

ADOZIONE	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA
P.G.T.	
C.C. n° del	C.C. n° del

IL SINDACO

IL TECNICO
ESTENSORE

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° _____ DEL _____

P.G.T.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2009
---------------	---

Comune di **FORMIGARA** Provincia di Cremona

elab. n°: **D.P.2**

Titolo **POLITICA URBANISTICA
DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE**

IL TECNICO ESTENSORE: Dott. Arch. Camillo Cugini

Ordine degli Architetti
di Cremona n. 441

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	6
3. ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)	9
4. PRINCIPI GENERALI E REQUISITI PREFERENZIALI.....	13
4.1 <i>Requisiti ed indirizzi Urbanistici per l'Attuazione degli Interventi</i>	14
4.1.1 <i>Requisiti Indispensabili</i>	14
4.1.2 <i>Requisiti Preferenziali</i>	16
5. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE	22
6. PEREQUAZIONE URBANISTICA	23
7. COMPENSAZIONE URBANISTICA	24
8. INCENTIVAZIONE URBANISTICA.....	25
8.1 <i>Strategie oggetto di Potenziale Incentivazione Edificatoria negli A.T.U.</i>	25
9. CRITERI URBANISTICI.....	31
10. STRUMENTI ATTUATIVI E PROCEDURE	34
10.1 <i>Procedure e Documentazione</i>	34
10.2 <i>Istruttoria</i>	36
10.3 <i>Ammissibilità degli Interventi</i>	37
10.4 <i>Modalità e Criteri di Valutazione</i>	37
10.5 <i>Adozione ed Approvazione</i>	37
10.6 <i>Convenzione di Attuazione</i>	38
11. REPERTORIO DELLE SCHEDE PRESTAZIONALI DELLE A.T.U.	42
A.T.U. N.1 - PIANO DI RECUPERO: “CASCINA PALAZZO-TRIVULZO”	44
A.T.U. N. 2 - PROGRAMMA INTEGRATO D’INTERVENTO: “ VIA DELLA MERLA ”.....	47
A.T.U. N. 3 - PROGRAMMA INTEGRATO D’INTERVENTO: “ VIA CAMPI – VIA I° MAGGIO ”... 	50
A.T.U. N. 4 - PROGRAMMA INTEGRATO D’INTERVENTO: “CASCINA ZANGRANDI”	53
A.T.U. N. 5 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE: “AREA VIC”	56
A.T.U. N. 6 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO: “FORMIGARA DUE”	59
A.T.U. N. 7 - PROGRAMMA INTEGRATO D’INTERVENTO: “IMMOBILE BALDASSARRE”	62

A.T.U. N. 8 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE: “PIAZZA DELLA CHIESA”	65
A.T.U. N. 9 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE “SEVERGNINI DUE A CORNALETO”.....	68
A.T.U. N. 10 - PIANO DI RECUPERO: “CASCINA FASOLINA”	71

1. PREMESSA

La Regione Lombardia, con la L.R. n° 12 dell'11 marzo 2005, ha avviato un processo di rinnovamento dei metodi e degli strumenti di governo dell'urbanistica. Questo processo era già avviato da tempo e gli interventi legislativi in materia di urbanistica formulati dalla Regione Lombardia negli ultimi anni sono andati nella direzione di costruire e consolidare una visione dinamica e processuale della pianificazione, con particolare riferimento alla fase di applicazione e di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Le decisioni amministrative comunali che riguardano l'assetto e le trasformazioni del territorio non si possono quindi considerare esaurite con la redazione del P.G.T.: infatti, gli assetti e l'organizzazione funzionale e spaziale degli insediamenti prefigurati dal P.G.T. devono trovare applicazione in atti amministrativi capaci di rendere concrete ed attuabili le proposte e le iniziative di intervento e, contemporaneamente, di realizzare un armonico inserimento degli stessi al fine di ottenere risultati complessivamente positivi per l'intero organismo territoriale comunale, anche in riferimento alle dinamiche ed alle aspettative di sviluppo economico e sociale, esterne ai fattori più direttamente regolati dalle normative urbanistiche locali.

Si tratta in altre parole, in un momento di aggiornamento e revisione degli strumenti urbanistici comunali, di introdurre nella prassi gestionale del nuovo P.G.T., elementi e fattori di elasticità che consentano, senza smentire l'assetto generale del piano, di passare da un metodo di applicazione basato su principi di "conformità" alle norme ad un metodo che permetta di esercitare un "controllo di coerenza" dei progetti con i programmi e le richieste di prestazioni predeterminate e descritte dall'Amministrazione Comunale.

Il P.R.G., secondo una percezione diffusa tra gli addetti ai lavori e tra molti cittadini, risultava essere uno strumento superato ed inadeguato a supportare la politica urbanistica delle amministrazioni locali nella società odierna. Il burocratico quadro normativo che ha regolato la materia fino ad ora ha creato un sistema rigido, incapace di regolarsi ai cambiamenti che si registrano nella realtà, diventando motivo di ostacolo anziché di sviluppo. Ad una pressante esigenza di flessibilità risponde pertanto la Legge Regionale n° 12/2005, che all'art. 7 specifica come il governo del territorio si attui mediante una pluralità di piani, tra loro coordinati e differenziati, che, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso. Gli atti di pianificazione " *...si uniformano al criterio di sostenibilità, intesa come la*

garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere de cittadini e di crescita delle future generazioni” (art. 2 comma 3).

Il Governo del Territorio si caratterizza inoltre per la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti, per la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni e per la possibile integrazione dei contenuti delle pianificazioni da parte dei privati.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La continua evoluzione delle normative in materia di programmazione territoriale introduce sempre nuovi strumenti di pianificazione territoriale a livello macro e micro urbanistico. Se infatti fino a pochi anni fa il Piano Regolatore Generale, ora Piano di Governo del Territorio, era l'unico strumento di programmazione territoriale utilizzato, esteso a tutto il territorio comunale e concepito come strumento di carattere generale a volte troppo rigido, nell'ultimo decennio Stato e Regioni (per i poteri conferiti loro dall'art. 117 della Costituzione) hanno prodotto leggi di disciplina di nuovi strumenti di programmazione territoriale, tra i quali i Programmi di Riqualficazione Urbana (P.R.U.), i Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.) e altri.

Le opportunità offerte dalla legislazione più recente di superamento della logica meramente vincolistica della strumentazione urbanistica tradizionale per introdurre maggiore flessibilità nelle procedure amministrative e nei processi decisionali è senza dubbio un'innovazione di significativo spessore nel sistema programmatico / gestionale del territorio nella sua globalità e complessità.

E' in tale prospettiva che il legislatore per meglio rispondere alle necessità di sviluppo delle città ha introdotto anche l'obbligo della collaborazione tra operatori pubblici e operatori privati, imponendo il coinvolgimento diretto dei soggetti privati fin dall'inizio delle procedure, ma anche durante le successive fasi progettuali, senza limitare l'accordo tra le parti alla sola fase esecutiva ed attuativa.

Se da un lato il ruolo propositivo ed operativo assegnato al privato favorisce la concreta fattibilità dei progetti di trasformazione urbana, dall'altro lato è pur vero che gli elementi innovativi e di flessibilità introdotti dalla recente legislazione di fatto non comportano assolutamente l'obbligo da parte dell'ente pubblico di accogliere qualsiasi proposta di trasformazione pubblica o privata.

Ciò che infatti non è venuto meno con la definizione del nuovo modello di pianificazione delineato dai provvedimenti legislativi statali e regionali dell'ultimo decennio, è il ruolo di garante dell'interesse generale che è proprio dell'ente pubblico, da esercitare attraverso la verifica di coerenza dei progetti di trasformazione con le scelte strategiche di sviluppo territoriale che l'amministrazione stessa intende perseguire.

Nel nuovo quadro i Piani Attuativi sono strumenti attraverso i quali esercitare funzioni di :

1. Pianificazione Generale (gli interventi possono essere previsti in variante al P.G.T.)
2. Pianificazione Esecutiva
3. Programmazione Urbanistica

Dalla lettura della normativa di riferimento, emerge chiaramente che l'obiettivo primario dei Piani Attuativi nelle Aree di Trasformazione riguarda la promozione della qualità urbana intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti (ad esempio i servizi pubblici e commerciali, le infrastrutture ed i parcheggi, le aree verdi, ecc.) o di interventi di miglioramento del contesto urbano ed ambientale.

La caratteristica fondamentale del Documento di Piano (art. 8 e 10 bis L.R. 12/2005) è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le destinazioni funzionali degli ambienti soggetti a trasformazione, attraverso la Pianificazione Attuativa.

Il Documento di Piano definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, elaborato anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenendo conto degli atti di programmazione provinciale e regionale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute, individua i gradi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'aspetto tipologica del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vicioli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- il quadro conoscitivo dell'assetto geologico, idrologico e sismico;
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale;
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di PGT. Nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, della distribuzione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale;

- la compatibilità degli interventi proposti con le risorse economiche attivabili della pubblica amministrazione;
- gli Ambiti di Trasformazione ed i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- le modalità di recepimento delle previsioni contenute nei piani sovracomunali;
- i criteri di compensazione di perequazione e di incentivazione.

3. ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)

Nel contesto sopra definito è chiaro che le Aree di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.) sono episodi in cui la politica urbanistica del Documento di Piano si espleta con tutte le sue potenzialità.

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo gli Ambiti di Trasformazione residenziali e produttivi, concretizzabili mediante piani attuativi. Ciascun Ambito di Trasformazione è contornato da apposito perimetro nelle tavole delle “*Previsioni di Piano*”. All’interno di tale perimetro, in assenza dell’iniziativa dei proprietari, o in caso del loro mancato accordo, l’Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano Particolareggiato ai sensi dell’art. 28 della L. 17/08/1942 n° 1150.

Le disposizioni riferite specificatamente a ciascun Ambito di Trasformazione Urbanistica, quanto a destinazione d’uso, capacità edificatoria, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell’attuazione, sono definite nelle schede allegate alle presenti norme.

In coerenza con l’obiettivo di “contenere il consumo di territorio agricolo”, il Documento di Piano, individua solamente 10 Ambiti di Trasformazione Urbanistica che poi verranno in seguito descritti, ma che fin da ora possiamo così presentare :

Per Destinazione Urbanistica di Progetto :

Prevalentemente Residenziali	n. 8
Mix Funzionale	n. 1
Produttivi	n. 1
Totale	n. 10

La maggior parte si trovano localizzati in contesti già completamente edificati e più precisamente :

A.T.U. in Area Completamente Edificata	n. 5
A.T.U. in Area Parzialmente	n. 2

Edificata	
A.T.U. in Area Inedificata	n. 3
Totale	n. 10

Le potenzialità insediative (in tutte le loro diverse funzionalità), possono trovare attuazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 12 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. “.....attraverso i Piani Attuativi comunali,....”. I Piani Attuativi sono sottesi a criteri di negoziazione prestabiliti dal Comune finalizzati a “costruire” l’attuazione degli interventi (lettera c) comma 4 dell’art. 10 bis della L.R. n. 12/2005. Infine “Solo le previsioni contenute nei Piani Attuativi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli”, comma 5 dell’art. 12 della L.R. n. 12/2005.

L’Amministrazione Comunale, a fronte della propria potestà decisionale valuterà la necessità ed opportunità di sviluppo insediativo, decidendo quale forma attivare per dar corpo nel tempo allo stesso. Possono essere intraprese forme del tipo “bando concorrenziale”, che a fronte di un plafond insediativo stabilito, vada a selezionare le proposte attuative più virtuose e rispondenti ai contenuti del P.G.T., oppure seguire le indicazioni di “priorità” esplicitate dal P.G.T. stesso, e dare appunto priorità d’attuazione a queste, o altre forme ancora, che comunque andranno sempre presentate e motivate. Fatta questa scelta fondamentale, si apre la fase di negoziazione con i soggetti trasformatori, i quali comunque dovranno rispettare tutte le condizioni obbligatorie contenute nel Documento di Piano, ed anche nel Piano dei Servizi, ricercare le migliori soluzioni per recepire le indicazioni – raccomandazioni, nonché per sfruttare le forme di incentivazione.

È utile rimarcare l’importanza di questa fase, perché è in questa sede che si “costruisce” gran parte della componente di sostenibilità della trasformazione.

È opportuno ribadire che lo sviluppo insediativo fine a se stesso non ha alcun fondamento nel P.G.T. di Formigara. Se i nuovi insediamenti non portano standard di qualità eventualmente come “dotazioni ambientali”, non ricercano la sostenibilità, non producono un’elevata qualità dell’abitare, è doveroso che vengano diniegati dall’Amministrazione Comunale. Le potenzialità possono anche restare sulla carta e non essere realizzate se carenti, anche parzialmente, dei contenuti stabiliti dal P.G.T.

Quale aiuto e base alla fase di negoziazione è opportuno che il comune elabori regolamenti, disciplinari, convenzioni, studi, ecc... Indicativamente si segnalano :

- Disciplinare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- Disciplinare per la realizzazione del verde e delle componenti ecologiche – ambientali;
- Piano di rinaturazione;
- Convenzione tipo per gli Ambiti di Trasformazione;
- Parametrizzazione degli incentivi;
- Ridefinizione degli oneri tabellari per le opere di urbanizzazione sulla base del Piano dei Servizi e del programma triennale delle opere pubbliche;

Tutti i provvedimenti, le elaborazioni e gli studi in essere, per le parti ancora vigenti o comunque attuali, sono atte al perseguimento degli obiettivi di P.G.T. nell'ambito della negoziazione.

Lo studio sistematico dei 10 comparti proposti come A.T.U., ha comportato la valutazione di una serie di elementi di lettura e di soppesamento delle potenzialità e dei vincoli sottesi quali :

- Le interrelazioni con gli obiettivi del P.G.T.;
- Le destinazioni in atto;
- Le previsioni urbanistiche del P.R.G. precedente al P.G.T.;
- La frammentazione della proprietà;
- I volumi e le superfici coperte esistenti;
- L'accessibilità;
- La lettura del contesto limitrofo all'A.T.U.;
- La strategicità nel quadro generale della nuova politica urbanistica del Piano dei Servizi;
- Eventuali convenzioni urbanistiche ed atti di negoziazione esistenti;
- Le potenziali implicazioni sulla rete della viabilità;
- Le potenziali implicazioni con il sistema produttivo e commerciale;
- La generale possibilità di attuare la trasformazione.

Il successivo esame delle tipologie di Piani Attuativi che la normativa statale e regionale delinea (ricordando che il Governo del Territorio è materia concorrente stato regione) ha portato ad attribuire per ogni A.T.U. anche lo strumento che legittimerà e gestirà la trasformazione qualora di iniziativa privata :

A.T.U. in Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) Riferimento art. 88 L.R. 12/2005 e s.m.i.	n. 5
A.T.U. in Piani di Lottizzazione (P.L.) Riferimento art. 28 L. 1150/1942 e s.m.i.	n. 4

A.T.U. in Piani di Recupero (PdR) Riferimento art. 27 L. 457/1978	n. 1
Totale	n. 10

4. PRINCIPI GENERALI E REQUISITI PREFERENZIALI

Le indagini già condotte dagli strumenti di programmazione e pianificazione comunale sull'organismo urbano e la lettura dei principali fenomeni che investono il paese hanno permesso di rilevare come Formigara sia ricca di risorse e di valori storici ed ambientali, non sempre adeguatamente valorizzati, di opportunità funzionali che possono essere maggiormente sfruttate e possono costituire importanti occasioni di arricchimento del comune.

Vi sono parallelamente le occasioni urbane di trasformazione dell'esistente. Edifici produttivi in via di dismissione, oppure da riqualificare e/o da riconvertire, costituiscono un'occasione unica ed irrinunciabile di riforma della struttura urbana.

Tutela, riqualificazione, trasformazione, sono le tre componenti su cui si articolano le scelte e le azioni dei documenti di pianificazione. Ciascuna di esse presuppone azioni e regole specifiche; ciascuna di esse fa tuttavia parte della stessa strategia, ed è necessaria alla piena realizzazione degli obiettivi complessivi.

Nella fase della trasformazione urbana la problematica dimensionale non è più come detto quella centrale degli strumenti urbanistici generali e sarà affrontata in larga misura in funzione delle esigenze di riqualificazione dei tessuti urbani interni o marginali, garantendo comunque la crescita fisiologica del patrimonio edilizio esistente. La scelta di orientare la trasformazione verso la riqualificazione del già esistente, anche se esclude un modello urbanistico prevalentemente espansionistico, dovrà comunque misurarsi con il dimensionamento e la localizzazione di nuove quote insediative di funzioni residenziali, terziarie e produttive/artigianali e di servizio.

Nei confronti del paese che si trasforma, gli strumenti di pianificazione/programmazione urbanistica intendono perseguire oltre alla generalizzata compatibilità ecologica degli interventi, una migliore efficienza del suo funzionamento, ma soprattutto un complessivo processo di riqualificazione, da regolare, come già evidenziato, in modo estensivo e diffuso nei confronti della città consolidata e da affrontare in termini esplicitamente programmati nei confronti delle aree prescelte per le trasformazioni operate attraverso Piani/Programmi Integrati. Le scelte progettuali avanzate per tali Piani/Programmi dovranno discendere da un approfondito ragionamento sul disegno complessivo dei tessuti e degli ambiti urbani interessati, condotto nell'ambito di una strategia di sviluppo e trasformazione indirizzata prioritariamente alla riqualificazione urbana. Nella definizione del quadro generale dei requisiti preferenziali, importanti sono le valutazioni urbanistiche contenute nel "Documento

di Inquadramento delle politiche urbanistiche” approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 25/09/2008.

4.1 Requisiti ed indirizzi Urbanistici per l’Attuazione degli Interventi

Fermi restando gli obiettivi di riorganizzazione del territorio delineati nella parte seconda, che dovranno informare i Piani di Trasformazione ed in particolare i P.I.I. che verranno presentati nei diversi ambiti territoriali, vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di A.T.U. e per l’organizzazione della discussione attorno a queste.

Un sistema articolato di criteri per la valutazione delle proposte di trasformazione è relativo ai seguenti punti, fra loro correlati :

- a) lettura delle condizioni territoriali
- b) impegni richiesti, che possono riguardare :
 - aree a servizi standard (da riservare a servizi pubblici o di uso pubblico);
 - realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - altre opere pubbliche aggiuntive (servizi, infrastrutture per l' accessibilità, ecc.);
 - edilizia di interesse pubblico (convenzionata, agevolata, sovvenzionata e affitto);
 - perimetrazione minima degli interventi;
- c) potenzialità edificatorie

E’ risultato opportuno introdurre un metodo di valutazione basato su condizioni di base coniugabile in :

- Requisiti indispensabili
- Requisiti preferenziali

Per una corretta comprensione dei requisiti, occorre quindi estendere l'attenzione al loro insieme, senza enfatizzare una lettura pedissequa degli stessi più semplici, ma cogliendone la possibile declinazione nella soluzione degli ambiti specifici più complessi, facendo comunque salvi i due principi dell'imparzialità dell'azione amministrativa e del raggiungimento del risultato qualitativamente migliore.

Il rapporto ambientale, articolante la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, nella simulazione degli Ambiti di Trasformazione previsti, prevede ulteriori azioni di mitigazione da considerarsi di indirizzo generale all’azione sulle A.T.U.

4.1.1 Requisiti Indispensabili

Le proposte di trasformazione dovranno contenere obiettivi in grado di rispondere ai criteri generali obbligatori, di indirizzo amministrativo di seguito definiti, oltre ad essere coerenti con quanto stabilito dalla Legge Regionale n° 12/05: ogni singola A.T.U. deve raggiungere un obiettivo di corretto inserimento nel più vasto contesto urbano ed ambientale, oltre ad un alto profilo qualitativo delle trasformazioni sia per la parte di progettazione vera e propria, che per le successive fasi di realizzazione e gestione.

I requisiti indispensabili costituenti la prima griglia di valutazione delle proposte sulle A.T.U. di iniziativa privata prevedono :

- a) La disponibilità delle proprietà interessate secondo quanto stabilito nell'art. 12 e nell'art. 91 della L.R. 12/2005 in seguito alla specifica modifica introdotta dalla L.R. 4/2008;
- b) La definizione planimetrica dell'area, nella sua generale conformità (salvo lievi modifiche) di perimetro come quanto stabilito nelle Schede Prestazionali A.T.U.;
- c) Il rispetto delle norme igienico-sanitarie del Regolamento di Igiene Vigente, delle normative ambientali, normative geologiche e sul reticolo idrico, ecc...;
- d) Non essere nelle condizioni di esclusioni per gli ambiti agricoli previsti dalla Variante al P.T.C.P.;
- e) Non comprendere gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione dei Piani Attuativi;

Oltre a quelli sopra definiti per le A.T.U., che dovranno attuarsi per mezzo di Programmazione Integrata di Intervento, valgono altresì i seguenti criteri indispensabili:

- f) Contenere almeno due dei tre requisiti previsti dall'art. 87 della L.R. 12/2005 e varie e successive modifiche e integrazioni che qui di seguito si illustrano :

“.....

- ◆ *previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica;*
- ◆ *compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- ◆ *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano”.*

Per “ pluralità di destinazioni e funzioni ” deve intendersi :

- Destinazione: complesso di usi principali complementari ed accessori;
- Pluralità di destinazioni: compresenza nel P.I.I. di interventi destinati ad usi diversi;
- Pluralità di funzioni: insieme degli obiettivi che il P.I.I. persegue :

- Residenza, commercio, funzioni terziarie e direzionali, attività produttive, ecc.;
- Obiettivi legati alla realizzazione e al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (infrastrutture per la mobilità, servizi scolastici, socio-sanitari, uffici postali, ecc.);
- Obiettivi relativi alla riqualificazione ambientale (essenzialmente finalizzati a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore – aria, acqua, suolo, rumore);
- Obiettivi relativi alla riqualificazione naturalistica e paesistica (p.e. : sistemazione di aree a verde).

Per “ integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento ” deve puntualizzarsi che la norma si riferisce alla gestione e alla modalità di attuazione dei P.I.I. e coniuga il tradizionale aspetto della scelta sulle destinazioni con l’aspetto gestionale ed operativo, favorendo il concorso di più soggetti operatori (privati, pubblici, della cooperazione sociale, ecc.) e di modalità di finanziamento miste (pubblico/private).

Nei P.I.I. possono essere ammesse tutte le tipologie edilizie (p.e.: edificazione a schiera o a condominio, ecc.) e tutte le modalità d’intervento ammesse in base alla vigente legislazione (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla nuova edificazione).

I P.I.I. possono prevedere la realizzazione ed il potenziamento dei servizi primari e secondari.

Per “ incidenza sulla riorganizzazione urbana ” deve intendersi che la rilevanza territoriale, ai fini della riorganizzazione, è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo.

Il P.I.I. acquista rilevanza territoriale, non necessariamente sulla base della sua estensione, ma soprattutto :

- Per la significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione di un intero ambito urbano, riflettendosi anche oltre i limiti territoriali degli interventi individuati (risolvendo, p.e., situazioni territoriali obsolete, di degrado, di carenza di servizi o apportando miglioramenti ambientali, ecc.);
- Oppure per il carattere strategico (dal punto di vista della localizzazione o significatività nel contesto urbano) dell’area di intervento.

4.1.2 Requisiti Preferenziali

La preferenzialità delle proposte di Trasformazione Urbanistica si baserà su :

a) Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

In generale, ove le proposte inerenti le A.T.U. prevedano la realizzazione di nuove edificazioni, queste dovranno risultare coerenti con i parametri urbanistici proposti dal P.G.T., e con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetrica, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto delle A.T.U. dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di quest'ultime.

b) Diritti volumetrici per le aree destinate a servizi, con vincolo decaduto

L'Amministrazione Comunale valuterà le proposte che interessano aree destinate a servizi di interesse pubblico, con vincolo decaduto, in relazione alla valutazione di strategicità e di interesse pubblico all'interno del territorio comunale e ad un quadro di valutazione della dotazione/fabbisogno di aree pubbliche nelle diverse parti del comune.

c) Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

Le A.T.U. dovranno sempre garantire la realizzazione di tutte le infrastrutture (urbanizzazioni primarie) necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di A.T.U.

In generale l'attuazione delle A.T.U. dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche, sulla base dei seguenti criteri:

- reperimento aree per servizi all'interno dei comparti A.T.U. All'interno dei comparti A.T.U. dovranno sempre essere individuate le aree pubbliche da destinare alle attrezzature ed alle sistemazioni a verde, compresi gli eventuali interventi di "mitigazione ambientale" e "compensazione ecologica preventiva", direttamente funzionali all'utilizzo delle aree di interesse pubblico. L'Amministrazione valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche ed alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi;
- fabbisogno minimo di aree per attrezzature pubbliche. L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione gratuita delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche, i cui capisaldi sono contenuti nel P.G.T.

La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione media di aree per attrezzature pubbliche previste dal P.G.T. all'interno degli ambiti dallo stesso assoggettati

a pianificazione attuativa, salvo la possibilità della monetizzazione espressamente palesata dal Comune.

d) Standard qualitativo

Ogni A.T.U. conterrà il cosiddetto “standard qualitativo”, da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard prevista dalla legge ed alle modalità di determinazione di cui al punto c), finalizzato ad una maggiore dotazione di servizi per il cittadino e ad un miglioramento complessivo della qualità degli interventi.

L'entità dello standard qualitativo sarà commisurata e proporzionata alle caratteristiche ed all'entità del programma stesso e dovrà essere definita con l'Amministrazione Comunale, anche con riferimento ai requisiti sviluppati nelle schede.

Lo standard qualitativo può essere trasferito all'Amministrazione Comunale attraverso :

- la realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere generale di particolare rilevanza individuate dal Piano dei Servizi, accertata mediante specifico progetto preliminare e allegata stima del costo delle opere ed il valore espresso in €/mq;
- la cessione di edifici esistenti necessari alla trasformazione di infrastrutture o nuovi edifici realizzati per servizi di interesse generale, il cui valore è stabilito con perizia asseverata;
- la realizzazione e la cessione di alloggi all'Amministrazione Comunale, oppure la cessione di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.
- Convenzionamento di servizi prioritari per la collettività.

In tutti i casi l'importo delle opere e/o il valore della cessione non dovrà essere inferiore al valore complessivo dello standard qualitativo.

Lo standard qualitativo può essere anche monetizzato ed utilizzato secondo le modalità sopra definite.

e) Accessibilità e parcheggi

Dovrà essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale alle aree pubbliche e private previste dal Piano delle A.T.U., senza aggravio delle condizioni al contorno, specialmente per quanto riguarda le destinazioni diverse dalla residenza.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi a parcheggio privato pertinenziale, nel caso di nuovi insediamenti residenziali, terziari, espositivi e commerciali dovrà essere dimostrata la capacità della proposta progettuale di soddisfare le esigenze di parcheggio delle attività previste, con dotazioni superiori a quelle minime stabilite del Piano dei Servizi.

f) Mix funzionale

Potranno essere valorizzate le proposte progettuali che garantiranno un armonico mix di funzioni all'interno del comparto. In linea generale, e con riferimento al Piano delle Regole, le destinazioni idonee a rendere equilibrata la soluzione proposta potranno riguardare :

- Residenza ;
- Uffici, Studi e Terziario;
- Esercizi di Vicinato;
- Medie Strutture di Vendita;
- Piccole Attività Artigianali ed Artigianato di Servizio;

Con tassativa esclusione delle attività produttive insalubri e moleste.

La valutazione inerente il Mix Funzionale risulta strettamente connessa alla dimensione territoriale dell'A.T.U.

La espressa volontà di realizzare Mix Funzionali è inserita nelle schede prestazionali.

g) Attività in atto

Le attività produttive esercitate potrebbero risultare incompatibili per gli insediamenti residenziali esistenti all'intorno, oppure moleste a causa di emissioni inquinanti, rumorose, o di traffico pesante indotto e in tal caso devono essere prestate idonee garanzie sul recupero degli attuali posti di lavoro, nonché sul bilancio occupazionale positivo generato dall'attuazione dell'A.T.U.

h) Valutazione di impatto dell'intervento

Ogni proposta di intervento dovrà essere accompagnata da una relazione finalizzata ad esaminare e valutare le ricadute generate dall'attuazione del progetto, per ciò che riguarda le diverse componenti ambientali e di contesto, saranno preferibili gli interventi che si prefiggeranno un'armonica definizione del costruito all'interno del tessuto limitrofo e una significativa presenza qualificante di aree verdi e a servizi.

i) Criteri di architettura sostenibile, efficienza e contenimento energetico

Le proposte di A.T.U. dovranno dare indicazione affinché gli edifici da realizzare nel Piano Attuativo abbiano caratteristiche prestazionali in grado di ottemperare la maggior parte dei seguenti standard bioarchitettomici :

- prestazioni dell'involucro edilizio: orientamento dell'edificio, protezione dal sole, isolamento termico dell'involucro, prestazioni dei serramenti, contenimento delle dispersioni, utilizzo di materiali ecocompatibili, isolamento acustico, tetti verdi, illuminazione naturale, ventilazione naturale, ventilazione meccanica controllata, certificazione energetica;

- efficienza energetica degli impianti: sistemi di produzione calore ad alto rendimento, impianti centralizzati di produzione calore, regolazione locale della temperatura dell'aria, sistemi a bassa temperatura, contabilizzazione energetica, efficienza degli impianti elettrici, inquinamento luminoso, inquinamento elettromagnetico interno;
- fonti energetiche rinnovabili: impianti solari termici, predisposizione impianti solari termici, impianti solari fotovoltaici, sistemi solari passivi;
- sostenibilità ambientale: contabilizzazione individuale dell'acqua potabile, riduzione del consumo di acqua potabile, recupero acque piovane e riduzione effetto gas radon.
- Indice di permeabilizzazione: dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 40% della superficie scoperta del lotto d'intervento.

La relazione allegata all'A.T.U. dovrà dare indicazioni affinché gli edifici in progetto propongano soluzioni secondo alcuni dei requisiti della bioarchitettura e del risparmio energetico sopra elencati.

Tali criteri di efficienza e contenimento sono coniugati ed esplicitati anche al fine del riconoscimento dell'incentivazione urbanistica.

l) Edilizia convenzionata

In ogni programma di approvazione delle A.T.U. potrà essere presente una quota di edilizia (residenziale, commerciale, produttiva, ecc.) posta in vendita o in affitto a prezzi convenzionati a favore di categorie individuate in base alle esigenze dall'Amministrazione Comunale (come alloggi per giovani coppie, per anziani o disabili, esercizi commerciali di vendita di beni di prima necessità, spazi produttivi per le giovani imprese, ecc.).

m) Termini e scadenze

Le A.T.U. cercheranno di perseguire una celerità attuativa e in modo particolare :

- i programmi, a meno di particolari e dimostrate complessità attuative, avranno una durata massima di dieci anni, entro i quali dovranno essere completati tutti gli interventi previsti;
- le richieste di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovranno precedere quelle delle opere private, relativamente ad ogni unità funzionale di intervento.

L'attuazione completa delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire prima delle opere edilizie private, al fine di dotare le aree interessate delle necessarie infrastrutture e servizi, nei tempi e nei modi stabiliti dalla convenzione urbanistica.

n) Riorganizzazione dell'impianto morfologico e della mobilità

In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità e raggiungimento di un solido equilibrio tra funzioni, il P.G.T. si è posto l'obiettivo di ripensare alla struttura morfologica dell'abitato. Il

Piano prefigura un assetto definitivo dal sistema urbano consolidato, intervenendo laddove incongruenze ed errori hanno lasciato brani di urbanizzato che necessitano di una ricostruzione dell'impianto. Il Documento di Piano individua un'assetto strategico della mobilità di interesse locale.

5. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

La programmazione temporale è un elemento indispensabile dell'attuazione delle A.T.U.

L'esperienza di vecchie stagioni urbanistiche per mezzo dei programmi pluriennali di attuazione hanno sostanzialmente manifestato il fallimento della programmazione temporale così come era disciplinata nel superato contesto normativo regionale lombardo.

La programmazione temporale del Piano di Governo del Territorio, si attiverà al decollo delle A.T.U. per due canali differenti :

A) La Programmazione Temporale del Periodo di Validità del Documento di Piano

B) La Programmazione Temporale dell'Attuazione di ogni Singola A.T.U.

Il Documento di Piano come struttura generale del P.G.T., sottintende una durata generale di 10 anni per le scelte del Documento di Piano, come previsto all'art. 8 comma 4 della L.R. 12/2005 e varie e successive modifiche ed integrazioni, affidando tuttavia al Documento di Piano una durata di 5 anni, con la possibilità di rinnovo dello stesso e delle determinazioni in esso contenute.

In questa ottica la determinazione delle 10 A.T.U. previste, può essere considerata una opportunità non necessariamente attuata.

Sicuramente non è ipotizzabile un'attuazione di tutte le A.T.U. previste in soli 5 anni.

Va però ribadito che un limite al decollo delle A.T.U. va previsto per evitare un'accelerazione eccessiva alla trasformazione del territorio; per questo motivo verrà successivamente all'approvazione del P.G.T. predisposta apposita Deliberazione di Giunta Comunale o di Consiglio Comunale.

Nel caso in cui si ritenesse necessario stimolare la selezione dell'iniziativa privata sulle A.T.U., l'Amministrazione Comunale potrà selezionare le proposte attraverso strumenti quali :

- “Bando Concorrenziale”
- “Stesura del Documento di Definizione delle Priorità”

Il secondo livello della programmazione temporale è rinviato alla negoziazione in seno alla procedura di gestione delle A.T.U.

Esso si concretizzerà in un termine temporale di completamento delle A.T.U. nel limite dei 10 anni, con possibilità per l'Amministrazione Comunale di Formigara di “dilatare” o “restringere” tale programmazione in sede di Convenzionamento.

6. PEREQUAZIONE URBANISTICA

In attuazione dei principi dettati dalla L.R. n. 12/2005, il P.G.T. di Spino d'Adda intende adottare l'istituto della **Perequazione Urbanistica** attribuendo un valore edificatorio uniforme a tutti gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, aventi carattere di omogeneità di tessuto edificato di collocamento, prescindendo dall'imposizione di vincoli di inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare alle opere collettive (perequazione circoscritta). All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti, ove le previsioni del Piano prevedano incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra vari comparti.

L'attuazione della Perequazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione, è determinata applicando un indice territoriale (determinato nelle schede prestazionali) all'intera area inclusa nel perimetro d'ambito. Le volumetrie consentite in applicazione dell'indice territoriale saranno realizzate sui lotti effettivamente edificabili, e definiti in sede di Pianificazione Attuativa.

Ai fini dell'attuazione del principio di **Perequazione**, gli A.T.U. sono disciplinati da due distinti indici : *Superficie Territoriale Perimetrata e Capacità Edificatoria*, che si svilupperanno di seguito.

7. COMPENSAZIONE URBANISTICA

La *Compensazione*, che risponde al principio di minima discriminazione, riducendo la possibilità di conflitto tra pubblico e privato prevede che in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può concedere, a fronte della cessione gratuita dell'area la trasferibilità dei diritti edificatori su aree edificabili private ricomprese nelle A.T.U.

L'Amministrazione Comunale di Formigara, in sede di stesura definitiva del Documento di Piano ha optato per non utilizzare lo strumento della compensazione urbanistica, attribuendo quindi alla destinazione di area servizi un vincolo preordinato all'esproprio in caso di mancata attuazione da parte del privato in forma convenzionata, in ciò valutando anche come troppo timido il mercato dei valori dei diritti edificatori per essere veramente in grado di risarcire il proprietario di aree.

8. INCENTIVAZIONE URBANISTICA

L'Incentivazione Urbanistica è anch'essa uno strumento previsto dalla Legge Regionale n. 12/2005 come facoltativo.

A fronte di rilevanti benefici di pubblico interesse, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati dal Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale di Formigara promuove una **Disciplina di Incentivazione**, all'interno del complesso processo edilizio, con riferimento a quattro campi di intervento ritenuti preminenti, sui quali intende investire in termini, per conseguire una sostenibilità delle trasformazioni e quindi una maggiore qualità :

- L'efficienza Energetica
- Il Risparmio Idrico
- Il Benessere Abitativo
- La Tensione Sociale Abitativa

I requisiti volontari selezionati sono tali da :

- a) Rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- b) Attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO₂ in atmosfera;
- c) Garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- d) Essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
- e) Essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati.

Il Valore di Incentivazione non potrà mai superare, come da comma 5 art. 11 L.R. n. 12/2005, il 15% dell'edificabilità massima ammessa.

Sono interessati da questa forma di incentivazione gli interventi (intesi nella loro interezza) ricompresi nei Piani Attuativi e Programmi Integrati relativi alle A.T.U. previste.

8.1 Strategie oggetto di Potenziale Incentivazione Edificatoria negli A.T.U.

Utilizzo del Solare Termico

L'obiettivo è la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo.

Requisiti Prestazionali

L'installazione di impianto a pannelli solari, deve essere dimensionato in modo da coprire il 60% del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda

sanitaria, ovvero circa il 100% del fabbisogno nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.

Deve inoltre essere garantita l'esposizione a Sud, con angolo azimutale + 45° dei pannelli ed una inclinazione del collettore di 30° + 15°. Il calcolo di progetto dell'impianto, e la descrizione dettagliata del medesimo, devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto.

Utilizzo di Pannelli Fotovoltaici

L'obiettivo è la realizzazione di impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Requisiti Prestazionali

L'installazione di impianti a pannelli fotovoltaici deve essere dimensionato nella misura di almeno 0.5 KW di picco ogni 100 mq di superficie utile dell'edificio e per un minimo di 1 KW di picco.

Per frazioni di 100 mq si procede per interpolazione lineare. Deve inoltre essere garantita l'esposizione a Sud con angolo azimutale + 45° dei pannelli.

Utilizzo della Geotermia

L'obiettivo è favorire l'utilizzo dell'energia termica, immagazzinata nel sottosuolo e nella crosta terrestre, per un suo sfruttamento a fini energetici.

La risorsa geotermica a temperatura bassa (inferiore a 20°C) costituisce la fonte per il funzionamento delle pompe di calore, la forma d'uso non elettrica, utilizzata principalmente per il riscaldamento e raffreddamento di abitazioni, serre, stabilimenti industriali, ecc...

Requisiti Prestazionali

I raccoglitori di energia :

- **Rete orizzontale di sonde.** Le sonde inserite nel terreno, tra 50 e 60 cm di profondità, permettono di raccogliere l'energia in esso contenuta e di trasmetterla al generatore.
- **Sonda geotermica verticale.** Tale soluzione (tra 70 e 100 m di profondità) costituisce l'alternativa, in caso di mancanza di spazio sufficiente, alla rete orizzontale di sonde;
- **Pompaggio di acqua nella falda freatica** (trivellazione o pozzo). Si usa in presenza di una falda freatica, tramite la trivellazione od un pozzo, che permette di raccogliere l'energia attraverso il pompaggio d'acqua.

Soluzioni impiantistiche per il riscaldamento ambientale :

- **Suolo/Acqua.** Il fluido frigorifero, che circola in un unico sensore interrato, è il vincolo di trasmissione dell'energia dal suolo verso il generatore, il quale a sua volta

libera l'energia necessaria al riscaldamento. Il calore, condotto nell'edificio da un riscaldamento ad acqua calda tradizionale, consente la regolazione indipendente in ogni stanza, nonché la possibilità di rinfrescamento durante l'estate.

- **Acqua/Acqua.** Acqua + antigelo permettono la raccolta ed il trasporto dell'energia nelle sonde interrate. Il calore è trasmesso dall'acqua verso il generatore, che libera l'energia necessaria al riscaldamento consentendo di utilizzare :
 - L'acqua della falda freatica o di sorgente;
 - Una sonda geotermica verticale se la superficie del terreno è ridotta.

L'installazione di impianti geotermici, deve essere dimensionata in modo da coprire almeno il 70% del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, e del riscaldamento/condizionamento. Può essere messo a regime e sinergia con altre forme energetiche alternative.

Utilizzo della Areotermia

Riscaldando l'aria, è possibile sfruttare questa energia, e quindi utilizzarla in casa. Per farlo, è necessario un impianto composto da un modulo esterno che preleva calorie e un modulo interno che lo restituisce con un circuito d'acqua. Il trasporto avviene grazie ad un compressore. Solo l'energia per il funzionamento del compressore e della ventilazione esterna ha un costo. In base alle temperature esterne, questo costo/consumo può variare dal 25 al 50% della potenza di riscaldamento necessaria all'abitazione. Quindi il 50-75% dell'energia necessaria per riscaldare un ambiente può essere gratuita.

Requisiti Prestazionali

L'unità esterna (ventilatore + scambiatore) preleva le calorie nell'aria. Il calore, trasmesso tramite il fluido frigorifero verso il generatore, è diffuso tramite un impianto di riscaldamento tradizionale.

L'installazione di impianto aerotermico, deve essere dimensionato in modo da coprire almeno il 60% del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, e del riscaldamento/condizionamento. Può essere messo a regime e sinergia con altre forme energetiche alternative.

Risparmio Idrico

Il requisito incentiva l'impiego di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

Requisiti Prestazionali

L'esigenza è soddisfatta, se gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento, prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa, stimato il 180 l/giorno abitante. Si può comunque accettare una diversa dimostrazione dei consumi idrici in possesso del Comune. Il requisito si ritiene soddisfatto, mediante dichiarazione di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi per il risparmio idrico, sulla loro compatibilità reciproca, sull'idoneità dell'installazione, che dimostri la riduzione di almeno il 30%.

A solo scopo esemplificativo, si fornisce un elenco, non esaustivo, di dispositivi da applicare all'impianto idrico-sanitario per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti :

- a) Dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
- b) Dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
- c) Dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
- d) Dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
- e) Dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
- f) Dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
- g) Casette di scarico dei w.c. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (6 – 3 litri);
- h) Dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici ed idrici (a norma del Decreto del Ministero della Sanità n. 443 del 21/12/1990 e norma CEE 1999).

Recupero delle Acque Meteoriche

Gli edifici devono essere concepiti e realizzati, in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

Requisiti Prestazionali

L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei w.c.,

ecc...) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

Utilizzo Materiali Bioecologici

Si vuole incentivare l'uso di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità.

Requisiti Prestazionali

Vanno impiegati esclusivamente materiali da costruzione scelti in base ai seguenti parametri :

- a) **Isolanti** – Per la coibentazione termica ed acustica, vanno impiegati esclusivamente materiali isolanti naturali, esenti da prodotti di sintesi chimica e da fibre potenzialmente dannose, tali secondo lo stato della scienza. Sono ammessi isolanti di sintesi chimica per l'isolamento di terrazzi, tetti piani e muri esterni a contatto con il terreno.
- b) **Legni** – Vanno impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Legni di altra provenienza sono ammessi a condizione che siano conformi al marchio (FSC).
- c) **Malte per intonaci e sottofondi** – Per intonaci esterni vanno impiegati solo malte di calce naturale idrata o a base di argilla, contenenti una percentuale di cemento ed additivi di sintesi chimica non superiore al 10%. Per sottofondi e intonaci interni vanno impiegati solo malte di calce naturale idrata, o a base di argilla o a base di gesso, non contenenti cemento ed additivi di sintesi chimica.
- d) **Impregnanti per legno, resine, colori e vernici** – Per la tinteggiatura di ambienti confinanti vanno impiegate esclusivamente vernici conformi alla Decisione 1999/10/CE del 18 Dicembre 1998 (GUCE L5 del 09.01.1999), che stabilisce i criteri ecologici per l'assegnazione del marchio comunitario di qualità ecologica ai prodotti vernicianti per interni. In ambienti confinanti vanno evitati colori e vernici contenenti solventi; questa limitazione non riguarda i colori e le vernici contenenti esclusivamente solventi naturali.
- e) **Tubazioni per la distribuzione e lo scarico dell'acqua** – Per le tubazioni per l'adduzione e lo scarico dell'acqua deve essere evitato l'uso del PVC (polivinilcloruro).

Realizzazione di Coperture e Terrazzi Verdi

Si intende incentivare la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto "isola di calore".

Requisiti Prestazionali

Deve essere utilizzata la tecnologia del verde pensile, per più del 50% della superficie lorda di copertura dell'edificio.

9. CRITERI URBANISTICI

Le schede prestazionali su ogni singola A.T.U. presentate al successivo paragrafo n. 11, sottintendono dei criteri generali sull'attività edilizia all'interno delle A.T.U., coniugabili con quelli sanciti nel Piano delle Regole, e di seguito riportati con maggiore definizione per le A.T.U.

I Criteri Urbanistici si suddividono in :

a) Parametri Indicanti lo Sfruttamento Edificatorio

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole definiscono i parametri :

St – Sf – Slp – Iut – Iuf – H – Sc – Rc – Sd – Dc – Df – Ds - V

a cui il Documento di Piano rimanda per la puntuale applicazione in sede di Piano/Programma Attuativo, una volta convenzionato ed approvato il Piano/Programma.

b) Analogamente per ciò che concerne :

- Destinazioni d'uso
- Rapporti tra funzioni
- Distanze dalla strada

Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole. Gli interventi edificatori per la realizzazione di strutture a servizi da parte dell'ente pubblico non comportano verifica volumetrica nel limite specificato per le A.T.U.

c) Servizi da Realizzare

Le A.T.U. in ossequio al dispositivo di cui all'art. 9 della L.R. 12/2005, devono prevedere la realizzazione di una dotazione minima di Servizi Standard come prefissati e definiti dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Tali Standard a Servizi minimi consentono la realizzazione delle cosiddette urbanizzazioni secondarie definite dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Oltre a tale dotazione ogni A.T.U. deve essere dotata delle urbanizzazioni primarie definite dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole in misura soddisfacente, ma non dimensionalmente definita, poiché basata su un concetto di qualità ed efficacia, più che di quantità.

L'individuazione, il reperimento, l'eventuale monetizzazione, il dimensionamento ed il corredo delle aree per urbanizzazioni secondarie e primarie, è definito a livello di "progettazione definitiva" in ogni Piano/Programma dell'A.T.U., nella "messa a fuoco" che la procedura di negoziazione condotta dall'Amministrazione Comunale garantirà.

d) Parametri Indicanti lo Standard Qualitativo da Realizzare

In aggiunta agli Standard a Servizi minimi sopra previsti, ogni A.T.U. deve arrecare al contesto una qualità indotta da una sorta di valore aggiunto definito nel P.G.T. “Standard Qualitativo” come disciplinato puntualmente anche dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole:

“.....Lo “Standard Qualitativo” è da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard prevista dalla legge, finalizzato ad una maggiore dotazione di servizi per il cittadino e ad un miglioramento complessivo della qualità degli interventi.

L’entità dello Standard Qualitativo sarà commisurata e proporzionata alle caratteristiche ed all’entità del piano attuativo e dovrà essere definita con l’Amministrazione Comunale.

Lo Standard Qualitativo può essere trasferito all’Amministrazione Comunale attraverso:

- la realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere generale di particolare rilevanza individuate dal P.G.T e dal Piano dei Servizi, accertata mediante specifico progetto preliminare e allegata stima del costo delle opere ed il valore espresso in euro/mq;
- la cessione di edifici esistenti necessari alla trasformazione di infrastrutture o nuovi edifici realizzati per servizi di interesse generale, il cui valore è stabilito con perizia asseverata;
- la realizzazione e la cessione di alloggi all’Amministrazione Comunale, oppure la cessione di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

In tutti i casi l’importo delle opere e/o il valore della cessione non dovrà essere inferiore al valore complessivo dello standard qualitativo.

Lo Standard Qualitativo va reperito prioritariamente all’interno dei parametri dei Piani Attuativi riguardanti comparti di trasformazione, secondo gli indirizzi del Documento di Piano.”

Lo Standard Qualitativo per la sua piena potenzialità può essere in taluni casi, ed anzi in questo modo esplica tutta la sua potenzialità, collocato anche fuori dal perimetro della singola A.T.U., purché in una logica di sviluppo armonico del P.G.T., e di coerenza con il quadro programmatico del Piano dei Servizi.

In una sua particolare accezione, lo Standard Qualitativo può declinarsi in “Compensazione Ecologica”, quando l’A.T.U. permette la realizzazione di :

- Verde attrezzato;
- Verde agricolo di fruizione pubblica (bosco didattico, orto didattico);
- Porzioni della rete ciclabile;

- Interventi di rinaturalizzazione (del fiume, delle scarpate, delle rive delle rogge, ecc.....);
- Altri progetti di fruizione dell'ambiente, del paesaggio, del verde, della natura in generale.

Lo Standard Qualitativo (o Compensazione Ecologica) è in linea generale così dimensionato :

- 0,15 mq per ogni mc. di V (Volume) per edifici residenziali;
- 0,4 mq per ogni mc. di V (Volume) per edifici o parti commerciali, terziarie e turistiche;
- 0,2 mq per ogni mc. di S.l.p. (Superficie Lorda di Pavimento) di edifici o parti produttive, industriali ed artigianali.

Lo Standard Qualitativo può essere tradotto sempre in un controvalore economico al fine dell'accoglimento di interventi quantificabili su base computo metrico estimativo, previo apposita Deliberazione di Giunta o di Consiglio.

e) Previsioni Viabilistiche e per la Mobilità

Le previsioni viabilistiche e per la mobilità vengono definite in sede di Piano/Programma di trasformazione della singola A.T.U.

Secondo i criteri delle schede posso essere considerate :

- Urbanizzazioni Primarie necessarie al comparto se funzionali alla sola A.T.U.,
o a n c h e
- Standard Qualitativo quando consentono l'espletamento di un obiettivo/funzione alla scala territoriale ed urbanistica.

f) Perequazioni di Comparto e Perequazioni Territoriali

La perequazione definitiva al Capitolo 6 può assumere 2 definizioni differenti :

- a) Perequazione di Comparto o perequazione vera e propria : è la ripartizione tra tutti i i proprietari del comparto di diritti edificatori proporzionali alla quota di proprietà;
- b) Perequazione Territoriale : consiste nel prevedere la possibilità di aumentare la capacità edificatoria prevista dalle schede per la singola A.T.U. con quantità di edificazione provenienti da altre A.T.U., se ammissibile e se per destinazione consentita.

Più specificatamente, tutte le 9 A.T.U. a prevalente o unica destinazione residenziale potranno perequare tra essi diritti edificatori, la A.T.U. di area produttiva data la sua unicità non potrà invece perequare con altre A.T.U.

La perequazione coniuga un concetto di uguale definizione delle possibilità edificatorie per le A.T.U., pur con 3 casi distinti previsti :

- 1) A.T.U. in aree inedificate a vocazione residenziale dove viene sancito l'indice diffuso di utilizzazione di 0,80 mc. / mq. (It)

- 2) A.T.U. in aree inedificate a vocazione produttiva dove viene sancito l'indice diffuso di utilizzazione di 0,6 mq/mq.
- 3) altre A.T.U. dove lo sfruttamento viene basato sui volumi già esistenti e/o urbanisticamente conformi alla disciplina previgente.

Un'ulteriore applicazione specifica del Piano di Governo del Territorio di Formigara in materia di perequazione urbanistica è lo stesso assoggettamento a dotazione viabilistica e di servizi che devono corrispondere le A.T.U. Indipendentemente dallo strumento attuativo che le conforma (Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Programma Integrato di Intervento).

10. STRUMENTI ATTUATIVI E PROCEDURE

I criteri riportati ai punti precedenti costituiscono indirizzi e impegni dell'Amministrazione Comunale nei confronti dei proponenti delle A.T.U., e assumono carattere vincolante solo per l'azione dell'Amministrazione stessa, nei termini di validità del presente Documento di Piano stando dunque alla facoltà di essere modificati per particolari esigenze nonché in sede di valutazione complessiva delle politiche urbanistiche del P.G.T.

Oltre a quanto indicato nei punti precedenti, l'Amministrazione valuterà, nel corso del procedimento di istruttoria e di approvazione delle A.T.U., la necessità di introdurre ulteriori elementi utili all'esame e alla valutazione delle singole proposte; si intende in questo modo rendere possibile la ricerca di soluzioni efficaci e innovative ai temi urbani affrontati nei programmi, fatto salvo comunque il principio del perseguimento dell'interesse pubblico, inteso come interesse generale dei cittadini.

10.1. Procedure e Documentazione

Le proposte di approvazione delle A.T.U. possono essere presentate da soggetti pubblici o privati, singolarmente o riuniti in consorzio o tra loro associati.

L'istruttoria verrà condotta dall'Ufficio Tecnico che si potrà avvalere di consulenza esterna (tecnica e giuridica) per valutazioni specifiche, il quale procederà ad esprimere pareri su ogni proposta iniziale e definitiva, valutando in particolare :

- l'ammissibilità della proposta rispetto agli obiettivi del Documento di Piano;
- la coerenza del Piano/Programma con i criteri d'indirizzo del Documento di Piano.

L'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base dei contenuti del presente documento e delle richieste presentate, potrà sottoporre alla Giunta Comunale, che si esprimerà nel merito, proposte per l'adeguamento nel tempo del Documento di Piano.

L'esclusione delle domande deve essere comunicata al proponente previa comunicazione nella quale devono essere indicate le motivazioni del rigetto delle domande.

E' prevista la facoltà di presentare uno schema preliminare di fattibilità prima dell'istanza di Piano/Programma.

La presentazione da parte dei soggetti proponenti dello Schema Preliminare di Fattibilità, dovrà contenere almeno i seguenti materiali :

- planimetria di inquadramento territoriale, in scala 1/10.000, con l'individuazione dell'area oggetto dell'intervento;
- documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche fisiche ed ambientali della stessa, nonché le relazioni con il contesto;
- schema di massima del progetto planivolumetrico;
- relazione tecnica contenente le finalità del Piano/Programma proposto, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano;
- relazione di prefattibilità economica, con riferimento particolare alle risorse attivate o attivabili, nonché alle eventuali cessioni di aree, realizzazioni e conseguente gestione di opere o di interventi di interesse pubblico;

L'istanza di Piano/Programma è subordinata alla presentazione di una documentazione minima :

1. Planimetria di Inquadramento Territoriale (scala 1:10.000);
2. Stato di Fatto degli Ambiti di Intervento (scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000);
3. Azzonamento del P.G.T.;
4. Progetto Planivolumetrico almeno in scala 1:1.000;
5. Progetto delle Opere di Adeguamento dei Servizi Tecnologici, delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
6. Computo Estimativo dei Costi delle Opere Pubbliche e di Interesse Pubblico;
7. Documentazione Fotografica a Colori;
8. Relazione Tecnica;
9. Relazione Economica sulla Fattibilità dell'Intervento;
10. Schema di Convenzione Contenente gli Impegni Assunti dai Privati e le Garanzie Finanziarie Richieste per l'Attuazione delle A.T.U.;

A questi elaborati, se necessari, si aggiungeranno elaborati e valutazioni derivanti da circolari e disposizioni ARPA, relative ai seguenti argomenti :

- analisi del contesto insediativo in cui si inserisce l'intervento, valutando l'impatto generato dall'insediamento di nuove funzioni;
- schema delle urbanizzazioni primarie esistenti e delle reti fognarie (anche interne all'insediamento) e, se previsti, relazione tecnica degli impianti di depurazione;
- valutazione del clima acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro n° 447/1995 e L.R. n° 13/2001;
- relazione in merito all'inquinamento luminoso per impianti di illuminazione esterna pubblici e privati (L.R. n° 17/2000);
- relazione in merito ai criteri da adottare per i consumi energetici e fonti alternative di energia;
- relazione in merito agli approfondimenti in materia geologica, geotecnica ed eventualmente sismica.

10.2. Istruttoria

Precedentemente alla fase istruttoria, come sopra puntualizzato i soggetti proponenti potranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta preliminare di Piano/Programma, finalizzata ad una prima verifica di fattibilità.

La fase di pre-istruttoria consente di individuare l'effettiva procedibilità della proposta e, qualora il parere dell'amministrazione risultasse negativo, di aprire un processo negoziale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi contenuti del presente Documento.

L'Amministrazione Comunale si esprimerà entro 30 giorni, senza che ciò comporti pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva. La fase di pre-istruttoria si formalizzerà attraverso la presentazione di uno schema preliminare di fattibilità.

L'istruttoria delle A.T.U. dovrà essere completata nel termine di 60 giorni dalla presentazione della documentazione del Programma Integrato di Intervento.

Tale termine potrà essere interrotto una sola volta per integrazioni istruttorie entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione, in questo caso il termine inizierà a decorrere nuovamente per intero dalla presentazione delle integrazioni richieste.

La proposta dovrà essere sottoposta all'organo deliberante entro 30 giorni dalla conclusione dell'istruttoria.

A titolo esemplificativo si allegano :

- Scheda “A” – Valutazione A.T.U.
- Scheda “B” – Valutazione A.T.U.

10.3. Ammissibilità degli Interventi

Gli interventi considerati ammissibili sono quelli coerenti con il presente Documento.

Le proposte di Piano/Programma non conformi agli indirizzi e ai criteri esplicitati nel presente Documento, devono essere opportunamente motivate dai soggetti proponenti e caratterizzarsi in tal senso già in fase di schema preliminare di fattibilità, motivando e argomentando compiutamente le istanze di cambiamento.

L'ammissibilità dei Piani/Programmi deve essere inoltre valutata dall'Amministrazione in base all'incidenza e alle ricadute degli interventi inclusi nel Piano/Programma sul soddisfacimento dei nuovi fabbisogni, sul miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche nonché sulla riorganizzazione dell'intero tessuto urbano.

L'approvazione di Piani/Programmi non conformi al presente Documento deve essere adeguatamente motivata da parte dell'Amministrazione comunale e deve dare luogo alla contestuale verifica ed aggiornamento delle strategie e dei criteri specificati nel Documento stesso, previo procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ovvero di procedura di esclusione della V.A.S.

A titolo puramente indicativo si può ipotizzare un'istruttoria basata su :

- una prima fase consistente nella verifica di esistenza dei requisiti indispensabili di cui sopra;
- una seconda fase consistente nella valutazione dei requisiti preferenziali di cui sopra.

10.4. Modalità e Criteri di Valutazione

Una volta accertata la sussistenza dei requisiti indispensabili la modalità di valutazione della proposta di Piano/Programma può essere condotta valutando l'esistenza significativa dei criteri elencati a proposito di requisiti preferenziali nonché il corretto inserimento di standard di qualità coerenti con quanto definito nei criteri economici.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici anche con atti di indirizzo della Giunta Comunale.

10.5. Adozione ed Approvazione

I Piani/Programmi di attuazione delle A.T.U., sia di iniziativa pubblica che privata, saranno approvati in conformità con le vigenti disposizioni di legge e seguiranno un iter differenziato in funzione della loro coerenza o meno con la strumentazione urbanistica comunale vigente.

Il procedimento di approvazione dei Piani/Programmi è attivato di norma dal Consiglio Comunale mediante Delibera di Adozione, che dovrà essere depositata con i relativi allegati, per 15 giorni consecutivi nella segreteria comunale affinché chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito ne dovrà essere data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale. Nei successivi 15 giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni.

Decorso il suddetto termine, ed entro 30 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Piano/Programma ed i relativi allegati sono approvati dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione, che dovrà prendere in esame tutte le osservazioni pervenute motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte.

10.6. Convenzione di Attuazione

Successivamente all'approvazione del Piano/Programma deve essere stipulata tra il Comune e i soggetti attuatori, la Convenzione prevista dalla normativa regionale.

Qualora sia decorso un anno dalla definita approvazione del Piano/Programma senza che sia intervenuta la stipula della convenzione di attuazione, il Sindaco, come alternativa all'esproprio può avviare il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del programma da ogni effetto.

La Convenzione prevede i reciproci diritti e obblighi dei diversi operatori pubblici e privati per l'attuazione del Piano/Programma, con particolare riguardo, tra gli altri :

- ai termini, non superiori a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere contemplati nel Piano/Programma. In particolare, deve essere prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione contestualmente al programma di esecuzione degli interventi, mentre i termini in esame non devono essere superiori a quattro anni per l'esecuzione degli interventi relativi allo standard qualitativo;
- alla possibilità di suddividere l'attuazione in stralci funzionali, in considerazione della loro complessità;
- alle garanzie da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, che devono essere di importo non inferiore all'ammontare delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al Piano/Programma. L'entità delle garanzie potrà essere altresì commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi e d'altre variabili prevedibili;

- all'impegno dell'Amministrazione Comunale di utilizzare le somme previste per la monetizzazione delle aree a servizi, per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e di servizi pubblici;
- agli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard e agli interventi sostitutivi dell'Amministrazione Comunale in danno degli attuatori;
- ai rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati, finalizzati a garantire l'uso pubblico, salvo che detti rapporti non siano disciplinati da atto convenzionale apposito che deve essere espressamente indicato e allegato alla Convenzione;
- alle modalità di esecuzione di eventuali interventi di bonifica, nel caso di Piani/Programmi interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse.

SCHEDA “A” – VALUTAZIONE A.T.U.**DATI GENERALI****Ambito di Trasformazione**

Denominazione	
Localizzazione	

A Cura del Proponente

Richiedente	
Attività Esercitata	
Intervento	
Compilatore della Scheda (Nome e Cognome)	
Recapito Telefonico	

A Cura del Responsabile del Procedimento

L'istanza è stata integrata dal modulo relativo alla procedura di verifica ?	SI	NO
L'intervento richiede Valutazione Ambientale Strategica ?	SI	NO

SCHEDA “B” – VALUTAZIONE A.T.U.**DATI RELATIVI ALL’INTERVENTO, A CURA DEL PROPONENTE**

Target di Piano	Dati Intervento		Unità di Misura	SI	NO	Valore Iniziale	Valore Previsto	Valore Finale
Limitare il consumo di suolo rispetto alla condizione naturale	Interventi su siti esistenti	Superficie totale del sito oggetto dell'intervento	mq					
		Area recuperata e riqualificata	si/no					
		Recupero/ristrutturazione edifici esistenti	si/no					
		1) Su	mq					
		2) Superficie coperta	mq					
	Interventi su nuovi siti	Nuovi edifici e/o ampliamento edifici	si/no					
		1) Su	mq					
2) Superficie coperta		mq						
Limitazione dei consumi : maggiore efficienza nella produzione di energia	Realizzazione di impianti comuni finalizzati al risparmio energetico		si/no					
	Realizzazione di impianti finalizzati all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili od assimilabili		si/no					
Tutela e miglioramento della qualità delle acque superficiali	Realizzazione di impianti e servizi di pre-trattamento e/o trattamento finale delle acque reflue derivanti dalle residenze o dalle attività inserite nell'area attrezzata		si/no					
	Forniture idriche	Abitanti serviti	n					
		Lunghezza della rete	Km					
		Opere di presa	n					
		Pozzi estrazione	N					
		Quantità di acqua estratta	me/anno					
		Interventi volti al risparmio idrico	si/no					
		Perdite delle rete idrica	%					
	Fognature	Abitanti equivalenti	n					
		Portata media transitata	me/anno					
		Lunghezza della rete	Km					
Tutela e miglioramento degli ambiti naturalistici	Numero di alberi piantati su aree pubbliche o aree private liberamente fruibili		n					
Tutela degli ambiti paesistici	Metri di tracciati rurali recuperati		mi					
	Metri di nuovi tracciati di fruizione paesistica		mi					
Valorizzazione del patrimonio storico architettonico	Presenza di edifici storici da recuperare		si/no					
	Su		mq					
	Superficie coperta		mq					

11. REPERTORIO DELLE SCHEDE PRESTAZIONALI DELLE A.T.U.

Di seguito vengono presentate le 10 A.T.U. proposte nel Documento di Piano del P.G.T. di Formigara.

Viene altresì definita :

- La tipologia dello strumento attuativo;
- I principali dati territoriali e il perimetro del comparto;
- I parametri urbanistici realizzabili;
- I servizi, la viabilità e gli standard di qualità.

ELENCO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN PROGETTO E
PRINCIPALI QUANTITA' URBANISTICHE

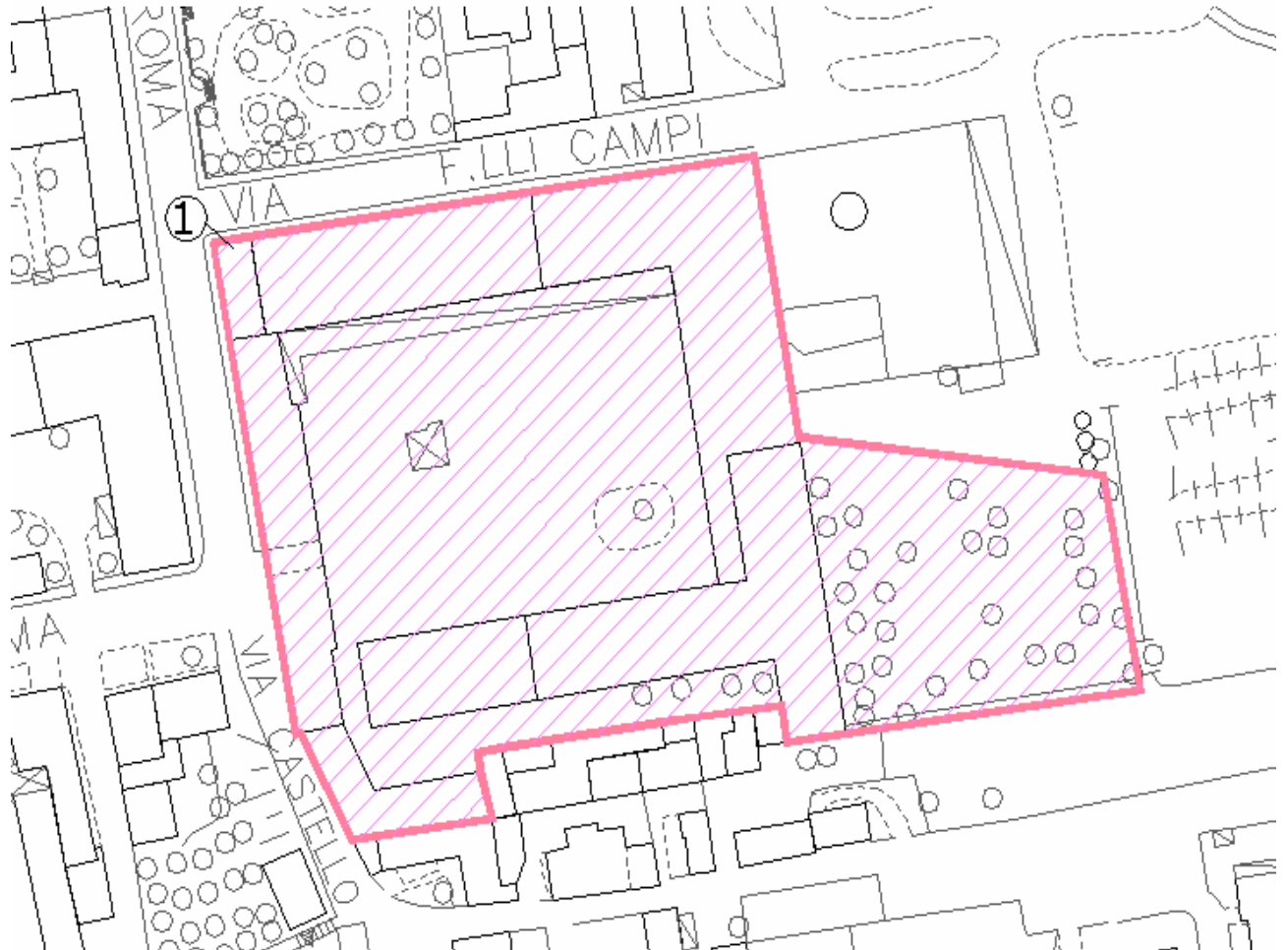
<i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI</i>			
N.	Nome	Superficie Territoriale	Capacità edificatoria stimata
1	Piano di recupero Cascina Palazzo - Trivulzio	9.575 mq.	29.708 mc.
2	Programma Integrato di Intervento via della Merla	2.120 mq.	2.500 mc.
3	Programma Integrato di Intervento via Campi – via I° Maggio	12.738 mq.	10.190 mc.
4	Programma Integrato di Intervento Cascina Zangrandi	1.792 mq.	2.720 mc.
5	Piano di Lottizzazione area V.I.C.	16.745 mq.	13.396 mc.
7	Programma Integrato di Intervento Immobile Baldassarre	1.006 mq.	3.374 mc.
8	Piano di Lottizzazione piazza della Chiesa	4.842 mq.	3.874 mc.
9	Piano di Lottizzazione “Severgnini Due”	5.037 mq.	4.030 mc.
10	Piano di recupero Cascina Fasolina	2.440 mq.	5.804 mc.
<i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI</i>			
6	Piano di Lottizzazione Produttivo “Formigara Due”	36.220 mq.	21.732 MQ.

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. N.1 - PIANO DI RECUPERO: “CASCINA PALAZZO-TRIVULZO”

“La cascina nucleo storico dell’abitato di Formigara nonché in posizione emergente sul tessuto circostante è sorta sulle rovine di un antico castello medievale. La tradizione vuole ricondurre i natali dei famosi fratelli Campi, topografi e cartografi di grande fama, proprio a questa cascina. Oggi l’attività agricola in essa condotta rappresenta una criticità di rilievo per gli aspetti ambientali e igienico sanitari dell’intero nucleo urbano; la lontananza dell’azienda dai campi di conduzione, nonché l’assenza di idonei manufatti per la gestione zootecnica, acutizza le problematiche. La fermezza e la determinazione dell’Amministrazione incaricata di gestire il Documento di Piano determineranno la soluzione di quella che è probabilmente la principale problematica urbanistica del comune”.

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	9.575 mq
Superficie coperta edificata	4.353 mq
Volume edilizio esistente stimato	29.708 mc
Altezza massima esistente	9,80 m
Destinazioni d'uso in atto	Agricola Residenza Agricola

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Mix funzionale: Residenziale, Direzionale, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Artigianato di servizio, Funzioni e servizi amministrativi e pubblici.
Volume utile realizzabile stimato	Basato sul volume esistente
Numero di abitanti insediabili stimato	148 abitanti
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Prioritaria la conservazione dell'intera corte rurale con esclusione totale di ipotesi di stravolgimento del disegno urbanistico del comparto, trattandosi di tipica cascina a corte lombarda. Mantenimento dei profili e delle sagome, rispetto dei materiali di impiego conservazione del rapporto pieni vuoti esplicitato anche dai porticati sulla corte interna.
Vincoli ambientali	Edificio vincolato. Restauro del giardino storico della parte padronale posto sul retro della cascina.
Indici	Rc = pari all'esistente Np = massimo 3, entro i volumi esistenti H = pari all'esistente Dc = pari all'esistente Ds = pari all'esistente
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1.in particolare lett. C, D, E
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2.in particolare lett. D,E, F, I
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) del volume; utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

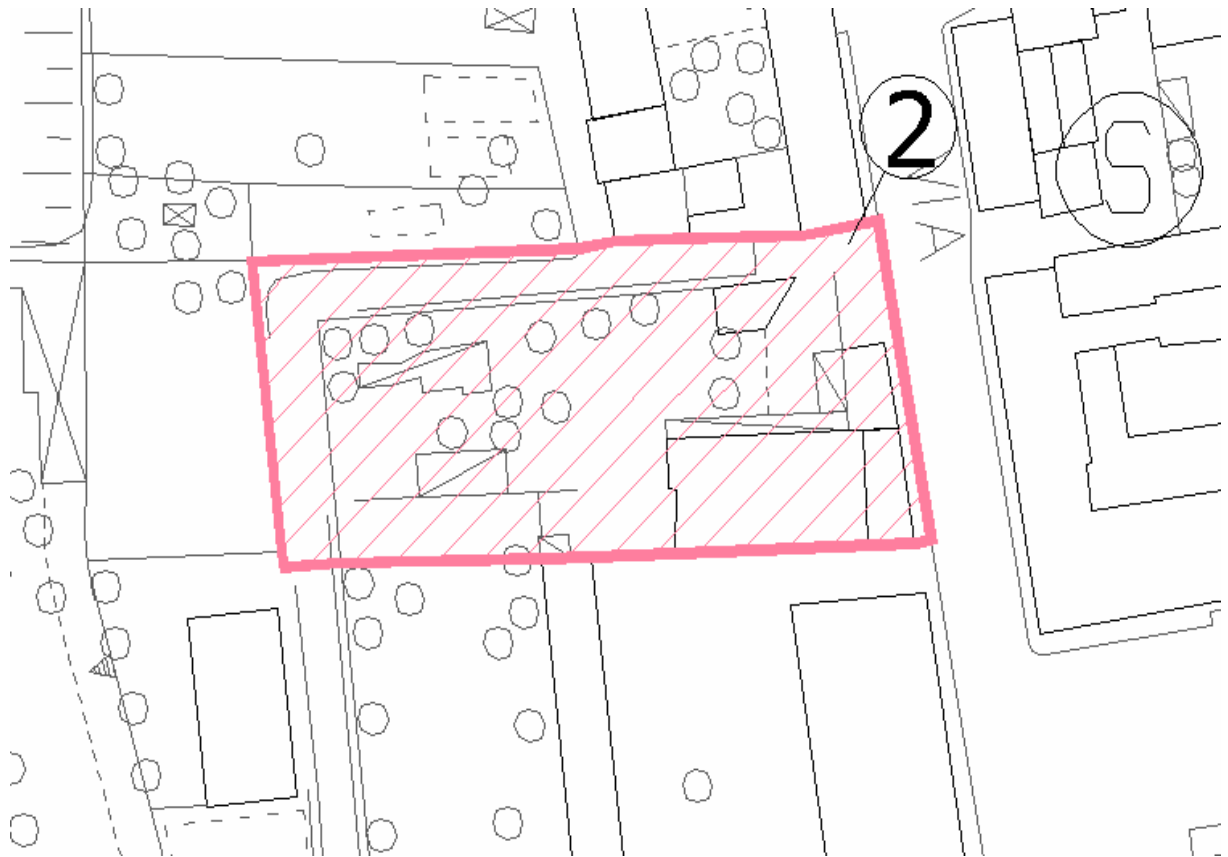
Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Inoltre Riqualficazione della Via Campi..
Urbanizzazioni Secondarie	Ipotesi di riconversione alla fruizione pubblica del giardino storico della parte padronale della cascina in naturale continuità con il giardino comunale di quartiere di piazza Elisa Germani, originario standard dei P.L. "Il Castello" ed "Bovini ed altri"
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Ipotesi di fruizione pubblica per la corte rurale riconvertita a piazza. Eventuale monetizzazione

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. N. 2 - PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO: “ VIA DELLA MERLA ”

Originaria area venduta dall'Amministrazione Comunale allo scopo di riqualificare e completare l'episodio urbanistico costituito dalla via della Merla, l'intervento si prefigge lo scopo di portare a termine l'intento ricomprendendo altresì la riqualificazione conseguente alla chiusura del distributore di carburante in fregio alla via Roma.

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	2.120 mq
Superficie coperta edificata	511 mq
Volume edilizio esistente stimato	2.814 mc
Altezza massima esistente	7,80 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale Artigianato di Servizio

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale
Volume utile realizzabile stimato	2.500 mc. aggiuntivi al volume già esistente.
Numero di abitanti insediabili stimato	17 abitanti
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Derivabili dall'ambito A del Piano delle Regole.
Vincoli ambientali	Nessuno
Indici	Non stabiliti. Derivabili dall'ambito A del Piano delle Regole.
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1 in particolare lett. E e F
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2 in particolare lett. C, D, E e N
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) del volume; utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi". (Da applicarsi sul valore di 2.500 mc.)

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

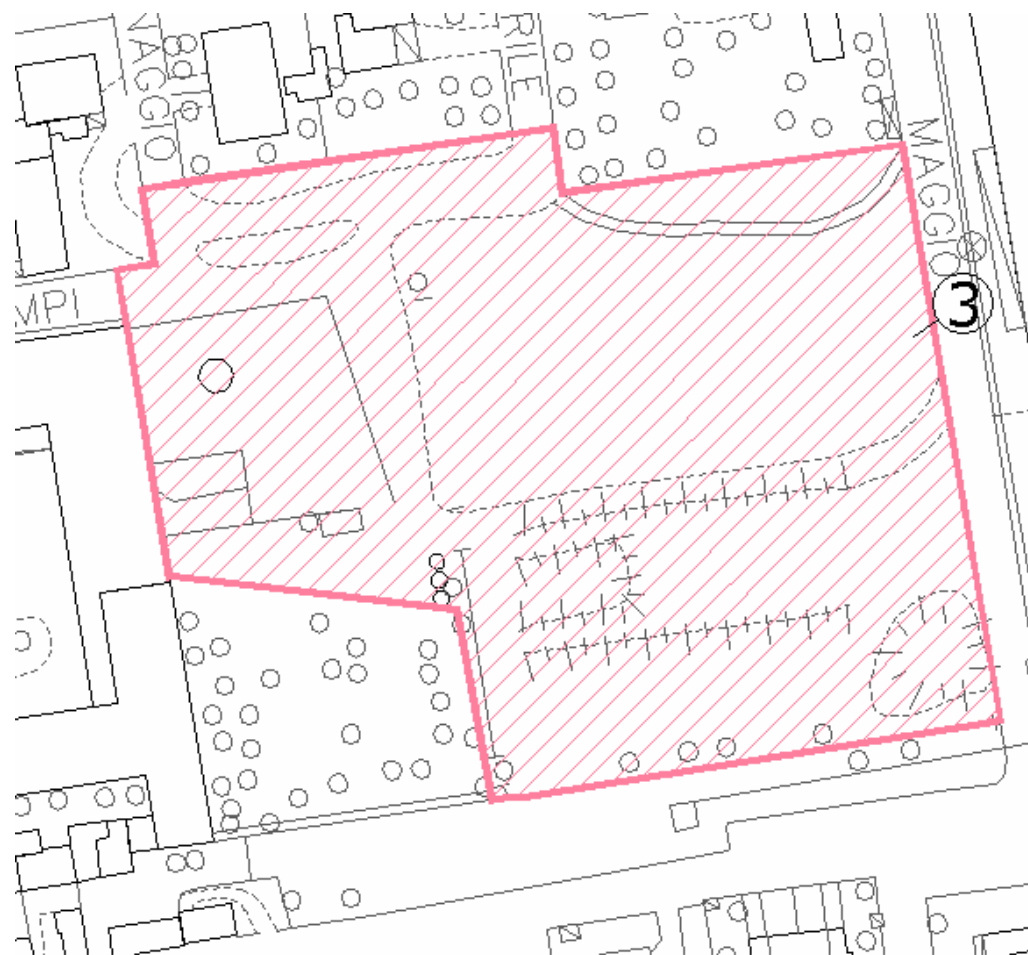
Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto inoltre riqualificazione di via della Merla.
Urbanizzazioni Secondarie	Parcheggi e verde secondo le esigenze. Eventuale monetizzazione
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Attrezzatura di via della Merla ed eventuali monetizzazioni.

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. N. 3 - PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO: “ VIA CAMPI – VIA I° MAGGIO ”

Area legata al decollo dell'A.T.U. n. 1 rappresenta una situazione di altissimo disordine urbanistico, unitamente all'A.T.U. n. 1 rappresenta un episodio di reale miglioramento della qualità della vita della comunità tutta da raggiungere in tempi rapidi anche come risoluzione di problematiche igienico sanitarie . Possibile valutare una fusione ed un accorpamento tra A.T.U. 1 e A.T.U. 3.

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	12.738 mq
Superficie coperta edificata	257 mq
Volume edilizio esistente stimato	1.191 mc
Altezza massima esistente	10,30 m
Destinazioni d'uso in atto	Agricola

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale prevalente.
Volume utile realizzabile stimato	10.190 mc.
Numero di abitanti insediabili stimato	68 abitanti
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Nessuna
Vincoli ambientali	Nessuno
Indici	Non stabiliti. Derivabili dall'ambito C del Piano delle Regole.
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1 in particolare lett. C, D, E
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2 in particolare lett. A, C, D, E, H, I, L, M, N
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max. 15% incentivazione e 10% perequazione) del volume.

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

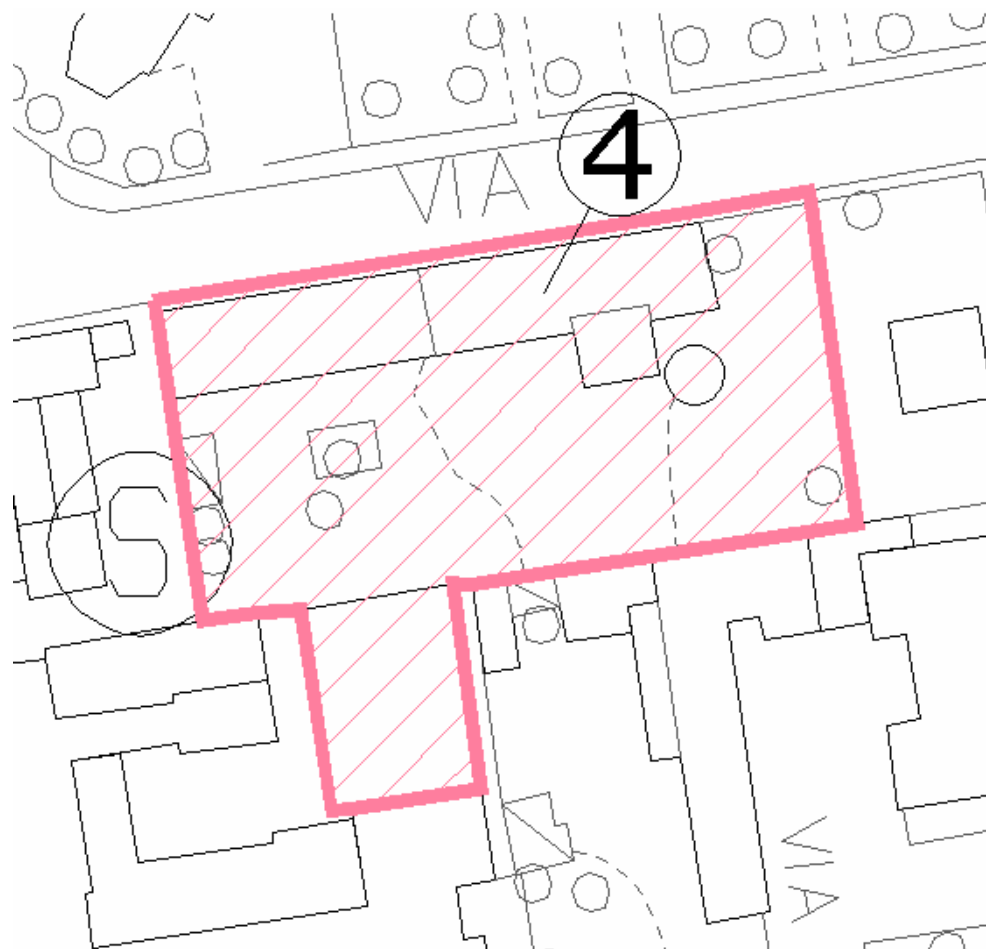
Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Inoltre riqualificazione della via Campi.
Urbanizzazioni Secondarie	Parcheggi e verde in misura idonea per il comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Il verde e i parcheggi del comparto unitamente alla viabilità costituiscono lo standard qualitativo del Piano Urbanistico.

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. N. 4 - PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO: "CASCINA ZANGRANDI"

*Cascina dimessa in posizione fortemente centrale.
Contenitore da riconvertire, valutando positivamente
l'ipotesi di mix funzionale*

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	1.792 mq
Superficie coperta edificata	602 mq
Volume edilizio esistente stimato	2.720 mc
Altezza massima esistente	8,30 m
Destinazioni d'uso in atto	Agricola Artigianato di Servizio

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale, Direzionale, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Artigianato di servizio, Funzioni e servizi amministrativi e pubblici.
Volume utile realizzabile stimato	Basato sul volume esistente.
Numero di abitanti insediabili stimato	19 abitanti.
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Derivabili dall'ambito A del Piano delle Regole.
Vincoli ambientali	Nessuno
Indici	Non stabiliti. Derivabili dall'ambito A del Piano delle Regole.
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1 in particolare lett. B, E, F.
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2 in particolare lett. D, E, F, I.
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) del volume; utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

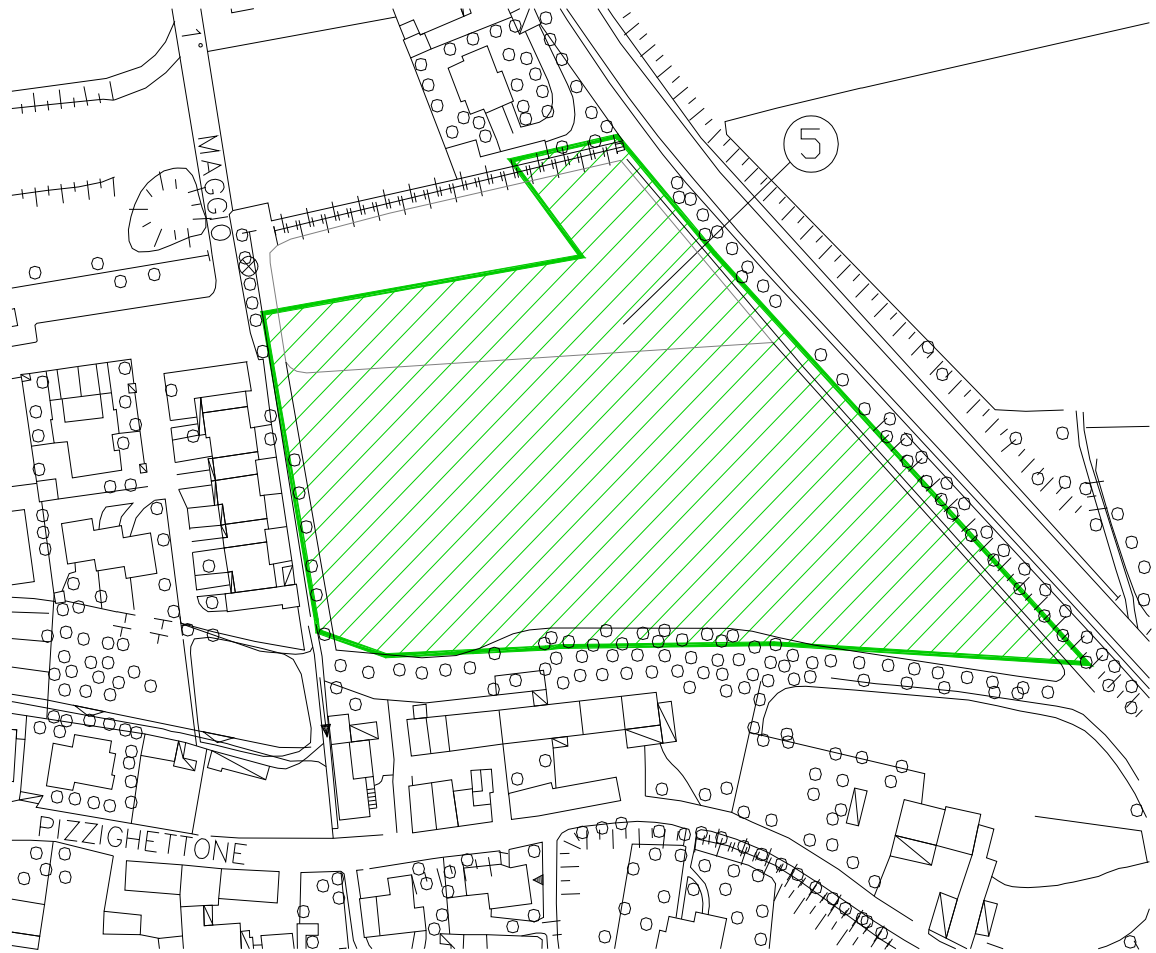
Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto.
Urbanizzazioni Secondarie	Parcheggi e verde. Eventuale monetizzazione.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Eventuale monetizzazione.

SCHEDA PRESTAZIONALE

**A.T.U. N. 5 - PIANO DI
LOTTIZZAZIONE: “AREA
VIC”**

*Area da sempre votata ad una espansione residenziale.
Trattasi di un reale episodio di saturazione delle porosità
urbane come previsto dal Documento di Piano del P.G.T.*

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	16.745 mq
Superficie coperta edificata	0 mq
Volume edilizio esistente stimato	0 mc
Altezza massima esistente	0 m
Destinazioni d'uso in atto	Agricola

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale prevalente
Volume utile realizzabile stimato	13.396 mc.
Numero di abitanti insediabili stimato	90 abitanti
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Nessuna
Vincoli ambientali	Nessuno
Indici	Non stabiliti. Derivabili dall'ambito C del Piano delle Regole.
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1 in particolare lett. C, D, E.
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2 in particolare lett. A, C, D, E, H, I, L, M, N.
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) del volume.

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

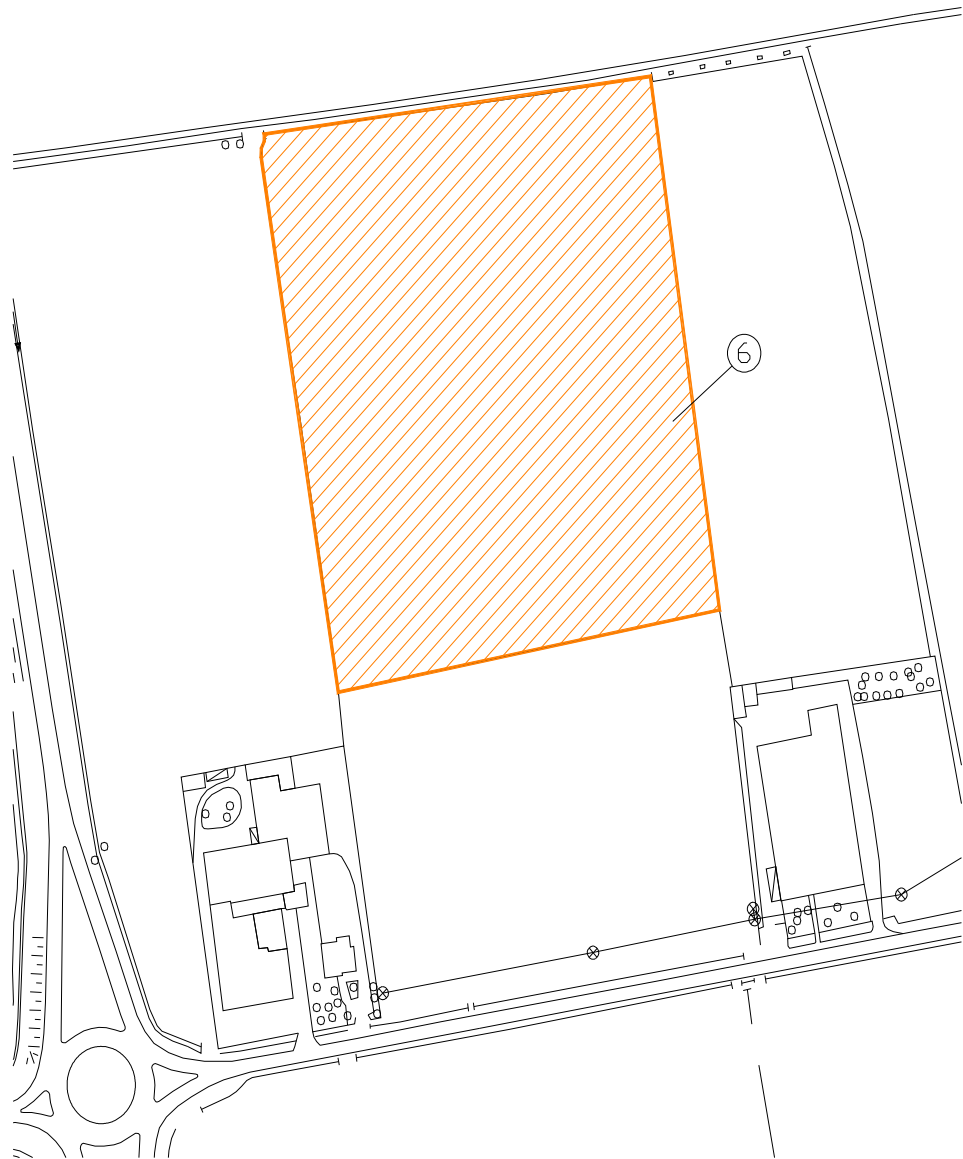
Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto e della zona urbanistica di collocazione.
Urbanizzazioni Secondarie	Parcheggi e verde in misura idonea per il comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Viabilità, parcheggi e verde dovranno creare un insieme di alta qualificazione urbanistica per tutto il comparto.

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. N. 6 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO: “FORMIGARA DUE”

Espansione produttiva. In sito idoneo e di elevata accessibilità. Componente endogena delle future espansioni globali dei settori industriale – commerciale – artigianale.

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	36.220 mq
Superficie coperta edificata	0 mq
Volume edilizio esistente stimato	0 mc
Altezza massima esistente	0 m
Destinazioni d'uso in atto	Agricola

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Produttiva, commerciali, direzionali.
Volume utile realizzabile stimato	Mq. 21.732 di SIp.
Numero di abitanti insediabili stimato	0
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Nessuna
Vincoli ambientali	Nessuno
Indici	Non stabiliti. Derivabili dall'ambito D del Piano delle Regole.
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1 in particolare lett. B, C.
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2 in particolare lett. C, D, E, F, I, M, N.
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	No, per assenza di altri ambiti analoghi per funzione, relativamente alla perequazione. Sì, del 15% relativamente alla incentivazione urbanistica.

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

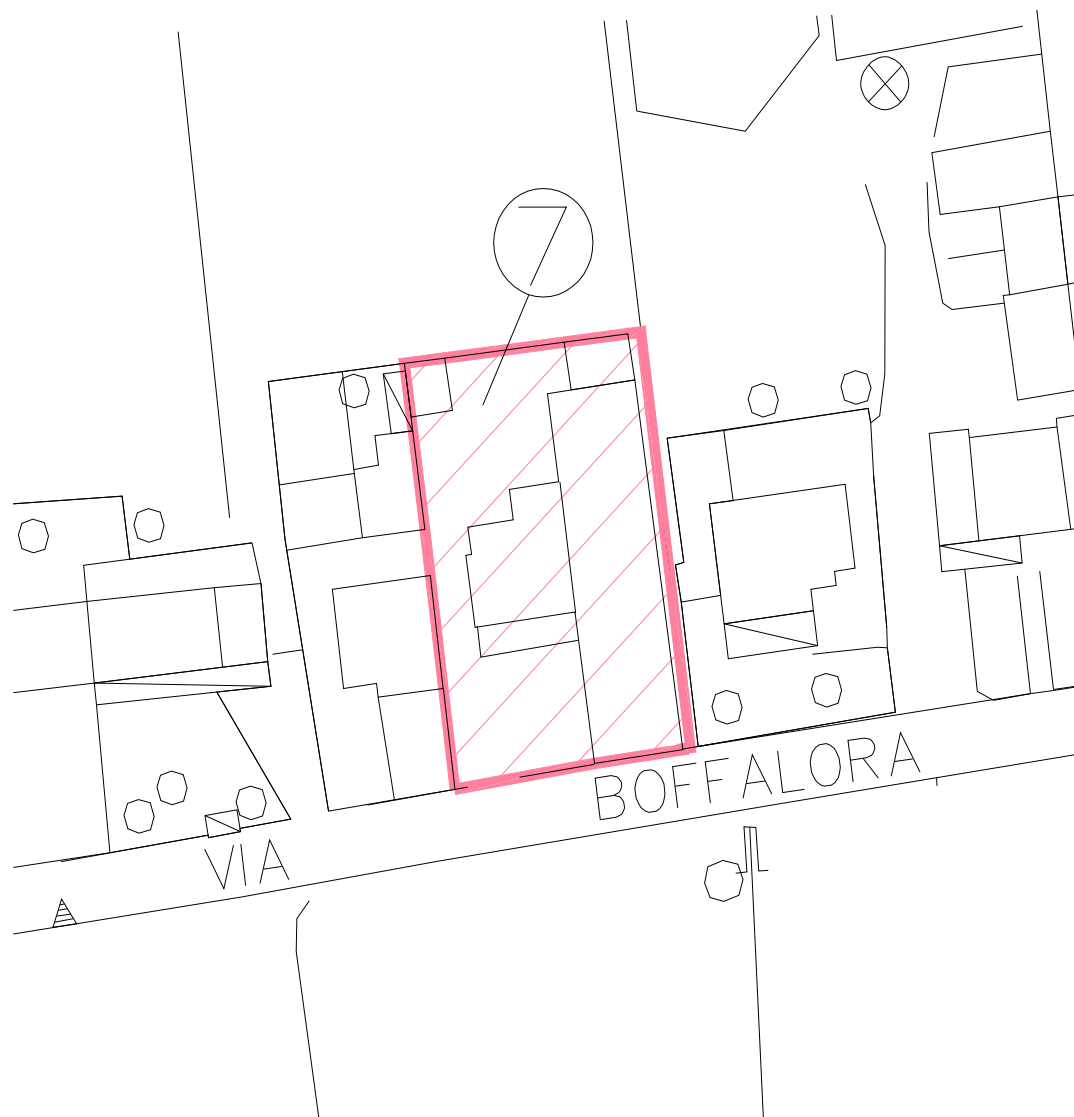
Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Viabilità e reti tecnologiche in misura idonea.
Urbanizzazioni Secondarie	Parcheggi e verde in misura idonea.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Standard di qualità da reperire eventualmente anche fuori dal comparto. Importante episodio di compensazione ecologica.

SCHEDA PRESTAZIONALE

**A.T.U. N. 7 - PROGRAMMA INTEGRATO
D'INTERVENTO: "IMMOBILE
BALDASSARRE"**

Area costruita con nessuna sensibilità architettonica e gusto estetico. La netta percezione è quella di uno "scatolone" avulso dal contesto. L'obiettivo potrebbe essere quello di una diversa distribuzione del volume in modo da creare una qualche forma di mitigazione urbanistica

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	1.006 mq
Superficie coperta edificata	499 mq
Volume edilizio esistente stimato	3.374 mc
Altezza massima esistente	7,50 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale, Direzionale, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Artigianato di servizio, Funzioni e servizi amministrativi e pubblici.
Volume utile realizzabile stimato	Basato sul volume esistente.
Numero di abitanti insediabili stimato	23 abitanti.
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Nessuna
Vincoli ambientali	Nessuno
Indici	Non stabiliti. Derivabili dall'ambito B2 del Piano delle Regole.
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1 in particolare lett. B, E, F.
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2 in particolare lett. D, E, F, I.
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) del volume; utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

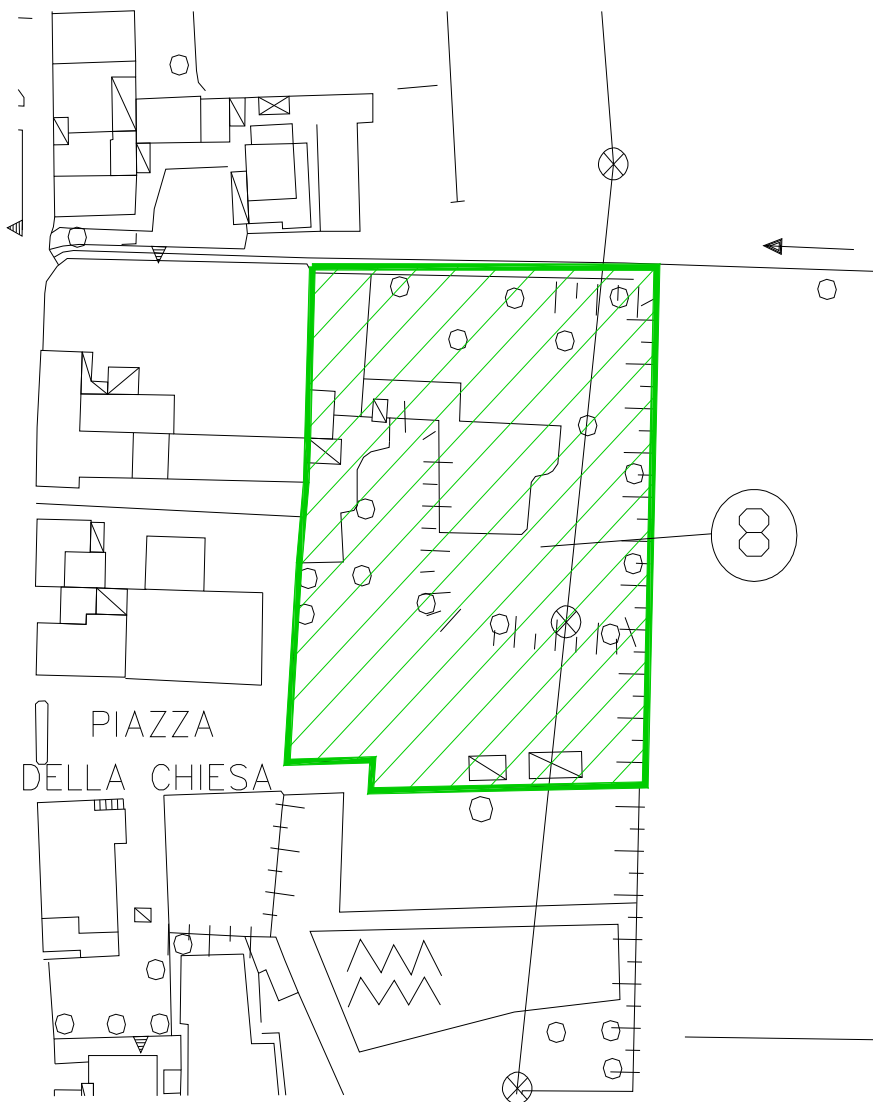
Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto.
Urbanizzazioni Secondarie	Parcheggi secondo le necessità del comparto o in alternativa monetizzazione.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Anche fuori dal comparto o in alternativa monetizzazione.

SCHEDA PRESTAZIONALE

**A.T.U. N. 8 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE:
“PIAZZA DELLA CHIESA”**

Piccola lottizzazione in grado di chiudere l'anello urbanistico, da sempre ipotizzato, e di costituire una più decorosa realtà architettonica per la quinta di piazza della Chiesa a Cornaleto.

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	4.842 mq
Superficie coperta edificata	128 mq
Volume edilizio esistente stimato	338 mc
Altezza massima esistente	3,00 m
Destinazioni d'uso in atto	Agricola

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale
Volume utile realizzabile stimato	3.874 mc.
Numero di abitanti insediabili stimato	26 abitanti.
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Nessuna
Vincoli ambientali	Nessuno
Indici	Non stabiliti. Derivabili dall'ambito C del Piano delle Regole.
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1 in particolare lett. B, C, D.
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2 in particolare lett. A, C, D, E, I, N.
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione), del volume.

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

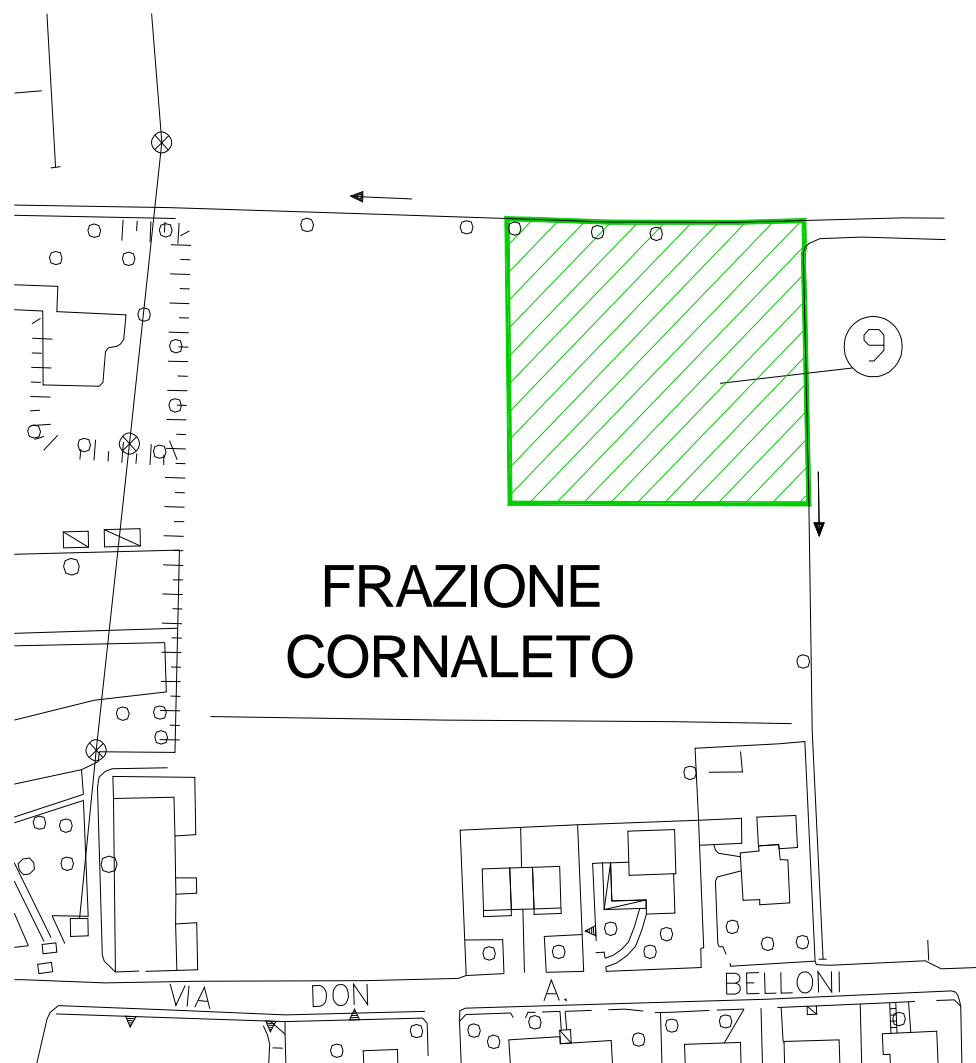
Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo le necessità del comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo le necessità del comparto o eventuali monetizzazioni, da dirottare in interventi nella frazione Cornaleto.

SCHEDA PRESTAZIONALE

**A.T.U. N. 9 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE
“SEVERGNINI DUE A CORNALETO”**

Piccola espansione residenziale di completamento del “P.L. SEVERGNINI”.

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	5.037 mq
Superficie coperta edificata	0 mq
Volume edilizio esistente stimato	0 mc
Altezza massima esistente	0 m
Destinazioni d'uso in atto	Agricola

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale.
Volume utile realizzabile stimato	4.030 mc.
Numero di abitanti insediabili stimato	27 abitanti.
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Nessuna
Vincoli ambientali	Nessuno
Indici	Non stabiliti. Derivabili dall'ambito C del Piano delle Regole.
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1 in particolare lett. B, C, D.
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2 in particolare lett. A, C, D, E, I, N.
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) del volume.

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

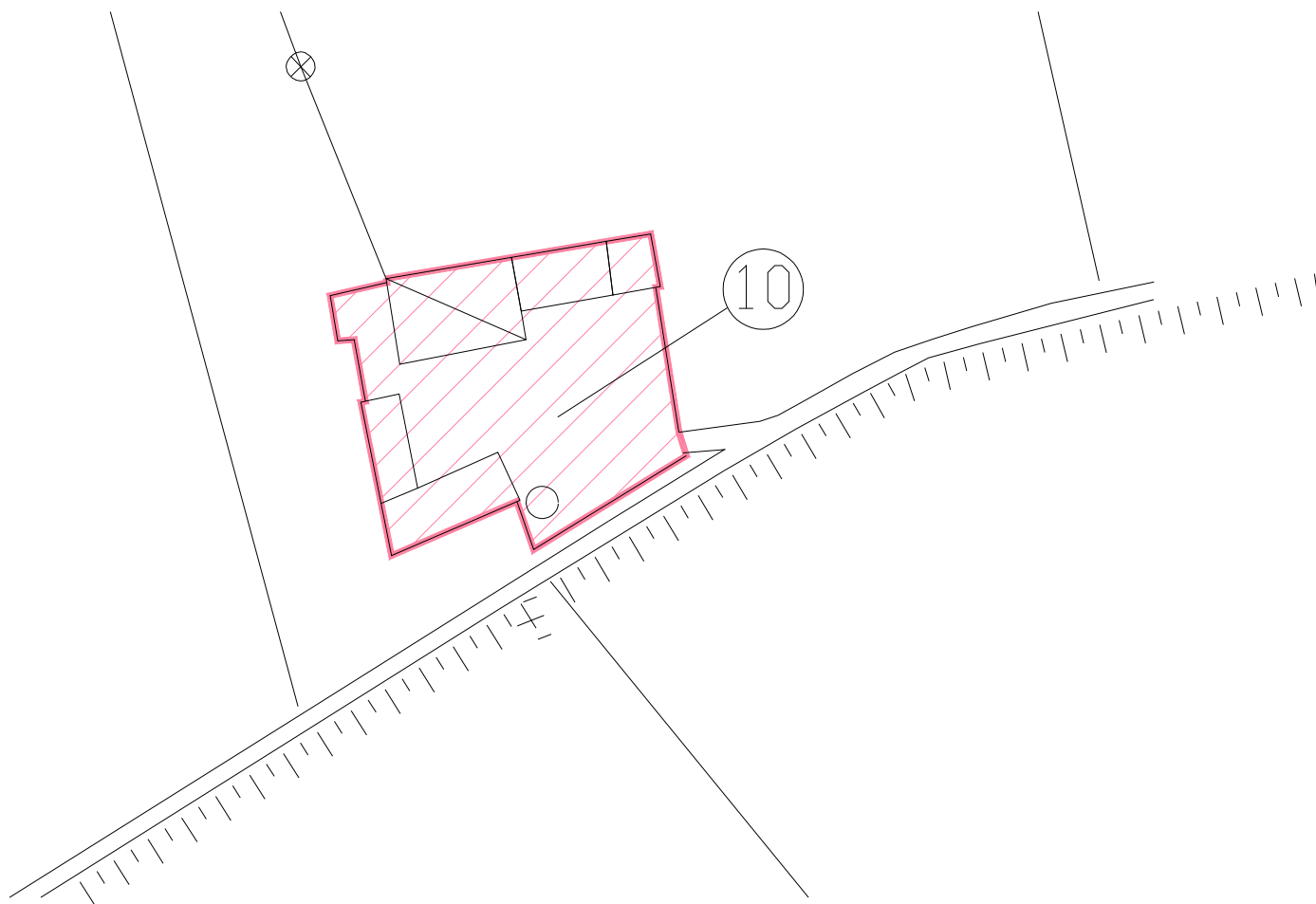
Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo le necessità del comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo le necessità del comparto o eventuali monetizzazioni, da dirottare in interventi nella frazione Cornaleto.

SCHEDA PRESTAZIONALE

**A.T.U. N. 10 - PIANO DI
RECUPERO: “CASCINA
FASOLINA”**

*La cascina è una pregevolissima testimonianza storica.
Essendo in una situazione di abbandono, si potrebbe valutare
una riconversione funzionale.*

Dati Territoriali



Superficie territoriale perimetrata	2.440 mq
Superficie coperta edificata	893 mq
Volume edilizio esistente stimato	5.804 mc
Altezza massima esistente	10,50 ml
Destinazioni d'uso in atto	In Dismissione

Parametri Urbanistici Realizzabili

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale o pubblici esercizi
Volume utile realizzabile stimato	Basato sul volume esistente.
Numero di abitanti insediabili stimato	39 abitanti.
Indicazioni morfologiche o tipologiche	L'intervento di recupero dovrà tendere al risanamento conservativo dei corpi di fabbrica esistenti.
Vincoli ambientali	II fascia Parco Adda Sud – III fascia P.A.I.
Indici	Non stabiliti. Derivabili dall'ambito E2 del Piano delle Regole.
Requisiti Indispensabili	Vedi paragrafo 4.1.1 in particolare lett. B, C, D.
Requisiti Preferenziali	Vedi paragrafo 4.1.2 in particolare lett. C, D, E.
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) del volume; utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

Servizi, Viabilità e Standard di Qualità

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo le necessità del comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo le necessità del comparto o eventuali monetizzazioni o fuori dall'ambito.