

1. DOCUMENTO di PIANO

1.3 Quadro conoscitivo

1.3.2 Relazione obiettivi

STRUTTURA DEL PIANO : NOVITA' METODOLOGICHE E INDICAZIONI GENERALI

Prima di procedere ad illustrare i contenuti del progetto di piano (ovvero a delineare gli obiettivi che lo stesso si prefigge per la valorizzazione, la tutela e lo sviluppo della realtà locale, coerentemente con gli indirizzi di programmazione delineati dagli strumenti di pianificazione di rango superiore), occorre chiarire, in estrema sintesi, come la nuova Legge Regionale abbia cambiato la prospettiva della pianificazione.

Conformemente agli obiettivi di riforma urbanistica nazionale, la legge regionale 12/2005 e s.m.i. sposta i termini del processo di pianificazione e chiarisce come il risultato stesso del processo debba promuovere il **governo del territorio**.

Anziché produrre un piano urbanistico tradizionalmente inteso, occorre redigere uno strumento finalizzato a coordinare ed integrare la somma delle azioni e programmazioni (politiche ed attuative), che, in varia misura, si esplicano sul territorio. Tale obiettivo di legge si traduce anche nelle forme assunte dai documenti che compongono il piano.

Il documento di piano rappresenta il luogo di sintesi tra la dimensione strategica/strutturale e quella operativa/attuativa del piano; esso è supportato dalla Valutazione Ambientale Strategica, finalizzata a individuare gli aspetti di criticità del piano, individuando modalità per il contenimento degli impatti negativi dello stesso; la VAS interviene quindi nel processo decisionale contribuendo a ri-orientare le scelte di piano. I confronti sui temi di progetto di piano, attivati in fase di redazione dello stesso, sia quelli di carattere Istituzionale, confluiti nelle Conferenze di Servizi svolte secondo i disposti della legge, sia quelli di carattere informale, attivati con le parti sociali, hanno contribuito a definire la struttura di piano oggetto di adozione. Il progetto di piano si articola a partire dall'analisi del territorio e delle sue vocazioni.

Dalla rilettura critica della morfologia e delle potenzialità di sviluppo territoriale, il piano, conformemente ai nuovi disposti di legge, distingue tra la città consolidata e i territori della trasformazione.

OBIETTIVI

Gli obiettivi specifici di PTG, sono stati elaborati dopo aver raccolto e analizzato una moltitudine di dati concernenti i diversi settori delle strutture demografiche, edilizia, produttiva e viabilistica. In base a questi dati, il presente strumento urbanistico non solo ha inteso individuare ambiti dal punto di vista funzionale ed edilizio, ma ha anche voluto indicare una serie di aree di particolare pregio e interesse ambientale da salvaguardare e recuperare.

I maggiori obiettivi specifici che il PGT, intende perseguire sono i seguenti:

1. Valorizzazione degli elementi che concorrono a definire la qualità della vita sia dal punto di vista abitativo (architettura, recupero e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente) che da quello urbanistico (potenziamento delle attrezzature pubbliche, protezione degli elementi paesistici e naturalistici);
2. Salvaguardia degli elementi che contribuiscono alla definizione e alla determinazione dei caratteri ambientali e paesaggistici (creazione e potenziamento di percorsi pedonali antichi, sentieri, mulattiere; incentivi alle attività agricole e boschive);
3. Per i nuclei antichi viene contenuto lo sviluppo edilizio preferendo promuovere e incentivare gli interventi sull'esistente con normative flessibili e di facile interpretazione;
4. Indicazione di aree di trasformazione in grado di rispondere positivamente al fabbisogno edilizio residenziale stimato per il prossimo quinquennio, evitando nel contempo di compromettere gli aspetti ambientali e architettonici dei nuclei storici;
5. Le nuove edificazioni sono previste o in aree di contenimento e completamento (in modo da ottenere la formazione di aree edilizie organiche) o in aree di trasformazione, poste a ridosso dei centri edificati, in modo da rispondere alle nuove domande abitative, salvaguardando le aree rurali boschive e collinari;
6. Riconversione a destinazione residenziale di edificio avente funzione produttiva fortemente collegato con l'ambito residenziale consolidato;
7. Indicazione di aree a carattere artigianale e industriale a sostegno delle piccole imprese esistenti e delle nuove realtà imprenditoriali per migliorare la produzione locale; si prevede il completamento delle esigue aree di Cava e nel frattempo si predispongono nuove aree facilmente raggiungibili dalla rete stradale esistente o mediante limitate modifiche o prolungamenti;

8. Contenimento allo stato di fatto degli ambiti produttivi esistenti;
9. Individuazione di alcuni ambiti di salvaguardia naturalistica mediante fasce di rispetto ambientale, zone boschive protette, aree a carattere agriturismo, fasce di verde aventi funzione di filtro e di barriera visiva tra zone residenziali e zone produttive.
10. Conferma e potenziamento delle attrezzature ad uso pubblico esistenti, delle strutture sportive e degli impianti tecnologici anche in previsione dei fabbisogni insorgenti nel decennio di validità dello strumento urbanistico.

Quanto descritto è indicato nell'elaborato cartografico del Documento di piano, redatto in scala 1 : 5.000, che riproduce in forma grafica la sintesi di lettura territoriale operata in sede di pianificazione; esso enuncia pertanto i temi dello sviluppo e del mantenimento in efficienza della città e del territorio, distinguendo tra:

- a. Le aree della città consolidata e il territorio agricolo
- b. Le aree della trasformazione

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO: I TEMI DI PROGETTO, ESPLICITAZIONE DI CONTENUTI E OBIETTIVI

I temi di progetto del PGT sono ricondotti alle parti morfologicamente riconoscibili e discendono quindi dalla disamina del territorio, dalla lettura della sua conformazione strutturale, infrastrutturale e ambientale.

Il Centro Storico

La perimetrazione del centro storico del comune di Cene definita dal PTCP è assimilabile alla prima levata dell'IGM.

In sede di definizione del PGT, la scelta operata non prevede modifiche al perimetro originale, individuando gli immobili che presentano caratteristiche tipologiche estoriche di rilevanza storica, rispetto alla maglia di minor valore tipologico.

Il centro storico del comune di Cene presenta pochi segni architettonici di importanza rilevante, prevalentemente il tessuto edilizio "vecchio" è caratterizzato da importanti alterazioni architettoniche rappresentate dall'intrusione spesso brutale di manufatti edilizi riconducibili al secondo dopoguerra, ma anche dall'intersezione non sempre riuscita con i brani della città contemporanea, che hanno minato l'originale struttura urbana ed architettonica del centro vecchio di Cene.

Occorre qui procedere con un progetto di riqualificazione urbana capace di trasformare le intersezioni tra gli assi rettori della forma urbana – ora per lo più denotate in termini funzionali, connessi alla viabilità e al parcheggio – in spazi pubblici di qualità, valorizzando la dimensione relazionale, non solo delle piazze e delle strade storiche, ma anche dei cortili e dei passaggi interni che caratterizzano la città di formazione medioevale.

L'intervento in centro storico può essere pensato e predisposto in termini di piano di qualificazione urbana, così come disciplinato in seno ai nuovi provvedimenti concernenti il commercio al dettaglio, che tendono a coniugare la riqualificazione ambientale e architettonica a un rilancio complessivo di immagine legato indissolubilmente alla valorizzazione degli esercizi commerciali di vicinato, tanto più importanti in una realtà di piccole dimensioni come Cene, dove i negozi e il mercato settimanale offrono un servizio che prescinde dalla dimensione prettamente commerciale, sconfinando in funzioni più esplicitamente di carattere sociale (il mercato come momento di ritualità collettiva, momento di incontro e di vivacità della città, etc...).

Il sistema agricolo e ambientale

Il paesaggio naturale del Comune di Cene si conforma prevalentemente a cavallo della Valle Rossa e Valle Monte Bo, dove si utilizzano le aree non boscate per la formazione di foraggio per il bestiame.

L'ambito agricolo presenta limitata presenza di aziende agricole e le poche si dedicano principalmente di allevamento.

Si tratta di un ambiente agricolo fortemente antropizzato posto a corona intorno al nucleo di antica formazione e alle sue gemmazioni contemporanee, cui si affiancano gli ambienti di rilevanza ambientale a carattere più propriamente naturalistico.

Le strutture agricole esistenti sono attualmente di numero molto limitato. Molti complessi rurali hanno perso negli ultimi decenni la loro funzione, per cui lo sfruttamento agricolo appare alquanto ridotto.

I bordi del comune: intersezioni tra infrastrutture e città

La morfologia urbana del Comune di Cene è generata dall'innesto in centro storico degli assi rettori di articolazione territoriale: le radiali storiche assumono il significato di elementi di connessione tra il Comune e il territorio, capaci di attribuire significati diversi alle diverse parti di città da esse intersecate. Diverso è invece il rapporto generato dalla sovrapposizione tra il Comune e le infrastrutture della mobilità contemporanea (su gomma).

I bordi del Comune tendono a Cene a coincidere a valle con il fiume Serio e la strada provinciale, a monte con l'ambito collinare della Valle Rossa e Monte Bo.

Cene appare, infrastrutturalmente parlando, definita da tre elementi viabilistici: la provinciale esterna, che seguendo parallelamente il fiume Serio si sviluppa in lunghezza delimitando ad est il territorio comunale, e collegandolo mediante un ponte, alla tangenziale.

Internamente all'edificato verso ovest si diramano le due infrastrutture viarie che servono la Valle Rossa e Il monte Bo.

Il Comune e i luoghi del lavoro

Il progetto di piano persegue la ricerca di qualità urbana estendendo attenzione progettuale ai luoghi deputati a ospitare le attività manifatturiere e/o le destinazioni terziario-produttive. Il piano assicura entro i territori del comune consolidato la più estesa compatibilità di destinazione d'uso, sancendo come criterio discriminante quello della compatibilità ambientale e della salvaguardia della salute. Sono pertanto reputate incompatibili con la città della residenza le sole destinazioni d'uso produttive che possano recare disturbo in termini di emissività nociva e di inquinamento sonoro. Il piano assicura la commistione di funzioni e quindi il necessario mix di destinazioni d'uso, definendo quindi un'ampia gamma di compatibilità d'uso, ferma restando la tutela della salute.

Entro il tessuto del Comune consolidato sono quindi compatibili con la residenza destinazioni d'uso quali l'artigianato di servizio, l'esercizio della libera professione, l'esercizio del credito, le assicurazioni etc..Diversamente il piano riconosce le porte del comune a nord est e a sud est quali ambiti con vocazione specifica da

valorizzare sia in termini di funzione sia in termini di forma urbana. A nord est si individua la possibilità di potenziamento del tessuto produttivo manifatturiero.

La produzione

Le ipotesi progettuali d'incentivo della vocazione produttiva del Comune di Cene, finalizzate ad assicurare per Cene la valorizzazione di rango alla scala territoriale, mantenendo il perdurare di buoni livelli di produttività sono sviluppate entro il ridisegno strategico dello sviluppo territoriale e si radicano agli ambiti di trasformazione territoriale a destinazione produttiva.

Dal punto di vista del consumo di territorio, il progetto prevede la riconversione di ambiti produttivi in stretta commistione con l'ambito residenziale.

Per le aree produttive ubicate a sud e nord di Cene, il progetto urbanistico attua il contenimento allo stato di fatto.

Nuovi ambiti di espansione sono previsti in via Cave, prospiciente la Struttura esistente "Bellora".

Il progetto di espansione definisce il disegno generale di assetto infrastrutturale (sistema di raccordo con la rete stradale di livello locale e provinciale e viabilità interna) mediante l'ampliamento di via Cave.

Il Comune e la residenza

Il progetto di piano per la residenza porta al centro l'introduzione di parametri di verifica dello standard abitativo – in termini di qualità urbana, servizi offerti alla popolazione, contenimento del rischio ambientale e sostenibilità delle scelte operate. Sia per i tessuti urbanizzati, già dedicati storicamente alla residenza, sia per le aree di nuovo impianto, il piano sottolinea la centralità del disegno del Comune pubblico (servizi, infrastrutture, aree verdi, piazze, strade, giardini etc.)

La proposta di piano per la residenza è quindi operata, da un lato, in modo da garantire l'efficacia dei servizi offerti e, dall'altro, dalla rilettura dei modi di abitare che a Cene prendono forma. I tipi residenziali prevalenti – siano essi articolati entro ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, o entro edifici di nuova costruzione – sono di tipo uni e bi-familiare.

Entro gli ambiti della città consolidata, il piano riconosce il segno degli edifici di carattere tradizionale e, valutando la tendenza al riuso di strutture originariamente nate per scopi diversi dalla residenza e successivamente riconvertite a usi residenziali per le generazioni future (la casa per figli/nipoti e/o per genitori/nonni), assicura il completamento degli ambiti liberi e l'ampliamento di edifici che in tempi passati non hanno utilizzato le reali potenzialità volumetriche.

Entro i territori della trasformazione, il piano introduce poche e limitate possibilità edificatorie legate prioritariamente ai tipi residenziali a bassa densità (case unifamiliari con un massimo di 2 piani fuori terra) e radica gli interventi alla definizione di un disegno urbano di qualità, da attuarsi attraverso piani attuativi di dettaglio, senza escludere tipi edilizi con un massimo di tre piani fuori terra.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO: OBIETTIVI DI PROGETTO

Il percorso di elaborazione del nuovo piano di governo del territorio è mosso dall'intenzione di superare la prassi urbanistica consolidata, spostando ovvero il terreno del confronto, non più esaurito nell'offerta di suoli edificabili, quanto invece articolato a partire dall'introduzione di politiche capaci di radicarsi territorialmente, offrendo le necessarie garanzie di appeal infrastrutturale per il territorio.

Il piano intende porsi come luogo di sintesi entro cui far confluire e promuovere azione di governance coordinata, capaci di far emergere le potenzialità del luogo e di creare le condizioni per favorirne lo sviluppo, valorizzando tutte le risorse, non solo economiche, capaci di ripensare il destino del comune.

Occorre ripensare la pianificazione urbanistica quale strumento capace di far emergere la dimensione strategica delle politiche territoriali portando al centro il rilancio economico e strutturale del territorio che passa necessariamente attraverso il riconoscimento delle specificità e la successiva individuazione di azioni utili alla valorizzazione dello stesso, operata oscillando tra la scala locale e quella di area vasta.

La rilettura del territorio e delle dinamiche che lo attraversano è operata in sede di pianificazione in modo da far emergere le criticità e le potenzialità dello stesso. L'obiettivo che il piano si dà, è quello di assicurare la qualificazione e riqualificazione ambientale e urbana, garantendo al territorio la necessaria visibilità e qualificazione.

Gli obiettivi strategici individuati dal piano di governo del territorio possono essere ricondotti al seguente schema.

Obiettivi strutturali

Promuove la rivitalizzazione economico-produttiva di Cene, introducendo politiche territoriali condivise finalizzate al rilancio economico e ad assicurare la disponibilità di aree per la localizzazione e rilocalizzazione industriale, mettendo a sistema le risorse disponibili insieme a realtà locali minori e garantendo l'efficacia di una rete produttiva estesa oltre i confini amministrativi.

La storia recente restituisce un'immagine consolidata del Comune di Cene quale realtà a vocazione fortemente produttiva. Tale connotazione radica l'identità di Cene da un punto di vista economico alla produttività dell'industria manifatturiera. E' in questo contesto che si colloca la scelta di individuare **un' area di trasformazione territoriale** a destinazione produttiva nell'area posta sulla porzione di territorio a nord est, a ridosso dell'area denominata "Bellora". La scelta localizzativa consente di contenere il traffico di attraversamento, migliorare la struttura viaria mediante allargamento della stessa.

Obiettivi riguardanti la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio

L'ipotesi di progetto prevede di verificare la praticabilità di un disegno indirizzato a definire un insieme di percorsi eco-turistici inanellati lungo i camminamenti storici. Il progetto intende dare forma all'obiettivo principale (PTCP) della messa in rete del sistema di percorsi ciclopeditoni atti a valorizzare la sponda del fiume Serio e dei sistemi eco dei musei e naturalistico, come il parco paleontologico.

Obiettivi riguardanti l'assetto geologico, idrogeologico e sismico

Costituiscono parte integrante del PGT e, nello specifico del Documento di Piano, gli studi riguardanti l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio, compendiate nell'apposito corpo di elaborati contraddistinti con le sigle ATG.

Il PGT promuove lo sviluppo e la salvaguardia ambientale non solo dal punto di vista dell'operatività urbanistica, ma anche dal punto di vista dell'assetto geologico, combinando gli elementi di trasformazione d'uso dal suolo all'imprescindibile tutela del territorio dal punto di vista della classificazione delle vulnerabilità geologico- ambientali.

L'individuazione delle classi di fattibilità geologiche si pone quindi come limite intrinseco su cui articolare le scelte di piano e le fasi attuative dello stesso.

Le prescrizioni derivanti dall'assetto geologico idrogeologico e sismico del territorio, come definite dagli specifici elaborati di cui sopra, assumono valore conformativo del regime dei suoli e sono a tal fine riportate nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

Obiettivi infrastrutturali per la mobilità

Il PGT prevede la realizzazione di due sistemi infrastrutturali viabilistici:

- formazione di un nuovo ponte sulla provinciale interna al paese in corrispondenza del torrente Doppia, atto a migliorare la funzionalità del percorso e recuperare l'antico ponte "romano " ed innestarlo sul percorso ciclopeditono che segue la sponda del fiume Serio interno al parco;
- Formazione di rotatoria in corrispondenza di via Cave e formazione di ponte in zona" Valle Asinina, per consentire e completare il percorso ciclopeditono previsto in via Cave.

Obiettivi di riqualificazione del sistema insediativo

Sostenere un progetto di Comune articolato intorno alla qualificazione dell'ambiente naturale e costruito mediante: la ritessitura di parti di comune, la sovrapposizione di fruizioni diversificate e compatibili; l'individuazione di politiche per la residenza capaci di dare risposta localmente a esigenze abitative diversificate; la valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale; il potenziamento della rete dei servizi.

La ricerca di qualità – perseguita mediante il controllo del disegno urbano – è estesa alle diverse destinazioni d'uso entro cui si articolano le funzioni della città.

- Gli spazi pubblici della città (strade, piazze, aree verdi, giardini, parchi etc.) assumono il ruolo motore di riqualificazione complessivo, attorno a cui articolare il progetto di piano.
- L'industria è localizzata e contenuta entro gli attuali ambiti, solo un nuovo piano produttivo ubicato in via U. Bellora, consente di acquisire le dismissioni di piccoli ambiti produttivi ubicati all'interno del centro edificato residenziale.
- La residenza è sostenuta mediante la promozione di diverse forme di edilizia a bassa densità conformi al tessuto edificato, in modo da assicurare il corretto inserimento delle nuove costruzioni e di garantire l'efficace riuso delle strutture esistenti.

Obiettivi per il comune pubblico: i servizi

Il progetto conserva l'idea dei servizi come aree individuate solo ai fini della rispondenza ai requisiti minimi di legge e individua gli ambiti urbani capaci di rispondere alle esigenze implicite o manifeste del comune.

Le aree per attrezzature e servizi previste dal piano sono colte come risorse per il comune attorno a cui ridefinire il disegno urbano.

Emerge come il patrimonio pubblico sia ampiamente sotto-utilizzato, occorre quindi, in sede di attuazione e gestione del Piano, procedere alla verifica del grado di utilizzo delle proprietà pubbliche sedi di associazioni etc. in vista di una più razionale organizzazione delle risorse.

La rete dell'associazionismo locale è colta quale risorsa da non disperdere perché si pone come efficace struttura capace, se debitamente organizzata, di offrire una gamma di servizi ulteriormente diversificata.

Obiettivi quantitativi di sviluppo

La validità del Documento di Piano è fissata dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. in cinque anni, e quindi a tale termine dovrebbero essere riferite le valutazioni di tipo quantitativo relative allo sviluppo urbano nelle sue varie componenti.

L'orizzonte quinquennale appare tuttavia molto limitato per la formulazione di previsioni che, per loro natura, hanno respiro di medio – lungo periodo, soprattutto se conformative di uno strumento, quale il PGT nel suo complesso, i cui obiettivi sono anche di natura urbanistica; rivolti cioè a definire lo scenario, inteso anche come disegno urbano, entro cui sono destinati ad orientarsi cittadini, operatori, utenti nella programmazione delle proprie attività e finalizzazione delle proprie speranze (un posto di lavoro non precario, una casa migliore, sicurezza fornita dalla presenza di servizi efficienti).

La struttura normativa del PGT per quanto riguarda il comune consolidato determina un sostanziale mantenimento dei valori dimensionali attuali, e pertanto le quantità di sviluppo sono essenzialmente riferite agli ambiti di trasformazione.

La residenza

Gli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale coprono una superficie territoriale di circa **193.950 mq**.

Utilizzando i valori di riferimento si determina un dimensionamento, in circa **2.063 nuove abitazioni** ed in **1.293 abitanti**, corrispondenti ad un **incremento**, di **entrambi gli indicatori, di circa il 31% rispetto all'attuale, ed una riduzione dei valori abitativi del vigente PRG pari ad 1.5%**

L'Amministrazione Comunale di Cene ritiene, tuttavia, che l'aumento dimensionale delle previsioni di piano rispetto al fabbisogno sia sostenibile sia sotto il profilo programmatico, sia sotto il profilo più strettamente urbanistico, per le seguenti ragioni.

Sotto il profilo programmatico

- Il dimensionamento riflette i valori della tendenza più recente ed è coerente con le prospettive di sviluppo insediativo generate dall'occasione di rilancio territoriale – produttivo connesso alla previsione della nuova area ...
- E' opportuno offrire ai cittadini ed agli operatori di settore un ventaglio di occasioni d'intervento più ampio di quanto strettamente necessario, al fine di **incentivare la concorrenza** e ostacolare la formazione di situazioni di monopolio delle aree.
- Per motivi connessi a ineliminabili fattori di vischiosità del mercato immobiliare, non tutte le aree edificabili si rendono effettivamente disponibili nell'arco temporale di validità del piano; già in precedenti occasioni l'Amministrazione è intervenuta a correggere tali effetti attraverso varianti "ad hoc" dello strumento urbanistico; si ritiene preferibile, rispetto alla soluzione di apposite varianti, una **maggiore disponibilità di aree in un quadro urbanisticamente definito**.

LE AREE DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

Disegno urbano e standard aggiuntivo

Il PGT individua mediante apposita perimetrazione in cartografia le aree dove si ritiene possano o debbano avvenire le trasformazioni territoriali.

Le tradizionali aree di espansione urbana, cui la disciplina urbanistica era abituata a riferirsi, assumono significati in termini di sistemi di aree potenzialmente disponibili, da articolarsi secondo azioni di programmazione coordinata.

Le aree di trasformazione territoriale rappresentano, infatti, il terreno della negoziazione e della contrattazione ove concentrare le risorse pubbliche e private per lo sviluppo sostenibile, secondo ipotesi di programmazione da verificare mediante P.A.

Il Documento di Piano individua le aree di trasformazione territoriale e ne enuncia le regole di utilizzazione.

Le aree di trasformazione territoriale sono aree strategiche al fine del compimento del disegno urbano delineato dal PGT; la normativa delle aree di trasformazione prevede destinazioni d'uso specifiche e parametri d'intervento stabiliti al fine di assicurare il compimento del disegno urbano.

Le aree di trasformazione territoriale sono distinte in relazione alla destinazione urbanistica prevalente:

- Le aree di trasformazione di carattere residenziale
- Le aree di trasformazione di carattere Produttivo
- Le aree di trasformazione di carattere Terziario / commerciali

Obiettivi di piano per le aree di trasformazione

In linea generale, possono essere riconosciuti alcuni obiettivi prevalenti per le aree di trasformazione territoriale. Tali obiettivi – che attengono alla forma e allo sviluppo del Comune – possono essere sinteticamente restituiti come segue:

Per le aree di trasformazione a destinazione residenziale:

1. riqualificare i bordi sfrangiati del comune, producendo una sensibile ridefinizione della forma urbana;
2. garantire il possibile sviluppo residenziale entro tipi edilizi prevalentemente a bassa densità, caratterizzati da disponibilità di verde privato;
3. riorganizzare il sistema delle aree pubbliche;
4. assicurare l'inserimento coordinato dei nuovi tasselli urbani entro la maglia del comune consolidato, mediante un progetto di viabilità carraia e di percorribilità pedonale che garantisca buona accessibilità alla rete dei servizi cittadini.

Per le aree di trasformazione a destinazione produttiva e a destinazione terziaria e commerciale:

1. individuare per le destinazione produttive e terziarie localizzazioni idonee e capaci di rispondere positivamente alle esigenze di connotazione formale e di dotazione infrastrutturale;
2. garantire lo sviluppo del tessuto economico produttivo mediante la produzione di politiche di intervento finalizzate al contenimento dei costi, alla definizione di sinergie di area vasta e ad evitare il consumo di suolo inutile;
7. garantire la necessaria flessibilità e la compatibilità urbanistica tra la destinazione terziaria e quella produttiva.

Per le aree di trasformazione dell'esistente:

1. assicurare per i luoghi della dismissione industriale ed agricola la necessaria re-immissione entro la dinamica urbana;
2. garantire la necessaria flessibilità in termini di destinazioni d'uso al fine di agevolare i processi di riconversione.

NOTE SUL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano individua i territori/le aree del comune consolidato e quelle di trasformazione mediante il riconoscimento di tessuti e segni omogenei che danno forma al comune esistente. Il Comune consolidato riconosce i suoli già compromessi, in altre parole quei luoghi urbani già colti nell'immaginario collettivo come parte integrante della città esistente. Indicativamente il comune consolidato coincide con il sistema urbano in generale (centro storico, proliferazioni del comune contemporaneo, aree di completamento già definite in termini di urbanizzazioni, sistema delle infrastrutture e della mobilità esistente, sistema dei servizi di zona, strumenti attuativi in corso di validità) e con il sistema agricolo ed ambientale (le terre a coltivo e i beni ambientali di particolare rilevanza già esistenti).

Disciplina degli interventi sul comune consolidato: il piano delle regole

Gli interventi del comune consolidato sono disciplinati dal piano delle regole. Il piano delle regole assicura la regolamentazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del suolo urbano consolidato attraverso la individuazione di parametri quanti-qualitativi da rispettare negli interventi di conservazione, manutenzione e nuova edificazione sulla base delle rilettura tipo-morfologica del territorio, coerentemente alle linee guida di sviluppo delineate.

I parametri edilizi e urbanistici d'intervento del PGT sono ricondotti alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza volumetrica (tradotta in termini di superfici lorde di pavimento), ai rapporti di copertura, al numero di piani dei fabbricati e conseguentemente alle altezze massime degli stessi. Il piano delle regole indica inoltre vincoli di tutela sia per il patrimonio immobiliare, sia per l'ambiente, il paesaggio e il territorio agricolo.

NOTE SUL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi costituisce uno degli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio. L'obiettivo prioritario del piano dei servizi è quello di allocare e di distribuire i servizi nello spazio del comune, localizzandoli in ragione del fabbisogno individuato, sia in relazione alla dotazione pregressa, sia agli indici edificatori di crescita prefigurati per lo sviluppo territoriale.

La valutazione del fabbisogno di aree e attrezzature per i servizi è operata sulla scorta delle analisi quanti-qualitative condotte sul territorio che coniugano i dati riferiti alla popolazione, alle classi d'età e all'andamento demografico con i seguenti elementi, sia di carattere dimensionale, sia di natura qualitativa:

- Superfici territoriali e/o utili lorde dedicate;
- Ubicazione e distribuzione sul territorio delle attrezzature;
- Valutazione della capacità di rispondere al fabbisogno e alle esigenze di utenza;

Oltre ai servizi esistenti riconosciuti dal piano entro il comune consolidato (istruzione, assistenza, verde, servizi religiosi ed amministrativi), per i quali

l'obiettivo prevalente è la qualificazione ed integrazione lungo percorsi di fruibilità accessibili, il piano individua nuove aree per servizi dedicati prioritariamente a temi di natura infrastrutturale.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'obiettivo del piano dei servizi è la definizione di interventi mirati sulla viabilità esistente

Dal punto di vista ambientale, il piano dei servizi si prefigge di implementare le aree dedicate al verde, al gioco e al tempo libero.

Dal punto di vista attuativo, il piano dei servizi combina criteri "aggiuntivi" diffusi nei comparti di P.A., utilizzando i proventi della monetizzazione per acquisire progressivamente, mediante apposito capitolo di bilancio, le nuove aree a servizi esterne ai comparti di attuazione delle aree di trasformazione.