



COMUNE DI

ALBAREDO PER SAN MARCO

PGT

Piano di Governo del Territorio

Anno 2010

DOCUMENTO DI PIANO

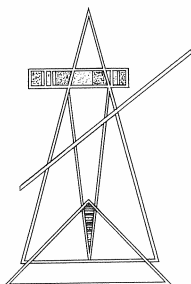
DdP 01

RELAZIONE PROGRAMMATICA

| | |
|----------------------|------------------------------------------|
| Adozione | Deliberazione C.C. n. °.....del..... |
| Approvazione | Deliberazione C.C. n. °.....del..... |
| Pubblicazione | Pubblicazione B.U.R.L. n. °.....del..... |

Il Progettista

barri e luzzi



**progettazione edilizia
architettura d'interni**

barri roberto architetto
luzzi ugo geometra
luzzi luciana architetto
23018 Talamona (So) - Via Cusini, 25B
Tel. 0342.67.06.96 - Fax 0342.67.37.38
E-Mail: info@barrieluzzi.it

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento

Indice

| | |
|-------------------------------------------------------------|----|
| - Contenuti del Documento di Piano..... | 4 |
| - Percorso di formazione del Documento di Piano | 5 |
| - Obiettivi e strategie | |
| - 1. Sistema rurale-paesistico-ambientale..... | 6 |
| - 2. Efficienza energetica e sostenibilità ambientale | 7 |
| - 3. Sistema insediativo..... | 7 |
| - 4. Fabbisogno e dimensionamento | 9 |
| - 5. Il sistema produttivo e commerciale | 10 |
| - 6. Il sistema turistico | 11 |
| - 7. I servizi | 14 |
| - 8. Mobilità | 15 |
| - Criteri di perequazione e incentivazione | 17 |
| - Effetti del documento di piano..... | 18 |
| - Parametri urbanistici ed edilizi | 18 |
| - Strumenti di attuazione | 18 |
| - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria..... | 20 |
| - Stima dimensionamento di piano | 20 |
| - Sostenibilità economica del piano..... | 21 |

CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La legge urbanistica regionale 12/2005, individua tre strumenti che costituiscono il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Il primo è lo strumento che definisce gli scenari, gli obiettivi di sviluppo del territorio, è il documento guida dei due strumenti operativi PdS e PdR.

Il Documento di Piano è lo strumento col quale l'Amministrazione Comunale può costruire un quadro strategico di sviluppo socio-economico e infrastrutturale nella salvaguardia delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali.

Il DdP è sempre modificabile, indica politiche di intervento ed obiettivi che possono essere rivisti e in funzione delle effettive trasformazioni del territorio in continuo mutamento.

Essendo il DdP lo strumento guida, dello sviluppo territoriale, deve costruire il quadro conoscitivo del territorio, analizzando e ricostruendo:

- le linee di programmazione degli atti pianificatori di livello superiore;
- il contesto socio-economico;
- le relazioni in atto nell'ambito geografico di riferimento;
- le opportunità e i vincoli di sviluppo.

Dall'analisi dei dati conoscitivi, il DdP individua:

- gli obiettivi di valore strategico;
- gli obiettivi di conservazione e sviluppo ed i limiti affinché gli interventi siano ambientalmente sostenibili e compatibili con le risorse economiche attivabili dalla pubblica Amministrazione;
- gli ambiti ed elementi del paesaggio da tutelare;

- gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, quantitativi, funzionali, morfologici, infrastrutturali;
- definisce i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione.

Percorso di formazione del Documento di Piano

Il quadro ricognitivo è stato costruito attraverso l'esame:

- della pianificazione sovraordinata;
- Piano Territoriale Regionale, dal quale sono stati tratti gli obiettivi guida generali e settoriali del sistema montano;
- reti ecologiche SIC – ZPS, presenti nel nostro territorio;
- il parco delle Orobie Valtellinesi;
- quadro dei vincoli e rispetti derivanti da leggi nazionali e regionali;
- piano geologico comunale, che supporta tutte le scelte urbanistiche.

Obiettivi e strategie.

1. - Sistema rurale-paesistico-ambientale.

Il DdP si prefigge di salvaguardare il sistema naturale, rurale e storico-ambientale, recepisce la proposta del PTR per la formazione della Rete Verde Regionale ai fini “della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia”.

Il territorio del Comune di Albaredo presenta un caratteristico ambiente naturale alpino in cui si denotano: ambiti fluviali montani (torrenti), laghetti alpini, abetaie, boschi misti. All'interno di questi ambiti si ritagliano gli spazi poco più antropizzati dei maggenghi ed alpeggi con le caratteristiche costruzioni per residenze degli alpeggiatori, stalle e locali lavorazione del latte.

La Valle del Bitto di Albaredo presenta un'intensa storica antropizzazione lungo l'asse della “Via Priula”. La realizzazione della Strada Priula risale al 1592-1593. L'antica strada commerciale fu costruita, dalla Repubblica Veneziana per il trasporto delle merci verso i Grigioni e quindi il nord Europa. E' un elemento storico-antropico che caratterizza il paesaggio della Valle del Bitto di Albaredo. Lungo il suo percorso si trovano i principali nuclei abitati ed i forni fusori delle miniere di ferro, oltre a tipiche baite e cascine.

Il DdP si prefigge la salvaguardia e valorizzazione di tutti gli aspetti peculiari di questa Valle secondo i seguenti punti:

- evidenzia e protegge gli ambiti naturali;
- delimita le aree a prato circostanti gli insediamenti principali e ne promuove il mantenimento quale segno importante ed irrinunciabile dell'antropizzazione e della conformazione del paesaggio;
- tutela gli edifici, i luoghi, i percorsi d'importanza storico-culturale e ambientale, anche solo a livello locale per ricorrenze particolari, che rappresentano un bene ed una risorsa peculiare che affermano l'identità di una Comunità;

- individua i vecchi nuclei rurali di architettura tradizionale;
- salvaguarda e sostiene i sistemi rurali per l'importanza del presidio del territorio montano, inserendoli in modo virtuoso nel ciclo economico;
- programma i territori filtro fra costruito e ambito agricolo e naturale;
- individua e promuove la tutela dei punti panoramici e gli scorci caratteristici;
- indirizza gli interventi di messa in sicurezza, regimazione idraulica secondo soluzioni attente al paesaggio, prediligendo interventi di ingegneria naturalistica.

-

2. - Efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

All'interno del suddetto sistema si può introdurre un sottosistema inerente all'efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

Il DdP introduce metodi premiali a sostegno della bio-edilizia, intesa quale combinazione di scelte progettuali legate al luogo di intervento e volte all'impiego di tecnologie edilizie eco-compatibili e fonti di energia rinnovabili.

I punti sviluppati sono:

- tutelare l'identità storica, mantenimento dei caratteri storici e tipologici degli edifici oggetto di ristrutturazione;
- ricerca di una coerente relazione con il sito;
- considerazione degli spazi esterni quali parte integrante del progetto dell'edificio;
- impiego di materiali eco-compatibili;
- sfruttamento di energia rinnovabile (impianti solari passivi, termici e fotovoltaici, impianti geo-termici ed eolici);
- aumento dell'isolamento termico ed acustico;
- realizzazione di tetti verdi;
- reimpiego acque meteoriche.

3. - Sistema insediativo

I principali insediamenti residenziali ed agricoli sono sorti per lo più lungo la Via Priula. Maggiori centri di Albaredo per San Marco sono stati Albaredo, la Madonnina e Dosso Chierico.

Da molto tempo la residenza permanente avviene nel solo nucleo principale di Albaredo, costituito da diverse contrade o nuclei contigui, ad eccezione di alcune abitazioni sparse comunque poco discoste.

Qui si svolgono le attività principali della comunità di Albaredo, come pure sono allocati i servizi, gli spazi d'uso collettivo.

Gli altri nuclei minori sono costituiti dai maggenghi in quota.

Una lenta, ma continua, diminuzione della popolazione residente segna l'inarrestabile abbandono che ha già caratterizzato i vicini paesi in quota.

Il Comune da anni impegna gran parte delle proprie risorse per incentivare, attraverso rinnovamenti, lo sviluppo del proprio territorio, sostenendo l'importanza di innalzare la competitività del territorio, garantire la massima sinergia tra le risorse, le strutture, le imprese per portare ad un turismo alternativo.

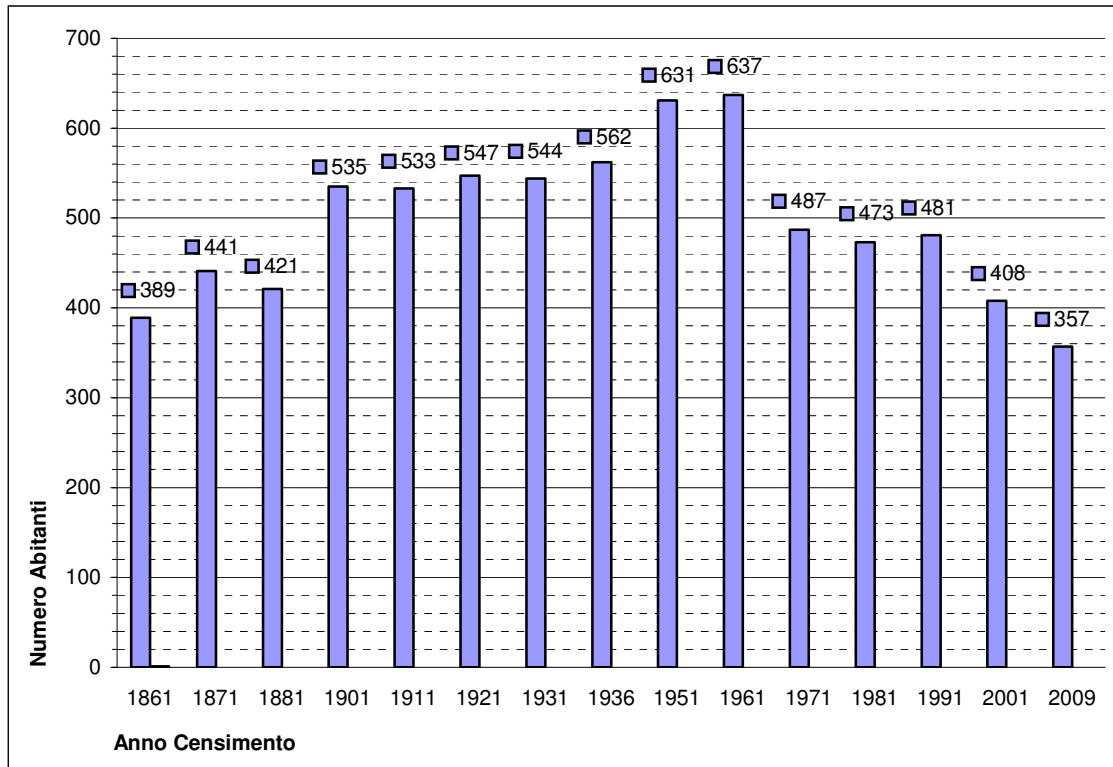
Fra i vari interventi promossi e realizzati si ricorda la riqualificazione del centro storico per creare nuove forme di sviluppo quali punto di forza per la permanenza dei residenti e richiamo per villeggianti.

Il DdP si prefigge i seguenti obiettivi:

1. consolidamento delle attività economiche in sinergia e sostegno dei valori paesaggistici del territorio;
2. salvaguardia dell'ambiente montano soprattutto con il mantenimento dell'agricoltura sia in attività principale che secondaria o integrata;
3. incentivare il turismo diffuso quale sostegno economico e momento di scambio culturale;
4. valorizzazione sinergica delle eccellenze e delle specificità del territorio in una prospettiva di salvaguardia del territorio e recupero della sua cultura;
5. valorizzare il recupero degli edifici e dei centri di antica formazione, anche con sistemi premiali.

4. - Fabbisogno e dimensionamento.

Tabella dei censimenti



Si denotano delle variazioni negli ultimi censimenti con calo tendenziale del numero dei residenti. Come accennato negli obiettivi di piano è indicato il mantenimento nel tempo della popolazione residente.

Le nuove aree in progetto equivalgono in superficie alle aree esistenti stralciate soprattutto perché indicate dalla "Perizia Geologica" quali zone instabili o comunque inedificabili. Pertanto la superficie degli ambiti comprendenti il costruito e le zone d'espansione restano, in sostanza, quantitativamente invariate. Risulterà dai conteggi diminuita nell'insieme la capacità insediativa di piano in quanto sono ridotti gli indici planivolumetrici.

5. - Il sistema produttivo e commerciale

Il settore produttivo è costituito per lo più dalle aziende agricole dedite alla zootecnia (aziende maggiori) e alla coltivazione dei fondi (soprattutto aziende minori).

Per il settore agricolo è da ricordare la produzione del tipico formaggio "Bitto". Slow Food ha assegnato ad Albaredo per San Marco il presidio del formaggio Bitto.

Nel Secondario le attività presenti sono costituite da artigiani. Risultano attive una falegnameria, un elettricista e cinque imprese edili costituite da uno a tre addetti.

Nel commercio vi è un negozio alimentari al dettaglio e un panificio forno per produzione e vendita al dettaglio.

Altre attività, rientranti negli esercizi pubblici, sono costituite da due bar, due ristoranti, tutti posti nell'abitato principale.

Sugli alpeggi sono in funzione due rifugi che operano tutto l'anno, Alpe Piazza (quota 1835 slm) e Alpe Lago (quota 1500 slm), dove vi è la vendita di prodotti tipici.

Ad integrazione delle attività, fonte di reddito per i residenti, vi sono la cooperative per lavorazione di Pezzotti, il centro Servizi Porte del Parco delle Orobie, la Latteria Sociale.

Il documento di piano ha enunciato politiche di sostegno dell'insediato, quale risorsa economica esistente nel paese. I bar e la ristorazione sono legati soprattutto al settore turistico, che rimarrà punto cardine della struttura commerciale del paese.

6. - Il sistema turistico

Albaredo per San Marco è un piccolo comune lombardo che risente dell'abbandono che ha caratterizzato tutte le comunità poste in quota e carenti di strutture turistiche.

A differenza di altri questo comune ha però affrontato e sostenuto i propri residenti con servizi, interventi mirati allo sviluppo turistico alternativo. Sostenitore della formazione del Parco Regionale delle Orobie Valtellinesi, il Comune è stato promotore e comune pilota di molte attività in collaborazione con l'ente stesso.

Il Comune ha promosso il "Progetto Integrato per la Salvaguardia e la valorizzazione ambientale e agro-turistica della Valle del Bitto di Albaredo" quale progetto pilota per il Parco delle Orobie Valtelinesi. Progetto conseguente all'esigenza di "guidare" lo sviluppo di un'area alpina con una innovata proposta di valorizzazione ambientale ed economica. L'obiettivo principale era sostenere prospettive di vita alla Valle e conseguente forma di reddito per gli abitanti "traducendo così la presenza dell'uomo in montagna come scelta, anziché come rassegnazione". Il progetto è stato promosso e sostenuto dalla Pubblica Amministrazione in sinergia con i residenti e le associazioni locali. Residenti intesi soggetti principali e protagonisti.

Nel Comune sono presenti diverse strutture importanti per la qualificazione del territorio comunale all'accoglienza turistica.

Nell'abitato di Albaredo per San Marco sono ubicate diverse strutture:

- Piazza San Marco, una piazza nel centro storico luogo di aggregazione e luogo storico di richiamo per feste paesane estive;
- museo etnografico all'aperto e dell'arte del Bitto;
- centro polivalente per manifestazioni folkloristiche, gastronomiche, espositive e sportive;
- la Porta del Parco, un centro didattico ambientale adibito all'informazione e organizzazione di attività inerenti il Parco delle Orobie;

- una cooperativa che tesse su antichi telai i tradizionali Pezzotti Valtellinesi;
- il Caseificio “Alpi Bitto” in cui è inserito, oltre al caseificio, un panificio e il telecentro “Alps’ Word”;
- un ostello o casa per vacanze.
-

In quota sono presenti rifugi alpini, bivacchi e agriturismi. Strutture che contano molte presenze nel periodo estivo e rivestono grande importanza nel periodo invernale quale punto di sosta ma soprattutto di rifugio per maltempo per i numerosi alpinisti che praticano lo sci fuori pista.

Albaredo per San Marco è ECOMUSEO.

L'ecomuseo si fonda sulla volontà di riproporre per non disperdere nel tempo usanze e tradizioni di un luogo, creare una cultura rispettosa dell'ambiente e della tipicità di un luogo. Volge al recupero di un patrimonio storico della valle, che non necessariamente deve essere di tipo monumentale. Recupero delle mantelle lungo i sentieri, dei forni fusori, dei “calecc” (tipica struttura per la lavorazione del latte), luoghi evocativi di leggende, evidenziazione di alberi monumentali, tratti di mulattiere.

L'ecomuseo, principalmente, si struttura lungo la Strada PRIULA, lungo il cui percorso si possono ammirare segherie, piazzole, un tempo destinata, alla fabbricazione del carbone da legna, il bait del lat (büdülere), calecc, forni fusori, Abete monumentale di Vesenda.

Importanti sono la rievocazioni di storie e leggende di un tempo, che avvengono in particolari serate estive lungo i sentieri comunali. In poco tempo sono state richiamate di molte persone provenienti da diversi comuni limitrofi e non solo.

Ben segnalati e percorribili sono molti sentieri che si diramano per lo più dalla Via Priula, qui di seguito si elencano e descrivono per capire la loro importanza turistica i più conosciuti:

- La Via Priula: come già ricordato è un tracciato storico ancora ben riconoscibile e frequentato, lungo il suo percorso si trovano altri piccoli nuclei rurali “la Madunina” dove sorge la chiesetta della Madonna delle Grazie e il Dosso Chierico a quota 1238, caratteristico per la sua posizione su uno sperone prativo con edifici residenziale, agricoli e luoghi di culto.
- la Gran Via delle Orobie (GVO): il sentiero più panoramico delle Orobie, lungo il quale si possono ammirare esemplari tipici della fauna alpina (aquile, falchi, camosci e caprioli) e della flora (Stella Alpina, Sanguisorba Dodecandra e la Viola Camolla.
- il sentiero dei “matusc”: percorso alla scoperta della civiltà contadina, lavorazione latte e produzione formaggio nella malga.
- il sentiero delle transumanza: itinerario sulle tracce dell’economia valligiana, dai maggenghi all’alpeggio.
- Il sentiero dei Misteri: è diventato manifestazione, per tradizione si percorre il sentiero che sale agli alpeggi in una notte del mese di luglio. E’ la rappresentazione di una leggenda che si raccontava un tempo. Lungo il tragitto si incontrano figure misteriose, streghe, folletti, diavoli che apparvero ad un pastore di Talamona detto “SASSELLO”.

Lungo il sentiero che porta all’Abete Monumentale di Vesenda si possono ammirare numerosi grandi alberi che dominano le vallate.

Nel nucleo di Albaredo per San Marco è possibile ammirare, sulle murature di sostegno a ridosso della piazza e lungo le vie del paese, dei particolari “murales” che raffigurano i paesaggi, la vita quotidiana e frangenti della storia di Albaredo.

E’ in corso un progetto ideato dall’Amministrazione comunale “Murales in Valle” dal quale dovrebbero nascere molte altre opere.

Come si evince l’Amministrazione Comunale, come del resto quelle precedenti, si dimostra attenta ed attiva nel sostegno di uno sviluppo turistico rispettoso delle peculiarità del proprio territorio.

Lo sviluppo turistico promosso dal Comune di Albaredo per San Marco, condiviso anche dal Documento di Piano nella sua stesura, è innovativo rispetto al turismo di massa che spesso è stato causa di degrado dell'ambiente e del paesaggio. Si ricerca una forma di sviluppo del turismo in simbiosi con l'ambiente, in equilibrio con la difesa del territorio.

Solo mantenendo l'uomo in montagna con le attività tradizionali, pur innovandosi con i mezzi e attrezzature, si può pensare alla manutenzione e salvaguardia ambientale.

Solo con tale presenza si può prospettare un turismo alternativo. Ecco che risultano importanti i finanziamenti alla manutenzione della sentieristica, alla pulizia dei boschi, alla ristrutturazione di baite sugli alpeggi, alla formazione di spaccio vendita di prodotti tipici.

Il documento di Piano sostiene quindi la previsione di adeguamento, ampliamento delle strutture ricettive esistenti in quota e addirittura di consentire la costruzione di nuove strutture al fine di migliorare le condizioni di vita in alpeggio e garantire i presidio.

Si rimanda al PdR per le linee guida da seguire e rispettare nella realizzazione delle nuove strutture, perchè vengano costruite nel rispetto delle tipologie esistenti e che vi sia un buon inserimento nel paesaggio circostante.

Obiettivo prioritario è quindi sostenere le possibilità di sviluppo di questo settore dando spazio ad opere di manutenzione e miglioramento dei sentieri, prevedendo possibilità di ampliamento delle strutture esistenti e aree per nuove strutture innovative ed importanti per esaltare ed apportare nuove elementi di singolarità per questo territorio.

7. - I servizi

Il DdP individua delle linee di indirizzo per la dotazione di servizi, da seguire nella stesura del Piano dei Servizi dove viene approfondito l'argomento.

Obiettivo 1: localizzare le aree di servizio in prossimità dei nuclei esistenti carenti di servizi, soprattutto i parcheggi da dislocare per una fruizione dall'abitato principale o dai centri urbani minori;

Obiettivo 2: creare dei collegamenti fra le aree pubbliche, ad esempio fra parcheggi e aree verdi, fra parcheggi e uffici pubblici;

Obiettivo 3: localizzare i servizi in prossimità degli ambiti di trasformazione per favorirne l'acquisizione;

Obiettivo 4: utilizzare il sistema perequativo per l'acquisizione delle aree d'uso pubblico.

Obiettivo 5: Creare un servizio di collegamento continuo e diversificato nell'anno con il fondovalle, nel particolare con Morbegno e con i luoghi importanti per il turismo (collegamento alpeggi, luoghi particolari come partenza di sentieri, ecc.);

8. - Mobilità

Il DdP sostiene il miglioramento della viabilità con piccoli interventi mirati al miglioramento della qualità, per garantire sicurezza nell'accessibilità delle aree urbane e di quelle agricole (necessarie per il raggiungimento con automezzi) imponendo il limite a strutture ad elevato impatto ambientale. Per gli interventi in quota, caratterizzati dalla presenza dei vecchi nuclei e dai maggenghi, si chiede la ricerca di soluzioni rispettose del paesaggio.

Obiettivo del DdP è il recupero dei numerosi sentieri panoramici esistenti, con possibilità di potenziamento, anche ai fini turistici, per la formazione di una rete pedonale di importanza rilevante per la fruibilità e percorribilità di ambiti ad elevato contenuto paesistico-ambientale e storico-antropico.

Le maggiori criticità rilevate sono:

- intensità di traffico sulla strada provinciale, nel tratto interessante il nucleo abitato principale, dove la stessa strada serve per la mobilità interna sia pedonale che veicolare;

- utilizzo promiscuo pedonale-veicolare anche dei brevi tracciati interni, ora a sezione molto ridotta e quindi con problemi di sicurezza soprattutto nella stagione invernale.

- difficoltà di accesso ad alcuni maggenghi, tuttora ben coltivati, ora serviti da piste forestali che andrebbero migliorate per permetterne la fruizione con mezzi normali, agevolmente e in sicurezza.

Per i percorsi ciclo-pedonali, anche a scopo turistico o sportivo, il DdP propone la riqualificazione della fitta rete di sentieri, mulattiere che si inerpicano sulla montagna fino a raggiungere le quote più elevate, percorrendo luoghi ad elevata naturalità e alpeggi con rifugi, malghe e baite. La presenza di una storica arteria quale la "Via Priula", che parte dall'abitato di Morbegno e continua oltre il passo San Marco, impone particolare attenzione, importante è il suo mantenimento e riqualificazione.

Opera voluta dalla Repubblica Veneziana alla fine del '500, quale via per l'attraversamento delle Orobie per il commercio verso la Svizzera ed il centro Europa. Lungo tale arteria si è attestata la comunità di Albaredo, e ancora oggi da essa diparte la principale rete sentieristica. Trattasi quindi di un'opera di notevoli proporzioni, mantenuta nel tempo, ha perso la sua importanza negli anni sessanta-settanta con l'attuale Strada Provinciale "Transorobica".

Oltre alla Via Priula si ricordano alcuni importanti sentieri presenti nel territorio:

la Gran Via delle Orobie GVO,

il sentiero dei matusc,

il sentiero delle transumanza.

Tali percorsi sono importanti per gli abitanti locali e per uno sviluppo turistico che, per un ambiente sensibile sarà di tipo diffuso, più leggero ed alternativo a quello intensivo esercitato nelle aree forti dell'alta valle.

CRITERI DI PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE

Equità del Piano

Il DdP propone di innovarsi al sistema perequativo.

Nel PGT si vuol abbandonare la pianificazione urbanistica, che disciplinava i PRG, per sostenere l'innovazione introdotta dalla LR 12/2005.

La pianificazione tradizionale, fino ad oggi attuata, attribuisce degli indici edificatori, diversificati, per zone omogenee (secondo il DM 1444/1968) e all'interno di tali zone inserisce delle aree, senza capacità edificatoria, destinate a standard (aree da acquisire e trasformare per servizi pubblici). Discriminando così i proprietari di aree a standard da quelli di aree edificabili. I primi proprietari di aree ad elevato valore economico, i secondi proprietari di aree soggette a possibile esproprio, con valore economico nullo rispetto ai primi. Distribuzione di rendimenti economici ingiusti e diffusione di aree vincolate per servizi pubblici difficilmente acquisibili dai Comuni.

A seguito di questa situazione, con forte disparità di trattamento fra proprietari di terreni posti nel medesimo comune, che si è ripercossa per molti anni nel territorio Nazionale, molte leggi regionali si sono orientate a principi di perequazione e compensazione.

Il sistema perequativo prevede che ai terreni, posti entro uno stesso ambito, venga assegnato il medesimo indice. Su alcune aree l'indice è direttamente utilizzabile, sono edificabili a tutti gli effetti e sul terreno si può realizzare un edificio secondo i parametri stabiliti. Su altre aree l'indice è indirettamente utilizzabile, sono le aree per servizi pubblici, le quali hanno lo stesso indice delle aree precedenti, ma non direttamente utilizzabile sul terreno. L'indice può essere trasferito e/o ceduto, entro ambiti determinati nel DdP, in aggiunta agli indici già realizzabili secondo criteri stabiliti per l'ambito su cui si effettua il trasferimento.

I trasferimenti dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione, dalla compensazione urbanistica e dall'incentivazione volumetrica sono commerciabili e pertanto devono essere registrati. Dopo un periodo di

incertezza, riguardo a come trasferire e registrare questi passaggi, la Regione Lombardia, con LR n. 4 del 14/03/2008, ha introdotto una modifica alla LR 12/2005 in merito alla risoluzione della suddetta problematica. La stessa prescrive ai Comuni di istruire il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornarlo e renderlo pubblico. Il DdP prescrive che tali cessioni vengano riportate sui CDU rilasciati dal comune da allegare agli atti notarili di compravendita.

Il sistema perequativo compensativo introdotto dalla LR 12/2005, fin dalle prime fasi studio del piano è stato considerato in modo positivo, uno strumento da applicare. La sua definizione è avvenuta però nella parte conclusiva, pensando ai meccanismi da innescare per il miglior sviluppo del piano stesso ed il raggiungimento degli obiettivi del DdP.

EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il DdP, definito lo strumento strategico operativo degli atti del PGT, non produce effetti diretti sul regime dei suoli, ma esprime delle direttive, delle strategie da trasformare in prescrizioni negli altri due strumenti del PGT: Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Parametri urbanistici ed edilizi

Le trasformazioni urbanistiche sono regolamentate secondo i parametri ed indici urbanistici, con le modalità riportate nel "Piano delle Regole".

Strumenti di attuazione.

Tutti gli interventi relativi ad aree di trasformazione urbanistica che determinano variante al Piano delle Regole coerentemente con le strategie del DdP sono assentibili previa approvazione di Programmi Integrati di Intervento ai sensi della L.R. 12/2005.

I soggetti interessati, comunicano per iscritto al Responsabile competente del Comune l'intenzione di procedere allo sviluppo di un'iniziativa di programmazione integrata. Gli uffici competenti rilasciano la documentazione e le informazioni disponibili riguardo all'area d'intervento.

I soggetti interessati presentano un'istanza preliminare di P.I.I. affinché il Comune possa esprimere un parere in merito.

A seguito di parere favorevole si dà avvio alla negoziazione, confrontando:

- contenuti di interesse privato;
- contenuti di interesse pubblico;
- valutazione della proposta economica.

Il tutto in coerenza con le strategie del DdP. La negoziazione dovrà essere orientata alla condivisione della valutazione economica dell'iniziativa, affinché dimostri la sussistenza dell'equilibrio tra interessi privati e interessi pubblici.

In caso di esito positivo della fase di negoziazione il comune promuove il P.I.I. e gli interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati previsti dall'art. 7 della circolare approvata con DGR 9 luglio 1999 n. VI/44161.

Da cui decorrono i termini per adozione ed approvazione del PII secondo le procedure dell'art. 92 LR 12/2005.

I PII sono soggetti alla compatibilità rispetto ai disposti del Piano dei Servizi, Piano delle Regole ed eventuali PII previsti nelle aree limitrofe o relazionabili all'area dell'intervento.

I PII che comportano variante al PGT sono soggetti a verifica VAS e alla compatibilità col PTCP.

ALTRE DISPOSIZIONI

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria saranno determinati dal comune con le modalità di cui all Art. 44 e 45 della legge r. 12 del 11.03.2005.

STIMA DIMENSIONAMENTO DI PIANO

| AMBITO | SUPERFICIE | INDICE | V MINIMA |
|---------------|-------------------|---------------|-----------------|
| B | 12.654 | 1.2 | 15.185 |
| C | 23.459 | 1.0 | 23.459 |
| C' | 2.450 | 0.5 | 1.225 |

AREE TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Assunto che:

- la quota di superficie lorda di pavimento per abitante è pari a mq. 50 - mc 150;
- l'attribuzione dei diritti edificatori per ciascun ambito territoriale definiti nel DdP è in linea con le previsioni inserite nel Piano dei Servizi;
- il numero degli abitanti insediabili nei nuclei storici e nelle zone agricole per effetto del recupero degli edifici esistenti è marginale, come pure vi è l'incertezza sulla reale propensione all'edificazione dei soggetti possessori di aree libere.

Dai dati sopra esposti ne deriva un potenziale insediativo pari a:

LOTTE LIBERI negli ambiti di "Completamento ed espansione"

$$\text{mc. } 39.869/3 \text{ mq/ab } 50 = 266 \text{ ab} = 150 \text{ mc/ab}$$

Tale potenziale insediativo potrà incrementarsi realisticamente in misura minima e compresa tra il 1% e il 5% per effetto dei meccanismi premiali, stabiliti dal Piano delle Regole, o per effetto dei diritti edificatori derivanti dalle aree per servizi, come previsto nel Piano dei Servizi.

Raggiungendo un dato pari a ab. 279

Abitanti residenti nel costruito esistente riferito sia agli insediamenti storici che negli ambiti residenziali di completamento ed espansione n. 390

Si deduce quindi che la capacità insediativa totale risulta: 279+390=669 ab.

SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PIANO

Le seguenti valutazioni hanno l'esclusiva finalità di constatare la coerenza delle scelte pianificatorie.

Le valutazioni economiche si intendono indicative, fondate su parametri di larga massima, la cui validità è limitata alla sola verifica di coerenza tra gli oneri derivanti dagli insediamenti e il costo dei servizi.

Le stime economiche prescindono da ogni ipotesi di gestione nel bilancio comunale degli introiti e dei costi.

La compatibilità tra introiti e spesa è uno degli indicatori di sostenibilità economica del piano.

Le risorse investite e successivamente la conduzione di alcune strutture potranno riferirsi anche ad interventi convenzionati pubblico-privati.

Ai fini della valutazione economica delle previsioni del Piano dei Servizi si assumono i seguenti dati base:

| | | |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|
| Valore medio di acquisizione delle aree per servizi: | €/mq. | 20,00 |
| Valore medio di acquisizione delle aree per strade: | €/mq. | 30,00 |
| Valore medio di acquisizione delle aree per parcheggi | | |
| Località periferiche | €/mq. | 5,00 |

Riprendendo le previsioni del Piano dei Servizi ne deriva la seguente stima:

ACQUISIZIONE AREE

Spesa max mediante semplice acquisto diretto

| | | | |
|----------------------------|--------------|----|------------|
| Aree per servizi | 11.955x20.00 | €. | 239.100,00 |
| Aree per la viabilità | 4.040x30.00 | €. | 121.200,00 |
| Aree per parcheggi esterni | 700x5.00 | €. | 3.500,00 |