redazione del PGT si è optato per dare autonomia di specifico elaborato al Quadro Conoscitivo e Orientativo, in modo da attribuire specifica funzione alla fase conoscitiva e interpretativa del territorio d'intervento e alla individuazione dei temi sui quali costruire le scelte di piano e gli strumenti utili alla loro attuazione. Tale scelta è funzionale a rafforzare il legame tra il sistema delle conoscenze e delle letture delle dinamiche territoriali e il sistema delle scelte di piano. Il QCO è quindi da intendersi come documento argomentativo delle scelte strategiche e dei criteri di intervento del piano.

Anche in merito al parallelo e complementare processo di valutazione ambientale, si è ritenuto preferibile tenere autonomo il QCO, inserendo in esso anche tutti gli elementi conoscitivi e interpretativi propri della valutazione ambientale, favorendo così una valutazione ambientale più integrata al processo di governo del territorio e una maggiore condivisione delle informazioni<sup>2</sup>. Al riguardo, il monitoraggio del piano costituisce un percorso capace di arricchire nel tempo il QCO, sviluppando soprattutto gli aspetti interpretativi e valutativi dei sistemi territoriali considerati. In questo modo, risultano sempre più integrati non solo i processi pianificatori e valutativi, ma anche i riferimenti conoscitivi da cui entrambi maturano le loro indicazioni.

Il QCO restituisce, per i diversi sistemi di lettura territoriale:

- il quadro degli elementi caratterizzanti il contesto territoriale (le dotazioni esistenti)
- il quadro degli elementi critici e di pregio presenti sul territorio

---

<sup>2</sup> L'autonomia del quadro conoscitivo come specifico documento di una struttura di piano è peraltro formalmente sancita nelle leggi di pianificazione non solo all'estero, ma anche in altri contesti regionali, ad esempio in Emilia Romagna e in Toscana.

- il quadro degli elementi di opportunità che possono essere colti a partire dalle conoscenze acquisite
- il quadro programmatico definito dalla pianificazione vigente, locale e sovraordinata

Il QCO, oltre a restituire una lettura e una interpretazione dei sistemi territoriali, riporta il quadro sinottico dei temi che stanno nel campo di azione dei PGT e che devono trovare riscontro in termini previsionali e progettuali. In questo modo si stabilisce una relazione trasparente e ripercorribile tra:

- la fase conoscitiva di lettura e interpretazione delle dinamiche territoriali
- la fase di definizione degli obiettivi e delle strategie di piano (DdP), che qui trovano i propri riferimenti argomentativi
- la fase previsionale e progettuale (DdP, PdS e PdR), in cui la singola azione è argomentata come afferente a uno specifico obiettivo e concorrente al suo perseguimento

La redazione del QCO ha seguito i percorsi analitico-conoscitivi più consolidati in ambito di analisi territoriale, operando una scansione strutturata dei sistemi di analisi in modo da costruire un valido panorama di elementi conoscitivi, senza però scivolare in una deriva numerico/quantitativa ridondante rispetto alla sua funzione. In questo senso, una volta acquisiti i dati e le informazioni di base, è stata privilegiata l'esposizione degli aspetti più interpretativi delle analisi, tesi non tanto a cogliere i particolari locali e puntuali delle diverse realtà, quanto a fare emergere i temi prevalenti e "fondativi" per orientare le determinazioni di piano.

## 5.2. La Relazione Progettuale del PGT

La relazione progettuale individua le scelte strutturali e strategiche di trasformazione territoriale ed elabora, criteri e indirizzi per il governo di tali trasformazioni.

Nello specifico, in relazione al disposto del comma 4, art.10bis della l.r. 12/05 e s.m.i., le previsioni della relazione progettuale, equiparabile al DdP - che ha validità quinquennale, è sempre motivatamente modificabile e non produce effetti diretti e conformativi sul regime giuridico dei suoli – realizza le seguenti operazioni:

- a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;*
- b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;*
- c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;*
- d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.*

Nella relazione progettuale vengono quindi definite l'insieme delle strategie, delle azioni e delle scelte localizzative e dimensionali per il governo delle trasformazioni del territorio di Fiesco; nel NeD viene definito il quadro normativo e dispositivo che attribuisce coerenza ad alcuni aspetti procedurali e di indirizzo per la fase

attuativa del piano, affinché la stessa venga gestita in modo rispondente agli obiettivi definiti.

### 5.3. Il Piano dei Servizi (PdS)

Il PdS, coerentemente con il quadro normativo, compie le proprie scelte al fine di rispondere alla domanda di servizi espressa dalla popolazione, anche attraverso un bilancio della distribuzione sul territorio dei servizi presenti e previsti.

Dal punto di vista analitico-valutativo, il PdS procede attraverso:

- la valutazione dell'offerta dei servizi attuale e prevista
- la valutazione della domanda di servizi attuale e futura
- il confronto tra domanda e offerta di servizi attuale e prevista
- la valutazione delle criticità (per mancanza, sovrautilizzo, sottoutilizzo, condizioni di degrado delle attrezzature di servizio), degli elementi di qualità e delle opportunità di sviluppo del sistema dei servizi
- l'individuazione di interventi di risoluzione delle criticità e lo sviluppo di servizi di qualità attraverso meccanismi di razionalizzazione, di riqualificazione e di potenziamento dei servizi

Il PdS è strettamente correlato alla relazione progettuale di piano e alle trasformazioni che lo stesso renderà possibili: ogni trasformazione si darà carico, nelle misure da definirsi, della realizzazione dei servizi previsti dal PdS.

All'interno del NeD\_PGT vengono definite le regole per l'attuazione delle previsioni del PdS.

### 5.4. Il Piano delle Regole (PdR)

Il PdR costituisce lo strumento operativo in cui sono contenuti indirizzi e riferimenti per la gestione delle trasformazioni sulle seguenti tipologie di aree:

- aree ed ambiti di valore ambientale ed ecologico
- aree destinate all'agricoltura
- tessuto urbano consolidato ed nuclei di antica formazione
- elementi di valore paesaggistico e dei beni storico-architettonici

In sostanza, il PdR considera l'intero territorio comunale, con l'eccezione delle aree individuate come ambiti di trasformazione (ovvero quelle che si attuano attraverso piani attuativi e/o atti di programmazione negoziata).

Il PdR definisce quindi i campi di intervento sul territorio consolidato, e attraverso il NeD sono definite le regole e le disposizioni di attuazione, al fine di:

- migliorare la qualità delle aree naturali e delle acque
- tutelare e gestire le aree e le attività agricole
- attuare e gestire le trasformazioni sui Nuclei di Antica Formazione (NAF) e sui Tessuti Urbani Consolidati (TUC)
- migliorare la qualità e la sostenibilità dei tessuti residenziali, produttivi e misti
- valorizzare il paesaggio e i beni paesistici, storici ed architettonici
- prevenire il rischio idrogeologico e sismico

## 5.5. Norme e disposizioni per l'attuazione del PGT (NeD\_PGT)

Al fine di rendere agevolmente e chiaramente utilizzabile la parte dispositiva del PGT, si è optato per sviluppare un unico documento normativo e dispositivo, che riguarda le regole per l'attuazione dei contenuti del PGT, relativamente sia alle previsioni della relazione progettuale, sia al territorio consolidato (PdR) sia alla dotazione di servizi (PdS).

L'unitarietà di tale documento permette, in realtà non particolarmente complesse come i comuni sotto i 2mila abitanti, di definire in modo esaustivo le modalità di utilizzo del PGT, sia da parte dell'AC sia da parte dei cittadini, degli operatori e dei progettisti delle trasformazioni urbane e territoriali.

Parte costitutiva del NeD sono:

le **schede di indirizzo progettuale per edifici e complessi edilizi in ambito agricolo**, funzionali a indirizzare gli adeguamenti e le trasformazioni dei complessi edilizi collocato in ambito agricolo

le **schede degli Ambiti di Trasformazione Insediativa (ATI)**, che contengono gli indirizzi e i requisiti necessari per il governo della fase attuativa di tali ambiti, quali gli indici urbanistici e morfologici, le aree dove concentrare l'edificazione, i servizi e le dotazioni territoriali alla cui realizzazione l'ATI deve concorrere

le **schede della trama progettuale**, funzionali a indirizzare e dare coerenza agli interventi che riguardano i tasselli della trama progettuale, orientando quindi la definizione dei progetti di qualificazione dei contesti di intervento individuati

Costituiscono parte sostanziale del NeD **le norme geologiche di piano**, che in esso sono richiamate.