

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° _____ del _____

PUBBLICATO

il _____

APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA

n° _____ del _____

PUBBLICATO SUL BURL

n° _____ del _____

IL SINDACO

IL TECNICO
ESTENSORE

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° _____ DEL _____

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

**Comune di
SPINO D'ADDA
PIANO DELLE REGOLE**

Elab. n° : **PR1**

Titolo : **RELAZIONE DI SINTESI**

IL TECNICO ESTENSORE : Dott. Arch. CAMILLO CUGINI
Via Porzi n. 24, Crema (CR)
Tel./fax 0373 250080

INDICE :

- | | |
|--|----------------|
| 1. CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE | Pag. 03 |
| 2. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE
DEL P.G.T. | Pag. 07 |
| 3. DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI | Pag. 09 |

1 CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il contenuto del piano delle regole è disciplinato dall'art. 10 della L.R. 12/2005 , il quale testualmente così recita :

“Art. 10

(Piano delle Regole)

1. Il piano delle regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui e` già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

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

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

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

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

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali (1).

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salva-guardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

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.

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.”

In buona sostanza al Piano delle Regole è demandata la parte conformativa del regime giuridico dei suoli e l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti del territorio definibili di consolidamento e di conservazione.

Forte è la connessione con lo strumento “Documento di Piano” per ciò che concerne:

- una diretta discendenza del Piano delle Regole dal Documento di Piano in merito agli aspetti generali e al quadro delle determinazioni e delle scelte di politica urbanistica del P.G.T.;
- una stretta interrelazione del Piano delle Regole dal Documento di Piano e più in particolare alla politica urbanistica delle A.T.U. in merito agli aspetti cartografici di definizione degli ambiti trasformativi, nonché di discendenza di alcuni parametri urbanistici dalle norme tecniche del Documento di Piano;
- una stretta interrelazione sempre cartografica in merito alla corretta individuazione di progetti strutturali e infrastrutturali, inseriti in atti e programmi alla scala sovracomunale;
- il recepimento all'interno del Piano delle Regole degli ambiti agricoli di ricognizione provinciale;
- il recepimento all'interno del Piano delle Regole degli ambiti di tutela ambientale sovraordinata, S.I.C. (siti d'interesse comunitario) e Parchi regionali;
- il recepimento all'interno del piano delle regole di atti di negoziazione urbanistica e convenzionamento, che il Piano di Governo del Territorio, come precisa scelta urbanistica intende portare a compimento;
- la declinazione delle modalità operative per perequazione urbanistica – compensazione urbanistica e incentivazione urbanistica.

Forte è anche la connessione tra il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

I punti cardinali sostanziali di questo legame riguardano :

- la definizione planimetrica, attuativa e gestionale dei servizi previsti nelle politiche urbanistiche del P.G.T.;
- la declinazione del fabbisogno di servizi per le varie destinazioni urbanistiche;
- le modalità attuative delle strutture a servizi;
- le modalità di ottenimento e convenzionamento dei servizi;

- le norme valevoli negli ambiti a servizi o impianti tecnologici;
- i riscontri sulle strutture a rete (piste ciclopedonali, ecc...)
- l'eventuale P.U.G.S.S. (piano urbanistico per la gestione servizi sottosuolo);
- i criteri di compensazione urbanistica.

2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

Gli elaborati costituenti il piano delle regole del P.G.T., sono di elencati :

PR1 - Relazione di sintesi

PR2 - Norme tecniche

PR3/a - Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – settore nord

PR3/b - Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – settore sud

PR4/a - Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – settore est

PR4/b - Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – settore ovest

PR5/a - Sistema dei vincoli ambientali e tecnologici – settore nord

PR5/b - Sistema dei vincoli ambientali e tecnologici – settore sud

PR6 - Legenda generale degli elaborati delle regole

PR7/a - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

PR7/b - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

PR7/c - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

PR7/d - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

PR7/e - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

PR7/f - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

PR7/g - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

PR7/h - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

PR7/i - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

PR7/l - Cascine e nuclei storici: prescrizioni attuative

Allegati:

1) Fattibilità geologica delle azioni di piano composto da :

- All. – norme geologiche di attuazione;
- All. 3/A - carta dei vincoli di natura geologica;
- All. 5/B - carta di intesi;
- All. 6/A - carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano;
- All. 6/B - carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano

2) Reticolo idrico minore composto da :

- Attività svolte e descrizione del reticolo minore e principale;
- Regolamento;
- **Tav. 01A** – Individuazione del reticolo minore e delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- **Tav. 01B** – Individuazione del reticolo minore e delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- **Tav. 01C** – Individuazione del reticolo minore e delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- **Tav. 01D** – Individuazione del reticolo minore e delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- **Tav. 01E** – Individuazione del reticolo minore e delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- **Tav. 01F** – Individuazione del reticolo minore e delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- **Tav. 01G** – Individuazione del reticolo minore e delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Si tratta quindi di elaborati sia di testo sia di natura cartografica aventi lo scopo di definire tutti i contenuti del Piano delle Regole stesso.

3 DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI

Ai fini di un ordinato assetto tipologico e di una razionale distribuzione delle funzioni previste, e perciò delle utilizzazioni permesse, il territorio comunale è diviso in ambiti omogenei: l'edificazione è ammessa soltanto negli ambiti che la prevedono, secondo le indicazioni del Piano delle Regole e con l'osservanza delle modalità, degli indici e dei parametri fissati dalle presenti regole attuative e/o dal Piano Attuativo.

Gli ambiti previsti e disciplinati, distinti graficamente nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000, sono i seguenti:

- Ambito A1: Nuclei storici vincolati D.L. 42/2004;
- Ambito A2: Edifici storici a destinazione agricola ed extragricola (cascine storiche);
- Ambito B1: Ambito residenziale di completamento di vecchio impianto;
- Ambito B2a: Ambito residenziale di completamento di recente impianto - estensivo;
- Ambito B2b: Ambito residenziale di completamento di recente impianto - intensivo;
- Ambito BD: Nuclei produttivi in area residenziale;
- Ambito C-D: Piani attuativi in corso di validità;
- Ambito D: Ambito delle attività produttive e commerciali;
- Ambito F: Servizi ed impianti tecnologici;
- Ambito E1: Ambito agricolo provinciale;
- Ambito E2: Ambito agricolo locale;
- Ambito E3: Ambito agricolo provinciale ricadente nel Parco Adda Sud (L.R. 22/94);
- Ambito A.T.U.: Ambito di trasformazione urbanistica.

Con apposite normative per ogni ambito.

Inoltre il Piano delle Regole individua i seguenti perimetri e ricognizioni:

- La viabilità comunale esistente e di progetto;
- La viabilità provinciale esistente e di progetto;
- Le fasce del P.A.I. (piano per l'assetto idrogeologico);
- Le macro-zone del Parco Adda Sud;
- Le principali zone e fasce di rispetto;

- Prescrizioni specifiche su determinati comparti;
- I perimetri dei Piani Attuativi vigenti;
- I perimetri dei Piani Attuativi di progetto;
- Specifiche modalità di recupero del patrimonio storico per le cascine storiche;

I comparti soggetti a trasformazione urbanistica (rimandando al Documento di Piano la determinazione degli elementi salienti della programmazione urbanistica ed infrastrutturale).