



COMUNE DI CREMA

VARIANTE PARZIALE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# **DOCUMENTO DI SCOPING**

Per prima riunione di conferenza di valutazione

**Novembre 2014**

**L'AUTORITÀ PROCEDENTE**  
IL DIRIGENTE  
AREA AFFARI GENERALI E PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE  
(*Redondi Maurizio*)

## **1 Aspetti metodologici**

- 1.1 Premessa
- 1.2 Oggetto della valutazione e finalità del lavoro
- 1.3 Integrazione tra percorsi di valutazione e pianificazione
- 1.4 Schema metodologico del percorso di VAS
- 1.5 Contenuti e informazioni dei documenti per la VAS
- 1.6 Programma di monitoraggio

## **2 Quadro di riferimento normativo**

- 2.1 Normativa nazionale
- 2.2 Normativa regionale
- 2.3 Modello procedurale assunto

## **3 Linee guida alle Varianti**

### **4 Proposte di varianti**

- 4.1 Revisione della disciplina urbanistica di alcuni ambiti di trasformazione finalizzata ad implementare la flessibilità attuativa anche in relazione alle funzioni insediabili nei singoli ambiti individuati dallo strumento urbanistico, pur garantendo la sostenibilità ambientale e la salvaguardia del territorio
- 4.2 Aggiornamento delle previsioni delle modalità attuative di alcune aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- 4.3 Recepimento dei contenuti prescrittivi introdotti dagli strumenti di Pianificazione di livello superiore
- 4.4 Revisione delle previsioni del Piano dei Servizi per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi
- 4.5 Parziale revisione della disciplina inerente la trasferibilità dei diritti edificatori generati dalle previsioni dello strumento urbanistico
- 4.6 Parziale aggiornamento delle Norme Tecniche con lo scopo di migliorarne l'interpretazione, eliminando gli aspetti di criticità emersi nella prima fase di applicazione, aumentandone la flessibilità attuativa
- 4.7 Rettifica di eventuali errori materiali e/o imprecisioni rilevati negli elaborati grafici

### **5 Definizione dell'Ambito di influenza della variante puntuale**

### **6 Possibile interferenza con i siti "rete natura 2000"**

## 1 ASPETTI METODOLOGICI

### 1.1. Premessa

Il presente documento è finalizzato a definire i principali elementi metodologici e di contenuto per il successivo sviluppo degli elaborati e dei passaggi del percorso di valutazione ambientale strategica (VAS) della Variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Crema, avviata a seguito della deliberazione della Giunta Comunale N. 2014/00076 del 24/03/2014 N. PROG: 356, secondo le indicazioni contenute nella LR 12/2005 sul governo del territorio.

Nella delibera di Avvio del procedimento, si sono individuate:

- quale Autorità Procedente il Dirigente dell'Area Affari Generali e Pianificazione Territoriale del Comune di Crema;
- quale Autorità Competente per la VAS, il Segretario Comunale coadiuvato da un gruppo composto da due tecnici comunali con le opportune competenze in materia ambientale;
- quali soggetti competenti in materia ambientale, che saranno inviati a partecipare alla conferenza di verifica: ARPA, ASL, Consorzio di Gestione del Parco Regionale del Serio, Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, Servizi Comunali;
- Quali Enti territorialmente interessati che saranno invitati a partecipare alla conferenza di verifica: La Regione Lombardia, La Provincia di Cremona, I Comuni confinanti (Izano, Offanengo, Campagnola Cremasca, Cremosano, Pianengo, Ricengo, Trescore Cremasco, Bagnolo Cremasco, Chieve, Capergnanica, Madignano, Ripalta cremasca);
- Quali Settori del pubblico interessati all'iter decisionale: le associazioni ed organizzazioni sociali, culturali, economiche, nelle rappresentanze di categoria e gli ulteriori portatori di interessi diffusi sul territorio che possano contribuire al processo di partecipazione integrata.

Nello sviluppo del documento si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nelle linee guida contenute nel documento della Regione Lombardia *Indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi*, alla luce dell'entrata in vigore del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.

Nell'allegato 1A degli indirizzi operativi della Giunta Regionale, che fornisce indicazioni operative di maggiore dettaglio sulla VAS dei PGT, è prevista la convocazione, all'avvio del lavoro di elaborazione della variante, di una prima seduta della Conferenza di Valutazione finalizzata a:

- definire l'ambito di interesse geografico e le tematiche oggetto del piano;
- individuare le principali criticità ambientali esistenti e le modalità per trattarle nel piano;
- definire lo schema metodologico di lavoro, i contenuti e i dati del rapporto ambientale;

La prima seduta della conferenza viene svolta con l'ausilio di un documento di scoping, da predisporre secondo le indicazioni fornite nell'allegato 1A:

#### scoping – conferenza di valutazione (prima seduta)

*L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, predispose un documento di scoping. Ai fini della consultazione, il documento viene messo a disposizione tramite pubblicazione sul sito web SIVAS e presentato in occasione della prima seduta della conferenza di valutazione in cui si raccolgono osservazioni, pareri e proposte di modifica e integrazione.*

*Il documento di scoping contiene lo schema del percorso metodologico procedurale definito, una proposta di definizione dell'ambito di influenza del DdP del PGT e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale. Inoltre nel documento è necessario dare conto della Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).*

Il presente elaborato costituisce quindi il documento di scoping previsto dalla legge e contiene gli elementi di base per avviare il lavoro con le autorità competenti sui temi ambientali, per mettere a fuoco gli aspetti prioritari e per delineare l'approccio metodologico da seguire.

## 1.2. Oggetto della valutazione e finalità del lavoro

Il PGT è strutturato in tre documenti che rispondono a differenti finalità.

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi e gli altri Piani Attuativi previsti dalla normativa vigente. Ognuno di questi strumenti gode di una relativa autonomia e separazione strumentale dagli altri, cosa che ne facilita il percorso autorizzativo e la snellezza operativa. Il Documento di Piano si occupa della definizione del quadro di coerenze entro le quali gli altri piani si devono muovere, ma la norma si è preoccupata di tenerlo separato dagli aspetti operativi, assegnandogli un ruolo strategico ma giuridicamente non conformativo.

Il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed ha validità massima quinquennale, richiedendo quindi almeno una verifica per ogni mandato amministrativo.

La variante puntuale che l'Amministrazione Comunale intende apportare al PGT vigente, non è una revisione complessiva dello strumento urbanistico vigente, ma si riferisce ad Ambiti ben definiti e non ne modifica l'impostazione generale.

Considerato che alcune varianti si riferiscono al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole (che ai sensi dell'art. 4 comma 2 bis sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS), mentre altre potrebbero interessare il Documento di Piano (e quindi soggette a VAS) l'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente, ha ritenuto di procedere alla VAS di tutte le varianti parziali.

Trattandosi inoltre di varianti puntuali e ben definite, la VAS sarà limitata agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione in fase di redazione del PGT.

Nell'impostare un metodo di valutazione, si deve tenere conto delle caratteristiche del Documento di Piano. La natura strategica può costituire un limite ma anche una potenzialità. I dati necessari per un piano che non è conformativo possono non essere dettagliati a sufficienza per una trattazione quantitativa esauriente e puntuale dei fattori ambientali e degli impatti.

Si possono pertanto effettuare alcune considerazioni di carattere generale:

- La natura indicativa e non conformativa delle aree, ed il conseguente scarso grado di dettaglio delle informazioni, rendono meno significativa ed urgente la valutazione approfondita degli impatti sulle singole aree;
- La valutazione sul dettaglio progettuale potrebbe essere rimandata ad un successivo momento gestionale del piano.

Il Documento di Piano dedica attenzione ad individuare quei temi che, per natura o per scala, abbiano una rilevanza sovracomunale, e che debbono quindi essere portati ai tavoli interistituzionali o all'attenzione della pianificazione territoriale provinciale e regionale e deve essere quadro di riferimento territoriale dinamico, e non statico, prevedendone infatti un aggiornamento periodico, di breve medio periodo, comunque non superiore a cinque anni.

Lo sviluppo comunale, deve essere indirizzato alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientato preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale.

Il documento regionale raccomanda di utilizzare gli strumenti della VAS, ed in particolare di adottare un sistema di indicatori al fine di verificare la sostenibilità dei dimensionamenti di piano.

Le norme nazionali e regionali stabiliscono che si devono evitare le duplicazioni di giudizio sullo stesso oggetto. Quindi durante la valutazione di un piano si dovrà tenere conto dei giudizi già espressi nei percorsi VAS di piani di area vasta o di settore che siano con tale piano correlati. Si terrà conto del parere già espresso, comprese le eventuali prescrizioni, per passare invece nella VAS delle varianti al del piano comunale a valutare gli aspetti di maggiore dettaglio.

La VAS deve prendere in considerazione il livello di informazione che, secondo un criterio di ragionevolezza, può essere messo a disposizione nello specifico livello di pianificazione. Lo stesso parere di VAS può contenere indicazioni di rinvio ad altri percorsi di VAS, di pianificazione attuativa o di settore di maggiore dettaglio, dove la presenza di informazioni più precise ne permetterà una più adeguata valutazione.

I principi sopra richiamati non escludono ovviamente il caso che nelle fasi successive, di approfondimento di maggiore dettaglio emergano elementi nuovi, e non noti nelle fasi precedenti, che possono anche portare a ripensare le scelte e valutazioni già espresse nei piani vigenti.

Nel Rapporto Ambientale sarà proposto un sistema di criteri e indicatori ambientali di riferimento per valutare la sostenibilità delle proposte progettuali e la loro rispondenza alle strategie di fondo dalla pianificazione comunale.

### **1.3. Integrazione tra percorsi di valutazione e pianificazione**

La preparazione del rapporto finale è la conseguenza del percorso di VAS che si è espletato a testimonianza, del processo utilizzato e dei contenuti che ne sono scaturiti.

I metodi di valutazione non esauriranno la loro utilità con l'approvazione della variante puntuale del piano. L'attività stessa di pianificazione continuerà.

Attraverso piani di settore e attuativi, e progetti, fino all'avvio di un nuovo percorso di aggiornamento del piano. Si tratta dunque di un percorso ciclico continuo, quello di pianificazione, in stretta connessione con un percorso decisionale sul governo del territorio anch'esso ciclico e continuo.

Gli strumenti di VAS trovano applicazione in tutte le fasi del ciclo, attraverso lo sviluppo di indicatori, banche dati, modelli previsionali, mappe tematiche, matrici, da usarsi per sviluppare studi di fattibilità, per comparare alternative, per valutare la compatibilità agli obiettivi di piano, per verificare lo stato di attuazione del piano e l'efficacia delle sue scelte, per proporre azioni correttive anche ai fini dell'avvio di un nuovo percorso di aggiornamento del piano stesso.

Inserire la VAS in corrispondenza del momento di avvio di un nuovo percorso di aggiornamento del piano costituisce la situazione più favorevole per massimizzarne i possibili effetti.

### **1.4. Schema metodologico per il percorso di VAS**

Le fasi principali del percorso per la costruzione del Rapporto Ambientale sono:

- Quadro conoscitivo e definizione di obiettivi e azioni;
- Individuazione dei criteri di sostenibilità;
- Verifica di coerenza;
- Azioni di risposta;
- Valutazione delle azioni dirette;

Il primo e necessario passo al fine di poter impostare il procedimento di VAS consiste nel mappare le informazioni disponibili per costruire un quadro conoscitivo di sintesi sui temi ambientali riferiti esclusivamente agli aspetti potenzialmente generati dalle varianti puntuali.

Dall'approfondimento delle problematiche e delle criticità che potrebbero emergere, e dagli indirizzi forniti dall'Amministrazione, si andrà ad articolare il quadro delle strategie e delle modalità di intervento fino alla definizione delle azioni da mettere in campo atte a definire le scelte operative per risolvere una problematica e/o per raggiungere un obiettivo.

Una volta schematizzati gli obiettivi, si procede alla verifica di coerenza con i principi di sostenibilità e con gli obiettivi programmatici desunti da piani di livello regionale e provinciale.

### **1.5. Contenuti e informazioni dei documenti per la VAS**

In aggiunta al presente Documento di scoping, gli elaborati per il percorso di VAS contengono: Rapporto ambientale, Sintesi non tecnica del rapporto ambientale, Dichiarazione di sintesi.

Il Rapporto Ambientale si sviluppa accompagnando il percorso di VAS e si tratta di un documento che prende forma nei diversi passaggi istruttori e partecipativi del percorso, che ne riassume gli aspetti salienti emersi e la documentazione prodotta.

Di seguito si riportano i contenuti previsti per il Rapporto Ambientale nell'allegato I della direttiva europea 42/2001/CE, che sono generali e riferiti a tutte le possibili tipologie di piano, e che quindi

vanno contestualizzati alla situazione specifica lombarda ed in particolare allo strumento Documento di Piano, che è l'oggetto di riferimento per la valutazione.

### **Contenuti del Rapporto Ambientale secondo l'allegato I della direttiva europea 2001/42/CE :**

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

### **Rapporto Ambientale**

Il Rapporto Ambientale dà conto del lavoro svolto e delle risposte previste dal piano rispetto agli effetti ambientali attesi, e costituisce documento indispensabile per la lettura del Documento di Piano nelle fasi di consultazione che portano all'adozione della variante, e nella successiva fase di pubblicizzazione del piano adottato.

#### Schema indicativo del Rapporto Ambientale

Per garantire continuità a coerenza del processo di pianificazione, come schema indicativo si utilizzerà quello del rapporto ambientale del PGT vigente, riferito solo agli aspetti oggetto di variante.

### **Sintesi non tecnica**

È la sintesi delle ragioni delle scelte delle alternative individuate ed è una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste.

## Dichiarazione di sintesi

La Dichiarazione di sintesi accompagna la delibera di adozione della variante puntuale al PGT ed illustra in modo sintetico il percorso svolto, e le scelte adottate, dando inoltre conto del lavoro svolto con la Conferenza di Valutazione e di come sono state negli elaborati considerate le indicazioni date con il Parere Motivato.

### Schema per la Dichiarazione di sintesi

- Principali scelte strategiche alla base della variante, e relative motivazioni
- Obiettivi ambientali della variante puntuale al PGT
- Principali effetti attesi e risposte previste (mitigazioni e compensazioni)
- Principali passaggi del percorso di consultazione e partecipazione e indicazioni emerse
- Modalità con cui si è tenuto conto negli elaborati delle indicazioni emerse durante il percorso di consultazione e partecipazione, e delle prescrizioni del Parere Motivato della Conferenza di Valutazione

## 1.6. Riferimenti per lo sviluppo del programma di monitoraggio

Il monitoraggio del piano è parte strutturale del percorso di VAS, come previsto dalla Direttiva Europea 2001/42/CE sulla VAS di piani e programmi.

Il monitoraggio è uno strumento utile, per passare dalla valutazione del piano all'introduzione nell'ente di un approccio sistematico di supporto dei percorsi decisionali.

Il monitoraggio ha come finalità principale di misurarne l'efficacia degli obiettivi al fine di proporre azioni correttive, e permettere quindi ai decisori di adeguarlo in tempo reale alle dinamiche di evoluzione del territorio.

Possibili finalità alla base della decisione di organizzare il monitoraggio:

- informare sull'evoluzione dello stato del territorio;
- verificare periodicamente il corretto dimensionamento rispetto all'evoluzione dei fabbisogni;
- verificare lo stato di attuazione delle indicazioni del Piano;
- valutare il grado di efficacia degli obiettivi di Piano;
- attivare per tempo azioni correttive;
- fornire elementi per l'avvio di un percorso di aggiornamento del Piano;
- definire un sistema di indicatori territoriali di riferimento per il comune.

Il programma di monitoraggio partirà dagli obiettivi prioritari del Piano e assumerà come elemento centrale la definizione di un sistema di indicatori. A ciascuno degli obiettivi individuati come prioritari e rappresentativi delle diverse componenti ambientali e tematiche territoriali del Piano sarà associato un indicatore significativo di riferimento, ed alcuni indicatori complementari da utilizzare eventualmente in connessione con l'indicatore di riferimento.

## QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Si riportano di seguito i riferimenti normativi in materia di VAS, specifici per quanto concerne la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di piani, programmi e relative varianti.

### 2.1 Normativa nazionale

#### **Decreto Legislativo 29 giugno 2010, n. 128**

Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69

#### **Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4**

Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale.

**Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (ABROGATI TITOLO II, ALLEGATI I-V)**  
Norme in materia ambientale.

Estratto del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" - Parte II e s.m.i.

**Articolo 6 (Oggetto della disciplina)**

*1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*

*2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:*

*a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;*

*b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.*

*3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.*

*3-bis. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.*

*3-ter. ....*

*4. ....*

*5. La valutazione d'impatto ambientale riguarda i progetti che possono avere impatti significativi e negativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*

.....

## **2.2 Normativa regionale**

### **Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12**

La VAS sui piani e programmi viene introdotta in Lombardia dall'art 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio " e s.m.i.

#### **Art. 4 (Valutazione ambientale dei piani)**

**1.** Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, approva gli indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani, in considerazione della natura, della forma e del contenuto degli stessi. La Giunta regionale provvede agli ulteriori adempimenti di disciplina, anche in riferimento ai commi 2-bis, 3-bis, 3-ter, 3-quater, 3-

quinquies e 3-sexies, in particolare definendo un sistema di indicatori di qualità che permettano la valutazione degli atti di governo del territorio in chiave di sostenibilità ambientale e assicurando in ogni caso le modalità di consultazione e monitoraggio, nonché l'utilizzazione del SIT.

**2.** Sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.

**2-bis.** Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'[articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) (Norme in materia ambientale).

**2-ter.** Nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione.

**2-quater.** .....

**3.** Per i piani di cui al comma 2, la valutazione evidenzia la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; individua le alternative assunte nella elaborazione del piano o programma, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione o di compensazione, anche agroambientali, che devono essere recepite nel piano stesso.

**3-bis.** Le funzioni amministrative relative alla valutazione ambientale di piani e programmi sono esercitate dall'ente cui compete l'adozione o anche l'approvazione del piano o programma.

**3-ter.** L'autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), individuata prioritariamente all'interno dell'ente di cui al comma 3-bis, deve possedere i seguenti requisiti:

- a) separazione rispetto all'autorità procedente;
- b) adeguato grado di autonomia;
- c) competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

**3-quater.** L'autorità competente per la VAS:

- a) emette il provvedimento di verifica sull'assoggettabilità delle proposte di piano o programma alla VAS, sentita l'autorità procedente;
- b) collabora con il proponente al fine di definire le forme e i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio;
- c) esprime il parere motivato sulla proposta di piano o programma e sul rapporto ambientale, nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio, in collaborazione con l'autorità procedente;
- d) collabora con l'autorità procedente nell'effettuare il monitoraggio.

**3-quinquies.** ....

**3-sexies.** .....

**4.** .....

**4-bis.** .....

**4-ter.** .....

Nel seguito si indicano i riferimenti regionali, succedutisi alla Legge Regionale, in materia di VAS:

- **Deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 2012 - n. 3836**  
Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole
- **Legge regionale 13 marzo 2012 n° 4**  
Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistica - edilizia
- **Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2011 - n. 2789**  
Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005) - Criteri per il coordinamento delle procedure di valutazione ambientale (VAS) e Valutazione di incidenza (VIC) - Verifica di assoggettabilità a VIA negli accordi di programma a valenza territoriale (art. 4, comma 10, l.r. 5/2010).
- **Circolare regionale**  
L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale
- **TESTO COORDINATO dgr 761/2010, dgr 10971/2009 e dgr 6420/2007**  
Modelli metodologici e altri allegati vigenti per la VAS
- **Deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 2010, n. 761**  
Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS- (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971.
- **Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2009, n. 10971**  
Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli.
- **Deliberazione della Giunta Regionale 11 febbraio 2009, n. 8950 (superata dalle deliberazioni successive)**  
Modalità per la valutazione ambientale dei piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, l.r. n. 12/2005; dcr n. 351/2007)
- **Deliberazione della Giunta Regionale 18 aprile 2008, n. 7110 (superata dalle deliberazioni successive)**  
Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS. Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della legge regionale 11 Marzo n. 12, 'Legge per il governo del territorio' e degli 'Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi' approvati con deliberazione del Consiglio Regionale 13 Marzo 2007, (Provvedimento n. 2).
- **Deliberazione della Giunta Regionale, 27 dicembre 2007, n. 6420**  
Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi.
- **Deliberazione del Consiglio Regionale 13 marzo 2007, n. 351**  
Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi (Art. 4, comma 1, L.R. 11 Marzo 2005, N. 12).

## 2.3 Modello procedurale assunto

La presente VAS, avviata con delibera di Giunta Comunale n. 2014/00076 del 24.03.2014 e visto l'Avviso di Avvio del procedimento del 28.03.2014, è effettuata secondo le indicazioni del **Modello 1a – Modello metodologico procedurale e organizzativo della Valutazione Ambientale di Piani e Programmi (VAS) – Documento di Piano – PGT.**

## 3. LINEE GUIDA ALLE VARIANTI

L'Amministrazione nel documento programmatico contenuto nella delibera di Giunta, individuava le varianti puntuali e limitate, finalizzate:

- alla revisione di alcuni ambiti di trasformazione
- ad implementare la flessibilità attuativa anche in relazione alle funzioni insediabili nei singoli ambiti individuati dallo strumento urbanistico, pur garantendo la sostenibilità ambientale e la salvaguardia del territorio;
- all'aggiornamento delle previsioni delle modalità attuative di alcune aree disciplinate dal Piano dei Servizi;
- al recepimento dei contenuti prescrittivi introdotti dagli strumenti di Pianificazione di livello superiore;
- alla revisione delle previsioni del piano dei servizi per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi;
- alla parziale revisione della disciplina inerente la trasferibilità dei diritti edificatori generati dalle previsioni dello strumento urbanistico;
- al parziale aggiornamento delle Norme Tecniche con lo scopo di migliorarne l'interpretazione, eliminando gli aspetti di criticità emersi nella prima fase di applicazione, aumentandone la flessibilità attuativa;
- alla rettifica di eventuali errori materiali e/o imprecisioni rilevati negli elaborati grafici.

## 4. NATURA ED OGGETTO DELLE PROPOSTE DI VARIANTI

Di seguito vengono esplicitati i temi che l'Amministrazione Comunale intende ottenere con la variante in corso desunti dai documenti programmatici.

### **4.1 Revisione della disciplina urbanistica di alcuni ambiti di trasformazione finalizzata ad implementare la flessibilità attuativa anche in relazione alle funzioni insediabili nei singoli ambiti individuati dallo strumento urbanistico, pur garantendo la sostenibilità ambientale e la salvaguardia del territorio**

La revisione della disciplina urbanistica di alcuni Ambiti di Trasformazione, finalizzata ad implementare la flessibilità attuativa anche in relazione alle funzioni insediabili nei singoli ambiti individuati dallo strumento urbanistico, pur garantendo la sostenibilità ambientale e la salvaguardia del territorio, ha affrontato anche la tematica delle attività commerciali configurabili come medie strutture di vendita.

La visione della variante, è di seguito sviluppata per temi e proposte:

- a) pianificazione comunale vigente delle attività configurabili come medie strutture di vendita;
- b) orientamento della giurisprudenza in relazione alla pianificazione comunale delle attività commerciali;
- c) revisione della disciplina urbanistica comunale;
- d) modifica della disciplina urbanistica di via Milano;

e) modifica dei criteri attuativi degli Ambiti di Trasformazione in relazione alla percentuale delle medie strutture di vendita

a. **PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE DELLE ATTIVITÀ CONFIGURABILI COME MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

Il PGT vigente ammette la realizzazione delle medie strutture di vendita solo negli Ambiti del “tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale”, o negli Ambiti di Trasformazione Urbana, dove i criteri attuativi del Documento di Piano fissano un limite massimo della superficie di vendita del 5% della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile.

Il “tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale” è disciplinato dall’articolo 21 delle NTA, di seguito riportato:

1. *Il tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale comprende le aree destinate alle attività commerciali e/o direzionali.*
2. *Sono ammesse tutte le categorie di interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:*  
 $H = 12\text{ m}$   
 $U_f = 1\text{ mq/mq}$   
 $Q = 60\%$
3. *Sono ammesse le destinazioni d’uso delle categorie funzionali B (funzioni commerciali), le D (attrezzature ricreative e di spettacolo), e delle destinazioni d’uso della categoria funzionale A (direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).*
4. *Sono escluse le categorie funzionali A1 (residenza) e C (funzioni produttive).*
5. *Le destinazioni ammesse comportano una verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo le previsioni del Piano dei Servizi cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.*
6. *Per la categoria funzionale B (funzioni commerciali), D (attrezzature ricreative e di spettacolo) non è consentita la monetizzazione del parcheggio pubblico.*

L’articolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, prevede per le medie strutture di vendita il reperimento della dotazione di aree a servizi pari al 200% della S.L.P. di cui almeno la metà a parcheggio (il doppio del minimo previsto dalla legislazione regionale che è pari al 100% della SLP). Non è ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio.

Di seguito viene riportato l’articolo 6 delle NTA:

B) Funzioni commerciali, ad eccezione degli esercizi di vicinato che rientrano nella categoria A4, suddivise in:

**B.1. Medie strutture di vendita**

*Locali di esercizi di vendita al dettaglio o all’ingrosso con superficie di vendita superiore a 250 mq e fino ad un massimo di 2.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.*

*La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 200% della S.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio da realizzarsi integrato all’edificio e preferibilmente interrato.*

*Nessuna monetizzazione è consentita per le aree destinate a parcheggio.*

Il **TITOLO III - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**, disciplina nel dettaglio gli esercizi commerciali regolamentando le attività esistenti regolarmente autorizzate ed effettuando alcune specifiche. Tra le specifiche si segnala che non vengono considerati “Medie strutture di vendita” gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti non

immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di veicoli, legnami, materiali edili e simili) fino a 2000 mq. Infatti il conteggio della superficie di vendita è calcolato in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento.

**b. ORIENTAMENTO DELLA GIURISPRUDENZA IN RELAZIONE ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

Una revisione della disciplina urbanistica non può prescindere dall'orientamento attuale della giurisprudenza che limita le competenze comunali nella pianificazione delle attività commerciali.

In particolare ricadono nell'ambito delle limitazioni vietate (salvo la sussistenza di motivi imperativi d'interesse generale) non solo i piani commerciali che espressamente sanciscono il contingentamento numerico delle attività economiche, ma anche gli atti di programmazione che impongano "limiti territoriali" al loro insediamento (artt. 31, comma 1 e 34, comma 3 del D.L. 201/2011).

Debbono perciò considerarsi abrogate le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongano limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati, ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscano, condizionino o ritardino l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici (art. 1 del D.L. n. 1/2012).

La giurisprudenza verifica pertanto la legittimità degli atti di pianificazione urbanistica che dispongono limiti o restrizioni all'insediamento di nuove attività economiche in determinati ambiti territoriali, effettuando un riscontro molto più penetrante di quello che si riteneva essere consentito in passato. Ciò verifica, attraverso un'analisi degli atti preparatori e delle concrete circostanze di fatto che a tali atti fanno da sfondo, se effettivamente i divieti imposti possano ritenersi correlati e proporzionati a effettive esigenze di tutela dell'ambiente urbano o afferenti all'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità, della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche, dovendosi, in caso contrario, reputare che le limitazioni in parola non siano riconducibili a motivi imperativi di interesse generale e siano, perciò, illegittime.

Pertanto le limitazioni imposte dalla pianificazione comunale devono essere riconducibili a motivi di interesse pubblico e possono essere solo correlate all'assetto del territorio sotto il profilo della viabilità o della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche.

**c. REVISIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE**

La revisione della disciplina urbanistica delle attività commerciali configurabili come "medie strutture di vendita", deriva dall'esigenza di implementare la flessibilità attuativa del PGT, rimarcata anche nelle numerose istanze pervenute dall'avvio del procedimento della Variante puntuale.

L'implemento della possibilità di insediamento delle "medie strutture di vendita" tiene in considerazione:

- il tessuto urbano esistente (tipologia dell'edificazione, configurazione dei lotti e frammentazione delle proprietà);
- la dotazione di aree a parcheggio e/o a verde indotta dalle funzioni insediabili;
- l'accessibilità degli ambiti (viabilità esistente e di progetto);
- l'opportunità di una riqualificazione urbanistica di ambiti dimessi o che necessitano di un nuovo assetto infrastrutturale (es. attraverso il ridisegno della viabilità, della creazione di nuovi collegamenti ciclopedonali o a verde).

Ampliare la possibilità di insediamento delle "medie strutture di vendita" in alcune aree, comporta un approfondimento anche della disciplina di altri Ambiti di Trasformazione dove attualmente sono ammesse, ma con limitazioni quantitative (5% della SIp) come ad esempio l'area Nord-Est, l'area ex Bosch, gli Ambiti a nord di via Milano, ecc.

Effettuate le opportune valutazioni, l'Amministrazione Comunale intende ampliare la possibilità di insediare delle "medie strutture di vendita" per ambiti omogenei, vincolandole al reperimento di parcheggi pubblici e/o a verde, oltre alla cessione e realizzazione della viabilità di progetto.

Tale flessibilità essere attuata solo in lotti di una certa estensione e conformazione, limitando le superfici commerciali, o mediante interventi radicali come la demolizione e ricostruzione di edifici e/o con la realizzazione di parcheggi in struttura (interrati o pluripiano). Questa constatazione si desume dall'analisi dei parametri edilizi ed urbanistici dello stato di fatto e di progetto.

#### **d. MODIFICA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI VIA MILANO**

La prima fase di attuazione del PGT, ha evidenziato che per l'Ambito di Trasformazione di via Milano, la parcellizzazione delle proprietà e la tipologia delle funzioni insediate, rendono difficilmente attuabili e non appetibili, le ambiziose previsioni del Documento di Piano.

Pertanto, si ritiene opportuno effettuare una revisione della disciplina urbanistica per questo Ambito, che tenga in considerazione la situazione urbanistica attuale e le istanze formalizzate dai privati.

La scelta di disciplinare tali aree all'interno del Piano delle Regole, non comporterà una modifica della capacità insediativa del Piano e/o una diminuzione della dotazione di aree per servizi, che anzi potranno essere incrementati dovendo applicare l'art. 6 delle NT del PdR che per le destinazioni commerciale/artigianale prevede il reperimento del 100% e/o 200% della Slp realizzabile.

La disciplina specifica da individuare nel Piano delle Regole, ed il conseguente stralcio dalle previsioni del Documento di Piano comporterà una nuova regolamentazione che terrà in considerazione, sia l'impianto esistente, sia la necessità di riqualificazione urbanistica delle aree limitrofe, soprattutto per quanto riguarda le aree pubbliche e le dotazioni territoriali.

La proposta di revisione della normativa consiste nel:

- modificare le previsioni delle aree lungo via Milano, da *Ambito di Trasformazione Urbano* disciplinato dal Documento di Piano, ad *Ambito del tessuto urbano consolidato* regolamentato dal Piano delle Regole;
- facilitare l'attuazione delle previsioni urbanistiche modificando la modalità attuativa da "pianificazione attuativa" a "permesso di costruire convenzionato";
- confermare l'indice di edificabilità di 0.5 mq/mq e gli indici incentivanti (0.1 mq/mq + 0.1 mq/mq) fino ad un massimo di 0.7 mq/mq, in quanto ritenuti congrui e coerenti con l'impostazione del PGT (questo inoltre non comporta la modifica della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente);
- ampliare il mix funzionale con la possibilità di insediare "medie strutture di vendita" secondo le considerazioni di carattere generale di cui sopra.

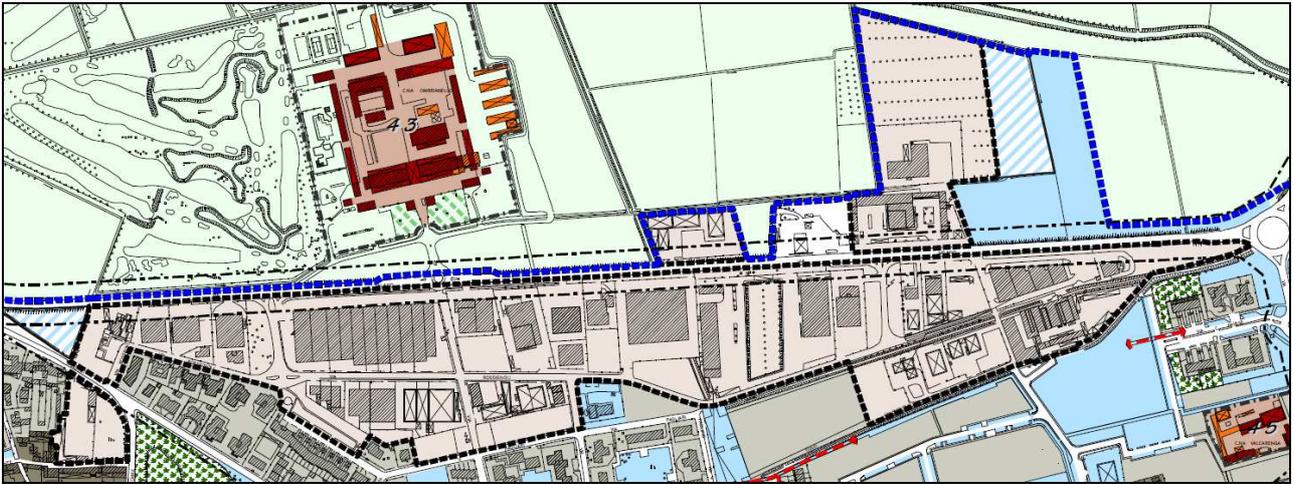
Si ipotizza di prevedere la possibilità di ampliare o modificare le funzioni insediate, previa presentazione di un permesso di costruire convenzionato ed il reperimento della dotazione di aree per servizi (parcheggi pubblici, verde, ecc) in relazione alle nuove funzioni previste.

Saranno sempre ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza modifica della destinazione d'uso in atto.

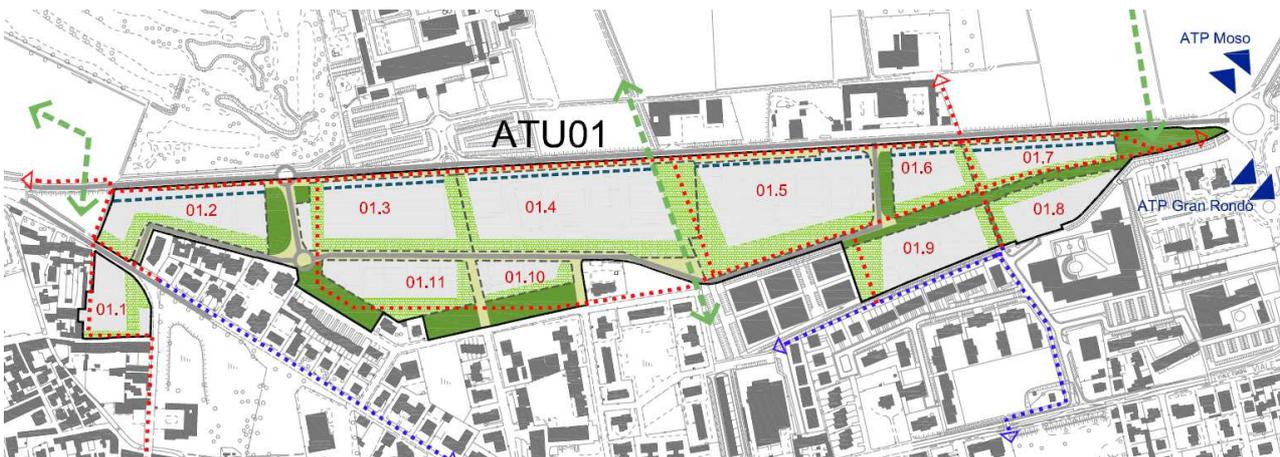
Il permesso di costruire convenzionato è necessario per regolamentare a dotazione di parcheggi e la cessione di eventuali aree pubbliche, finalizzate alla riqualificazione urbanistica.

Si intende inoltre opportuno prescrivere l'obbligo della cessione delle aree ricadenti nella fascia di "arretramento stradale" e necessarie alla riqualificazione di via Milano. Potrebbe essere opportuno predisporre una sezione tipo dell'asse di via Milano con l'indicazione degli accessi consentiti, dell'eventuale contro-strada, della ciclabile ecc., al fine di consentire l'attuazione per stralci all'interno di un disegno unitario che guidi la trasformazione urbanistica.

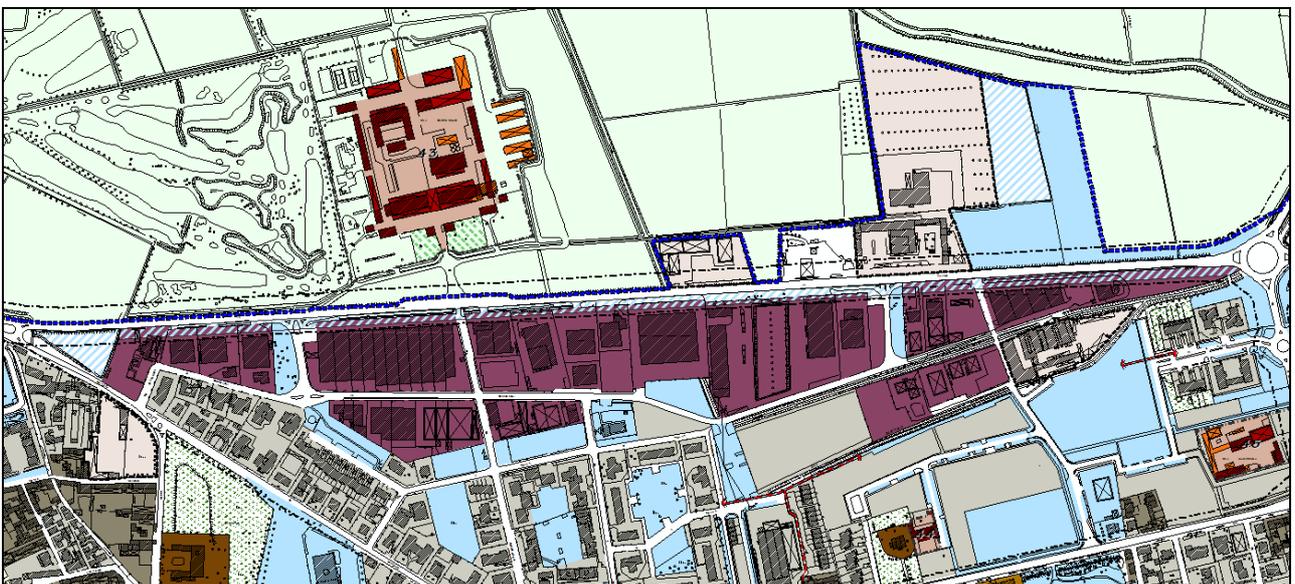
*Estratto del PGT vigente con l'individuazione delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione di via Milano*



*Estratto del Documento di Piano vigente*



*Estratto della proposta di stralcio dell'area di via Milano dall'ambito di trasformazione e della nuova disciplina urbanistica all'interno del Piano delle Regole*



e. **MODIFICA DEI CRITERI ATTUATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

Qualora si procedesse ad apportare delle modifiche alla disciplina urbanistica comunale per l'insediamento di "medie strutture di vendita" in alcuni ambiti come ad esempio via Milano, si ritiene opportuno per coerenza ed al fine di evitare palesi disparità di trattamento, rivedere anche il limite del 5% della Superficie Lorda di Pavimento per la realizzabile di "medie strutture di vendita" anche per gli altri Ambiti di Trasformazione Urbana come ad esempio l'area Nord-Est, proponendone l'aumento al 15% o 20%.

Considerato che per gli Ambiti di Trasformazione *"l'obiettivo del Piano è di realizzare 'nuove centralità urbane e ambientali' costituite da nuovi tracciati infrastrutturali, spazi aperti e nuovi tessuti edilizi qualificati dalla presenza di servizi per la città, da funzioni propulsive per lo sviluppo e da un mix funzionale in grado di generare un rinnovamento urbano non solo dello spazio delimitato dagli Ambiti di Trasformazione bensì all'intero quadrante urbano di appartenenza"*, si ritiene ipotizzabile prevedere delle limitazioni alle "medie strutture di vendita", non tanto come contingentamento numerico o dimensionale, quanto per perseguire le finalità della pianificazione comunale di interesse pubblico e di incentivazione del mix funzionale.

#### **4.2 Aggiornamento delle previsioni delle modalità attuative di alcune aree disciplinate dal Piano dei Servizi**

Al fine di favorire l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, potrà essere valutata una diversa modalità attuativa e realizzativa di specifiche aree.

Dal momento che il Piano dei Servizi è uno strumento in continua evoluzione e aggiornamento, si dovrà tener conto della conformazione delle aree, delle previsioni urbanistiche delle aree limitrofe e dell'impostazione dello strumento urbanistico vigente, che non individua nessuna nuova area edificabile che non preveda forme di compensazione, perequazione o cessione di aree per servizi previste dal Piano dei Servizi.

#### **4.3 Recepimento dei contenuti prescrittivi introdotti dagli strumenti di Pianificazione di livello superiore**

Dal momento che dalla data di entrata in vigore del PGT ad oggi, sono intercorse modifiche ed aggiornamenti agli strumenti di pianificazione di livello superiore (PTCP, PTC del Serio, PPR, ecc), si coglie l'occasione per adeguare lo strumento urbanistico alle nuove previsioni di carattere prescrittivo.

L'aggiornamento comporterà la revisione della tavola dei Vincoli.

Tali modifiche, necessarie per l'adeguamento del Piano alle previsioni cogenti contenute nella pianificazione sovra comunale ed in particolare nel PTCP, sono escluse dalla valutazione ambientale, come previsto dai modelli procedurali regionali in quanto già oggetto di valutazione ambientale.

#### **4.4 Revisione delle previsioni del Piano dei Servizi per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi**

Nella prima fase di attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente, ed in particolare del Piano dei Servizi, si è constatato che la pianificazione comunale non risponde in maniera adeguata alle esigenze rappresentate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'art. 70 della L.R. 12/2005 e s.m.i, per la realizzazione di edifici di culto e/o di attrezzature destinate a servizi religiosi.

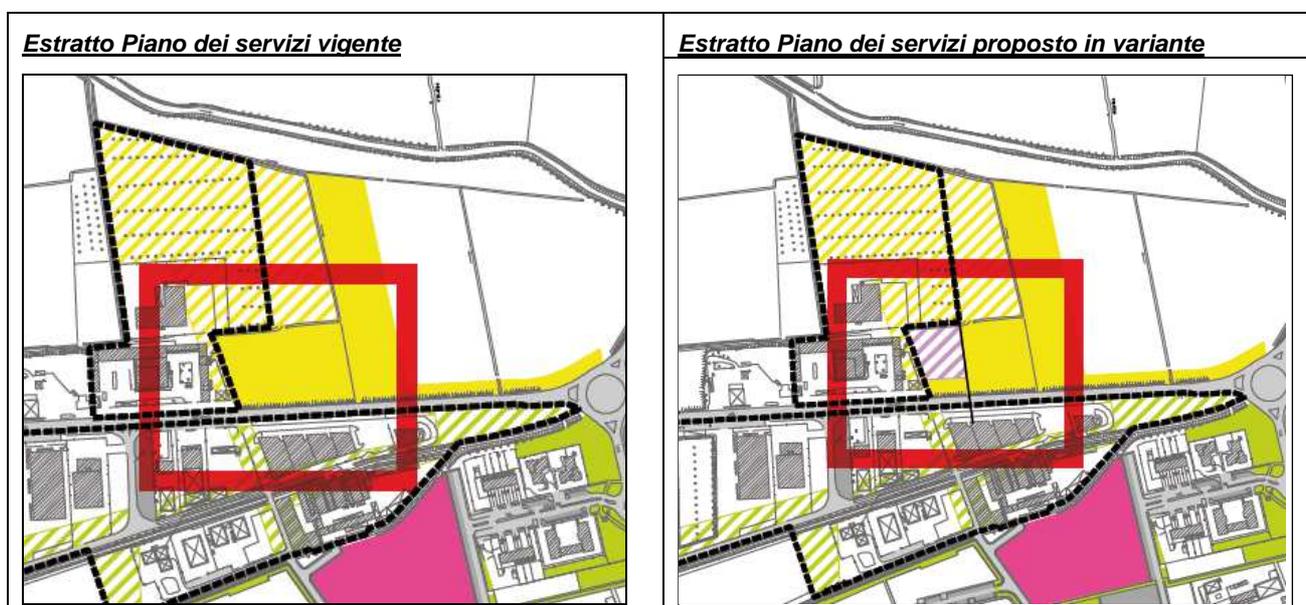
L'Amministrazione ha dato pertanto l'indirizzo di procedere all'interno della variante puntuale al Piano di Governo del Territorio all'individuazione delle aree ritenute più idonee per la realizzazione di edifici di culto e/o di attrezzature destinate a servizi religiosi. Tali aree sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate dal Piano dei Servizi sulla base delle esigenze locali,

anche attraverso la valutazione delle istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 della LR 12/2005.

Durante il periodo finalizzato a raccogliere le istanze, è pervenuta una richiesta da parte del presidente del centro culturale islamico di *“individuare, all'interno dello strumento urbanistico vigente e nel rispetto della normativa regionale e nazionale, un'area od un immobile da destinarsi a servizi religiosi ed in particolare a sala di preghiera e ad attività educative, quali l'insegnamento della lingua araba, per le quali riteniamo adeguata una superficie coperta di circa 300 mq su di un lotto di circa 3000 mq complessivi.”*

L'area ritenuta più idonea dall'Amministrazione, per la sua ubicazione, conformazione, accessibilità, e potenziale infrastrutturazione, è una porzione dell'area di proprietà comunale posta in via Milano di circa 3.300 mq.

Essendo l'area di proprietà comunale, risponde in maniera concreta, come previsto dalla legislazione regionale, all'esigenza locale di individuare aree idonee destinate a servizi religiosi e ne garantisce maggiormente il rispetto dei patti convenzionatori che dovranno essere pattuiti con l'Amministrazione, fermo restando che l'assegnazione dovrà seguire procedure di evidenza pubblica



#### **4.5 Parziale revisione della disciplina inerente la trasferibilità dei diritti edificatori generati dalle previsioni dello strumento urbanistico**

Il PGT vigente prevede che i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del criterio perequativo, siano trasferibili:

- all'interno dei comparti individuati nelle apposite schede dei singoli Ambiti di Trasformazione per i quali è data questa possibilità dal Documento di Piano;
- con Piano Attuativo all'interno della porzione residua degli: Ambiti del tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale (C1 - C2 - Ambito di applicazione del criterio compensativo); Ambiti di recente impianto urbanistico perimetrato; Ambito di completamento esclusivamente produttivo, al netto delle cessioni previste;
- con Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, relativo alle aree del Tessuto urbano consolidato, nonché nell'Ambito soggetto a prescrizioni speciali di cui all'art. 15.1.8 delle NT del PdR6, all'interno del NAF, disciplinati dal Piano delle Regole.

Nell'Ambito soggetto a prescrizioni speciali di cui all'art. 15.1.8 delle NT del PdR6, all'interno del NAF, i diritti edificatori connessi alla cessione delle aree potranno essere utilizzati sulla porzione residua dell'ambito, al netto delle cessioni, o in alternativa trasferiti negli Ambiti di Trasformazione per i quali è data questa possibilità e nel Tessuto urbano consolidati assoggettato a pianificazione attuativa, ad eccezione del Nucleo di Antica Formazione e degli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico. I diritti edificatori trasferiti si aggiungono ai parametri edilizi relativi all'area di ricaduta, a condizione che non si superi un indice UF pari a 1 mq/mq.

L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree destinate alla realizzazione delle nuove previsioni del Piano dei Servizi, secondo la disciplina prevista dallo strumento urbanistico.

In caso di trasferimento i diritti edificatori dovranno essere annotati nell'apposito Registro.

La variante propone di valutare l'opportunità di ampliare la **trasferibilità** dei diritti edificatori al fine di aumentare la flessibilità operativa del PGT.

#### **4.6 Parziale aggiornamento delle Norme Tecniche con lo scopo di migliorarne l'interpretazione, eliminando gli aspetti di criticità emersi nella prima fase di applicazione, aumentandone la flessibilità attuativa**

Dal momento che dalla data di entrata in vigore del PGT ad oggi, sono state riscontrate alcune difficoltà interpretative di parti della normativa tecnica, con la variante si coglie l'occasione di meglio chiarire e specificare le criticità emerse.

#### **4.7 Rettifica di eventuali errori materiali e/o imprecisioni rilevati negli elaborati grafici**

Dall'applicazione dello strumento urbanistico vigente, si sono constatati alcuni errori materiali e/o imprecisioni negli elaborati grafici, a cui si vuol porre "rimedio" in questa fase di variante puntuale al PGT.

Trattandosi di piccole imprecisioni, che in gran parte riguardano errori grafici ed aggiornamenti della cartografia, alcune delle quali anche oggetto di istanza, e che non incidono sul dimensionamento del PGT e sulla dotazione di attrezzature e servizi, non si ritiene che abbiano ricadute sulla VAS.

### **5. DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INFLUENZA DELLA VARIANTE PUNTUALE**

Gli indirizzi sulla VAS prevedono che nel Documento di Scoping si definisca l'ambito di presumibile influenza del piano.

Nel caso della variante puntuale che si intende attuare, il Documento di Piano non subirà modifiche tali da incidere significativamente sulla pianificazione comunale né sul concetto di area vasta, che porterebbe a riferirsi ad un ambito di influenza che vada ben oltre i confini comunali.

Una definizione esatta dell'ambito, in termini di disegno di perimetro, non è pertanto evidentemente proponibile.

D'altra parte una definizione esatta degli effetti oltre confine non è probabilmente essenziale.

La finalità principale è in realtà quella di comprendere le reciproche interazioni tra i diversi temi, e soprattutto comprendere come la variante parziale si rapporti con la programmazione comunale dando atto che non avrà ricadute sui temi di area vasta, definiti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Fatte queste premesse, si possono sviluppare le seguenti considerazioni generali preliminari, per delineare l'ambito di influenza ed analizzare le possibili interferenze delle varianti puntuali al Piano:

- Le varianti puntuali che possono riguardare gli aspetti insediativi o infrastrutture di livello comunale, in grado di avere effetti sovracomunali, anche se generalmente limitati all'interazione con i comuni confinanti, sono pressoché inesistenti. Tuttavia la portata di tale eventuale interazione potrà essere meglio definita attraverso il contributo che i comuni confinanti potranno portare nell'ambito della Conferenza di Valutazione.
- Gli aspetti insediativi su cui le varianti puntuali potrebbero incidere a livello sovracomunale sono: il dimensionamento del piano e il consumo di suolo. Come precedentemente enunciato, le modifiche puntuali più significative, non produrranno significativi effetti sul dimensionamento del PGT e sulla dotazione e non di attrezzature e servizi d'interesse generale ed interessano aree già urbanizzate. Il comune è in realtà già da tempo indirizzato al riuso di aree dismesse o urbanizzate, o alla realizzazione di interventi di completamento del tessuto urbano esistente, preservando e migliorando il rapporto con le aree a verde all'intorno dell'abitato.
- l'ambito di influenza, o di reciproca interazione tra comune e area vasta, è sicuramente influenzato dalle previsioni infrastrutturali. Crema, trovandosi in posizione baricentrica rispetto alla pianura irrigua Lombarda, e rispetto ai grandi centri urbani come Milano, Bergamo, Brescia, Cremona, Lodi e Piacenza, ed essendo attraversata da assi viabilistici e ferroviari importanti, ma non dalle autostrade e dalle ferrovie a due binari che si trovano ad alcune decine di chilometri di distanza. ha mantenuto un'elevata qualità della vita e dell'ambiente. Variare la velocità di accesso lungo una di queste direttrici alle città sopra nominate potrebbe condizionare fortemente la forma dell'ambito territoriale di influenza, ma le varianti puntuali che s'intendono effettuare, non incidono sugli aspetti infrastrutturali che rimangono invariati rispetto a quanto già introdotto ed analizzato nella formazione del PGT vigente.
- Per quanto attiene gli aspetti ecologici ed il verde, le varianti puntuali non intendono apportare modifiche tali da comprometterne la dotazione esistente.
- Le varianti puntuali non introducono modifiche negli Ambiti destinati alle attività produttive.
- Sul tema dei servizi, Crema da sempre è polo di riferimento per un'area vasta. La variante puntuale, non incide significativamente sulla dotazione di servizi ed attrezzature, pur riconoscendo il ruolo di polo attrattore che Crema riveste per tutto il territorio cremasco.

In grande sintesi, dai punti precedenti discende che l'ambito di influenza della variante puntuale al piano non condiziona e non pregiudica le relazioni funzionali che con gli strumenti di pianificazione si riusciranno a rafforzare, ma conferma la valenza che i servizi e le infrastrutture rivestono insieme agli aspetti paesaggistici e ambientali, che già fortemente presenti nella zona, possono rafforzare il ruolo e l'attrattività del territorio Cremasco.

In sede di variante puntuale, gli obiettivi strategici del PGT vigente, quali:

**Flessibilità e ampliamento del mercato urbano**

- *Costruzione dei nuovi ambiti di trasformazione attraverso la localizzazione di funzioni urbane strategiche private e pubbliche*
- *Contenimento del consumo di suolo*
- *Favorire i processi di densificazione qualitativa*
- *Flessibilità del mix funzionale*
- *Rinnovo del patrimonio edilizio esistente*
- *La tutela del patrimonio urbanistico e architettonico di pregio*
- *Riqualificazione dei "margini" della città*

**Integrazione del sistema della mobilità e del territorio**

- *Maggiore integrazione tra i nuovi insediamenti e la rete della mobilità pubblica e privata*
- *Rete, potenziamento dei nodi infrastrutturali e riqualificazione del sistema infrastrutturale*

**Ampliamento e riqualificazione del sistema degli spazi aperti**

- *Definire all'interno degli ambiti di trasformazione nuove aggregazioni di spazi aperti di qualità*
- *Integrazione del sistema del verde e degli spazi aperti con il sistema dei servizi di interesse pubblico esistente e programmato (sport, cultura, svago, ecc.)*

- *Riqualificazione e definizione della rete degli spazi aperti della città esistenti (piazze, strade, verde, ecc.)*
- *Costituzione di nuove aree a traffico limitato o pedonali*
- *Tutela del paesaggio agricolo*

#### **Potenziamento e riequilibrio dell'offerta di servizi di interesse pubblico**

- *Riqualificazione ed integrazione di poli di servizi all'interno della città*
- *Maggiore integrazione tra il sistema dei servizi locali e sovralocali con il sistema della mobilità*
- *Lettura della domanda ed incremento dell'offerta di edilizia residenziale per categorie particolari di utenti (lavoratori temporanei, studenti, residenza pubblica, famiglie numerose, ecc.)*

#### **Qualità dell'ambiente e sostenibilità ambientale**

- *Sostenibilità ambientale delle nuove aree di trasformazione*
- *Rinnovo del patrimonio edilizio esistente*
- *Riqualificazione ambientale del sistema dei grandi spazi aperti e rete del sistema della mobilità "lenta"*
- *Potenziamento della massa vegetale attraverso la realizzazione di nuove aree boscate e la diffusione, dove possibile, di nuove alberature*
- *Favorire l'utilizzo di tecnologie avanzate e di materiali ecosostenibili negli interventi di nuova costruzione e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente*

vengono confermati, se pur le varianti che si intendono apportare, non sono inerenti alla specificità dei punti sopra menzionati, ma più in generale non comportano alterazione agli obiettivi ed alle finalità che il PGT si è imposto.

## **6. POSSIBILE INTERFERENZA CON I SITI "RETE NATURA 2000"**

Nel Comune di Crema non sono presenti siti di "Rete Natura 2000" (SIC e ZPS).

Nei Comuni confinanti di Pianengo e Ricengo, vi è la presenza del SIC IT20A003 "Palata Menasciutto".

Pur essendo il Comune di Crema confinante con i Comuni di Pianengo e Ricengo, la variante puntuale al PGT che l'Amministrazione intende apportare, in ragione dell'esiguità delle modifiche proposte, si ritiene che non produrrà effetti significativi in grado di interferire sul SIC IT20A003 "Palata Menasciutto".

Sarà in ogni caso la successiva fase di redazione del Rapporto Ambientale, ad analizzare i contenuti delle previsioni e degli impatti potenziali sull'ambiente.

Nella planimetria di seguito alleata, si evidenzia come le varianti parziali siano interne alla zona urbanizzata, a distanza significativa dal Sito di Importanza Comunitaria: SIC IT20A003 "Palata Menasciutto".

*Planimetria con l'individuazione del SIC rispetto al territorio comunale*

