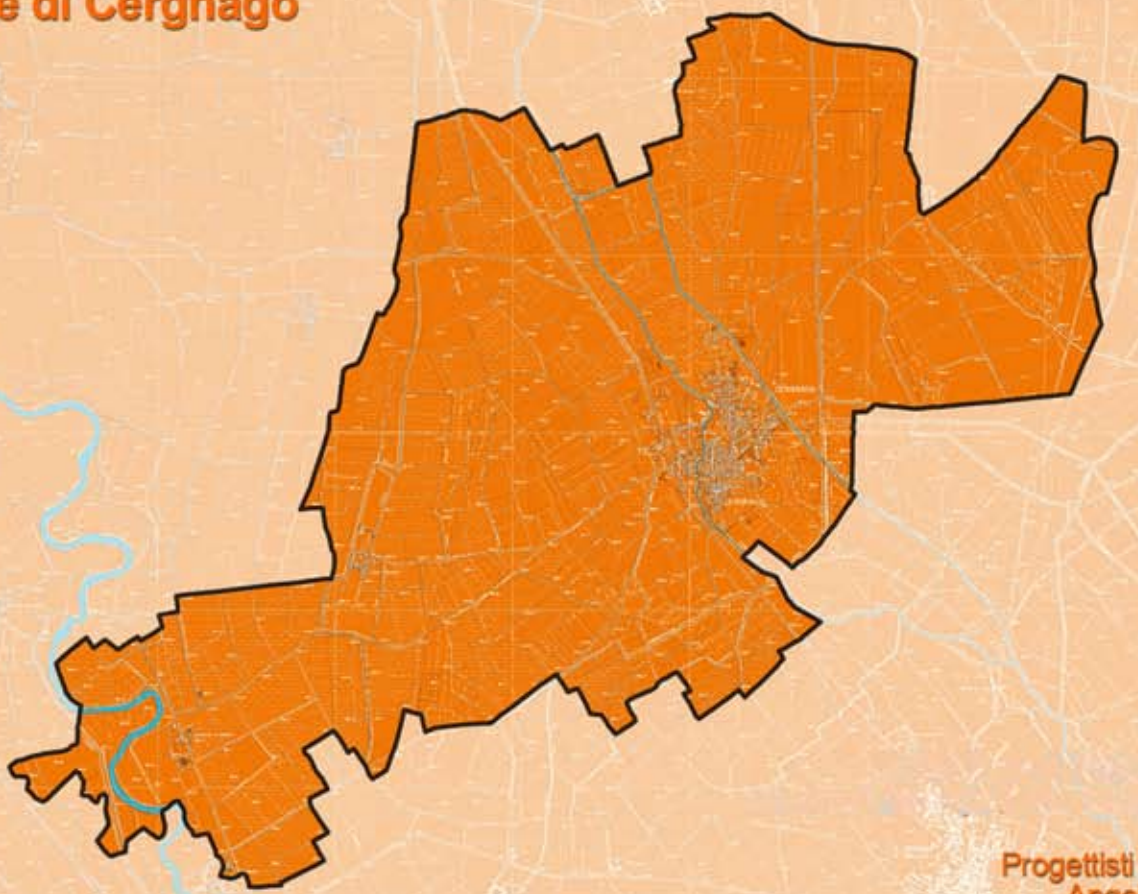
P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Comune di Cergnago



Progettisti incaricati:
Angela Colucci
Giorgio Corioni
Federico Tenconi

Collaboratori:
Laura Boi
Simone Fossa

Documento di Piano
Quadro strategico

Relazione

Sindaco:

Resp. Uff. Tecn.:

DOCUMENTO DI PIANO - QUADRO STRATEGICO

Indice

1. premessa
   1.1 Compensazione e perequazione urbanistica

2. Obiettivi, strategie e azioni
   2.1 il sistema residenziale e dei servizi
   2.2 Le attività produttive e commerciali
   2.3 Le attività turistiche, ricettive e ricreative
   2.4 Il Sistema ambientale, culturale ed ecologico
   2.5 Il sistema della mobilità
   2.6 Azioni strategiche e previsioni di piano
   2.7 Correlazione tra obiettivi del PTR per l'ambito di riferimento e gli obiettivi del PGT

3. Sensibilità paesistica

4. Ambiti di completamento insediativo

5. Dati quantitativi riassuntivi di Piano

1. Premessa

Prima di illustrare la proposta elaborata dal Documento di Piano, è utile richiamare alcune peculiarità introdotte dalla nuova LR 12/05. Il primo aspetto di novità riguarda l'obiettivo stesso dichiarato dalla legge che non punta ad un piano urbanistico ma ad un piano di governo del territorio. Nelle intenzioni della legge si tratta quindi di uno strumento che ha come scopo di coordinare ed integrare tutte le azioni e le politiche che hanno effetti rilevanti sul territorio e contribuiscono alla sua evoluzione. Questo obiettivo legislativo, non solo è dichiarato nel titolo della legge e nei principi generali ma trova riscontro nel modo stesso con cui sono articolati gli strumenti che compongono il piano comunale. Il Documento di Piano infatti è al tempo stesso piano strategico e piano strutturale e fornisce gli indirizzi per la realizzazione dei piani attuativi.
Sulla base di un quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, il Documento di Piano definisce altresì gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione, ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera g) della LR 12/2005; in particolare il legislatore all'art. 11 della medesima legge, ha individuato due modelli di riferimento che lasciano spazio a diverse soluzioni. Si individua infatti una perequazione a carattere circoscritto riguardante solo gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata, la cui attuazione è affidata al Piano delle Regole (carta strategica) che assegna a tutte le aree comprese nel territorio comunale un identico indice virtuale di edificabilità.
La tavola "Carta strategica" in scala 1:10.000 e 1:2.000 unisce le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole in un unico atto.
Il Piano non rappresenta più uno strumento concluso in sé e destinato a restare inalterato per molti anni, ma un insieme di strumenti dinamici che si modificano in base alle valutazioni dei risultati raggiunti.
Il progetto di P.G.T. del Comune di Cergnago tiene conto di queste novità metodologiche e cerca di esplicitare nella maniera più analitica possibile l'intreccio tra criticità, potenzialità ed opportunità che emergono dal lavoro ricognitivo che è stato sintetizzato nel Quadro conoscitivo

1.1 Compensazione e perequazione urbanistica

Come già detto nella precedente premessa, il principio della compensazione e perequazione urbanistica, introdotto dalla LR 12/2005 all'art. 8 e sviluppato al successivo art. 11 della medesima, si configura, seppure facoltativo per le Amministrazioni comunali, come una preziosa risorsa nei processi di riqualificazione ambientale e urbana.
Il P.G.T. risponde alle finalità introdotte dalla legge regionale, individuando un criterio perequativo circoscritto ad un solo ambito di completamento residenziale (peraltro di riqualificazione), con l'applicazione di un indice territoriale omogeneo e parametri quantitativi anch'essi omogenei per la cessione/realizzazione delle aree per servizi pubblici. In merito al principio della compensazione urbanistica, il piano riconosce gli ambiti di "riqualificazione ambientale" dove, sulla base delle determinazioni sviluppate dall'analisi di valutazione ambientale relative alle nuove trasformazioni potranno essere messi in atto azioni di compensazione ambientale, unitamente agli ambiti già individuati per la realizzazione della "rete ecologica".

2. Obiettivi, strategie e azioni

Il Piano, sulla base delle analisi emerse dal quadro conoscitivo, delle indicazioni desunte dal quadro ricognitivi delle pianificazione sovraordinata e in base alla determinazioni assunte dall'amministrazione comunale e dalle proposte dei cittadini, individua una serie di obiettivi che troveranno riscontro negli elaborati descrittivi, cartografici e normativi del PGT.
Particolare attenzione è stata dedicata alla relazione tra gli obiettivi desunti dagli strumenti di pianificazione Regionale (PTR, PPR) e Provinciale (PTCP), e , riguardo a quest'ultimo alle indicazioni che riguardano il territorio comunale di Cergnago, inserito nell'Ambito unitario (unità tipologica) della pianura irrigua Lomellina e nell'ambito territoriale n. 5 denominato "Ambito della valle del Torrente Agogna".

2.1 Il PGT persegue i seguenti obiettivi per il sistema residenziale e dei servizi:

• tutela costruttiva, formale e materiale dell'area riconosciuta come nucleo di antica formazione (NAF), senza pregiudicarne il recupero finalizzato ad un'ambientazione d'insieme e nel rispetto dei criteri tradizionali di realizzazione tipici del luogo;
• incentivazione al riuso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, attraverso una normativa flessibile ma attenta alla salvaguardia dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale;
• Conferma delle previsioni residenziali del PRG vigente non attuate o, in caso contrario, possibilità di rilocalizzare le previsioni (in termini di superficie e volumetria);
• Nuovi ambiti di riqualificazione e completamento residenziale da individuare preferibilmente base del fabbisogno locale (domanda) e in relazione alla componente demografica riscontrata (sostanzialmente stabile nell'ultimo decennio)
• scelta delle nuove aree a seguito di un'attenta analisi ambientale dei luoghi e sulla base di criteri oggettivi di sostenibilità; ovvero in aree compatibili dal punto di vista idrogeologico e senza compromettere ambiti di pregio ambientale, limitando il consumo di suolo,
• compattazione dell'abitato privilegiando gli interventi nei lotti interclusi e in margine all'edificato esistente;
• limitazione delle altezze massime e contenimento della densità fondiaria edificabile;
• attenzione agli aspetti di contenimento energetico, da sviluppare con regole ed incentivi per favorire interventi di qualità non solo architettonica ma anche sostenibili dal punto di vista ambientale,
• verifica dello stato dei servizi esistenti (esigenze di gestione e fabbisogno) al fine garantire un'equilibrata distribuzione e fruizione a livello comunale ed eventuali nuove previsioni
• previsione di aree per infrastrutture e servizi, negli ambiti di completamento, da realizzare e cedere gratuitamente al comune da parte dei operatori privati con il meccanismo perequativo;

2.2 Le attività produttive e commerciali. Lo sviluppo produttivo pavese è principalmente legato alla realtà delle piccole imprese, ed il Comune di Cergnago si inserisce in questa realtà con la presenza sul proprio territorio di piccole attività artigianali localizzate in margine all'ambito urbano.
Ad esse si aggiunge la rete commerciale formata principalmente da pochi esercizi di vicinato. Trattandosi di un piccolo Comune, non distante da Mortara, la domanda commerciale si rivolge attualmente nell'hinterland omonimo.
Pertanto il PGT deve porsi gli obiettivi di:

- Valutazione delle previsioni di completamento degli insediamenti artigianali esistenti mediante una eventuale riorganizzazione funzionale dei lotti, delle aree per servizi e della relativa viabilità di accesso, privilegiando le necessità delle attività locali (area artigianale esistente);

- Verifica delle previsioni artigianali e terziarie del PRG vigente non attuate, o, in caso contrario, possibilità di rilocalizzarne le previsioni (in termini di quantità e richieste di carattere locale)
- Incentivazione all'insediamento di attività commerciali di vicinato.

2.3 Le attività turistiche, ricettive e ricreative. La capacità ricettiva attuale nel Comune di Cergnago è abbastanza limitata, soprattutto in relazione al contesto territoriale prettamente agricolo e piccolo-locale. Le complessive politiche di tutela e valorizzazione del territorio previste dal PTCP di Pavia e richiamate dagli obiettivi generali del Piano, devono essere orientate a favorire l'affluenza turistica, mediante azioni di promozione delle potenzialità locali legate ala valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico.
Il PGT si prefigge quindi i seguenti obiettivi puntuali:

- aumentare la valenza turistico-ricettiva del luogo connessa alla presenza di beni paesaggistici e architettonici, anche mediante sviluppo della rete di itinerari e percorsi culturali;
- Incentivare la ricettività mediante agriturismo, bed and breakfast e attraverso lo sviluppo di attività sportive e per il tempo libero connesse alla realtà rurale e ambientale

2.4 Il Sistema ambientale, culturale ed ecologico

Le aree agricole. Il sistema agroalimentare della provincia di Pavia si differenzia dalla maggior parte delle altre province lombarde per la generale prevalenza in tutto il territorio delle produzioni vegetali rispetto a quelle zootecniche. Anche il Comune di Cergnago è rappresentativo di questa realtà provinciale, seppure entro i limiti di una piccola realtà comunale. L'obiettivo dell'Amministrazione è pertanto rivolto al mantenimento delle realtà agricole locali quale presidio a tutela del territorio, in special modo in coerenza con gli obiettivi delle recenti politiche Agricole Comunitarie, e attraverso l'Incentivazione ed il recupero dei fabbricati rurali, un'adeguata tutela dell'assetto idrogeologico del territorio, e la conservazione del valore testimoniale dell' architettura rurale presente.

Le aree di salvaguardia ambientale e di valore ecologico. L'analisi e la valutazione del paesaggio e dell'ambiente sono elementi costitutivi e fondanti per la realizzazione delle scelte urbanistiche, che non possono più prescindere dalle considerazioni ambientali. Nello specifico il tema in oggetto è composto da analisi e studi di diversa natura con un unico denominatore comune, la sostenibilità ambientale. L'art. 8 comma 2 lettera e) della LR 12/2005 definisce i temi da affrontare, ovvero la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ponendo la tutela degli elementi di pregio e la salvaguardia dai rischi ambientali, tra gli obiettivi primari del governo del territorio.
E' pertanto compito dell'Amministrazione dialogare con enti e istituzioni, che operano nel campo ambientale, per focalizzare priorità ed obiettivi in merito ai reali bisogni collettivi.
Il territorio di Cergnago è abbastanza omogeneo, dal punto di vista paesistico-ambientale. Il sistema che maggiormente lo connota è quello agrario, seguito da ambiti naturali tutelati che fanno riferimento alle "aree ad elevato contenuto naturalistico" individuate a sud-est dell'abitato.
E' alla luce di queste specificità che l'Amministrazione ha definito gli obiettivi generali di seguito sintetizzati, finalizzati al mantenimento delle connotazioni ambientali presenti ed alla salvaguardia del territorio naturale:

- tutela delle aree agricole e ambientali, già individuate dal PRG e/o da strumenti di pianificazione sovraordinata (emergenze naturalistiche individuate dal PTCP ecc.)
- riconoscimento e tutela dei corridoi ecologici (in riferimento al PTR, PTCP ecc.)

- previsione di adeguate misure di contenimento e mitigazione degli effetti negativi prodotti sull'ambiente dalla presenza di infrastrutture e di insediamenti impattanti per l'ambiente, attraverso l'impiego di impianti vegetali (cortine arboree, filari interpoderali, siepi arborate) con funzione di mascheramento e filtro ambientale,
- tutela del nucleo storico antico del castello e delle pertinenze,
- riconoscimento e tutela di altri edifici e/o beni storici e paesistici di pregio anche se non oggetto di vincolo,
- valorizzazione delle strade interpoderali (accordi per manutenzione, cura e pulizia dei percorsi), anche in termini di ciclabilità e fruizione del territorio agricolo,

2.5 Il sistema della mobilità

Come riportato nel Quadro conoscitivo, il Comune di Cergnago è interessato, seppur marginalmente, dal progetto infrastrutturale dell'autostrada Broni – Mortara, con evidenti ricadute in termini di occupazione di suolo e modifica dello scenario della mobilità locale. Il PGT recepisce tali previsioni sovraordinate, riportando un corridoio di salvaguardia e valutando le interconnessioni con l'attuale sistema.

- Il PGT inoltre individua i tratti ove occorre un miglioramento della rete stradale (secondaria) esistente e l'eventuale viabilità interna alle nuove previsioni insediative (di interesse locale). In particolare a sud-ovest, dove la previsione di ambiti di completamento è fortemente connessa alla realizzazione di nuove previsioni viabilistiche.
- Particolare importanza è data alla mobilità ciclo-pedonale urbana (marciapiedi, piazzole di sosta per bici ecc.) per garantire collegamenti tra diversi ambienti del territorio, i servizi pubblici (parchi, scuole, impianti sportivi) e il territorio agricolo extraurbano. Da qui l'obiettivo di contribuire alla realizzazione, a scala intercomunale, di una vera e propria rete ciclopedonale lungo canali, corsi d'acqua e strade interpoderali.

2.6 Azioni strategiche e previsioni di piano

Gli obiettivi illustrati nel presente capitolo trovano attuazione alla scala di piano ed in particolare negli elaborati che contraddistinguono il Piano, ovvero il disegna strategico del previsioni del PGT.

E' importante però sottolineare le principali azioni strategiche che il Piano sviluppa al fine di riconoscere una coerenza della pianificazione rispetto agli obiettivi iniziali e un impostazione corretta seguendo principi di funzionalità e sostenibilità urbana ed ambientale.

Per la residenza, si favorisce una riorganizzazione degli ambiti già pianificati dal PRG con alcuni ampliamenti finalizzati a esigenze locali, con attenzione al disegno urbano del margine tra abitato e territorio agricolo, dei servizi ed al controllo della qualità formale e costruttiva.

Il sistema dei servizi e delle attrezzature pur soddisfacente in termini quantitativi è oggetto di attenzione per quanto riguarda alcuni ambiti, in particolare le recenti espansioni residenziali.

Diventa fondamentale il contributo dei privati, in termini di negoziazione di eventuali interventi di interesse pubblico in cambio di diritti edificatori, altrimenti di difficile realizzazione da parte dell'amministrazione comunale.

E' con tali meccanismi che il piano, unitamente al disegno urbano, prevede gran parte delle previsioni di viabilità e urbanizzazioni negli ambiti di completamento insediativo ad attuazione privata, al fine di dare azione in tempi relativamente brevi e certi alle determinazioni assunte.

Analoga attenzione è stata riservata anche alle trasformazione artigianali e ricettive, che il PGT promuove in luogo della previsione di completamenti limitati delle attività esistenti, sostenibili dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali (lungo lungo la SP 211 in direzione Mortara), di servizio (aree carico scarico, parcheggi ecc.) e ambientali (mitigazione e compensazione).

Il piano delle regole interviene sul nucleo antico con differenti gradi di tutela e possibilità di recupero dell'esistente, nel rispetto dei caratteri tradizionali del luogo e per gli insediamenti rurali (cascine), attive nel settore agricolo. Analogamente, il tessuto urbano recente consolidato a funzione residenziale è confermato, ed attraverso una normativa di recupero viene incentivato ad una riqualificazione, soprattutto in merito al recente intervento edilizio con tipologie improprie e dequalificanti.
Il territorio extraurbano, al di la delle porzioni interessate dalle previsioni infrastrutturali a scala sovra locale (viabilità di nuova previsione connessa alla Broni-Mortara), viene tutelato, con particolare riferimento agli ambiti di valenza produttiva agricola e ambientale-paesaggistica, con il recepimento degli spazi destinati alla rete ecologica di livello regionale. Completano il sistema ambientale gli ambiti in margine all'abitato, dove il piano sviluppa una normativa orientata a favorire l'inedificabilità di tali aree, anche per il settore agricolo, consentendo l'attuazione di meccanismi compensativi (piantumazioni, riqualificazione ambientale, riassetto ecologico, percorsi ciclopedonali alberati ecc.).

2.7 Correlazione tra obiettivi del PTR per l'ambito di riferimento e gli obiettivi del PGT

Di seguito si riporta un confronto operato tra gli obiettivi che il PTR fissa per il Sistema territoriale della Pianura Irrigua, ove si inserisce il territorio di Cergnago e gli obiettivi/azioni strategiche che il PGT individua (con riferimento ai paragrafi 2.1... 2.5), e che rispondono a tali indicazioni.

Obiettivi PTR (sistema Pianura Irrigua)	**Correlazione obiettivi/azioni PGT**
Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale	*2.4 tutela delle aree agricole e ambientali, già individuate dal PRG e/o da strumenti di pianificazione sovraordinata (verifica ambiti agricoli ad elevata produttività ecc.)* *(studi VAS) valutazioni in merito al sistema rurale del territorio sia sotto la componente produttiva sia per gli aspetti ecologico-paesaggistici*
Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico	*2.1 attenzione agli aspetti di contenimento energetico, da sviluppare con regole ed incentivi per favorire interventi di qualità non solo architettonica ma anche sostenibili dal punto di vista ambientale* *2.1 scelta delle nuove aree a seguito di un'attenta analisi ambientale dei luoghi e sulla base di criteri oggettivi di sostenibilità; ovvero in aree compatibili dal punto di vista idrogeologico e senza compromettere ambiti di pregio ambientale e limitando il consumo di suolo,* *(studio geologico) tutela dell'assetto idrogeologico del territorio*
Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo	*2.4 mantenimento delle realtà agricole locali quale presidio a tutela del territorio, in coerenza con gli obiettivi delle recenti politiche Agricole Comunitarie, e attraverso l'Incentivazione ed il recupero dei fabbricati rurali,*
Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale	*2.4 riconoscimento e tutela dei corridoi ecologici a scala locale con la previsione della Rete Ecologica Comunale* *2.4-2.5 valorizzazione delle strade interpoderali, anche in termini di ciclabilità e fruizione del territorio agricolo, anche su scala extraurbana* *2.3 aumentare la valenza turistico-ricettiva del luogo connessa alla presenza di beni paesaggistici e architettonici, anche mediante sviluppo della rete di itinerari e percorsi culturali;* *2.3 Incentivare la ricettività mediante agriturismo, bed and breakfast ed ostelli, anche in area agricola*
Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti	*2.5 Il PGT recepisce le previsioni sovraordinate del tracciato Broni-Mortara (...),* *2.4 previsione di adeguate misure di contenimento e mitigazione degli effetti negativi prodotti sull'ambiente dalla presenza di infrastrutture e di insediamenti impattanti per l'ambiente, attraverso l'impiego di impianti vegetali*
Evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative	*2.1 incentivazione al riuso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, attraverso una normativa flessibile ma attenta alla salvaguardia dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale* *2.2 Verifica delle previsioni produttive e terziarie del PRG vigente non attuate, o, in caso contrario, possibilità di riconferma o ridurne le previsioni*

3. Sensibilità paesistica

A completamento dello studio paesaggistico illustrato nel quadro conoscitivo, le analisi presentate hanno contribuito alla redazione dell'elaborato relativo alla sensibilità paesaggistica del sito, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche nella D.G.R. n. 7/11045 del 21 novembre 2002, che avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione delle classi di intervento e le procedure per la valutazione paesistica dei progetti.
La definizione di tali classi viene determinata in base a tre modalità di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

articolati in chiavi di lettura a due livelli (sovralocale e locale).
Sulla scorta dei passaggi ricognitivi e interpretativi effettuati nella fase di analisi dello stato di fatto, si è passati alla definizione della cosiddetta carta della "sensibilità paesistica" dei luoghi, che individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico. Per coerenza con l'applicazione del PPR, la classificazione segue i cinque livelli di sensibilità indicati:

- sensibilità molto bassa
- sensibilità bassa
- sensibilità media
- sensibilità elevata
- sensibilità molto elevata.

Questa carta costituisce la sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio che c'è; potrà aggiornata e integrata nel tempo, può essere maggiormente dettagliata in fase attuativa del piano e come tale permette di compiere un monitoraggio periodico sullo stato del paesaggio e sull'efficacia delle politiche attivate, sia in riferimento alla tutela e valorizzazione dei caratteri e valori paesistici esistenti, sia rispetto alla riqualificazione degli ambiti degradati e alla gestione delle trasformazioni innovative del paesaggio.
Nello specifico sono inseriti nella classe:

- sensibilità molto bassa: ambiti produttivi e commerciali
- sensibilità bassa: ambiti residenziali recenti;
- sensibilità media: aree agricole e risaie;
- sensibilità elevata: Boschi e filari; Nucleo Antica Formazione; Ambiti agricoli delle cascine con areale a rischio archeologico;
- sensibilità molto elevata: Zone di Protezione Speciale (Direttiva 79/409/CEE), Emergenze Naturalistiche (PTCP); Rete Ecologica Regionale 1° livello.

All'interno di classi sensibilità elevata o molto elevata sono stati poi individuati alcuni possibili elementi di criticità/degrado.
L'allegato "Carta delle sensibilità paesistiche" individua le classi sul territorio.

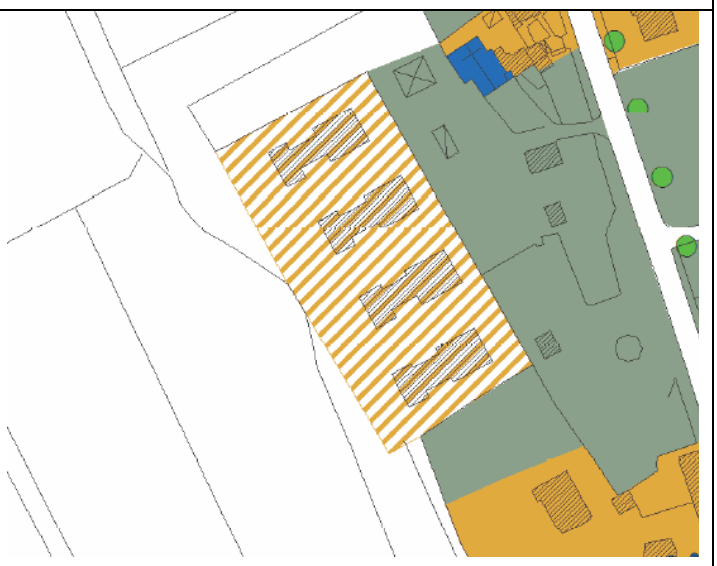
4. Ambiti di completamento insediativo

L'art. 8 comma 2 della LR 12/2005 stabilisce che il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica e sismica.
Alla luce delle valutazioni e delle scelte formalizzate dal nuovo Piano di Governo del Territorio, il Documento di Piano riconosce due soli ambiti definiti come Ambiti di Completamento Insediativo, di seguito descritti, per i quali l'intento di "completare " il tessuto esistente con interventi di "riqualificazione" ed "incentivazione" prevale sul concetto di "trasformazione". Tali ambiti sono comunque stati oggetti di valutazione secondo criteri coerenti con i principi di sostenibilità affrontati in sede di Valutazione Ambientale Strategica.
A fronte di proposte avanzate dai cittadini e dell'Amministrazione si propone un ambito di riqualificazione per l'area compromessa da edificazione a carattere residenziale non ultimata, collocata in margine all'abitato (ACr), limitando le nuove previsioni ad un solo ambito a destinazione sportiva e per il tempo libero, per dare sviluppo ad un'attività di maneggio equestre (ACsp).
Tali **ambiti di completamento insediativo (AC)** si configurano, per collocazione, estensione o rapporti storicamente esistenti con il contesto in cui sono inseriti, come aree essenziali al compimento del disegno urbano sotteso al PGT, ed è per ciò che assumono la connotazione di ambiti strategici. Per essi si prevedono destinazioni d'uso specifiche e parametri pensati singolarmente per ogni ambito in relazione al contributo che da esso si attende alla realizzazione del disegno complessivo di Piano.
Quanto alle funzioni previste, le aree comprese in tali ambiti sono così destinate:
- ambiti di completamento insediativo a destinazione residenziale e servizi (AC.r)
- ambiti di completamento insediativo a destinazione sportiva e per il tempo libero (AC.sp)
Al sistema delle aree di completamento appartengono inoltre gli ambiti del tessuto urbano consolidato, definiti all'interno dell'intero territorio comunale, quali parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Tali ambiti, non essendo di specifica competenza del Documento di Piano, sono altresì disciplinati dal Piano delle Regole, il quale considera e disciplina, attraverso la normativa, l'intero territorio comunale.
Gli ambiti di completamento residenziale del Piano di Governo del Territorio di Cergnago si configurano prevalentemente, per dimensione, disegno urbano e specificità localizzative, come aree intercluse od ai margini del tessuto urbano consolidato, la quasi totalità previsti e riconfermati dal PRG vigente, ovvero di riqualificazione di modeste parti del territorio per il recupero di ambiti interclusi o compromessi.
La previsione di completamento di tipo artigianale, in continuità dell'attuale zona produttiva esistente, già prevista dal PRG vigente e di limitata entità, riveste carattere strategico per lo sviluppo delle attività locali.
Infine, verificata l'attuale dotazione di servizi pubblici e le limitate previsioni di incremento residenziale, il PGT non prevede una riorganizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico esistenti, ma esclusivamente un puntuale censimento degli stessi unitamente a proposte di miglioramento e qualificazione delle dotazioni esistenti.
La cartografia allegata al Documento di Piano rappresenta, con apposito segno grafico, gli ambiti di completamento insediativo, che nello specifico sono di seguito descritti in merito alle caratteristiche morfologiche e le indicazioni per l'attuazione nelle schede allegate in calce che contengono i parametri e le prescrizioni di intervento per ciascun ambito.

AMBITO DI COMPLETAMENTO INSEDIATIVO: ACr1

Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Ambito soggetto a Piano Attuativo localizzato ai margini dell'abitato, caratterizzato da un edificato esistente non completato e tipo logicamente non appropriate al contesto. Si configura un intervento di riqualificazione dell'intero comparto, per il quale si prevede la possibilità di recupero della volumetria esistente attraverso la ristrutturazione e miglioramento estetico-funzionale dei fabbricati esistenti (a) o in alternativa attraverso la sostituzione dei volumi esistenti con un nuovo disegno urbanistico e tipologico appropriato (b).



Dati quantitativi

a) Ristrutturazione edilizia
Superficie territoriale: mq 5.030
Altezza massima edifici: esistente
Slp/Volume realizzabile: esistente
Ab teorici insediabili: 24 (* stimati, non prescritivi)
Attrezzature per servizi: mq. 430 (con possibilità di monetizzazione se non altrimenti localizzabili)

b) Ristrutturazione urbanistica con sostituzione edilizia
Superficie territoriale: mq 5.030
Altezza massima edifici: m 9
Slp/Volume realizzabile: ricollocazione Volume esistente con possibilità di incremento del 20%
Ab teorici insediabili: 24 (* stimati, non prescritivi)
Attrezzature per servizi: mq. 430

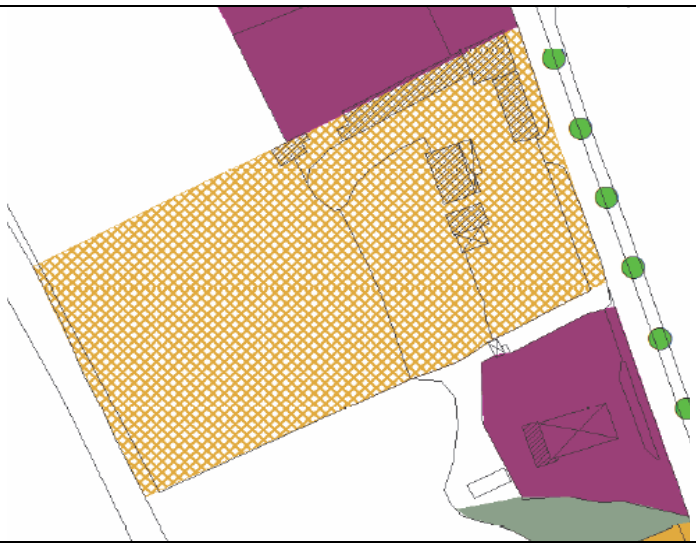
Prescrizioni

- piantumazione delle aree a parcheggio e verde pubblico e private
- sistemazione della viabilità di accesso e adeguamento delle reti di urbanizzazione a carico dei proponenti
- possibilità, da parte dell'amministrazione comunale, di prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione per l'intervento a)
- possibilità, da parte dell'amministrazione comunale, di prevedere la riduzione degli oneri di urbanizzazione per l'intervento b) qualora non ci si avvalesse del bonus di incremento volumetrico del 20%

AMBITO DI COMPLETAMENTO INSEDIATIVO: ACSp1

Funzioni e caratteristiche dell'intervento

Ambito soggetto a permesso di costruire localizzato ai margini dell'abitato, in parte occupato da edificato esistente di tipo rurale e da area libera agricola. Si configura un intervento di recupero dei volumi esistenti con destinazioni residenziali limitate all'attività e di servizio all'attività sportiva e per il tempo libero che si andrà ad insediare.
Si prevede la sistemazione degli spazi aperti a verde, finalizzati all'attività di "maneggio" e la realizzazione di strutture coperte per il ricovero degli animali.



Dati quantitativi

a) Ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti e nuova costruzione

Superficie territoriale: mq 10.500
Altezza massima edifici: esistente (ristrutturazione degli edifici esistenti)
m 10 per nuove strutture
Rapporto copertura: 30% St (compreso l'edificato esistente)
Slp realizzabile:
- max. mq 500 per residenza titolare, custode e servizi connessi alla residenza con ristrutturazione dei volumi esistenti
- max. mq. 2.500 per struttura coperta da adibire a ricovero animali ed attività sportive equestri

Ab teorici insediabili: --
Attrezzature per servizi: parcheggio privato legato all'attività e localizzato in fregio alla viabilità pubblica di accesso

Prescrizioni

- piantumazione delle aree a parcheggio e verde private
- previsione di adeguati interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico delle nuove strutture coperte, da localizzare nella porzione del lotto limitrofa all'edificato esistente.
- sistemazione del sistema di accesso e adeguamento delle reti di urbanizzazione a carico dei proponenti

5. Dati quantitativi riassuntivi di Piano

Ambiti di Completamento Insediativo a funzione residenziale e servizi

Ambito	Sup. terr. mq	mq/mq	Slp mq	Ab. teorici
AC.r1	5.030	--	esistente (*)	24
Totale	***5.030***		***--***	***24***

(*) ai fini del dimensionamento di piano si valutano 1200 mq di Sul pari a 24 ab. teorici

Ambiti di Completamento Insediativo a funzione sportiva e per il tempo libero

Ambito	Sup. terr. mq	Rc %	Slp mq	Ab. teorici
AC.sp1	10.500	30%	3.000 (**)	--
Totale	***10.500***		***3.000***	

(**) di cui 500 mq per residenza e servizi e 2500 per strutture coperte per maneggio e ricovero equini

- ***Ambiti residenziali consolidati*** *(I.f. medio 0,4 mq/mq)* ***ab 16*** *(slp mq. 800 ca)*
  (previsioni stimate da interventi di ampliamento e recupero)
- ***Ambiti residenziali consolidati*** *(I.t. medio 0,33 mq/mq)* ***ab 50*** *(slp mq. 2.500 ca)*
  (previsioni determinate da interventi in lotti liberi nel tessuto edificato consolidato

- Totale previsioni ***ab 66***

In base ai dati sopra riportati **si stima quindi un incremento globale di** 66+24= **90 abitanti teorici totali insediabili con le previsioni residenziali del Piano di Governo del Territorio**.

Il dato più significativo interessa la destinazione residenziale e va rapportato con le previsioni del PRG vigente, in quanto **non si individuano nuovi Ambiti di Trasformazione**, fatto salvo l'intervento di completamento insediativo finalizzato alla riqualificazione dell'ambito già compromesso da edificazione non completato.
L'obiettivo è evitare insediamenti residenziali di espansione, al fine di contenere il consumo di suolo, distribuendo la capacità edificatoria in base alle esigenze locali, attraverso una diversificazione dell'offerta di aree, favorendo sia i piccoli ambiti di completamento, sia interventi di riqualificazione e recupero all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato.
Si vuole creare la possibilità di un contenuto sviluppo insediativo, connesso alla realtà urbana, riducendo le potenzialità già previste dal PRG vigente senza stravolgere l'assetto urbanistico locale.
In sintesi le previsioni di incremento residenziale sono esclusivamente indirizzate alla riqualificazione e al recupero di aree ed edifici esistenti all'interno o in margine dell'abitato, senza alcuna sottrazione di suolo agricolo di pregio. Occorre anche aggiungere che, rispetto alle previsioni del vecchio PRG è stata operata una notevole riduzione di edificabilità.

Per la determinazione della capacità insediativa globale prevista dal Piano di Governo del Territorio si riportano anche le previsioni insediative indicative degli ambiti residenziali di completamento e consolidati, che saranno puntualmente definite nel Piano delle Regole (norme di attuazione), per quanto riguarda indici e modalità di intervento.

Se sommati alla popolazione residente stabile (769 abitanti) si ottengono 859 abitanti che determinano la capacità insediativa teorica residenziale totale del Piano. Il dato, rispetto al trend demografico illustrato nel Quadro conoscitivo (in lieve crescita) ed alla realtà locale, può apparire lievemente sovradimensionato, ma occorre valutare che, essendo in gran parte (40 %) connesso a previsioni di recupero e riqualificazione di edifici esistenti, si ipotizza un tempo di attuazione distribuito almeno in un decennio.

Tali motivazioni sono anche sostenute dalla oggettiva situazione economica odierna che si riflette anche sull'attività e sul mercato edilizio, che ha comunque orientato l'amministrazione comunale a operare scelte di pianificazione volte al riuso di volumi esistenti e sottoutilizzati e a ridurre le aree di sviluppo residenziale previste dal vecchio PRG e mai attuate.