

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE DI
TORRE DE' PICENARDI

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

*reso in unico atto ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 10-bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

= *Allegato 01* - **integrazione alla Relazione illustrativa**
- VARIANTE 2014 -

approvazione D.C.C. n° 45 del 17/09/2014

oggetto ed articolazione del documento di variante al p.g.t. vigente

L'elaborato in oggetto considera la proposta esecutiva per l'elaborazione tecnico-urbanistica della “**prima variante puntuale**” al P.G.T. vigente ed operando nel presupposto che :

- il Comune di Torre de' Picenardi è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definitivamente approvato con D.C.C. n° 8 del 20.04.2010 e con efficacia dal 24.11.2010 per pubblicazione BURL n. 47 del 24.11.2010;
- sino ad ora non sono state approvate Varianti al P.G.T. stesso;
- la Legge per il Governo del Territorio, (Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12), è stata ripetutamente variata ed integrata determinando altresì nuove disposizioni urbanistiche nella gestione del territorio,
- la Regione Lombardia ha aggiornato il proprio P.T.R., contenente il P.P.R., che dispone obblighi di adeguamento agli atti dei P.G.T. vigenti;
- durante la fase gestionale del P.G.T. stesso sono state presentate da parte di cittadini privati alcune istanze finalizzate ad ottenere una migliore possibilità di interventi edilizi privati e/o pubblici;
- le istanze già presentate sono state prese in esame e comunque, se compatibili con la nuova disciplina, verranno riprese e riesaminate;
- la popolazione attualmente residente è inferiore a 2000 abitanti e che pertanto nella elaborazione degli atti di P.G.T. si procederà in applicazione delle disposizioni speciali ai sensi e per gli effetti dell'art. 10-bis della citata L.R. n° 12/2005;
- il Comune di Torre de' Picenardi ha aderito al P.I.P.S. (Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale) unitamente ai Comuni di Ca' d'Andrea, Pessina Cremonese ed Isola Dovarese e che comunque, ad oggi, non necessita di variazioni e pertanto non è ricompreso nella variante qui in itinere;
- la Provincia di Cremona è deputata al coordinamento in ragione istituzionale e per competenze derivate dal proprio P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) vigente ai sensi della L. Regionale n° 12/2005;
- a seguito delle sopravvenute esigenze di pianificazione necessita oggi operare mediante una rilettura parziale degli atti componenti il vigente P.G.T. e quindi si deve operare mediante una specifica **VARIANTE** al P.G.T. stesso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11.03.2005 n° 12, ancorché mediante preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) resa ai sensi dell'art. 4 della citata L.R. n° 12/2005, ovvero verifica di esclusione dalla V.A.S., oltre alla procedura di verifica della VIC (Valutazione d'Incidenza siti Natura 2000);
- nel caso di specie non sussistono nel territorio comunale di Torre de' Picenardi siti ed ambiti Natura 2000; tuttavia gli stessi si riscontrano nei territori comunali immediatamente confinanti e pertanto si è reso necessario altresì provvedere alla elaborazione della Valutazione di Incidenza (VIC), mediante suo specifico procedimento;
- sono state adottate definizioni e modalità previste dagli “Indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi” approvati dal Consiglio Regionale in data 13.03.2007, nonché adottare la metodologia, le procedure, le definizioni e la modulistica della Deliberazione G.R.L. del 30/12/2009 n° 8/10971, nonché G.G.R. 10.11.2010 n° 9/761 e D.G.R. 25.07.2012 n. IX/3836.
- il Responsabile del Servizio congiuntamente alla Autorità Competente e l'Autorità Procedente hanno provveduto all'avvio del procedimento con D.G.C. n° 23 del 05/03/2013, cui hanno fatto seguito i rispettivi avvisi e pubblicazioni, unitamente alla presentazione dell'elaborato costituente il “**rapporto preliminare**”;
- **in sintesi i contenuti della variante in oggetto si limitano :**
 - a) alla **riduzione** di ambiti (sia residenziali, sia produttivi) già qualificati nel Documento di Piano (DdP) con **retrocessione** ad aree agricole - **variante al DdP**;
 - b) alla **individuazione** di una modesta superficie (da agricola a residenziale) da ricomprendere nel DdP quale ambito di trasformazione assoggettato a P.A. e con una superficie unica territoriale / fondiaria di circa mq. 800,00 – **variante al PdR con trasposizione nel DdP**;
 - c) alla rideterminazione di alcune modeste porzioni nei T.U.C. e nelle aree dei servizi, ancorché ridefinendone aree a verde privato – **variante al PdR e variante al PdS**;

d) alla rideterminazione di alcuni ambiti classificati esclusivamente N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione) che tuttavia ricomprendono fabbricati ed aree in attività agricola; pertanto (*pur mantenendone la perimetrazione del N.A.F.*) si assegnano tali ambiti in aree destinate all'agricoltura (SASE) ricomprese nel N.A.F. in contesto agricolo – **variante al PdR**;

e) alla rideterminazione di un ambito classificato SAT (Sistema Agricolo di Trasformazione) in equivalente ambito da classificare SACO (Sistema Agricolo di Connessione) – **variante al PdR**;

f) alla rilettura delle Norme Tecniche del P.G.T. in adeguamento ed aggiornamento, ancorché per interpretazioni autentiche – **variante al PdR e PdS**;

g) all'individuazione ed inserimento cartografico di nuovi tracciati pertinenti i "percorsi ciclo-pedonali", nonché l'inserimento di tracciati stradali di interesse pubblico pur costituendone solamente una semplice proposta indicativa di tutela urbanistica – **variante al PdR**;

- in relazione ai Piani e Programmi che determinano l'utilizzo di piccole aree a livello locale e/o modifiche minori, le norme regionali richiamate prevedono che possa essere valutata preliminarmente l'effettiva esigenza di applicare la V.A.S., attraverso una procedura di "**Verifica di Assoggettività alla VA.S.**";
- il procedimento per tale "**verifica**", demandato alla Autorità Competente, ancorché in valutazione delle pressioni e/o gli impatti significativi sull'ambiente determinati dal progetto de quo, tenuto conto del livello di sensibilità ambientale dei luoghi ha determinato la "**esclusione**" dalla effettiva procedura di V.A.S. (*giusto Decreto Autorità Competente prot. 1466 del 25/03/2014*);
- altresì è stata effettuata la verifica, con esito favorevole, della congruenza delle proposte di variante in oggetto, rispetto ai contenuti ed alle risultanze dello "studio della componente geologica, idrogeologica e sismica";
- **tutta la documentazione pertinente è inserita nel sito SIVAS e PGTWEB, (siti istituzionali di Regione Lombardia), cui si rimanda per ogni possibile consultazione e che si ritiene parte documentale qui integrante;**
- *in dettaglio i contenuti della variante in oggetto si definiscono in termini specifici e con riferimento alla numerazione in cartografia qui allegata (TAV. unica comparativa), la previsione della Variante in itinere stabilisce :*

A) - Documento di Piano

1.DdP – riduzione dell'ambito residenziale ATR 0.01 da S.t. di mq. 6.950 a S.t. di mq. 2.500 con trasferimento al Sistema Agricolo SAT di S.t. di mq. 4.450;

2.DdP – individuazione dell'ambito residenziale ATR 0.05 (S.t. di mq. 8.800) già in corso di attuazione convenzionata e di edificazione, con pertinente trasferimento nel PdR, quale TUC, per gli effetti del c. 4 dell'art. 26 della L.R. n° 12/2005;

3.DdP – nuova individuazione ed inserimento dell'ambito residenziale ATR 0.10 sottraendone, dalle aree destinate all'agricoltura nel PdR, una entità pari a S.t. di mq. 800,00;

4.DdP – soppressione dell'ambito produttivo ATP 0.08 (S.t. di mq. 6.150) e riconversione nel sistema agricolo SAT ricompreso nel PdR;

5/a.DdP – individuazione cartografica dei tracciati stradali ai soli fini di una generale programmazione ed ancorché alla preventiva compatibilità urbanistica per l'apposizione del vincolo preordinato alla acquisizione espropriativa;

5/b.DdP – individuazione cartografica delle criticità degli incroci esistenti sul tracciato della SPCR ex SS n° 10 ai soli fini di una generale programmazione ed ancorché alla preventiva compatibilità urbanistica per l'apposizione del vincolo preordinato alla acquisizione espropriativa;

B) - Piano delle Regole

- 1.PdR – riconoscimento del contesto agricolo di ambiti ricompresi nel N.A.F. mediante la specifica destinazione SASE (Sistema Agricolo Speciale Edificato) appropriata per insediamenti storici in contesto agricolo;**
 - 2.PdR – riconoscimento del contesto agricolo di ambiti ricompresi nel N.A.F. mediante la specifica destinazione SASE (Sistema Agricolo Speciale Edificato) appropriata per insediamenti storici in contesto agricolo;**
 - 3.PdR – riconoscimento del contesto agricolo della porzione attuale di ambito ricompreso nel T.U.C. (mq. 2.370,00) mediante la riconversione in Sistema Agricolo di Connessione (SAC - mq. 1.300,00) appropriata per lo stato di fatto;**
 - 4.PdR – riconoscimento del contesto agricolo di ambiti ricompresi nel N.A.F. mediante la specifica destinazione SASE (Sistema Agricolo Speciale Edificato) appropriata per insediamenti storici in contesto agricolo;**
 - 5.PdR – riconoscimento di presenza non agricola in zona agricola (aree destinate all'agricoltura);**
 - 6.PdR - riconoscimento del contesto agricolo di ambiti ricompresi nel N.A.F. mediante la specifica destinazione SASE (Sistema Agricolo Speciale Edificato) appropriata per insediamenti storici in contesto agricolo;**
 - 7.PdR – riconoscimento del contesto agricolo di ambiti ricompresi nel N.A.F. mediante la specifica destinazione SASE (Sistema Agricolo Speciale Edificato) appropriata per insediamenti storici in contesto agricolo;**
 - 8.PdR – riconoscimento del contesto agricolo di attuale ambito ricompreso nel sistema agricolo di trasformazione (SAT) mediante la specifica destinazione SACO (Sistema Agricolo di Connessione) appropriata per lo stato di fatto;**
 - 9.PdR – riconoscimento del contesto non coerente dello stato di fatto di v.p. (verde privato) mediante individuazione dell'ambito (S.f. di mq. 6.330) nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) urbanizzato ed inoltre trasformazione di ambito agricolo SAC in SAT (Sistema Agricolo di Trasformazione) con S.t. di mq. 10.000,00;**
 - 10.PdR – ripermetrazione di rettifica tra l'ambito del TUC esistente e l'ambito di m.a. esistente;**
 - 11.PdR – riconoscimento dell'attuale contesto dello stato di fatto (mq. 1.240,00) da TUC ad ambito di v.p. (verde privato);**
 - 12.PdR - riconoscimento dell'attuale contesto dello stato di fatto (mq.1.340,00) da TUC ad ambito di v.p. (verde privato);**
- N.T. – rettifica posta ad interpretazione migliorativa, nonché riformulazione di articoli delle Norme Tecniche in ordine a sopravvenute normative ed ancorché in riferimento alla disciplina degli ambiti determinati dalla variante in oggetto;**

C) Piano dei servizi

- 1.PdS – adeguamento ed individuazione cartografica, per l'intero territorio comunale, dei tracciati ciclo-pedonali ai soli fini di una generale programmazione ed ancorché alla preventiva compatibilità urbanistica per l'apposizione del vincolo pre-ordinato alla acquisizione espropriativa;**
- 2.PdS – riconoscimento, di una porzione già di proprietà comunale con uso pubblico, in ambito "F1" che, per mero errore materiale, non era stata individuata nel PGT e per una identità di mq. 400,00;**

= quadro informativo generale e motivazioni :

Nel presente documento sono prese in considerazione le azioni e le pressioni effettuate, sul territorio, dalla ipotizzata prima variante il cui contenuto stabilisce la **prevalente caratterizzazione riduttiva** degli ambiti di previsione, nonché l'adeguamento del PdR per gli ambiti già definiti ed edificati; tale scelta (**dettata altresì a tutela del contenimento di consumo di suolo**) non ha certamente una rilevanza regionale, **si limita ad interventi puntuali**, ma tuttavia comporta variante urbanistica al P.G.T., ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente e, nella fattispecie, riferita a : D.Lgs. 12.04.2006 n° 163 art. 97 ed art. 98; - D.P.R. 05.10.2010 n° 207 art. 55 ed art. 58; - D.P.R. 08.06.2001 n° 327 art. 10 ed art. 19; - D.P.R. 06.06.2001 n° 380 art. 7 co. 1 let. c); – L.R. n° 11.03.2005 n° 12 art. 33, comma 3 ed art. 13 c. 13; - D.G.R. 10.11.2010 n° 9/761.

Il modello metodologico procedurale relativo a tale tipologia di intervento comportante “varianti urbanistiche” è descritto nell'allegato “1b” pertinente la D.G.R. 30.12.2009 n° 8/10971, *ancorché dalla sopravvenuta D.G.R. 10.11.2010 n° 9/761.*

La legge regionale per il “governo del territorio” L.R. 11.03.2005 n° 12 introduce formalmente la Valutazione Ambientale (V.A.S.) dei “piani e programmi” recependo quanto previsto dalla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE 27/06/2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente .

Il Comune di **TORRE DE' PICENARDI** è dotato di proprio **P.G.T.** definitivamente approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 8 del 20 aprile 2010 ed è divenuto esecutivo dal giorno 24 novembre 2010, data di pubblicazione sul BURL n. 47 Serie Inserzioni e Concorsi.

Il territorio comunale di **TORRE DE' PICENARDI** non è direttamente interessato dal **Parco Regionale Oglio Sud**, ma di esso è coinvolto dalla “*Rete Natura 2000*” pertinente sia la **Zona SIC** sia le **Zone ZPS**; in conseguenza a ciò è stata contemporaneamente elaborata la relativa “*Valutazione d'Incidenza*” riferita al Documento di Piano del P.G.T. oggi vigente ed in particolare in relazione alla proposta di variante de qua.

I contenuti puntuali di questa variante sono stati elencati nella parte di cui alle pagine precedenti; la variante non interessa gli ambiti agricoli strategici, né aree sottoposte a vincolo di alcun genere **ed integra il P.G.T. vigente limitatamente agli unici elaborati che evidenziano i contenuti della variante stessa**; pertanto si rimanda ad una proposta di variante sostanziale e documentale, in prossima rielaborazione, affinché siano altresì riprese ed adeguate le componenti di riferimento poste dal P.T.R. – P.P.R. e dal P.T.C.P..

Si rammenta che, per evitare duplicazioni della valutazione, possono essere utilizzati gli approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative. (*dicansi altresì originaria V.A.S. ed atti documentali del P.G.T. vigente*)

In proposito si specifica che, considerata la minimale sostanzialità della variante de qua, devono tenersi in conto la ricerca, la documentazione e l'elaborazione del processo elaborazione legato al P.G.T. vigente; tale documentazione, già depositata agli atti del P.G.T., si ritiene qui allegata e parte integrante, ivi compresi i pareri ARPA, ASL e PROVINCIA DI CREMONA.

Inoltre si specifica che :

1. *E' stato determinato con delibera di Giunta Comunale nr. 23 del 05/03/2013 l'avvio del procedimento relativo alla redazione di **VARIANTE al P.G.T.**, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 ed è stato conseguentemente pubblicato l'avvio della procedura all'Albo Pretorio ed è stato altresì comunicato a tutti gli Enti operanti sul territorio, confinanti e/o che in qualunque modo hanno interesse pubblico o privato; il tutto ancorché pubblicato su quotidiano locale;*

2. *E' stato deliberato dalla Giunta Comunale, con atto nr. 23 del 05/03/2013 l'Avvio della procedura di “*verifica di assoggettabilità alla V.A.S.*” e riferita alla elaborazione del Progetto di opera pubblica in **VARIANTE al P.G.T.** e nella stessa deliberazione sono stati individuati i soggetti interessati e ne è stata data la pertinente pubblicità, ancorché all'Albo Pretorio comunale, seguendone la procedura prevista dalla normativa.*

3. Sono pervenute, da parte di cittadini ed enti, istanze, propositive e di parziali modificazioni nella pianificazione urbanistica endogena ed affinché si proceda altresì ad una riduzione degli ambiti di espansione, ancorché determinando una riduzione di consumo di suolo non necessario alla attuale gestione del P.G.T. e si proceda alla ridefinizione di alcune parti del territorio urbanizzato mediante la riformulazione esplicativa e semplificativa delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il progetto di variante in oggetto quindi determina, ai sensi della L. R. n° 12/2005, **“VARIANTE puntuale al P.G.T. vigente”**, ancorché assoggettabilità alla verifica di compatibilità con il P.T.C.P. vigente, in quanto il parere di compatibilità del P.G.T. è esclusivamente delegata alla Provincia che ne è territorialmente interessata.

Tuttavia si provvederà alla trasmissione a Regione Lombardia del presente progetto di “variante puntuale” in ordine alla esclusiva competenza dettata dalla L.R. n° 12/2005 all’art. 13 c. 8 che recita: *“qualora nel piano territoriale regionale vi siano determinazioni che devono obbligatoriamente essere recepite da parte del Comune nel documento di piano, lo stesso è tenuto nei confronti della Regione a quanto previsto nei commi 5, primo periodo e 7, secondo periodo”*; **nella fattispecie il parere di Regione Lombardia è esclusivamente limitato al tracciato infrastrutturale della proposta autostradale Cremona-Mantova.**

Il progetto di variante puntuale in oggetto, quindi, è finalizzato alla riduzione di “porzioni” degli ambiti del DdP, senza coinvolgere gli ambiti agricoli strategici e rideterminando l’adeguamento delle Norme Tecniche principalmente per il tessuto Urbano Consolidato e del Nucleo di Antica formazione in contesto agricolo, senza modificarne gli indici, né il peso urbanistico.

Il progetto di variante puntuale in oggetto ha determinato inoltre la verifica di compatibilità con lo Studio Geologico Sismico, di compatibilità con lo Studio del Rischio Idraulico e di compatibilità con la Valutazione di Incidenza per i siti Natura_2000.

La presente variante quindi non costituisce “variante essenziale” al P.G.T..

~~~~~

## CONSIDERAZIONI CIRCA L'INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL FABBISOGNO DI SUOLO DEL P.G.T.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite "ambiti di trasformazione") a destinazione residenziale, produttiva commerciale\_terziario (di valore endogeno e di valore esogeno), per un totale complessivo di mq. **70.700 67.050+6.150+54.500(^)=mq. 131.350,00** **121.550** (valore assunto al 100% del fabbisogno) e con un numero di **613-582+8+56 = 677 638** abitanti teorici, come evidenziato nei seguenti schemi :

### **+ ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.**

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di mq. **70.700 67.050** con n° **613 582** abitanti teorici e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambiti di trasformazione residenziale :*

|                                   |                |               |            |               |          |                         |
|-----------------------------------|----------------|---------------|------------|---------------|----------|-------------------------|
| = A.T.R. <b>0.01</b>              | in S.t. di mq. | <b>6.950</b>  | Vol.t. mc. | <b>9.035</b>  | ed in n° | <b>60</b> ab. teorici;  |
| si riduce a:                      | mq.            | <b>2.500</b>  | mc.        | <b>3.250</b>  |          | <b>22</b> ab. teorici   |
| = A.T.R. <b>0.02</b>              | in S.t. di mq. | 8.850         | Vol.t. mc. | 11.505        | ed in n° | 77 ab. teorici;         |
| = A.T.R. <b>0.03</b>              | in S.t. di mq. | 7.450         | Vol.t. mc. | 9.685         | ed in n° | 65 ab. teorici;         |
| = A.T.R. <b>0.04</b>              | in S.t. di mq. | 21.950        | Vol.t. mc. | 28.535        | ed in n° | 190 ab. teorici;        |
| = A.T.R. <b>0.05</b> <sup>1</sup> | in S.t. di mq. | 8.800         | Vol.t. mc. | 11.440        | ed in n° | 76 ab. teorici;         |
| = A.T.R. <b>0.06</b>              | in S.t. di mq. | 3.000         | Vol.t. mc. | 3.900         | ed in n° | 26 ab. teorici;         |
| = A.T.R. <b>0.07</b>              | in S.t. di mq. | 13.700        | Vol.t. mc. | 17.810        | ed in n° | 119 ab. teorici;        |
| = A.T.R. <b>0.08</b>              | in S.T. di mq. | 800           | Vol.t. mc. | 1.040         | ed in n° | 7 ab. teorici           |
| = Totale aree A.T.R.              | mq.            | <b>70.700</b> | Vol.t. mc. | <b>91.910</b> | ed in n° | <b>613</b> ab. teorici. |
|                                   | mq.            | <b>67.050</b> | mc.        | <b>87.165</b> |          | <b>582</b> ab. teorici  |

pari al **53,80%** **55,16%** del fabbisogno

= Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (I.t.) [\*] : **1,30 mc./mq.**

[\*]N.B. : salvi i *bonus urbanistici*, da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.

### **+ ~~ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.~~<sup>2</sup>**

~~Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione produttiva endogena dislocata oltre il tessuto urbano (in parte già indicate dal P.R.G. vigente) per un totale di mq. **6.150** con n° **8** abitanti teorici presunti e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:~~

~~• *aree ambiti di trasformazione produttiva :*~~

|                                 |                           |                                 |                                         |                     |                     |                         |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| <del>= A.T.P. <b>0.08</b></del> | <del>in S.t. di mq.</del> | <del><b>6.150</b></del>         | <del>[caratterizzazione endogena]</del> | <del>ed in n°</del> | <del><b>8</b></del> | <del>ab. teorici;</del> |
|                                 |                           | <del>pari al <b>4,70%</b></del> | <del>del fabbisogno</del>               |                     |                     |                         |

### **+ ambito di previsione produttiva a carattere esogeno, assoggettato a successiva “programmazione negoziata” a valenza sovracomunale**

Il P.G.T. individua tale ambito a ridosso dell'attuale P.I.P.S. e con lo scopo della programmazione all'ampliamento del “**polo B5**” di cui è stato sottoscritto in data 15.04.2004 il pertinente Accordo di Programma.

= A.T.P. **0.09** in S.t. di mq. **54.500(^)** [P.I.P.S. - esogeno] ed in n° **56** ab. teorici;

pari al **41,50%** **44,84%** del fabbisogno

(^) *tale estensione è da considerare in qualità esogena e quindi in bilanciamento con il minor uso di suolo nei territori comunali qui rappresentati – vedi anche D.A.I.S.S.I.L. C2 Polo industriale sovracomunale di Pessina-Torre de' Picenardi.*

### **Totale incidenza verificata sull'intero suolo**

**territoriale di mq. 17.076.476 = 0,77 0,71% di consumo suolo** (mq. 121.550 / mq. 17.076.476)

Al fine del contenimento del consumo del suolo, il nuovo strumento urbanistico propone aree destinate ad “*effetto di mitigazione*”, da impegnare come evidenziato nelle disposizioni normative di piano, ancorché nelle tavole grafiche.

<sup>1</sup> **passa al PdR ma, ai fini del dimensionamento insediativo, si mantiene l'individuazione;**

<sup>2</sup> **tale ambito viene soppresso dalla variante puntuale in oggetto restituendone l'entità di S.t. alle aree destinate all'agricoltura nel PdR.**

## dimensionamento del settore dei servizi

### = verifica al dimensionamento :

#### AMBITO F1 – pubblico esistente

(1F1\_1.940+2F1\_7.320+3F1\_680+4F1\_3.575+5F1\_3.770+6F1\_22.955+7F1\_265+8F1\_1.365+9F1\_2.275+10F1\_1.865+11F1\_480+12F1\_4.170+13F1\_2.520+14F1\_2.275+15F1\_1.375+16F1\_2.020+17F1\_3.815)+18F1\_400) ..... = mq. **62.665,00** mq. **63.065,00<sup>(3)</sup>**  
 DETRAZIONE aree non significative e non qualitative e cimiteri mq. 15.700,00  
 = totale alla verifica "F1" ..... **mq. 46.965,00** **mq. 47.365,00**

#### AMBITO F2 - attrezzature di carattere privato - non rientra nei parametri di utilizzo del PdS

(1F2\_2.785+2F2\_1.750+3F2\_105+4F2\_9.630+5F2\_1.185+6F2\_2.670) = **mq. 18.125,00**

#### AMBITO F3 – pubblico di previsione

(1F3\_1.255+2F3\_870) mq. 2.125,00  
 DETRAZIONE al 35% per cessione in compensazione mq. 744,00  
 = totale residuo alla verifica "F3" ..... **mq. 1.381,00**

**= totale alla verifica F1 + F3 = mq. 46.965,00 + 1.381,00 = mq. 48.346,00**

**Abitanti al 31.12.2008 = n. 1.840** (di cui n° 913 maschi e n° 927 femmine)

La popolazione teorica totale al 2014, sarà quindi:

- ◆ abitanti effettivi al 31.12.2008 = 1.840
- ◆ incremento abitanti teorici da P.G.T. = 677
- ◆ incremento abitanti fluttuanti = 103

**Totale abitanti da P.G.T. = 2.620**

Il dato numerico così evidenziato non è tale da influire in modo sensibile sul sistema attuale dei servizi e, essendo la superficie delle aree già destinate a proprietà comunale complessivamente enucleata in mq. **46.965,00** (trascurandone le parti minime distribuite nell'ambito edificato per porzioni modeste di parcheggi e/o aiuole) la dotazione di aree a standard per ogni abitante insediabile ante attuazione P.G.T. ammonta a :

**mq. 46.965 / 2.620 abitanti = mq. 17,90 ad abitante teorico.**

Date le caratteristiche peculiari dei servizi esistenti, la loro dislocazione sul territorio comunale, la conformazione topografica e la dimensione spaziale del comune, raffrontata agli abitanti che teoricamente possono insediarsi negli ambiti di trasformazione individuati, e tenuto conto del fatto che in questi ambiti non possono insediarsi attività commerciali e/o terziarie caratterizzate da rilevante affluenza di utenti, si ritiene che negli ambiti di trasformazione debba essere reperita la sola area a standard per il parcheggio delle autovetture, consentendo la monetizzazione delle aree per la rimanente parte dello standard da reperire e/o da migliorare nell'esistente.

Quindi al dato sopra riportato deve essere aggiunta la quota di standard "F3", nonché la quota per parcheggio autovetture da reperire obbligatoriamente negli ambiti di trasformazione residenziale individuati.

La dotazione di aree per parcheggi da reperire negli ambiti di trasformazione è assegnata in mq. 3,00 ad abitante teorico insediabile, per cui la percentuale della dotazione per parcheggi risulta essere del  $(3,00 \times 100 / 18) = 16,60\%$ .

Ne consegue che la dotazione pro capite delle aree per parcheggi negli ambiti di trasformazione dovrà essere non inferiore al dato che segue:

**mq. 17,90/abitante x 16,60% = mq. 2,97/abitante → mq. 3,00/abitante in arr.to**

Pertanto la dotazione di aree a standard globale sul territorio ammonterà a:

- aree già in destinazione comunale da P.G.T. (F1 + F3) = **mq. 48.346,00**
- aree da reperire in ambiti di trasformazione : mq. (677 ab x mq. 3,00/ab) = mq. 2.031,00
- **Totale aree a standard da P.G.T. = mq. 48.346,00 + 2.031,00 = mq. 50.377,00**

che corrisponde ad una dotazione pro capite di:

**mq. 50.377 / 2.630 ab. = mq. 19,15 / abitante > di 18 mq./ab. teorico verificato al D.M. 1444/68.**

Le somme incassate per la monetizzazione delle aree non reperite negli ambiti di trasformazione, saranno utilizzate per il miglioramento dei servizi esistenti.

memo: D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P\_G\_T\COMUNE DI TORRE PICENARDI\02\_P-G-T 2013-14 tutto qui\APPROVAZIONE in CC 17-09-14\All\_01 integrazione Relazione approvazione.doc

<sup>(3)</sup> considerata l'esigua integrazione (mq. 400,00) si ritiene che ciò non determini ridimensionamento significativo e, trattandosi per lo più di maggiorazione, non si procede alla rideterminazione della verifica che comunque è positiva.