

PARTE 2°

LO SCENARIO STRATEGICO DEL PIANO

6.0 Obiettivi – Strategie e previsioni

6.1 Obiettivi di piano

Il documento di piano del PGT di Cugliate Fabiasco esprime le strategie di fondo, e prima ancora i valori, a cui si informa la pianificazione di livello comunale.

Il PGT di Cugliate Fabiasco ricalca il modello prefigurato dal legislatore regionale con la innovativa l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Tale modello è stato assunto quale unica possibile cornice del piano sin dalle fasi preliminari, senza compromessi.

Il Comune di Cugliate Fabiasco, che pure ne aveva facoltà, ha scelto di non ricorrere alle semplificazioni di cui all'art. 10-bis della l.r. 12/2005: il PGT di Cugliate Fabiasco, come detto, riflette in ogni sua parte il modello prefigurato dalla legge sul governo del territorio.

L'intento di abbracciare appieno il nuovo modello, con scomposizione del piano in tre documenti, con piena apertura partecipativa, con valorizzazione quale supporto decisionale della VAS e dell'apparato conoscitivo, con identificazione dei bisogni infrastrutturali e delle soglie di crescita a partire dal dato popolazione effettivo, costituiva espressione di un obiettivo chiaramente espresso dall'amministrazione comunale sin dalla fase di assunzione della decisione di attivare il procedimento.

Il Comune di Cugliate Fabiasco ha intuito le potenzialità che il nuovo strumento di pianificazione poteva esprimere, a condizione che il recepimento del modello tripartito costituisse il risultato di una procedura che si ancorasse alla conoscenza della realtà territoriale effettiva per approdare ad un atto regolatorio non condizionato dalle decisioni pianificatorie del passato.

La decisione di garantire pieno ed effettivo dispiegamento al modello tripartito è quindi il risultato non di una doverosa ma non sterile conformazione alla legge ed è il corollario di una decisione autonoma e consapevole.

Da un lato, l'amministrazione ha espresso il convincimento che la pluralità di funzioni regolatorie 'ad oggetto territoriale' dovessero trovare il momento di sintesi e strumenti efficaci entro il PGT.

Tali funzioni sono:

- a. la funzione conoscitiva
- b. la funzione di fissazione delle soglie di crescita;
- c. preservazione delle aree non antropizzate per ragioni ambientali e paesaggistiche;
- d. la funzione infrastrutturativa;
- e. la funzione di regolazione qualitativa delle trasformazioni.

Era convinzione che tali funzioni necessitassero di altrettanti documenti 'dedicati', onde evitare che, come nel passato, talune di tali funzioni rimanessero in ombra, confuse entro il coacervo di un unico documento di sintesi.

Dall'altro lato, l'amministrazione ha voluto che ciascuno dei tre documenti di cui si compone il PGT costituisse il risultato di una attività pianificatoria che,

senza ridondanze e con un livello di approfondimento coerente con la densità problematica del territorio cugliatese passasse per una serie di analisi condotte sul territorio e sulla comunità, facendo ricorso a saperi interdisciplinari (dall'urbanistica alla demografia, alla sociologia urbana, sino alla trasportistica ed alle scienze forestali ed ecologiche). Questa opzione – come giova rimarcare – è stata tenuta ferma anche successivamente all'apertura sul piano legislativo regionale di percorsi di consistente semplificazione.

Ne è quindi risultato un documento pianificatorio articolato in tre atti, da non leggersi tuttavia alla stregua di contributi separati ma piuttosto in guisa di elementi fortemente complementari, che – nel complesso – forniscono un quadro aggiornato dei problemi territoriali emersi nel corso del processo di analisi e delle azioni di policy in cui si sostanzierà il quadro delle strategie e delle azioni puntuali per il prossimo quinquennio di politiche territoriali.

6.2 Valori informativi dell'azione pianificatoria

Nello scenario tracciato dalla legge urbanistica nazionale (l. 17 agosto 1942, n. 1150) e dalla prima legislazione regionale (l.r. 15 aprile 1975, n. 51), la funzione di pianificazione aveva quale precipuo obiettivo la regolamentazione dello sviluppo urbano, da ordinare secondo il paradigma culturale allora dominante, ancora costituito dal modello razionalista (fondato sullo zoning e sul concetto di standard quantitativo-parametrico).

La legge 12/2005, ponendosi in netta discontinuità rispetto a questa tradizione, ha aperto una nuova stagione, la cui prima cifra caratteristica è

costituita dalla possibilità riconosciuta, sulla base del principio di autonomia, a ciascun comune di delineare la tavola dei valori e quindi degli obiettivi a cui intende conformare la propria azione pianificatoria.

Questa ritrovata autonomia consente di superare l'idea che la legge dovesse fissare un modello rigido (uno schema-tipo) di piano, del quale l'articolato normativo si incaricasse di esplicitare i contenuti e le forme caratteristiche.

A Cugliate Fabiasco l'attività pianificatoria ha quindi preso le mosse dalla preventiva fissazione di talune opzioni attinenti direttamente all'orizzonte assiologico, profilato e tematizzato in un primo tempo dall'amministrazione comunale, e rafforzatosi, precisatosi e affinato nel corso delle intense attività partecipative.

Di seguito si evidenziano i principali valori informativi del PGT di Cugliate Fabiasco:

Un piano contenitivo

Il primo di tali valori informativi è espresso dalla decisione, non neutra anche dal punto di vista 'politico' ed urbanistico-ambientale, di strutturare il piano in termini rigorosamente contenitivi.

Dopo alcuni cicli espansivi che, a far data dagli anni Sessanta, hanno significativamente mutato il volto del paese, seppur in termini decisamente meno invasivi rispetto ad altre realtà, il Comune di Cugliate Fabiasco si è manifestato pienamente consapevole che il suolo, alla stessa stregua di altre risorse ambientali (acque, aria, etc.), costituisce una disponibilità scarsa, da sottoporre ad una rigida disciplina delle trasformazioni. Le trasformazioni edificatorie, peraltro, avendo il suolo scarsa resilienza (di fatto si tratta di

una risorsa non rinnovabile), coincidono con la definitiva dispersione della risorsa stessa.

Il suolo – come ricorda la legge regionale 12/2005 – va preservato alla stregua di una risorsa da tramandare alle generazioni future, secondo una aggiornata nozione di sostenibilità.

La prima opzione derivante, a mo' di corollario da tale assunto valoriale, è stata il riconoscimento alla VAS di un pieno valore sostantivo. Questo ha fatto sì che le indicazioni circa la soglia di sostenibilità emergessero con chiarezza e valessero ad indicare le uniche trasformazioni compatibili con il mantenimento di un elevato livello di qualità ambientale e paesaggistica (ossia un livello di naturalità capace garantire prestazioni adeguate al benessere della collettività insediata in una prospettiva di lungo periodo). Tali indicazioni sono state ex ante ritenute vincolanti e non derogabili.

Ne è derivata una identificazione delle aree trasformabili retta da un principio di preferenza per aree aventi il carattere della interstizialità e della continuità (migliore definizione delle aree di frangia): aree la cui trasformazione non incide negativamente sulla qualità-continuità-estensione dei macro-sistemi naturali.

Dalla VAS è quindi derivato un vincolo che si è manifestato sotto forma di una autentica gerarchia dei suoli dal punto di vista della loro trasformabilità. Gerarchia a cui ci si è scrupolosamente attenuti in sede previsionale, limitando i nuovi insediamenti alle aree libere all'interno del perimetro dei tessuti consolidati o nelle loro immediate vicinanze per meglio ridefinire le aree di contiguità e consolidare il rapporto tra la parte edificata e la parte non edificata del territorio comunale..

L'obiettivo di evitare consumo di suolo ha portato a considerare le istanze fatte pervenire dai cittadini e le possibili soluzioni di trasformazione secondo la seguente gabbia di analisi:

- a. evitare sprechi quantitativi (usi di suolo superiori a quello necessario per soddisfare le istanze compatibili);
- b. evitare sprechi qualitativi (bandire usi che non rechino un apporto qualitativamente elevato alla costruzione del paesaggio urbano: in tal senso è risultato determinante il ricorso allo strumento delle isopercettive;
- c. evitare sprechi da configurazione impropria delle trasformazioni rispetto all'armatura urbana ed alla maglia viabilistica;
- d. evitare di compromettere con l'individuazione di nuove aree di trasformazione il disegno della rete ecologica scaturito dalla pianificazione provinciale;
- d. evitare sprechi derivanti dalla pretermissione delle possibilità di riuso del già costruito;
- e. preservazione di possibilità di intervento già attivate nella vigenza del PRG.

OBIETTIVI QUANTITATIVI Sulla base di una rigorosa applicazione di tali parametri, a partire dalla gerarchizzazione operata nell'ambito della VAS, è quindi emersa quale unica opzione praticabile quella che ha condotto a limitare le possibilità di trasformazione ad un limitato numero di aree interstiziali e soltanto a poche aree di trasformazione, peraltro tutte in stretta adiacenza e contiguità con il tessuto consolidato, di cui quattro che

Piano di Governo del Territorio del Comune Cugliate Fabiasco

riconfermano le previsioni del PRG vigente ancorchè o ridotte nella loro dimensione planimetrica o con diverse destinazioni d'uso.

L'obiettivo del risparmio di suolo è stato quindi introiettato nella redazione del Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

Un piano dimensionato sulla comunità

L'abbandono del parametro della capacità insediativa teorica, ordinariamente assunto nella redazione dei PP.RR.GG. quale strumento di identificazione delle grandezze insediative, ed il passaggio ad una determinazione delle possibilità espansive che ha preso le mosse dalle reali e comprovate esigenze della comunità confrontate con gli esiti della VAS (qui assunti alla stregua di soglie sostantive ed invalicabili) ha del pari condotto ad una scelta di decisa riduzione delle potenzialità espansive.

Anche questo innovativo modello di dimensionamento è stato assunto come obiettivo primario del documento di piano.

La coesione sociale e la città pubblica

Un'altra netta e riconoscibile opzione valoriale che discende da una chiara e riconoscibile scelta politica partecipata si lega alla volontà di preservare l'identità comunitaria. Si è conseguentemente assunto come obiettivo quello di agire in modo che dal PGT non derivino stravolgimenti del consolidato panorama sociale (consolidato in termini numerici e tipologici: ossia in relazione al dato demografico aggregato ed alla composizione ed incidenza reciproca delle diverse coorti anagrafiche) e facendo in modo che l'attuazione del PGT possa innescare condizioni favorevoli ad un effettivo rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo. Una azione finalizzata al

rafforzamento della coesione-sociale presuppone infatti la relativa stabilità del corpo sociale ed una specifica policy tesa a favorire la presenza sul territorio delle infrastrutture mediante le quali si erogano prestazioni di servizio pubblico. Questa azione – secondo gli insegnamenti della scuola comunitarista e secondo una moderna idea della giustizia sociale – si prefigura di tendere ad un modello di comunità solidale, non percorsa da disuguaglianze marginalizzanti.

Nell'ottica testé menzionata della 'specializzazione' dei tre documenti di cui si compone il PGT, questo obiettivo è stato assunto come primario soprattutto nel piano dei servizi.

Il recupero della qualità paesaggistica

Da ultimo l'opzione strategica si è concentrata sul recupero di una elevata qualità del paesaggio di Cugliate Fabiasco. Questa coordinata di fondo, che costituisce il precipitato su scala locale della rinnovata concezione di paesaggio-identitario, si è esplicitata in azioni tese alla identificazione degli areali che concorrono a creare la caratteristica quinta-cintura verde che connota il territorio ma anche in azione concrete – prime tra tutte l'introduzione della procedura di progetto urbano – finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed alla elevazione qualitativa di quello di futura formazione.

Questa azione è stata assunta come obiettivo primario del piano delle regole.

Riassumendo, gli obiettivi assunti a base del PGT di Cugliate Fabiasco sono i seguenti:

- 1) evitare consumi ingiustificati di suolo, con preservazione del territorio agro-naturale;
- 2) favorire la coesione sociale mediante la preservazione dei caratteri del corpo sociale e l'innalzamento dell'offerta di prestazioni di servizio pubblico;
- 3) favorire il recupero della qualità paesaggistica;
- 4) limitare ogni sviluppo edificatorio ulteriore entro il perimetro dei 'tessuti consolidati';
- 5) limitare l'espansione (con identificazione di distretti della trasformazione, graficamente identificate nelle allegate tavole, con indici rigidi e non negoziabili, vincolo procedurale di previo piano attuativo con contenuti identificati puntualmente dal PdR).

Tali obiettivi, anche alla luce delle verifiche effettuate nel procedimento di VAS, sono da considerarsi coerenti con le aspettative diffuse, ambientalmente sostenibili e coerenti con i documenti sovracomunali.

Dal punto di vista quantitativo, l'incremento demografico previsto si attesta entro limiti sostenibili, anche in relazione alle potenzialità del sistema viabilistico ed infrastrutturativo.

Il modello di sviluppo, imperniato sulla salvaguardia dell'identità territoriale, sulla promozione dell'imprenditorialità locale e sul rafforzamento dell'offerta commerciale non scarica esternalità sui comuni vicini ed è pienamente compatibile con le risorse attivabili dall'amministrazione comunale (tramite i modelli compensativi, gli incrementi del sistema infrastrutturativo avverranno senza oneri per l'amministrazione).

Gli interventi di trasformazione e le politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente sono dettagliate nelle allegate tavole e traspaiono dal Piano delle Regole.

In relazione alle previsioni prevalenti del PTCP, si ripropone, con incremento della superficie per accorpamento e per il recepimento delle previsioni di un corridoio ecologico ove il PRG prevede attualmente piani attuativi, il sistema degli ambiti agricoli a cui vengono apportate modificazioni dei perimetri in forza del maggior dettaglio del PGT e più puntuale adattamento al perimetro degli ambiti forestali (anche alla luce dei criteri dettati dalla D.G.R. 19 settembre 2008)-

Il PGT si conforma, in ogni parte, alle indicazioni circa i contenuti minimi offerte dal PTCP (artt. 109 e segg.)

7.0 Criteri generali per la compensazione

7.1 La compensazione

L'intero impianto della pianificazione comunale delineato dalla legge urbanistica lombarda (l.r. 11 marzo 2005, n. 12) si regge su alcune 'tecniche' dal cui efficiente funzionamento dipende molta dell'efficacia complessiva del modello PGT. Il riferimento è a figure che hanno lo scopo di attribuire alla pianificazione attitudine ad incidere effettivamente sui processi di riordino territoriale: di qui passa dunque il discrimine tra l'urbanistica disegnata e la città infrastrutturata. I piani regolatori rimanevano velleitarie "tigli di carta", come ebbe a scrivere con amaro disincanto G. Astengo; sottesa alla legge lombarda vi è invece un'idea di pianificazione capace di

Piano di Governo del Territorio del Comune Cugliate Fabiasco

promuovere l'effettiva attuazione delle soluzioni profilate a livello programmatico.

Una rottura radicale con il modello precedente, che si limitava a descrivere la procedura di piano e ad esprimere poche proposizioni sul contenuto del piano, tacendo sui meccanismi di funzionamento concreto dello strumento urbanistico. L'innovativo modello pianificatorio lombardo contempla invece strumenti tesi ad innescare un processo di 'conformazione incentivata', attraverso i quali il pianificatore è chiamato a profilare le condizioni affinché il proprietario razionale sia realmente incentivato a dare spontanea attuazione alle previsioni del documento urbanistico.

Queste innovative figure sono prese in considerazione nell'articolo 11 della legge, autentico caposaldo del sistema. Lì vengono introdotti strumenti - un vero e proprio apparato tecnico-normativo - tesi, come detto, a garantire efficacia concreta alle previsioni urbanistiche concernenti la formazione della 'città pubblica': si tratta infatti del vero nodo di ogni attività pianificatoria, posto che è inevitabilmente questo il 'lato debole' di ogni piano, del quale i proprietari non sono interessati a farsi spontaneamente carico.

Queste 'tecniche' si pongono in sostanziale continuità con le disposizioni contenute nel piano dei servizi. Quest'ultimo documento identifica le opere necessarie a garantire l'offerta di beni e servizi pubblici per i cittadini. In chiave strumentale rispetto a tale obiettivo, le 'tecniche' individuate dall'art. 11 favoriscono il verificarsi delle condizioni affinché le previsioni urbanistiche sostrato dei servizi collettivi non rimangano ottativamente sulla carta.

L'idea che la necessaria infrastrutturazione del territorio continui ad identificarsi con la sequenza vincolo-esproprio-lavoro pubblico è entrata da tempo irreversibilmente in crisi. Il fallimento di questo schema ottimistico,

testimoniato dall'elevato numero di vincoli che le amministrazioni si trovavano sistematicamente a dover reiterare (come attesta la copiosa giurisprudenza sul punto) costituisce uno dei più evidenti limiti dell'urbanistica tradizionale. La pianificazione in questi casi finiva per limitarsi ad un disegno (ottimo e desiderabile) del territorio, disinteressandosi della effettiva fattibilità delle previsioni strumentali alla successiva formazione dei beni a fruizione collettiva ed all'erogazione dei servizi pubblici.

Questo modello si scontrava inoltre con tutte le rigidità derivanti dalla cronica scarsità delle risorse finanziarie degli enti locali.

Uno dei contenuti qualificanti della più recente produzione normativa regionale è costituito dal tentativo di superare tanto la logica vincolistica quanto quella espropriativa (già prima della fondamentale sentenza C. Cost. 27 ottobre 2007, n. 348). In questa direzione, le principali linee di tendenza sono due: si guarda alla perequazione per evitare il ricorso al vincolo, ricercando invece il coinvolgimento dei privati nella formazione della parte pubblica della città; si prevede sempre più spesso la compensazione (in luogo dell'indennizzo) in caso di non evitabile ricorso alla soluzione espropriativa.

In termini generali, l'urbanistica 'postvincolistica' si esprime attraverso schemi operativi tesi a stimolare una compartecipazione dei proprietari al disegno territoriale, facendo coincidere con forme di utilità pubblica il perseguimento degli obiettivi egoistici che essi sono razionalmente orientati a ricercare.

La valenza incentivante della perequazione tiene quindi luogo dell'imperatività delle localizzazioni: all'intrinseca discriminatorietà dello

zoning si sostituisce quindi una maggior equità quale criterio orientatore nella distribuzione dei diritti edificatori.

Mediante la compensazione, l'incentivazione alla cessione volontaria si surroga all'autoritatività dell'esproprio e la pienezza di valore così garantita al proprietario evita gli effetti penalizzanti dell'ablazione.

Equità e non discriminatorietà divengono quindi premessa di una innovativa **efficacia** delle previsioni sulla città pubblica.

Sono queste le direzioni entro le quali si orienta innovativamente anche il PGT di Cugliate Fabiasco.

La possibilità di introdurre nel piano la perequazione rimane strutturalmente condizionata al ricorrere di precise condizioni spaziali, non sempre verificabili. La progressiva presa di consapevolezza della scarsità del suolo quale risorsa finita e non resiliente e l'anteposizione di una valutazione ambientale strategica ad ogni decisione pianificatoria hanno imposto il passaggio da pianificazioni incrementalì, fondate sulla crescita urbana a piani connotati da una impostazione fortemente contenitiva, nella quale ogni ulteriore consumo di suolo agro-naturale deve trovare una rigorosa giustificazione. Le tecniche perequativo compensative – che fanno leva su un principio allocativo della capacità volumetrica finalisticamente orientato - hanno quindi avuto il rispettivo banco di prova in una contingenza in cui le volumetrie assegnabili sono molto ridotte rispetto al passato. In comuni - e Cugliate Fabiasco fra questi - in cui le uniche possibilità di intervento sono ormai rappresentate dalla ricucitura di limitate aree interstiziali e dalla riqualificazione delle aree di frangia, difettano quindi le condizioni strutturali per imbastire un piano autenticamente perequativo. Non sussistono, infatti,

fondi accipienti sui quali far 'atterrare' volumetria generata da aree destinate a rimanere verdi o ad essere cedute al comune.

Per quanto, sulla scia delle possibilità aperte dalla legge si possa parlare anche di 'comparti discontinui' connotati da receiving areas ('zone di concentrazione') non attigue a quelle che producono i diritti edificatori (sending areas), l'applicazione di questi modelli non è sempre possibile, specie nelle aree e nei tessuti della città consolidata.

Va inoltre considerato che il pianificatore identifica nel piano dei servizi segmenti di città pubblica di rango strategico primario, rispetto ai quali l'amministrazione non può rinunciare a priori all'imperatività del vincolo e ad una facoltà di acquisizione – anche coattiva – delle aree.

In queste ipotesi si continua a prevedere il vincolo preespropriativo ed, entro il termine di cinque anni, il ricorso all'espropriazione; in questi casi viene tuttavia in rilievo la possibilità di compensazione mediante attribuzione di crediti compensativi.

Dietro questo modello campeggia quindi una esigenza di effettività dell'azione infrastrutturativa.

La legislazione lombarda non ha quindi potuto prescindere dalla considerazione di alcuni strumenti che, indubbiamente, riportano all'urbanistica della tradizione. La legge continua infatti a prevedere il ricorso al vincolo preespropriativo ed, entro il termine di cinque anni, il ricorso all'espropriazione. Anche in relazione a queste fattispecie il legislatore regionale è comunque intervenuto segnando una netta ed autentica discontinuità rispetto agli schemi tralati.

Piano di Governo del Territorio del Comune Cugliate Fabiasco

Va ricordato che a monte il proprietario ha la possibilità di evitare l'esproprio attuando direttamente l'intervento di interesse pubblico prefigurato dal piano dei servizi.

L'ulteriore idea di fondo sottesa alla legge è nel senso di evitare che la vicenda ablatoria si risolva per il privato unicamente in un grave impoverimento, tanto da indurre il destinatario ad opporsi strenuamente (anche in via giurisdizionale) alle pubbliche iniziative che incidono così negativamente sulla sua sfera patrimoniale.

Per perseguire questo obiettivo, a cui si lega direttamente l'effettività della funzione di infrastrutturazione, è stato introdotto l'istituto della compensazione.

Anche in questi casi la funzione precipua dell'amministrazione non è solamente quella di esercitare l'autorità, ma piuttosto quella di incentivare la razionalità del privato, in una logica dietro la quale si intravede nuovamente quella microeconomia urbanistica entro cui – proprio come nella perequazione - rivestono un ruolo fondamentale approcci neocomportamentali e modelli di formazione delle preferenze individuali.

Al proprietario del terreno gravato da una certa tipologia di vincolo viene assicurata una utilità costituita da altre aree o da crediti compensativi trasferibili. Del resto, anche il legislatore nazionale, con la legge 15 dicembre 2004, n. 308, si è posto sulla stessa linea in relazione ai (soli) vincoli a protezione del paesaggio. Questa tendenza, del resto, ha le sue radici nella sollecitazione formulata dalla Corte costituzionale nella sentenza 179/1999.

In alcuni, pur limitatissimi casi, il piano di Cugliate Fabiasco fa ricorso all'istituto della compensazione, anche in ragione dell'opzione di netto sfavore per l'espropriazione. Bandita

definitivamente l'idea di ablazione, espressione di un modello di rapporti cittadino-amministrazione fondato sull'autoritatività del potere, nel limitato novero di casi di vincoli puntuali per l'allargamento della città pubblica, ai proprietari sarà garantita – tramite la compensazione – la possibilità di ottenere il pieno valore venale del bene (senza subire alcuna falcidia).

Va segnalata l'opportunità di tenere distinti, anche a livello semantico, i crediti compensativi, attribuiti al proprietario cedente il fondo gravato da un vincolo solo al momento della effettiva cessione a vantaggio del comune, dai diritti edificatori, attribuiti – nei piani perequativi - ai fondi direttamente dal piano.

L'art. 11 della legge 12/2005 esprime sul punto innumerevoli profili derogatori rispetto alla disciplina di diritto comune.

In primo luogo va sottolineata la novità costituita dalla possibilità di corrispondere l'indennizzo mediante una datio in solutum. Il piano delle regole, per evitare che l'offerta di crediti compensativi si riveli non conveniente per il privato, prevede meccanismi di atterraggio garantito dei suddetti crediti.

Tornando alla disciplina sostanziale dell'espropriazione, il vero punto di svolta attiene alle grandezze in gioco: la compensazione comporta l'attribuzione al proprietario di beni ed utilità di valore pari a quello del fondo espropriato (indennità che, anche dopo la sentenza C. cost. 348/2007, si mantiene per un 25 % inferiore al valore venale pieno del bene espropriato: cfr. art. 2, comma 89, l. 24 dicembre 2007, n. 244).

Nel complesso si percepiscono i tratti di un diritto di proprietà che resiste alla decisione espropriativa.

Occorre allora domandarsi cosa resta dell'espropriazione, emblema del primato del pubblico interesse sull'assolutezza della proprietà. Prima di far ciò è tuttavia opportuno completare la descrizione del particolare modello compensativo introdotto dalla legge lombarda.

L'art. 11, III comma, della legge prevede che "a compensazione della cessione gratuita al comune" di aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale possono essere attribuiti al proprietario "aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PGT anche non soggette a piano attuativo".

La norma non ha reso obbligatoria la compensazione: si tratta dunque di una scelta demandata al privato, alla stregua di una mera facoltà. Dietro la compensazione, come si è detto, vi è una opzione 'forte': quella di rinunciare all'esproprio quale strumento di costruzione della città pubblica. Se si allarga la prospettiva, ci si avvede che già la legge urbanistica lombarda si muove in una logica di ripensamento radicale degli istituti espropriativi. Non si tratta peraltro della prima revisione delle categorie ordinatrici di questo istituto. Basti ricordare che, riandando alle origini di questo istituto, ci sia avvede che già secondo l'art. 39 della l. 25 giugno 1865, n. 2359, l'indennità dovuta consisteva "nel giusto prezzo che, a giudizio dei periti, avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compra e vendita": questa posizione era coerente con le indicazioni derivanti dall'art. 29 dello Statuto Albertino e con l'art. 438 del codice civile del 1865 ed induceva la dottrina della epoca – è il caso di G. Sabbatini, autore del celebre (e più volte citato) Commento alle leggi sulle espropriazioni per pubblica utilità - a ricostruire l'istituto espropriativo alla stregua di un "fenomeno giuridico di conversione ... non di sottrazione di diritti" (una emptio ab invito), con la conseguenza

che "l'indennità esplicitamente contemplata dalla presente disposizione è il risarcimento obiettivo consistente nel giusto prezzo dell'immobile espropriato". La pubblica utilità (legittimamente dichiarata) - come ha recentemente ricostruito lo studio di W. Gasparri - veniva a costituire unicamente la necessaria giustificazione causale entro una vicenda di matrice propriamente contrattuale. Il comando legislativo teneva luogo del consenso del proprietario, fermo restando l'obbligo (una vera e propria obbligazione) dell'amministrazione di corrispondere una somma in nulla differente dal prezzo di mercato. Addirittura veniva escluso che l'amministrazione potesse determinare unilateralmente l'ammontare di tale somma: questo compito era affidato ad un collegio di periti che fungevano - si direbbe oggi - da arbitratori.

Tuttavia già alla base della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, vi era il diverso principio secondo cui l'indennità di esproprio poteva essere sganciata dal criterio del giusto prezzo di mercato. L'indennità poteva dunque essere quantificata secondo un canone normativo, derivante dalla media del valore venale e dei fitti coacervati nell'ultimo decennio, con la conseguenza non secondaria che, a quel punto, era la stessa amministrazione a poter calcolare l'ammontare della somma spettante al privato, prescindendo dalla terzietà dei periti. Questa modalità di determinazione dell'indennità di esproprio, introdotta per facilitare 'il risanamento della città di Napoli' (il cui centro densamente abitato necessitava di interventi di 'sventramento' atti a porre rimedio all'insalubrità che aveva favorito la devastante epidemia colerica del 1884), verrà ripresa nella importante legge 7 luglio 1907, n. 429, sulle espropriazioni per opere ferroviarie e nelle successive leggi di approvazione dei piani urbanistici delle principali città. Di lì, attraverso

Piano di Governo del Territorio del Comune Cugliate Fabiasco

vicende che qui non è il caso di riassumere, giungerà di fatto sino a noi. Il d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 nella sostanza si è infatti mantenuto aderente a questa impostazione di fondo.

L'introduzione della compensazione quale metodo destinato a prendere il posto dell'espropriazione si pone quindi in termini critici rispetto a questa tradizione giuridica e fa recedere sullo sfondo i contenuti sociali che secondo la Costituzione temperano la pienezza della situazione proprietaria. Nella inevitabile frizione tra questi due valori viene preservata – per scelta - l'integrità patrimoniale del diritto proprietario. L'introduzione della compensazione colloca l'ordinamento lombardo in una prospettiva che guarda oltre l'attuale orizzonte del nostro sistema amministrativo. Si tratta di una posizione che segna invece una convergenza con le opinioni espresse dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, alle quali il nostro ordinamento ha dovuto adeguarsi a seguito di C. cost. 347/2008. La giurisprudenza della C.E.D.U. in tema di espropriazione si è sedimentata nel tempo attraverso importanti pronunce.

In questo quadro giurisprudenziale si è inserito il 'caso Scordino', nel quale i giudici hanno affrontato direttamente il nodo della determinazione dell'indennità di esproprio in una procedura che aveva correttamente seguito l'iter previsto dalle leggi nazionali: oggetto di sindacato era dunque direttamente l'adeguatezza della somma offerta al privato a titolo di indennizzo. Un criterio di determinazione dell'indennità di esproprio unicamente 'agganciato' al valore di mercato non ha superato il vaglio dei giudici sovranazionali. Il contrasto con la posizione dei giudici interni non poteva essere più netto. La Corte costituzionale si era più volte espressa nel senso che - in una logica tesa al contenimento della spesa pubblica - è

sufficiente che l'indennizzo abbia quale base di calcolo il valore venale del bene, ossia - detto a contrario - che non sia completamente scollegato da tale valore. L'indennità di esproprio, pur lontana dal valore venale del bene e dunque lungi dal costituire un integrale ristoro della perdita subita, dovrebbe unicamente attestarsi su valori 'seri e non meramente simbolici': in questa prospettiva, l'indennità di espropriazione era stata qualificata dalla Corte costituzionale, sin dalla sentenza 61/1957, come "il massimo di contribuzione che la pubblica amministrazione può offrire al privato nell'ambito del pubblico interesse". Non vi era quindi spazio per indennizzi irrisori, ma non era neppure rinvenibile un vincolo costituzionale alla pienezza dell'indennizzo o ad alla conversione di questo in una attribuzione compensativa orientata verso l'alto: è piuttosto un bilanciamento tra la rilevanza dell'interesse pubblico e la contribuzione a cui il privato è chiamato a guidare la valutazione circa la serietà e congruità di quanto riconosciuto al proprietario abitato.

Nelle scelte della Regione Lombardia sembrava riecheggiare una logica non poco eccentrica rispetto alla nostra tradizione giuridica: si era quindi riaperto il dibattito attorno ad una concezione dell'espropriazione che - come notava con grande realismo un altro grande giurista - "con la limitazione dell'indennizzo ... è diventata anche un mezzo di trasferimento sugli espropriati dei costi delle opere pubbliche e di pubblica utilità". Questo itinerario si è rivelato incapace di andare al cuore 'quantitativo' del problema, costituito dalla obiettiva esiguità dell'indennizzo garantito dall'art. 37 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327: troppo forte il condizionamento derivante dalla tradizione dei criteri 'mediati', in cui il valore venale costituisce solo uno dei parametri di calcolo. Queste logiche – specie dopo

gli arresti del 27 ottobre 2007 della Corte costituzionale - dovranno ora confrontarsi con fattori di rottura rappresentati da scelte come quelle lombarde che si orientano verso una prospettiva alternativa, non lontana da un recupero di quella concezione della proprietà che aveva a presupposto la "proclamazione di inviolabilità contenuta nella Carta ottocentesca".

Per certo, la legge lombarda, nella sua impostazione generale, ed il piano di Cugliate Fabiasco, rimettono con forza in discussione l'idea dell'esigibilità di esorbitanti contribuzioni indirette da parte di alcuni proprietari nella formazione della parte pubblica della città, nel tentativo di distribuire questi oneri sull'intera collettività e di non farli gravare esclusivamente sul proprietario espropriato.

La gamma degli strumenti di microeconomia urbanistica si completa con le figure di incentivazione urbanistica del pari introdotte dalla legge, applicazione di quella che viene spesso definita come 'premier urbanistica'. Anche in questo caso, il legislatore ha voluto attribuire all'ente locale un ruolo promozionale, che non si persegue mediante l'ordinaria tecnica di regolazione comando-controllo, bensì facendo ricorso a strumenti tesi a stimolare l'iniziativa autonoma dei privati. Al legislatore non è sfuggito che sono (sempre più spesso) configurabili situazioni territoriali rispetto alle quali l'amministrazione pubblica non può mantenere un atteggiamento agnostico rispetto alla morfologia urbana, limitandosi ad intervenire de futuro mediante regole aventi ad oggetto la composizione architettonica.

Nei casi in cui da un intervento privato possano derivare "benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati", il documento di piano prevede "una disciplina di incentivazione". La misura di incentivazione specificamente prevista consiste in un innalzamento sino al

quindici per cento della volumetria altrimenti ammessa rispetto al singolo intervento.

Molto opportunamente, il legislatore ha previsto un limite all'incentivo volumetrico ed è stata altresì prevista una possibilità di graduazione nella concessione del beneficio (sotto forma di percentuale progressiva di incremento volumetrico), in proporzione alla rilevanza dei vantaggi collettivi prodotti dall'iniziativa privata. In questo modo l'amministrazione ha la possibilità di identificare una pluralità di obiettivi e di fissare delle priorità assolute (first best), senza perdere di vista l'incentivazione anche di quelle relative (second best). E' evidente il rischio che, in mancanza di rigorosi criteri, questa misura possa subire un processo di banalizzazione-generalizzazione.

Nel piano di Cugliate Fabiasco, la riqualificazione del paesaggio locale identitario è stata perseguita stimolando l'iniziativa dei privati a muoversi nella direzione indicata dal piano, creando cioè le condizioni affinché gli episodi edificatori divengano occasione di riqualificazione territoriale e di consolidamento dell'identità locale **senza però ricorrere all'istituto dell'incentivazione urbanistica.**

8.0 Le determinazioni di Piano

Il percorso progettuale finalizzato alla definizione degli obiettivi quantitativi di piano, alla luce di tutto quanto detto precedentemente, non può quindi prescindere da una duplice considerazione:

1. le esigenze emerse e evidenziate nella fase riconoscitiva e conoscitiva nonché quelle scaturite dalla fase partecipativa;

2. l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali ancora a disposizione che comporta una minimalizzazione nel consumo di suolo.

Tutte le determinazioni seguenti sono state formulate e elaborate alla luce delle succitate considerazioni di fondo.

8.1 Il sistema insediativo residenziale

Obiettivo principale del P.G.T., per quanto concerne il settore residenziale, è quello di contemperare alle esigenze emerse dalla comunità locale in fase partecipativa al fine di contenere e limitare ulteriori urbanizzazioni di suolo che andrebbe ad incidere pesantemente sull'aspetto ambientale e paesaggistico (fattore fondamentale nel determinare la qualità della vita).

Accanto ad un corretto dimensionamento della crescita quantitativa della popolazione insediata ed al fine di contenerne la diffusione territoriale, i nuovi insediamenti ad uso residenziale saranno localizzati prevalentemente all'interno di situazioni individuabili nelle seguenti fattispecie:

1. aree interstiziali all'edificato;
2. aree periferiche all'edificato ma in stretta contiguità fisica con lo stesso, la cui individuazione come aree di trasformazione consente di dare risposta alle legittime richieste avanzate dalla popolazione residente ridefinendo il margine dell'urbanizzato senza compromettere i vasti ambiti a valenza ambientale e paesaggistica che circondano il tessuto consolidato.

8.2 Il sistema insediativo/produttivo

Le attività produttive primarie

Le determinazioni di piano riprendono le indicazioni dettate dalla provincia di Varese nel proprio PTCP che individua come "ambiti agricoli" proprio quei comparti la cui valenza produttiva-economica legata alla destinazione d'uso dei suoli si fonde in un tutt'uno con la valenza ambientale e paesaggistica che queste aree rivestono nel paesaggio di Cugliate Fabiasco.

Il passaggio da "ambito" ad "area" ad uso agricolo, da effettuarsi con il Piano delle Regole riconferma, per tutto quanto detto prima, le previsioni del piano provinciale aumentandone peraltro la consistenza sia in ragione di un accorpamento di alcuni ambiti effettuata a livello di maggior dettaglio sia in funzione della mancata riconferma in sede di PGT delle previsioni di trasformazione di alcuni ambiti nella parte più meridionale del territorio comunale al fine di garantire la continuità del corridoio ecologico proprio dove il piano provinciale individua un punto di criticità del sistema stesso.

Le attività produttive secondarie

Nella fase partecipativa preliminare alla redazione del P.G.T. non sono pervenute richieste particolari per nuovi insediamenti di uso produttivo o per un cambiamento della destinazione d'uso di aree a vantaggio dello stesso.

La corretta quantificazione dimensionale della crescita del sistema artigianale e industriale locale troverà dunque localizzazione prevalentemente all'interno di situazioni individuabili nelle seguenti fattispecie:

1. aree già interessate da insediamenti produttivi all'interno delle quali operare sia attraverso una attenta verifica dei rapporti edilizi-urbanistici previsti ed applicati sia, ove possibile, attraverso il riconoscimento di ulteriori possibilità di crescita alle strutture già insediate.

2. riconferma di un' area di trasformazione già destinata ad attività produttive nel PRG vigente ma subordinando la sua attuazione a preventiva pianificazione attuativa (in fregio alla Via del Motto).

Le attività produttive terziarie (commercio in particolare)

Il commercio, negli ultimi decenni, è divenuto sempre più fattore trasversale, e così nel contempo centrale, dei processi economici, sociali e territoriali, coinvolgendo ed attivando molteplici elementi nel proprio percorso evolutivo che devono qui essere almeno in parte richiamati.

Se, infatti, fino agli anni Sessanta, era la produzione a svolgere un ruolo dominante nei processi di crescita economica, di cambiamento dei costumi e di trasformazione del territorio, con lo sviluppo della grande distribuzione organizzata si è assistito ad una crescente assunzione di responsabilità delle imprese e dei formati distributivi in questa funzione. Oggi, sono spesso le imprese commerciali, con il loro amplissimo potere di contrattazione, a dettare le condizioni ai produttori dei beni 'banalizzati' di largo consumo, ad orientare i gusti e le scelte dei consumatori, a spingere l'acceleratore del ciclo economico sostenendo i consumi con specifiche politiche promozionali o di marca. Contemporaneamente le imprese commerciali hanno abbandonato una logica millenaria dettata esclusivamente dalla ricerca della prossimità al consumatore finale per orientarsi invece verso la scelta di localizzazioni attrattive, spesso extraurbane, capaci di servire una clientela dispersa su territori sempre più vasti. La scelta insediativa delle grandi imprese commerciali è così diventata determinante per decidere l'uso del territorio, l'allocazione di altre funzioni attratte dal fascino dei grandi insediamenti commerciali e, non da ultimo, delle reti infrastrutturali

sovralocali. Il proliferare dei grandi centri commerciali ha mutato radicalmente la fisionomia dei centri storici e dei borghi antichi di piccole e grandi città, cancellando antiche strutture che avrebbero potuto costituire una ricchezza, non solo come testimonianza storico-culturale, ma anche come strumento di tutela di elementi morfologici, architettonici, produttivi e sociali delle nostre città. Per questo sono opportune azioni finalizzate al riconoscimento, all'aiuto ed alla tutela dei cosiddetti "negozi di vicinato" che, oltre a rappresentare la nostra memoria storica, hanno un grande valore di aggregazione sociale e culturale. In questo senso, la dinamica della distribuzione ha causato, con un ritmo sempre più accelerato negli ultimi decenni del secolo scorso, un processo di disintegrazione delle funzioni urbane assicurate da secoli dai meccanismi di governo territoriale, economico e sociale ricomponendole intorno a nuove polarità, non di rado extraurbane. La protagonista di questi processi è l'impresa commerciale, le cui tipologie vanno sempre più articolandosi dalle più tradizionali (oggi riscoperte grazie al rinato desiderio di specializzazione, qualità e prossimità, specie nei grandi centri urbani), alle reti monomarca (come nel caso del franchising), alle grandi imprese pluriformate fortemente proiettate sul mercato globale, alle imprese specializzate nei nuovissimi formati integrati (come ad es. i factory outlet center o i parchi a tema).

Il PGT si propone pertanto:

- prioritariamente il mantenimento e il potenziamento delle attività esistenti, in particolare quelle nel tessuto consolidato, sia con interventi di semplificazione e di maggiore flessibilità nel campo delle normative sia con la possibilità di concedere riduzione degli oneri al fine di

salvaguardarne la loro presenza, la diffusione sul territorio, l'identità e la polifunzionalità,

- la riconferma di un ambito di trasformazione ad uso commerciale lungo la strada provinciale (ex SS233) in conformità alle attuali previsioni del P.R.G. vigente;
- l'individuazione di due nuovi comparti, sempre in fregio alla strada provinciale, quali residue possibili localizzazioni di una parte degli interventi previsti dal P.R.G. in due ampi comparti assoggettati a pianificazione attuativa la cui mancata riproposizione deriva dalla necessità evidenziata dal P.T.C.P. da garantire e salvaguardare in quella porzione di territorio la continuità del corridoio ecologico provinciale.

8.3 Il sistema infrastrutturale

Il disegno del sistema infrastrutturale nasce e si appoggia ovviamente al sistema esistente che peraltro, alla scala sovracomunale, lambisce solo marginalmente nella parte più meridionale, il tessuto consolidato di Cugliate Fabiasco fatta eccezione per la strada provinciale che, dipartendosi da questa, conduce al Monte sette Termini.

Risultano pertanto di tutta evidenza che le ipotesi relative al sistema viario non possono che confermare il mantenimento dell'attuale maglia stradale nel suo complesso, prevedendo una serie di interventi di miglioramento e la messa in sicurezza di alcune intersezioni viarie e di alcuni nodi ritenuti problematici.

A questo scopo il PGT, ad eccezione di alcune previsioni all'interno di Piani Attuativi e prevalentemente prefigurati per disimpegnare gli interventi in essi previsti, prevede come potenziamento del sistema infrastrutturale locale:

- un nuovo tratto stradale collegante la Via dei Fabi con Via Cunardo e da questo incrocio, attraverso un tratto stradale in fase di realizzazione all'interno di Piano Attuativo, la Via Pascoli. Detto tratto è finalizzato a liberare il nucleo storico di Fabiasco dal traffico di attraversamento da e per il Monte Sette Termini;
- un nuovo tratto stradale, da realizzarsi all'interno di un Piano attuativo, che, collegando due tratti già esistenti ma a fondo cieco dipartentesi da Via De Amicis e Via Carducci, consente di migliorare sensibilmente l'accessibilità al plesso scolastico di Via de Amicis;
- la previsione di due nuove rotatorie stradali lungo la strada provinciale (intersezione con Via Torino e Via Filippini) per agevolare lo scorrimento dei flussi di traffico da e verso il paese.

8.4 Il sistema ambientale/paesaggistico

Il PGT riprende integralmente, con le opportune specificazioni conseguenti al livello di dettaglio, gli indirizzi di tutela ambientale/paesaggistica dettati sia dal Piano Paesaggistico regionale che dal PTCP.

In particolare:

- per quanto riguarda il Piano paesaggistico regionale gli indirizzi di tutela dei "paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali" della fascia prealpina che prevedono la tutela dei caratteri morfologici dei paesaggi ad elevato grado di naturalità nonché il rispetto e la salvaguardia della

panoramicità della montagna prealpina da un eccessivo affollamento di impianti e insediamenti;

- per quanto riguarda il P.T.C.P. provinciale il rispetto e la conferma:
 - ✓ della rete delle core-areas, sia principale che secondaria,
 - ✓ delle fasce tampone delle core-areas
 - ✓ della rete ecologica, che viene puntualmente definita in corrispondenza della strada statale Varese-Ponte Tresa per salvaguardarne la continuità in una zona particolarmente critica (varco) già soggetta ai primi fenomeni di erosione,
 - ✓ delle aree agricole, dedotte dagli ambiti agricoli (che sono stati accorpati ove possibile ed i cui margini sono stati ridisegnati in funzione della perimetrazione delle aree boscate adiacenti) o di nuova individuazione (zona del varco ecologico).

Vengono inoltre individuate come appartenenti al sistema ambientale/paesaggistico tutte quelle aree interne o adiacenti al perimetro del tessuto consolidato che lo studio geologico ha individuato in "Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni".

9.0 Gli ambiti di trasformazione

Spetta al Documento di piano, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05, l'individuazione degli ambiti di trasformazione, cioè di quegli ambiti esterni al perimetro consolidato che fino ad ora non sono stati oggetto di spinte per la modifica dello stato dei luoghi ma che il PGT può individuare come aree strategiche per lo sviluppo della città, ancorchè nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dal Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Alla luce di tutte le considerazioni di natura strategica precedentemente svolte ed al fine di contemperare le esigenze di tutela del territorio con le istanze di sviluppo espresse dalla città, si ritiene di individuare:

- due ambiti di trasformazione urbanistica (ATr1-ATr2) ad uso prevalentemente residenziale, ubicati a nord del nucleo storico di Fabbiasco, in stretta aderenza a sud con il tessuto consolidato esistente, delimitati verso ovest da un complesso residenziale esistente (denominato "il condominio") e verso nord da un asse viario di interesse locale sopra il quale il pendio della montagna accentua la sua pendenza determinando la parte a nord del territorio comunale con valenza ambientale/paesaggistica.
- un ambito di trasformazione urbanistica (ATr3) ad uso prevalentemente residenziale, ubicato a est del territorio comunale, in fregio alla Via Baraggia, già previsto e assoggettato a Piano Attuativo dal PRG vigente e riconfermato dal P.G.T. solo in parte e per la sola parte in stretta aderenza con il tessuto consolidato esistente;
- un ambito di trasformazione urbanistica (ATr4) ad uso prevalentemente residenziale, ubicato a ovest del territorio comunale, in fregio alla Via Molinazzo;
- un ambito di trasformazione urbanistica (ATr5) ad uso prevalentemente residenziale, ubicato a sud del territorio comunale, tra la Via Filippini e la Via Torino, già previsto e assoggettato a Piano Attuativo dal PRG vigente con destinazione produttiva e che il PGT riconferma modificandone però la destinazione d'uso e limitando la parte edificabile alla sola zona in stretta aderenza con il tessuto consolidato esistente, salvaguardando così

un'ampia fascia lungo la strada statale destinata a servizi di uso pubblico o a verde ambientale;

- un ambito di trasformazione urbanistica (ATp1) ad uso produttivo, ubicato a ovest del territorio comunale, in fregio alla Via del Motto, già previsto dal PRG vigente con questa destinazione d'uso ancorchè non assoggettato a preventivo piano attuativo. La scelta di riconfermare in questa posizione la possibilità di nuovi insediamenti produttivi, siano essi artigianali che industriali di piccole dimensioni appare senza dubbio la opzione meno impattante, in continuità con il retrostante tessuto consolidato ed in una zona già infrastrutturata. Ogni altra scelta di ubicazione – espressamente valutata in sede di confronto tra più scenari anche in sede di VAS – è apparsa sub-ottimale rispetto a quella espressa dal PGT.
- un ambito di trasformazione urbanistica (ATc1) ad uso prevalentemente commerciale, per media distribuzione, ubicato in fregio alla strada statale Varese - Ponte Tresa, già previsto e assoggettato a Piano Attuativo dal PRG vigente e riconfermato dal P.G.T.;
- due ambiti di trasformazione urbanistica (ATc2-ATc3) ad uso prevalentemente commerciale, per media distribuzione, in fregio alla strada provinciale quali porzioni residue di due ambiti di dimensioni molto maggiori previsti dal P.R.G. a cavaliere della strada provinciale.

Il disegno urbano di questi nuovi insediamenti dovrà essere definito alla luce delle situazioni morfologiche già esistenti e dovrà tendere alla realizzazione degli obiettivi generali che saranno dettati dal Piano delle Regole.

L'attuazione di questi ambiti è subordinata a preventiva approvazione di piani attuativi secondo gli indici e i parametri edilizi e urbanistici riportati nella

tabella allegata al presente Documento di piano che rappresentano i valori massimi utilizzabili in sede di pianificazione esecutiva.

Gli ambiti di trasformazione polifunzionale sono individuati come aree accipienti crediti edificatori secondo le procedure dettate dal Piano delle Regole.

Negli ambiti di trasformazione ad uso produttivo e commerciale, stante la loro localizzazione in prossimità di aree in cui gli aspetti ambientali, paesaggistici ed ecologici risultano particolarmente elevati, gli interventi previsti dovranno essere opportunamente schermati nei riguardi di questi ambiti con la creazione di fasce alberate di profondità non inferiore a 10,00 ml. la cui localizzazione e estensione dovrà essere definita in sede di pianificazione attuativa.

10.0 Il recepimento delle previsioni contenute nei piani di livello sovracomunale

Tutto il lavoro svolto nella fase ricognitiva ha consentito di evidenziare puntualmente le previsioni contenute negli atti di pianificazione e programmazione degli Enti di natura sovracomunale aventi carattere di prevalenza rispetto agli atti programmatori di scala locale ed in particolare le previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Pur utilizzando, ai sensi della legislazione vigente, il principio della "maggior definizione" nell'ambito della definizione delle strategie di sviluppo locale, si ritiene di accogliere sostanzialmente le indicazioni contenute nel P.T.C.P. per quanto riguarda:

- gli ambiti agricoli

- i corridoi ecologi
- l'indicazione finalizzata alla rivitalizzazione dei centri storici di piccola dimensione e le aree di valenza turistica e artistica attraverso l'individuazione di modalità per la valorizzazione del tessuto urbano tendendo al raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le differenti tipologie distributive con particolare attenzione al sistema degli esercizi di vicinato.

11.0 La compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'amministrazione Comunale

Tutte le previsioni sopra descritte, siano esse riferite al settore residenziale che economico, vengono accompagnate da interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature relativi a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, ad integrazione e/o completamento della struttura dei servizi, così come individuata e desunta dal Piano dei Servizi, in grado di assicurare sia in termini qualitativi che quantitativi non solo nuove esigenze derivanti dalle previsioni messe in campo ma anche soddisfare bisogni pregressi attraverso opportuni processi di convenzionamento finalizzati a tale scopo con un percorso diretto o indiretto.

L'intervento della amministrazione Comunale sarà pertanto rivolto principalmente al controllo e al coordinamento nella fase di attuazione delle previsioni di Piano.

ALLEGATI

**INDICI, PARAMETRI EDILIZI, FUNZIONI E CARICHI URBANISTICI
PER INTERVENTI IN AREE DI TRASFORMAZIONE**

AMBITI AGRICOLI - APPROFONDIMENTI

INDICI E PARAMETRI EDILIZI PER INTERVENTI IN AREE DI TRASFORMAZIONE AD USO POLIFUNZIONALE

FUNZIONE POLIFUNZIONALE											
Atr	VIA	INDICI E PARAMETRI EDILIZI					SERVIZI		CREDITI EDIFICATORI (mq. di Slp)		
		St (mq.)	Sf (mq.)	Slp (mq.)	H (ml)	Sc (mq.)	Aree min. da cedere (mq.)	Infrastrutture da realizzare	massimi teorici (mq.)	di proprietà (mq.)	massimi da acquisire (mq.)
ATr-1	SETTE TERMINI	2.441	2.441	680	7,00	750	0		166	0	166
ATr-2	SETTE TERMINI	12.063	8.563	2.100	7,00	2.500	2.261	MS-P1 - AV-1	512	226	286
ATr-3	BARAGGIA	5.222	2.868	1.600	7,00	1.100	683	MS-P1	390	68	322
ATr-4	MOLINAZZO	7.652	6.241	2.200	7,00	2.300	600	MS-P1	537	60	477
ATr-5	FILIPPINI / TORINO	33.646	15.374	5.800	7,00	4.600	9.476	AV1 - MS-P1	1.415	948	467
TOTALE		61.024	35.487	12.380		11.250	13.020		3.021	1.302	1.718

DESTINAZIONI D'USO: Nelle aree individuate nella soprastante tabella non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: funzioni commerciali con CuM di superficie di vendita maggiore di 500 mq; funzioni terziarie con CuA; funzioni turistico-ricettive; funzioni produttive e manifatturiere; funzioni agricole.

DISTANZE: Nelle aree individuate nella soprastante tabella devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 Dc = ml. 5,00
 Df = ml. 10,00
 Ds = ml. 10,00 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della strada

**INDICI E PARAMETRI EDILIZI PER INTERVENTI IN AREE DI TRASFORMAZIONE
AD USO PRODUTTIVO E COMMERCIALE**

Atp/c	VIA	INDICI E PARAMETRI EDILIZI					SERVIZI	
		St (mq.)	Sf (mq.)	SLP (mq.)	Sc (mq.)	H (ml)	Area min. da cedere (mq.)	Infrastrutture da realizzare
Atp-1	DEL MOTTO	7.776	6.497		3.250	7,00	1.278	MS-P2
Atc-1	SP ex SS 233	6.479		3.200	1.600	10,00	VEDERE NOTA 1	AV2 - MS-P2
Atc-2	SP ex SS 233	4.290		2.400	1.200	10,00	VEDERE NOTA 1	MS-P2
Atc-3	SP ex SS 233	15.055	6.062	4.000	2.000	8,00	8.348	AS2 - AV2 - MS-P2
TOTALE		33.600	12.559	9.600	8.050		9.626	
NOTA 1	COME DA ART. 6 DELL'ARTICOLATO DEL PIANO DEI SERVIZI							

DESTINAZIONI D'USO: Nelle aree individuate nella soprastante tabella non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Atp: funzioni residenziali ad eccezione della residenza del proprietario e/o del custode per una Slp massima non superiore a 150 mq.; funzioni commerciali; funzioni terziarie ad eccezione dell'artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli; funzioni turistico-ricettive; funzioni agricole; l'insediamento di attività industriali classificate insalubri di 1° classe dal D.M. 19/11/1981

Atc: ogni altra destinazione d'uso diversa da quella commerciale ad eccezione dell'artigianato produttivo e dell'artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli

DISTANZE: Nelle aree individuate nella soprastante tabella devono essere osservate le seguenti distanze minime:

Dc = ml. 5,00

Df = ml. 10,00

Ds = ml. 30,00 dalle strade extraurbane secondarie

ml. 20,00 da tutte le strade urbane di quartiere e locali

ml. 10,00 dalle strade vicinali ovvero dalle strade private di uso pubblico

FUNZIONI E CARICHI URBANISTICI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (posti auto convenzionali per mq. di Slp)


AMBITO	FUNZIONI																			
	RESIDENZIALI		COMMERCIALI		TERZIARIE										PRODUTTIVE E MANIFATTURIERE		TURISTICO-RICETTIVE		AGRICOLE	
	R1	R2	C1	C2	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	PM1	PM2	TR1	TR2	A1	A2
polifunzionale	1/33	1/25			1/25	1/20	1/25	1/33	1/20	1/20							1/25	1/10		
produttivo	#										1/40				1/60	1/100				
commerciale			1/33	1/20							1/40				1/60					
	0	0	se>2 50%	60%	0	se>2 50%	se>2 50%	0	se>3 33%	se>3 33%	60%	80%	80%	60%	50%	40%	80%	80%	0	60%

LEGENDA

POSTO AUTO CONVENZIONALE
 12,5 mq misura minima per ogni posto auto esclusi gli spazi di manovra
 numero posti auto Il calcolo dei posti auto è riferito alla misura intera, ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo

- FUNZIONI**
- R1 Abitazioni residenziali (Cu B)
 - R2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu M)
 - C1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq) (Cu B)
 - C2 Medie strutture (superficie di vendita da 150 a 1.500 mq) (Cu M)
 - T1 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) sino a 50 mq. (Cu B)
 - T2 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) oltre 50 mq. (Cu M)
 - T3 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B)
 - T4 Artigianato di servizio alla famiglia e all'auto (Cu B)
 - T5 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
 - T6 Banche e sportelli bancari (Cu M)
 - T7 Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli (Cu A)
 - T8 Attrezzature per il tempo libero e le fiere (Cu A)
 - T9 Attrezzature per lo spettacolo (Cu A)
 - T10 Complessi direzionali (Cu A)
 - PM1 Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M)
 - PM2 Depositi e magazzini (Cu M)
 - TR1 Strutture alberghiere (Cu A)
 - TR2 Centri congressuali/fabbricati destinati ad accoglienza collettiva (Cu A)
 - A1 Abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola e agro/alimentare (Cu nullo)
 - A2 Strutture agrituristiche (Cu B)

 Funzioni non ammesse

 è consentito l'alloggio per la proprietà o per il custode dell'attività nella misura massima di 120 mq. di SLP