
comune di san giorgio piacentino

P. S. C. - Relazione

indice

- premessa
 - l.r. 20/00 – il ruolo del psc
 - le integrazioni alla l.r. 20/00
 - psc – obiettivi generali
 - psc – il progetto: strategie e scelte
 - psc - dimensionamento
-

premessa

Il presente PSC è l'esito di un complesso iter progettuale avviato dall'Amministrazione Comunale di San Giorgio P.no nel 2007, e risultato di due mandati politici.

Il processo di formazione del Piano, redatto ai sensi della LR. 20/2000 s.m. e int., si è articolato nelle fasi di seguito sinteticamente illustrate.

Del. G.C. n.128 del 12/12/2007 – la Giunta approva i documenti costitutivi del Documento Preliminare (Quadro Conoscitivo, Documento Preliminare e Prima Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale Valsat), al fine di procedere alla convocazione della Conferenza di pianificazione;

Conferenza di pianificazione - ai sensi e per gli effetti degli artt. 14 e 32 LR.20/00, la Conferenza si è aperta ufficialmente con la I seduta del 20/12/2007; nel successivo mese di gennaio 2008, l'Amministrazione ha provveduto ad organizzare incontri con la cittadinanza e i portatori di interessi. In data 15/04/08 è stata convocata la II seduta e in data 30/06/08 si è svolta la III ed ultima seduta della Conferenza, con la redazione del verbale conclusivo attraverso il quale si sono assunti gli obiettivi e le scelte strategiche condivisi, contenuti nel Documento Preliminare. L'Amministrazione Comunale ha inoltre siglato un accordo con le realtà economico imprenditoriali provinciali, volto a definire i presupposti di collaborazione per uno sviluppo territoriale sostenibile.

Del. CC. n.28 del 20/04/2009 – Il Consiglio comunale adotta i documenti di PSC;

Del.CC. n. del .././2011 - a seguito delle elezioni politiche e dell'insediamento di una nuova Amministrazione Comunale, il Consiglio comunale procede alla parziale riadozione del PSC (tav. 1 A);

Del.CC. n. del .././2011 - il Consiglio comunale controdeduce alle riserve dell'Amministrazione Provinciale e alle osservazioni dei privati, elaborando i presenti documenti di Piano.

I.r.20/00 – il ruolo del psc

La Legge urbanistica regionale n. 20/2000 articola la pianificazione comunale in tre strumenti, caratterizzati da un diverso livello delle scelte (mentre il PRG disciplinava tutti i possibili livelli urbanistici) e ad ogni livello corrisponde una diversa procedura di approvazione e una diversa validità temporale:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) opera scelte strategiche caratterizzate da stabilità temporale;
- il Regolamento urbanistico Edilizio (RUE) disciplina le trasformazioni diffuse soggette ad intervento edilizio diretto (il RUE ha validità a tempo indeterminato);
- il Piano Operativo Comunale (POC) regola le trasformazioni del territorio, definisce l'attuazione delle nuove aree di urbanizzazione e delle aree sottoposte a riqualificazione urbana (il POC ha validità di 5 anni).

Si richiamano sinteticamente i contenuti espressi dalla legge.

La L.R. all'art. 28, definisce il Piano Strutturale Comunale P.S.C. come: *“lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.”*

In particolare la L.R. attribuisce al PSC i seguenti compiti principali:

- a) valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
- b) definisce quali fabbisogni insediativi potranno essere soddisfatti dal POC attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero attraverso la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione, e quali fabbisogni richiedono il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell'ambito del territorio già urbanizzato;
- c) fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- d) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione, e definisce i criteri di massima per la loro localizzazione;
- e) classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
- f) individua gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dalla legge, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali.

le integrazioni alla l.r. 20/2000

Una delle novità più significative introdotte dalla sopra citata legge e dalle circolari è certamente, oltre ad aver risolto le questioni nate da errate interpretazioni, quella di aver definito con più chiarezza le competenze e i ruoli di ciascuno dei tre *livelli pianificatori* introdotti in Emilia Romagna ormai da un decennio.

Tralasciando le molte questioni risolte dalla nuova legge, si è ritenuto opportuno in questa sede, focalizzare l'attenzione sulle novità più significative che potranno avere un ruolo sia nella presente fase di *Approvazione* del Piano, sia nella prossima fase di elaborazione degli strumenti di *R.U.E.* e di *P.O.C.*

Tutto ciò anche in ragione della volontà di definire e indirizzare la metodologia attuativa degli strumenti urbanistici; tali punti sono:

- **la nuova *conformazione* dell'art.18**
- **la nuova *funzione programmatica* del *P.O.C.***

Per entrambi i punti si fa riferimento a quanto definito dalla *IIIa Circolare Illustrativa*, pubblicata sul *BUR* del 04/03/2010, e sulla scorta dei relativi contenuti possiamo fare alcune riflessioni sulle opportunità che il nuovo testo di legge offre alla realtà comunale di San Giorgio P.no.

La nuova conformazione dell'art. 18

Nella *IIIa Circolare Illustrativa* viene motivato chiaramente che l'*art. 18*, così come peraltro già precisato dalla *LR. N.6/09*, non ha fatto altro che esplicitare il ruolo "a favore del P.O.C. e della sua attuazione" e non "contro". Infatti il ricorso a questa forma di accordo deve porsi in un contesto di "equidistanza" e di "trasparenza" nei confronti del territorio e degli attori privati, i quali potranno essere interpellati anche mediante bando concorsuale pubblico.

La selezione mediante bando non sarà comunque l'unica forma utilizzata in quanto, in alcuni casi, sopravvive anche la forma di *accordo diretto* con i soggetti attuatori.

Per questa forma di *accordo diretto* citiamo ad esempio i casi di:

- Opere Pubbliche previste su suolo privato;
- Opere Pubbliche previste su suolo pubblico;
- Cessione e/o attrezzamento di aree private classificate dal PSC "dotazione territoriale";
- Attrezzamento di aree pubbliche classificate dal PSC come dotazione territoriale

- Aree di riqualificazione.

Tuttavia occorre per maggior chiarezza definire alcuni criteri procedurali per evitare disparità di trattamenti o ulteriori equivoci, si riportano alcuni stralci della Circolare:

1)La natura dell'accordo con i privati è da ascrivere alla categoria degli accordi procedurali o preliminari, e quindi devono essere inquadrati tra le forme di partecipazione qualificata al procedimento di formazione e approvazione dei piani per assicurare: **a)** la condivisione dei contenuti del provvedimento di pianificazione, da parte dei destinatari dello stesso e dunque di coloro che sono chiamati a darvi attuazione **b)** la realizzazione di un risultato di **interesse generale ulteriore, e di più elevata qualità**, rispetto a quanto è esigibile con gli ordinari precetti legislativi, ai sensi dell'Allegato **A-26 della L.R. n°20/00**.

2) Ogni bozza di accordo con i privati ai sensi dell'art.18deve essere preceduto da una determina dell'organo esecutivo dell'Ente in quanto è l'organo che svolge azione di impulso ed iniziativa in campo urbanistico e che può impegnarsi verso terzi a promuovere l'approvazione di uno strumento avente i contenuti concordati. Inoltre si rammenta chel'efficacia dell'accordo è subordinato alla condizione che il Consiglio Comunale, nella sua piena autonomia, ne recepisca i contenuti.

3) Ogni bozza di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 ...deve assicurare la parità di trattamento degli operatori, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza e di adeguata motivazione. Tale principio di parità di trattamento, non comporta la necessità in tutti i casi di attivare procedure concorsuali, il quanto l'A. è chiamata a valutare discrezionalmente, da una parte le rilevanti ragioni di interesse pubblico anche avanzando nella negoziazione soluzioni o ulteriori esigenze di interesse pubblico; dall'altra, se ricorrano o meno le caratteristiche della proposta di intervento, che possano richiedere il ricorso alla preventiva procedura ad evidenza pubblica.

4) In tal senso è chiarito in via definitiva quali sono le condizioni per le quali.....l'accordo non può che essere negoziato e sottoscritto con il solo soggetto proponente ovvero:

-quando la proposta si caratterizziper la sua unicità e specificità e/o fornisca soluzioni a specifici problemi o ad esigenze relative ad un preciso Ambito d'intervento.

e viceversa quali invece le condizioni che indicano la.....preventiva procedura ad evidenza pubblica che consenta a tutti gli operatori di presentare una propria offerta la procedura che meglio può assicurare il risultato rispondente all'interesse della comunità locale, ovvero:

- realizzare interventi su aree pubbliche

- realizzare dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità che potrebbero essere realizzate e cedute dai privati al Comune a fronte di un inserimento di determinati comparti nel P.O.C. o nella sua variante

- acquisizione di idee e proposte progettuali che possano realizzate da una pluralità di operatori.

La nuova funzione programmatica del P.O.C.

Per quanto prematuro, occorre in questa fase di modifica allo strumento urbanistico adottato, porsi già nell'ottica di adeguarsi a quanto i nuovi disposti di legge hanno indicato come finalità, infatti l'obiettivo dichiarato del legislatore è dotare il P.O.C. di una *funzione programmatica* mediante l'adozione di un nuovo elaborato urbanistico integrativo del P.O.C..

Questo elaborato è il ***Documento Programmatico per la Qualità Urbana*** il quale, per essere redatto compiutamente ai sensi di legge, deve contenere un ***crono programma*** ed un ***elenco dettagliato*** delle opere, complete di una relazione di fattibilità economica-finanziaria dei principali interventi disciplinati.

Per giungere ad allestire compiutamente tale strumento, e riconoscere che la nuova normativa costituisce un'opportunità per l'Amministrazione Comunale responsabile nel proprio ruolo, di adeguare i propri strumenti strategici e attuativi . Ciò permetterà alla Giunta Esecutiva, nel proprio ruolo di indirizzo e di proposizione delle politiche urbanistiche, di focalizzare tutte le opere che intende porsi come obiettivo di medio-lungo termine, e da qui mettere in attuazione solo quelle che supereranno la valutazione di sostenibilità economico-finanziarie.

E' evidente pertanto, che non potranno essere ricompresi quegli interventi per i quali all'atto dell'approvazione del piano non siano presenti le effettive condizioni di realizzabilità nell'arco temporale di riferimento.

In quest'ottica appare chiaro che il *P.O.C.* di prossima redazione dovrà essere integrato dal *Documento Programmatico per la Qualità Urbana* ai sensi dell'art.30, § 2 lettera a) bis,, quale strumento-guida per la definizione di un quadro generale delle Opere Pubbliche necessarie per il miglioramento della qualità urbana nel suo complesso.

psc - obiettivi generali

Le indicazioni desumibili dal Quadro Conoscitivo ed in particolare le valutazioni e le criticità rilevate, ovvero dai limiti e condizioni alle trasformazioni del territorio, hanno consentito di formulare le strategie che costituiscono l'ossatura delle scelte di Piano.

Le scelte di Piano sono ispirate ad obiettivi di piena valorizzazione e salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, il PSC in coerenza con le linee programmatiche fissate dalla pianificazione sovra-comunale (PTCP2007), fissa i seguenti obiettivi di sviluppo e salvaguardia del territorio comunale.

OBIETTIVI DI SVILUPPO DEL TERRITORIO

- 1) promuovere un equilibrato sviluppo residenziale del capoluogo nel rispetto delle risorse disponibili e delle funzioni insediate;
- 2) svolgere una azione proattiva nelle strategie connesse allo sviluppo economico del territorio e nella individuazione delle aree e dei servizi destinati alla produzione e al commercio.

OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO

- 3) ridefinire, riqualificare e assegnare una maggiore identità urbana al Capoluogo ed una originale configurazione ad ogni sua principale frazione Rizzolo, San Damiano, Centovera, Viustino, Ronco e Tollara;
- 4) prendere parte attiva nella definizione dell'assetto e delle iniziative connesse al turismo religioso nella frazione di San Damiano;
- 5) orientarsi al turismo quale risorsa del territorio.

OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

- 6) promuovere iniziative per l'attuazione dei progetti nel settore ambientale;
- 7) assegnare nuovo ruolo al settore agricoltura.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' E USO DEL TERRITORIO

- 8) misurarsi con il futuro assetto viabilistico e con la richiesta di nuovi parcheggi;
- 9) migliorare l'organizzazione e la qualità dei servizi rivolti alla comunità.

psc – il progetto: strategie e scelte

Sono di seguito illustrate e richiamate le strategie generali e le scelte di assetto del territorio del PSC, articolate per ambiti tematici. Tali scelte trovano applicazione nella cartografia di piano e nel relativo corpo normativo.

strategie per il riassetto ambientale e lo sviluppo sostenibile

Le strategie dell'azione pianificatoria per il riassetto ambientale e lo sviluppo sostenibile si possono sinteticamente elencare nei seguenti punti:

- miglioramento e implementazione del sistema della mobilità attraverso la previsione di nuove dorsali a est e a ovest del capoluogo e la riorganizzazione più razionale delle criticità esistenti nel capoluogo e nelle frazioni, al fine di realizzare una rete con maggiori caratteristiche di sicurezza;
- sviluppo residenziale ispirato a principi di contenimento degli sprechi di territorio, tutela dell'ambiente e rispetto del suolo agricolo;
- dimensionamento residenziale rapportato sia alle previsioni della capacità insediativa in termini di nuove aree edificabili nell'arco di validità dello strumento urbanistico, sia alle previsioni di crescita demografica secondo gli usuali modelli matematici sempre riferita alla validità dello strumento (vedi tabelle del dimensionamento);
- recupero e riqualificazione delle aree urbane riconosciute come degradate e comunque carenti sotto il profilo della composizione formale e delle dotazioni;
- riqualificazione in genere delle aree produttive dismesse presenti nel territorio, come il caso dell'area dell'ex stabilimento Velchi in località Case Nuove;
- analoga considerazione per le aree oggi in uso militare e per le previsioni inerenti la possibile dismissione delle stesse, con recupero degli standard a favore della collettività; nello specifico:
 - o area militare del "Villaggio Azzurro" posta al centro del capoluogo;
 - o area militare dell'aeroporto di San Damiano la cui estensione e la vicinanza alle frazioni di San Damiano, Centovera e Godi impongono una attenta analisi sia dal punto di vista delle funzioni insediabili che del riutilizzo delle strutture già presenti per usi civili e di protezione civile.
- valorizzazione del centro storico nell'ambito del quale è demandata al RUE l'evidenziazione di quegli edifici o complessi per i quali è necessario adottare normative specifiche per la riqualificazione e il recupero anche attraverso la prescrizione di tempistiche e modalità attuative;

- riqualificazione ambientale, riorganizzazione urbanistica e completamento degli insediamenti produttivi posti a sud dell'abitato, integrando i poli esistenti con nuove ma definite espansioni produttive;
- recupero del patrimonio edilizio storico culturale e/o produttivo agricolo dismesso o in conflitto d'uso con le residenze circostanti, tanto nelle aree periferiche del capoluogo che nel resto del territorio;
- recupero, su tutto il territorio comunale, dei volumi non più funzionali all'agricoltura per fini residenziali, agrituristici e/o per attività collettive e di servizio connesse al tempo libero, allo svago, allo sport e alla cultura, quando tali attività si configurano come elemento di sostegno per la qualificazione dell'offerta turistico-culturale-ambientale o agrituristica;
- valorizzazione delle attività agricole presenti sul territorio;
- promozione della qualità ecologica degli interventi urbanizzativi ed edilizi, con la messa in campo delle opportune incentivazioni di ordine fiscale o normativo (ad esempio minori oneri ed eventualmente premi di superficie complessiva (per i progetti ispirati a criteri di risparmio energetico, sicurezza, salubrità, tutela ambientale e bioarchitettura);
- individuazione degli ambiti agricoli di tutela e definizione della compatibilità d'intervento per l'uso del territorio agricolo;
- predisposizione di un apparato tecnico normativo in grado di esprimere concetti e fissare obiettivi in termini di salvaguardia e tutela del paesaggio nel suo complesso sistema territorio.

strategie per il riassetto territoriale-urbanistico-ambientale

Sistema insediativo storico

Viene configurato con il Centro Storico del capoluogo, con gli insediamenti storici, gli edifici vincolati ai sensi delle leggi sulle bellezze naturali e sulle cose artistiche e gli edifici di interesse storico-architettonico.

Per quanto riguarda il centro storico del capoluogo una lieve correzione è stata proposta al perimetro della zona omogenea A del PRG previgente, alla luce delle indagini e delle analisi sullo stato di fatto e degli atti acquisiti.

Relativamente alle strutture insediative storiche extraurbane, le analisi di dettaglio hanno permesso di meglio precisare gli ambiti territoriali ad esse relativi; mentre per gli altri edifici storici, i vincoli d'intervento già previsti dal vigente PRG e l'aggiornamento dei censimenti, hanno consentito di individuare i complessi edilizi di valore monumentale, i complessi edilizi

e gli edifici di interesse storico–architettonico che costituiscono patrimonio di elevato valore storico–testimoniale, nonché numerosi edifici di valore storico–ambientale per i quali si attivano comunque politiche di tutela attraverso il quadro normativo del PSC e del RUE.

Ambiti urbani consolidati e da riqualificare a prevalente uso residenziale

Comprendono:

- le aree urbane consolidate del capoluogo e delle frazioni nelle quali vengono perseguite strategie di conferma, ampliamento e completamento del tessuto edilizio esistente;
- gli ambiti consolidati da riqualificare del capoluogo e di alcune frazioni nei quali vanno attivate politiche di riordino urbanistico, di riqualificazione architettonica e di aumento delle dotazioni degli spazi di sosta e parcheggio.

Dette aree riguardano in particolare nello specifico:

- un ambito compreso tra Piazza Marconi e Via Trieste che comprende tessuto consolidato anche di tipo misto residenziale–produttivo in parte in stato di disuso e fronti di fabbricati prospicienti sullo spazio pubblico appartenenti al primo dopoguerra per i quali si rende necessario avviare procedure di riqualificazione;
- ambito in Via Genova, costituito da area con annesso fabbricato che necessitano di specifica normativa che consenta oltre al recupero insediativo degli spazi, l’arretramento dell’attuale fronte edificato per consentire l’adeguamento della viabilità;
- ambito in Via Napoli costituito da un complesso di fabbricati in mediocre stato di conservazione il cui intervento di recupero deve inquadrarsi anche nel reperimento dei necessari standard dotazionali;
- gli ambiti radi e le aree verdi da tutelare che coincidono con aree edificate racchiuse nei centri abitati o immediatamente contigui agli stessi caratterizzate da bassi indici fondiari e/o per le quali interessa la conservazione e la valorizzazione del verde alberato esistente ed il potenziamento dei giardini privati.

Ambiti per nuovi insediamenti residenziali

Corrispondono agli ambiti residenziali di nuova edificazione del capoluogo e in alcune frazioni da attuare tramite PUA, previo inserimento nel POC nei quali il PSC persegue strategie di sviluppo sostenibile degli insediamenti abitativi, secondo logiche di perequazione e di mitigazione degli impatti ambientali, proponendosi obiettivi di miglioramento della qualità del vivere e dell’abitare attraverso il reperimento di aree pubbliche per dare continuità al sistema del verde e dei percorsi ciclopedonali e per la realizzazione di attrezzature collettive e delle reti tecnologiche.

Nel capoluogo in particolare il PSC individua due fronti principali di espansione per nuovi insediamenti residenziali:

1. espansione in direzione est tra l'abitato consolidato e la prevista tangenziale, concepita come vera e propria direttrice e limite tra il tessuto urbano di trasformazione e la zona agricola rimanente che viene ad assumere ruolo di parco agricolo nella immediata fascia periurbana;
2. espansione in direzione ovest tra l'abitato consolidato e il torrente Nure, derivante in parte dalla necessità di ricucire vuoti urbani derivanti dalla pianificazione di PRG e in parte dalla volontà di connettere la trasformazione edilizia e le infrastrutture all'area denominata "Parco del Nure".

Ambiti consolidati per attività produttive

Comprendono:

- gli ambiti per attività produttive consolidati a prevalente destinazione artigianale-industriale per i quali il PSC mette in atto politiche urbanistiche di conferma delle destinazioni d'uso esistenti ma allo stesso tempo di riqualificazione urbanistico-edilizia ed ambientale;
- gli ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo che corrispondono ai P.P. del vigente PRG in corso di attuazione nei quali si confermano i piani attuativi vigenti;
- gli ambiti per attività commerciali-direzionali e turistico-ricettive consolidati che il PSC conferma come elemento strutturale dell'insediamento consolidato perseguendo obiettivi di miglioramento delle condizioni urbanistico-edilizie ed ambientali.

Ambiti produttivi esistenti e di nuovo insediamento

Corrispondono agli ambiti per il nuovo insediamento di attività produttive di tipo prevalentemente artigianale da destinare a nuove attività ma anche al trasferimento di attività già insediate o che abbisognano di maggiori spazi o il cui attuale contesto di inserimento non risulta più compatibile con progetti di sviluppo.

Il PSC individua nel capoluogo un ambito di nuovo inserimento in direzione sud attiguo alla attuale zona produttiva che si configura peraltro quale direttrice di espansione lungo la strada provinciale per CP 6 Piacenza-Castell'Arquato e in vicinanza allo svincolo della prevista tangenziale est.

Nel caso di riconversione e riorganizzazione di attività produttive dismesse o dismissibili sono state predisposte misure di compensazione per garantire un'elevata qualità degli interventi stessi. Queste misure sono focalizzate sull'aumento dei parametri di standard urbanistici

relativi al verde pubblico che potrà essere ceduto anche al di fuori dei perimetri dei singoli interventi nelle modalità previste nelle norme di PSC.

Obiettivi e previsioni commerciali

La particolare conformazione dell'abitato di San Giorgio, nel quale sono concentrate le principali attività commerciali, unitamente alle scelte urbanistiche fino ad ora operate, definiscono per il futuro le seguenti esigenze primarie:

- a) la necessità di equilibrare la struttura della rete commerciale in base alla conformazione urbanistica del territorio urbanizzato tenendo conto delle principali direttrici di traffico compreso i successivi sviluppi della viabilità extraurbana;
- b) la necessità di riqualificare la parte centrale del paese anche nell'ottica di trasformazione delle vocazioni commerciali ancora in essere o precedentemente esistenti, volta a favorire una maggiore sinergia tra sviluppo urbanistico ed architettonico del territorio e uso dello stesso in termini di vita, lavoro e svago;
- c) l'opportunità di favorire processi di riconversione o trasferimento di attività dismesse attraverso forme di collaborazione e partecipazione tra pubblico e privato volte non solo a favorire nuovi processi insediativi ma anche a recuperare complessi e strutture esistenti o ripristinare ambiti di particolare interesse ambientale e territoriale diversamente non utilizzati o addirittura gravati da inopportuni o eccessivi carichi urbanistici in un ottica di controllo dei fenomeni di eccessivo spreco di territorio e di sviluppo sostenibile. A tal fine sono state predisposte misure di compensazione per l'aumento di traffico nelle zone interessate da interventi di riqualificazione. Queste misure sono focalizzate sull'aumento dei parametri di standard urbanistici relativi al verde pubblico che potrà essere ceduto anche al di fuori dei perimetri dei singoli interventi nelle modalità previste nelle norme di PSC.

Il compito del presente piano è quello di definire ambiti idonei all'insediamento di esercizi commerciali in coerenza e nei limiti definiti dagli articoli di NTA allegati al PSC.

Sistema del territorio rurale e delle aree agricole

La pianificazione del territorio rurale deve rispettare i limiti di intervento imposti dalla pianificazione sovraordinata che ha perimetrato le aree di vincolo e di tutela e dalla nuova legge urbanistica regionale 20/2000 s.m.. Questa, se da un lato conferma il fatto che nel territorio esterno ai centri urbani si può intervenire per scopi produttivi agricoli, dall'altro impone la salvaguardia e la tutela delle aree naturalistiche-ambientali, delle zone d'acqua, delle aree interessate da rischi naturali, dal patrimonio edilizio di valore storico-culturale sparso in territorio rurale. La legge regionale è però orientata anche alla difesa delle aziende

insediate, alla promozione dell'agricoltura, alle produzioni di qualità, alla incentivazione delle imprese agrituristiche e di quelle che si propongono la messa in campo delle coltivazioni biologiche e di sistemi colturali a basso impatto ambientale.

Le strategie del PSC per il settore agricolo, si ispirano agli obiettivi della Legge ritenendo che gli stessi possano rispondere in pieno ai bisogni dell'agricoltura della pianura piacentina.

Anche in questo settore, infatti occorre non solo creare le condizioni perché continuino ad operare le aziende esistenti in una logica di rispetto dell'ambiente, ma anche offrire nuove opportunità normative e di sostegno finanziario perché si creino imprese giovani, con la conoscenza e la formazione necessaria all'insediamento di aziende agrituristiche, di attività connesse alla coltivazione, trasformazione e vendita dei prodotti tipici della zona, di iniziative imprenditoriali legate all'agricoltura biologica e a tecniche colturali a basso impatto ambientale.

Le zonizzazioni del PSC, ed in particolare il corpo tecnico normativo adottato per la sua attuazione, vanno nelle direzioni sopradette favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente non più connesso all'attività produttiva agricola tradizionale ed individuando le aree ad alta vocazione produttiva agricola da tutelare e nelle quali sperimentare forme di nuova agricoltura legata alle vocazioni del territorio e al rispetto dell'ambiente.

Misure di salvaguardia e tutela dei beni naturali ed ambientali, zone di tutela naturalistica, zone di valore paesaggistico-ambientale, corsi d'acqua naturali e artificiali sui quali si innesta la rete dei corridoi ecologici, zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, zone di pregio ambientale e delle emergenze storico-culturali sono adottate su tutto il territorio comunale nel rispetto dei vincoli di legge e delle strategie contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Piacenza.

Il PSC individua inoltre gli ambiti interessati da rischi naturali.

Sistema delle dotazioni territoriali

L'analisi sullo stato di fatto e la formazione del quadro conoscitivo di supporto al PSC, rappresenta la realtà di San Giorgio P.no nel suo complesso soddisfacente, anche se non mancano carenze in ordine al sistema della mobilità e delle infrastrutture a rete per la depurazione dei reflui civili ed industriali e per la regimazione idraulica nel territorio, ma anche per quanto concerne la disponibilità di veri e propri parchi urbani e aree di sosta e parcheggio pubblico in corrispondenza dei quartieri residenziali di più antico impianto.

Il sistema consolidato dei servizi alle persone e alle imprese, ha visto negli ultimi anni un forte incremento di progettualità, nonostante le risorse spendibili nella definizione di progetti utili allo sviluppo siano sempre più limitate.

Lo sforzo progettuale è stato orientato alla produzione di progetti di qualità (riqualificazione Piazza Marconi) per risposte sempre più mirate ai bisogni dei cittadini e delle classi più deboli e alla domanda di migliori servizi nel campo sociale, della cultura, del tempo libero e dello sport, nel campo della formazione scolastica e prescolastica.

In parallelo all'aumento delle dotazioni quantitative ci si è sforzati di produrre più qualità e di contenere l'aggravamento di situazioni critiche nel campo della qualità ambientale ed abitativa (recupero e riqualificazione della stazione ecologica in località Baccano, riqualificazione viabilità con realizzazione pista ciclabile in via Dante fronte Villaggio Azzurro, recupero di nuovi spazi nella sede del Municipio, potenziamento delle dotazioni di aree verdi nei quartieri di più recente impianto e delle attrezzature sportive, ricerca di maggiore sicurezza nel sistema di mobilità ciclo pedonale, qualificazione dei servizi scolastici e di assistenza agli anziani, ecc...). A questa volontà politico-programmatica di ricerca della qualità, deve ascriversi uno degli obiettivi strategici del PSC, che aspira a promuovere scelte di riassetto e di qualificazione delle dotazioni in modo da potere configurare gli spazi e le funzioni per una città ancora più vivibile e sicura, meno inquinata e maggiormente dotata di verde fruibile da parte della collettività.

Una città nella quale il senso di appartenenza e la sicurezza degli spazi fisici dell'abitare, la facilità delle relazioni sociali e personali, non sia solo patrimonio di chi vive nei quartieri di più recente impianto dotati di aree standard superiori ai minimi prescritti dalla LR. 47/78, ma anche dei residenti nel Centro Storico e nei quartieri di più vecchio impianto carenti di verde pubblico e parcheggi.

Per tale soglia di qualità, l'approccio urbanistico tradizionale alla questione degli standard urbanistici appare inadeguato e superato. Anche per questo specifico aspetto della disciplina urbanistica non basta più infatti, assicurare al progetto le dotazioni minime richieste dall'art. 46 della LR. 47/78 e probabilmente non basterà nemmeno, come richiesto dalla nuova Legge 20/2000, uscire da una visione meramente quantitativa dello standard per approdare ad una visione più qualitativa e di sistema delle aree per servizi del PSC.

L'esperienza infatti ha insegnato che, anche se è stato utile al fine di salvaguardare dall'uso residenziale o produttivo porzioni di territorio che diversamente si sarebbero offerte al mercato dell'edificazione speculativa, serve a poco sovradimensionare gli standard di PRG. Questo non solo per la complessa problematica della legittimità della reiterazione dei vincoli espropriativi e degli indennizzi che, in base alle sentenze del Consiglio di Stato si dovrebbero riconoscere ai proprietari delle aree ma, in primo luogo, perché una progettazione consapevole e concertata in un quadro di compatibilità ambientali ed economiche richiede che non vi sia eccessiva distanza tra quello che si progetta di fare e quello che si riesce a fare.

Con queste premesse e con l'obiettivo di perseguire il potenziamento delle dotazioni territoriali e la qualificazione del sistema dei servizi residenziali-urbani, le scelte strategiche del PSC sono improntate in via prioritaria:

- a sviluppare le dotazioni e le opportunità insediative;
- ad incentivare gli interventi in grado di mettere a sistema ed aumentare in qualità e quantità le dotazioni attualmente presenti anche in relazione alle politiche di programmazione e gestione del sistema dei servizi sociali, culturali, sportivi-ricreativi e a sostegno del modello economico-produttivo.

In tale prospettiva si pongono, innanzitutto esigenze di riorganizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali di valenza territoriale, ma anche del sistema di depurazione e di regimazione idraulica, di raccolta e smaltimento dei rifiuti, di qualificazione della rete commerciale al dettaglio per evitare concorrenza e conflittualità, del sistema dei parchi pubblici e di quelli naturalistici.

Anche nel settore delle dotazioni territoriali, che per se stesso è condizione e limite di fattibilità per lo sviluppo sostenibile dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi, valgono le considerazioni sulla sostenibilità ambientale sviluppate in precedenza.

È tuttavia per il sistema dei servizi che andranno esplorate, in sede attuativa dei diversi comparti e di POC, le condizioni di sostenibilità di natura economica ed i possibili percorsi di finanziamento delle iniziative specialmente se si vuole predisporre una strumentazione urbanistica concreta e realizzabile nel medio termine.

- Dimensionamento dei servizi nel rispetto delle prescrizioni della legge urbanistica regionale che richiede di definire la quota e la tipologia delle dotazioni territoriali relative alle funzioni d'area svolte in rapporto al bacino di popolazione gravitante; la quota di dotazioni urbane riferita alla popolazione effettivamente residente;
- Verifica preliminare all'inserimento nel POC della possibilità di attivare o mettere in campo, per la effettiva realizzazione del sistema dei servizi, forme di perequazione con gli Enti ed i soggetti privati eventualmente interessati;
- Analisi sullo stato di attuazione delle previsioni al momento della elaborazione dei POC e valutazione della capacità di risposta dello stato di fatto per la determinazione di scelte realizzabili, privilegiando iniziative di acquisizione al pubblico demanio attraverso accordi con i privati nell'ambito dei processi insediativi secondo il criterio della perequazione;
- Verifica in sede di POC delle relazioni spaziali e funzionali tra le diverse aree prescelte perché idonee alla formazione del sistema dei servizi di progetto e analisi della loro capacità di integrazione con il contesto urbano e territoriale per flessibilità d'uso o per specializzazione;

- Definizione, per l'intero PSC e per i singoli ambiti inseriti nel POC, dei meccanismi idonei a rendere contestuale la realizzazione delle iniziative edificatorie e del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali sia attraverso la loro previsione interna ai comparti, come condizione di sostenibilità imprescindibile, sia attraverso misure di finanziamento pubblico o di perequazione dei diritti edificatori (permuta).

Il PSC individua l'insieme degli spazi pubblici e delle attrezzature urbane esistenti e quelli di progetto per la formazione del sistema degli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale che perseguono gli obiettivi e le strategie enucleati in sede di Documento Preliminare, tra i quali si evidenziano:

- il sistema delle attrezzature per servizi che riguardano in particolare l'istruzione prescolastica e dell'obbligo; l'assistenza e i servizi sociali ed igienico sanitari; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; il culto;
- il sistema delle attrezzature per impianti sportivi-ricreativi che riguardano gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- il sistema dei parchi urbani di progetto previsti;
- i parcheggi pubblici.

La cartografia di PSC evidenzia le principali infrastrutture e dotazioni territoriali.

la mobilità

Le nuove condizioni macro economiche globali ed i relativi effetti collaterali locali, hanno obbligato, ad una rilettura dello strumento di programmazione urbanistica (che ha condotto alla parziale riadozione del Piano) e delle sue strategie attuative. Infatti il rallentamento delle attività economiche dei soggetti privati, la riduzione della capacità di investimento dei soggetti pubblici, congiuntamente alla consapevolezza che solo un vero e concreto sviluppo edilizio sostenibile potrà determinare una reale crescita della qualità urbana, tutto ciò costituisce il *nuovo quadro* nel quale si inseriscono alcune scelte mirate in relazione al tema della Mobilità.

Inoltre, a livello locale si prende atto della rapida fase attuativa del nuovo tratto di tangenziale in corso di costruzione che permetterà al Centro Storico, alla Piazza ed alla parte più densamente abitata di alleggerirsi dal carico del traffico pesante e dal relativo

inquinamento atmosferico e acustico, con immediato aumento della *qualità abitativa* per le zone interessate.

L'obiettivo primario è quello di pianificare il *sistema della mobilità* in funzione della rapida attuazione della tangenziale e delle relative conseguenze sul Capoluogo e sul territorio comunale. L'occasione quindi posta da questa nuova infrastruttura viabilistica permette di focalizzare i seguenti obiettivi:

- *Garantire sicurezza ai pedoni e creare opportunità per la mobilità alternativa, attraverso la risoluzione dei punti critici della viabilità interna;*
- *Riqualificazione e messa in sicurezza degli ingressi Sud e Nord del Capoluogo;*
- *Acquisire gratuitamente aree per un prossimo sviluppo ed integrazione del Sistema dei Servizi e del Centro per il tempo libero e per le attività sportive;*
- *Realizzare zone di parcheggi pubblici di cui la zona centrale del tessuto edificato è carente;*
- *Finalizzare e condizionare lo sviluppo edilizio privato alla realizzazione di infrastrutture e strutture pubbliche come nuovi o migliori servizi al cittadino anche attraverso la stipula di Accordi ai sensi dell'art. 18.*

La progettualità proposta scaturisce da una riflessione sulla viabilità interna e dal riconoscimento dei suoi punti di debolezza e di criticità. L'insufficiente capacità del tratto provinciale della strada per Centovera, ed il traffico pesante che sovraccarica l'incrocio delle due provinciali a NORD, hanno offerto l'occasione per cercare una soluzione che, unitamente alla deviazione del traffico pesante sulla nuova tangenziale, possa migliorare radicalmente la sicurezza dei pedoni e la qualità della vita quotidiana nel centro abitato.

La soluzione è costituita dalla previsione di una nuova *bretella di collegamento*, tra la provinciale per Centovera e la nuova rotatoria sud della tangenziale ovvero all'incrocio con la SP.6 per Carpaneto P.no. Il tracciato di questa bretella, previsto entro una fascia attuativa che ne consenta una ragionata realizzazione, è indicativo e si prevede di estenderla oltre l'incrocio con la provinciale per Centovera, fino a ricongiungersi con il tessuto viabilistico esistente in quella zona del Capoluogo. Questa soluzione avrà positive ricadute anche nelle parte Nord del capoluogo ad oggi sovraccaricata dal traffico pesante.

La porzione di territorio quindi che sarà interessato da questa modifica è collocata a SUD del nucleo abitato, compresa tra la frazione del *Bassetto* e la zona del *Baccano* e del *Bissolo*. Si trova qui la zona artigianale in parte realizzata ed in parte ancora da attuarsi e quella

adiacente ad essa ovvero la zona dei *servizi pubblici* destinati alle attività del tempo libero ed allo sport.

La nuova *bretella di collegamento* tra la rotatoria SUD SP. N.6 e la Provinciale per Centovera, è stata individuata confermando e sviluppando un tracciato già previsto dal PRG previgente.

- 1) finalità ed effetti sul *Sistema della Mobilità* :
 - *cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della bretella*
 - *realizzazione progressiva della bretella*
 - *allargamento della sede stradale dell'area artigianale ex-pip*
 - *attirare il traffico pesante da e per Centovera e scaricare il tratto urbano della S. P. per Centovera dal traffico veicolare*
 - *rallentamento del traffico in entrata nel capoluogo, con rotatoria al Bissolo*
 - *indirizzare il traffico della S. P. Centovera e della zona di v. Genova direttamente sulla tangenziale;*
 - *radicale alleggerimento dell'incrocio delle due provinciali a nord del capoluogo*
 - *Interventi di riqualificazione o miglioramento delle aree di Servizio già pubbliche*

- 2) finalità ed effetti sul *Sistema dei Servizi* :
 - *cessione aree a Verde Pubblico per l'ampliamento e lo sviluppo del centro per le attività del tempo libero e dello sport ed eventuale parziale attrezzamento*
 - *cessione e/o realizzazione di un parcheggio pubblico nella zona centrale del capoluogo, possibilmente compresa tra la Piazza e la Chiesa*
 - *cessione delle aree di Dotazione Territoriale per l'ampliamento del Parco della Vittoria ed eventuale parziale attrezzamento*
 - *cessione aree a verde pubblico del Parco Fluviale Urbano e parziale attrezzamento*
 - *Interventi di attrezzamento di aree già pubbliche*
 - *Interventi di riqualificazione o miglioramento delle aree di Servizio già pubbliche*

Conseguentemente alle finalità di cui sopra, sono stati individuati nuovi ambiti e di ciascuno è stato predisposto uno schema organizzativo i cui contenuti sono puramente indicativi e non vincolanti. Lo scopo è quello di costituire un indirizzo urbanistico per il nuovo assetto della zona compresa tra il Bassetto e il Baccano ed il Bissolo.

In ogni caso, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di avviare con i soggetti privati una fase di concertazione per finalizzare e condizionare i processi edificatori alle cessioni e o realizzazioni nel rispetto dei limiti e delle condizioni poste dalla legge. Inoltre potranno essere

proposte modifiche direttamente dai proprietari delle aree e dagli ambiti interessati da questo collegamento viabilistico di nuova concezione, modifiche coordinate mediante accordi ai sensi dell'art.18, che diverranno attuative alla fine del percorso amministrativo ovvero con l'approvazione finale costituita da una apposita delibera di Consiglio Comunale.

Infine si sottolinea che, fatte salve le dovute ed obbligatorie verifiche di carattere ambientale, paesaggistiche ed idrogeologiche, sarà possibile confermare la previsione di uno sviluppo edilizio in questa zona e governare la sua attuazione anche mediante la sottoscrizione di art. 18 finalizzati a raggiungere *.. " un risultato di interesse generale ulteriore, e di più elevata qualità, rispetto a quanto è esigibile con gli ordinari precetti legislativi, ai sensi dell'Allegato A-26 della L.R. n°20/00 "*.

Relativamente al sistema delle infrastrutture per la mobilità, il PSC individua attraverso il corpo normativo e la cartografia, gli interventi strategici per il miglioramento e la qualificazione del sistema di relazione, per la riqualificazione ambientale degli abitati, per garantire maggiori condizioni di sicurezza al sistema di mobilità delle persone e delle merci.

le aree militari

Nella presente fase di controdeduzione del Piano, si è ritenuto opportuno modificare l'articolo normativo relativo alle aree militari, stralciando il rimando al POC per stabilire i criteri di possibile riconversione delle stesse. Data la complessità plurifunzionale, vengono riformulate Direttive finalizzate ad una *specifico variante al PSC*. La trattazione di temi così significativi, considerata l'estensione della base di S. Damiano e del Villaggio Azzurro rispetto al territorio dell'intero comune, risultano allo stato dei fatti, non prevedibili e le eventuali conseguenze ed effetti collaterali sul territorio di una riconversione dell'area, non può essere trattata se non nell'ambito di una tanto ragionata quanto specifica variante *ad hoc*.

dimensionamento

In questa fase si intende dare ragione delle modifiche apportate al dimensionamento -sia residenziale, sia produttivo- entrambi rivisti in un'ottica di depotenziare le possibilità edificatorie.

Dimensionamento Residenziale Nella condivisione delle argomentazioni contenute nel testo delle riserve, si è voluto affrontare il tema con un *depotenziamento edificatorio* generale, intervenendo con due azioni:

- la prima finalizzata a ridurre in modo drastico l'indice edificatorio, (da 0,40mq/mq a 0,24mq/mq) peraltro previsto nella precedente fase dell'adozione del PSC, inspiegabilmente molto superiore anche agli indici vigenti negli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi e analoghi per dimensione;
- la seconda mirata a riconoscere premialità edificatoria per quegli interventi edilizi a minor impatto sull'ambiente.

Questa riduzione dell'indice edificatorio porta con sé la possibilità di mantenere l'identità architettonica e tipologica del Capoluogo, la cui edilizia residenziale negli ultimi 40 anni è costituita da esempi *a bassa densità*. Pertanto il nuovo dimensionamento residenziale si riduce a 3.907 nuovi abitanti teorici che sommati ai 5.871 residenti effettivi, determinano una crescita a 9.778 abitanti teorici a fronte dell'esaurimento della capacità insediativa esteso su un arco temporale di 25 anni. A maggior chiarezza per valutare i dati della precedente fase di adozione gli abitanti effettivi si riducono a 8.606.

Dimensionamento Produttivo Nella condivisione delle argomentazioni contenute nel testo della riserva, si è voluto affrontare il tema con una riconsiderazione generale del dimensionamento produttivo. E' stata modificata la collocazione delle aree, per cui si è passati da 264.000 mq a 214.000 con una riduzione del 20%. Inoltre sono state attuate due misure per qualificare l'attività edilizia produttiva: la prima finalizzata a ridurre l'indice edificatorio, (da 0,50mq/mq a 0,40mq/mq), la seconda mirata a riconoscere premialità edificatoria per quegli interventi edilizi a minor impatto sull'ambiente.

E' comunque da considerare, e in questa occasione si vuole sottolineare, che la realizzazione della nuova tangenziale e la prevista bretella di collegamento tra le due provinciali definita come *obiettivo* del presente PSC, costituirà il superamento di quelle *difficoltà logistiche* che da alcuni decenni rappresentano il principale ostacolo allo sviluppo delle attività produttive.

La realizzazione di questa infrastruttura viabilistica, metterà le nuove aziende in condizione di collocarsi in sedi appropriate, facilmente raggiungibili rispetto agli assi viabilistici principali.

Verifica attività edilizia – dimensionamento P.R.G. 1997-2012 e PSC 2013-2038

Ad integrazione miglior chiarimento delle tabelle “dimensionamento” e della presente relazione di PSC si propone il confronto attività edilizia/dimensionamento tra la fase urbanistica precedente dal 1997 al 2012, con quelle in previsione contenute dal PSC in corso di approvazione tale confronto è verificato sia per le zone produttive sia per quelle residenziali.

Si vuole verificare le due fasi urbanistiche tenendo sullo sfondo i dati relativi alle dotazioni territoriali, aree pubbliche per servizi pubblici, in quanto si ritiene questo rapporto molto significativo e rilevante.

Posto che l'attività edilizia realmente realizzata nell'arco temporale dei quindici anni precedenti mentre quella prevista ed ammessa dal PSC ha invece un arco temporale di venticinque anni si ritiene logico e necessario in entrambi i casi estrarre dai dati complessivi e portare a confronto il dato annuo-mediio.

P.R.G. 1997 - 2012
S.U. annua residenziale = mq. 6.066
Superficie annua dotazione territoriale = mq. 3.791

PSC 2013 - 2038
S.U. annua residenziale = mq. 6.144
Superficie annua dotazione territoriale = mq. 4.590

Analizzando i dati delle tabelle sovraesposte si riscontra che in buona sostanza l'attività edilizia media annua ammessa e prevista dal PSC si mantiene in linea con quella svolta nel corso dei quindici anni precedenti. Nel dettaglio si riscontra un aumento inferiore al 2%.

Tuttavia il PSC si è posto l'obiettivo di predisporre gli strumenti per garantire maggior qualità complessiva dello sviluppo edilizio della nuova fase urbanistica congiuntamente con un significativo aumento delle dotazioni territoriali cedute a favore dell'Amministrazione Comunale. Infatti esaminando i dati si riscontra un aumento delle aree pubbliche maggiore del 21%.

Il nuovo PSC ha preso atto dell'elevata quota residuale del settore produttivo. In larga parte ciò è giustificato per le caratteristiche non positive delle aree medesime, distanti dal depuratore e prive di visibilità e di scarsa accessibilità. Tuttavia, al fine di realizzare le condizioni per consentire al settore di trovare nuove occasioni di sviluppo, il PSC ha da un lato limitato le nuove previsioni dall'altro ha focalizzato nel riassetto della viabilità, visibilità e accessibilità il punto cruciale per dare fondamento al rilancio del settore produttivo.

Al riassetto di cui sopra è stata dedicata la realizzazione della bretella di collegamento di du Provinciali e la nuova tangenziale.

In materia di aree produttive si possono confrontare i dati della seguente tabella

P.R.G. 1997 - 2012	
Aree residue S.T.	mq. 138.000
PSC 2013 - 2038	
Nuove aree previste S.T.	mq. 74.000
S.T. totale	mq. 214.000