Comune di SPINO D'ADDA

Provincia di Cremona

Piano Governo Territorio

VARIANTE GENERALE 2019

DOCUMENTO DI PIANO

Elab. n° : DP2 "Politica Urbanistica degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica"

Scala : /

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Pubblicazione: B.U.R.L. n. _____ del _____ , Serie _____

Il Sindaco	Luigi Poli
Segretario Comunale	Massimo Liverani Minzoni
Responsabile del Procedimento	Irene Ricci

Redazione a cura di :

Dott. Arch. CAMILLO CUGINI
Via Porzi n. 24, Crema (CR)
Tel./Fax 0373 250080
mail: architetto.cugini@gmail.com

Collaboratori:
Arch. Andrea Gerola
Geom. Marco Panelli
Geom. Luca Delli Paoli

Agosto 2019

INDICE :

1) PREMESSA..... Pag. 03

2) INQUADRAMENTO NORMATIVO..... Pag. 05

3) ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)..... Pag. 09

4) PRINCIPI GENERALI E REQUISITI PREFERENZIALI..... Pag. 14

4.1 Requisiti ed indirizzi Urbanistici per l'Attuazione degli Interventi..... Pag. 16

4.1.1 Requisiti Indispensabili..... Pag. 17

4.1.2 Requisiti Preferenziali..... Pag. 19

5) PROGRAMMAZIONE TEMPORALE..... Pag. 36

6) PEREQUAZIONE URBANISTICA..... Pag. 38

7) COMPENSAZIONE URBANISTICA..... Pag. 39

8) CRITERI URBANISTICI..... Pag. 40

9) STRUMENTI ATTUATIVI E PROCEDURE..... Pag. 46

9.1. Procedure e Documentazione..... Pag. 46

9.2. Istruttoria..... Pag. 48

9.3. Ammissibilità degli Interventi..... Pag. 51

9.4. Modalità e Criteri di Valutazione..... Pag. 51

9.5. Adozione ed Approvazione..... Pag. 52

9.6. Convenzione di Attuazione..... Pag. 52

10) REPERTORIO DELLE SCHEDE PRESTAZIONALI DEGLI A.T.U... Pag. 54

A.T.U. 1 "Piano di Recupero: Cascina Cascinetto"..... Pag. 55

A.T.U. 2 "Piano di Lottizzazione Residenziale: Via Pomella – Via Colombo"..... Pag. 58

A.T.U. 3 "Programma Integrato d'Intervento: Centrolegno".. Pag. 61

A.T.U. 4 "Programma Integrato d'Intervento: Recupero Cascina Viviani"..... Pag. 64

A.T.U. 5 "Programma Integrato d'Intervento: Rigenerazione Urbana Viale della Vittoria – Via Rossi Martini"……. Pag. 67
A.T.U. 6 "Programma Integrato d'Intervento: Antebiago - Edilcasa"…… Pag. 71
A.T.U. 7 "Piano di Recupero: Cascina Cassinetta"…… Pag. 74
A.T.U. 8 "Programma Integrato d'Intervento: Cambio Destinazione Scuola Elementare"…… Pag. 77
A.T.U. 9 "Programma Integrato d'Intervento: Cascina Madonna del Bosco"…… Pag. 80
A.T.U. 10 "Piano di Recupero: Cascina Squadra"…… Pag. 83
A.T.U. 11 "Piano di Recupero: Cascina Fraccina"…… Pag. 86
A.T.U. 12 "Programma Integrato d'Intervento: Area Ex Tiesse Via Dante"…… Pag. 89
A.T.U. 13 "Piano di Lottizzazione: Via Gradella"…… Pag. 92
A.T.U. 14 "Piano di Recupero: Molino Lombardo"…… Pag. 95

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, 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.

La Legge Regionale 31/2014 in materia di Risparmio dell'Uso del Suolo, che avrebbe potuto contribuire attivamente ad un evoluto approcio alla Pianificazione, è stata progressivamente "svuotata" dei suoi contenuti, procastinandone nel tempo l'attuazione: di fatto la presente Variante al P.G.T. si sviluppa in un quadro di mancanza di riferimenti a causa della non ancora avvenuta Variante al P.T.C.P. che definisca i limiti massimi di consumo del suolo attribuiti ad ogni Comune, non tanto rispetto alle potenzialità degli Strumenti Urbanistici vigenti, ma alla reale edificazione in atto.

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 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.

A circa 10 anni dalla approvazione del P.G.T. di Spino d'Adda, una parte della potenzialità del Documento di Piano in materia di Ambiti Trasformativi, ha

concretizzato la sua potenzialità (P.L. Pradone del Platano, A.T.U. 2, A.T.U. 14, Area Welko, A.T.U. 17 nella Zona Produttiva, A.T.U. 15).

La presente Variante al P.G.T. riprende una serie di dati conoscitivi elaborati in occasione della Variante Generale al P.G.T. adottata con Deliberazione C.C. n° 23 del 14/04/2016.

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 Urbanistico Generale, 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 Riqualificazione 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 e10 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:

a) il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi 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, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

Sulla base degli elementi sopra citati, il Documento di Piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; 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'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione 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;

b-bis) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;

b-ter) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i 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;

e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

e-quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche;

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;

g-bis) definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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.

Sono qui valutati Ambiti di Trasformazione Urbanistica, quegli ambiti (di superficie maggiore di 2.000 mq circa) aventi potenzialità tali da incidere sulla riorganizzazione dell'edificato, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità e raggiungimento di un solido equilibrio tra funzioni.

In tale direzione sono Ambiti di Trasformazione:

- Episodi urbanistici in contesti già edificati in grado di incidere sugli obiettivi del P.G.T. ed in grado già con la rifunzionalizzazione e la rigenerazione di creare nuove importanti opportunità, tra cui l'obiettivo del risparmio dell'uso del suolo;
- Nuove espansioni, già previste nel previgente P.G.T., ridotte dimensionalmente e riviste negli obiettivi.

Il Documento di Piano definisce in modo puntuale 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 anche, previo procedura del caso, 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 al presente Documento di Politica Urbanistica.

In coerenza con l'obiettivo di "contenere il consumo di territorio agricolo", seppur nella criticità del Quadro Normativo che ha di fatto bloccato la piena operatività della L.R. 31/2014, il Documento di Piano individua solamente 14 Ambiti di Trasformazione Urbanistica, ancora da definire progettualmente, ma che sostanzialmente sono la riproposizione aggiornata allo scenario sotteso dal P.G.T. 2009.

Di seguito vengono classificati:

Per Destinazione Urbanistica di Progetto:

Prevalentemente Residenziali o Mix Funzionale	n. 14	133.127 mq
Altra Destinazione	Trattasi dell'A.T.U. 17 in zona produttiva già convenzionata	
Totale	***n. 14***	***133.127 mq***

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

A.T.U. in Area Completamente Edificata	n. 10	64.272 mq
A.T.U. in Area Parzialmente Edificata	n. 2	28.960 mq
A.T.U. in Area Inedificata	n. 2	39.895 mq
Totale	***n. 14***	***133.127 mq***

Del totale dei n. 14 Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.), n. 6 sono storiche cascine del tessuto storico agricolo, oltre all'antico Molino Lombardo; è quindi obiettivo della Variante al P.G.T. il risparmio dell'uso del suolo, recuperando e rifunzionalizzando antichi contenitori defunzionalizzati, pur in coerenza all'obiettivo di salvaguardia.

Cascine Storiche e Molino Lombardo da recuperare e rifunzionalizzare.

Cascina Cascinetto	mq 3.140 (sup. territoriale)
Cascina Viviani	mq 1.960 (sup. territoriale)
Cascina Cassinetta	mq 5.903 (sup. territoriale)
Cascina Madonna del Bosco	mq 14.500 (sup. territoriale)
Cascina Squadra	mq 6.310 (sup. territoriale)
Cascina Fraccina	mq 5.597 (sup. territoriale)
Molino Lombardo	mq 14.411 (sup. territoriale)
Totale Superficie Territoriale	***51.821 mq***

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, od atti di programmazione negoziata……."*. 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.

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 Spino d'Adda. 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;

a cui si aggiunge l'importante ed innovativo Strumento denominato Allegato B "Regolamento Disciplinante l'Incentivazione Urbanistica", Allegato n. 2 al Regolamento Edilizio comunale ed approvato con Deliberazione C.C. n° 25 del 30/04/2011.

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

Lo studio sistematico dei 14 comparti proposti come A.T.U., ancora da convenzionare, di cui n. 11 sono la riproposizione di Ambiti già previsti nel Vigente P.G.T., n. 1 sono modificativi di previsioni già previste nel Vigente P.G.T. e n. 2 è di nuova realizzazione rispetto al P.G.T. Vigente, 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 obbiettivi del P.G.T.;
- Le destinazioni in atto;
- Le destinazioni urbanistiche previgenti;
- 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.

Una serie di A.T.U. sono invece state convenzionate in coerenza allo scenario del P.G.T. in alcuni casi maggiormente circostanziato con procedure di Variante Puntuale al P.G.T. stesso.

Il successivo esame delle tipologie di Piani Attuativi od Atti di Programmazione Negoziata che la Normativa statale e regionale delinea (ricordando che il Governo del Territorio è materia concorrente stato – regione) ha portato ad

attribuire ed ad individuare per ogni A.T.U. anche lo strumento che legittimerà e gestirà la trasformazione qualora di iniziativa privata, pur essendo solo indicativa la tipologia dello Strumento attuativo.

La tipologia del Piano Attuativo è indicativa e potrà essere modificata in sede di istruttoria della proposta di A.T.U., sulla base della consistenza delle costruzioni e sulla base delle peculiarità dell'Ambito.

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 Spino D'Adda 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. Le aree industriali 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.

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:

- lettura delle condizioni territoriali
- 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;
- potenzialità edificatorie

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

4.1.1 Requisiti indispensabili

4.1.2 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 nel limite del 10% del totale) di perimetro come quanto stabilito nelle Schede Prestazionali A.T.U.;
C) Il rispetto delle normative ambientali, normative geologiche e sul reticolo idrico, ecc.;
D) Il corretto inquadramento delle problematiche igienico-sanitarie e nel caso di non rispetto dei regolamenti, in materia per esempio di distanze da allevamenti, ottenimento di parere favorevole alla deroga da parte dell'A.S.L., previo messa a punto di soluzioni mitigative;
E) Non essere nelle condizioni di esclusioni per gli ambiti agricoli previsti dalla Variante al P.T.C.P.;
F) 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:

g) 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

Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.) sono episodi strategici dell'azione amministrativa comunale.
Gli A.T.U. devono necessariamente contemplare la dotazione di uno standard qualitativo aggiuntivo rispetto alla dotazione minima di servizi fissata dalle norme regionali.

Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche, standard qualitativo

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.

Ogni A.T.U. conterrà il cosiddetto "standard qualitativo", da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard (urbanizzazioni primarie + urbanizzazioni secondarie), 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/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;
- Convenzionamento di servizi prioritari per la collettività;

- 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 può essere anche monetizzato ed utilizzato secondo le modalità sopra definite, purché sia previsto l'indirizzo di utilizzo già all'atto di Adozione dello Strumento.

Sulla base del nuovo quadro di fabbisogni, gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

a) Realizzazione Centro Civico – Polo Scolastico;
b) Realizzazione della Casa di Riposo
c) Compensazione ecologica e compensazione ecologica preventiva;
d) Viabilità strategica di P.G.T.;
e) Criteri di architettura sostenibile, efficienza e contenimento energetico;
f) Bonifiche ambientali;
g) Mix funzionale;
h) Criteri generali di dimensionamento;
i) Accessibilità e parcheggi;
l) Valutazione di impatto dell'intervento.

A) REALIZZAZIONE CENTRO CIVICO E POLO SCOLASTICO

La matrice residenziale degli ambiti di Trasformazione Urbanistica prevede la compartecipazione della realizzazione del sistema civico e scolastico alla base della Città Pubblica.

La partecipazione all'importante obiettivo di Città Pubblica può essere anche totalmente monetizzato, ma vincola l'Amministrazione Comunale ad informare l'azione amministrativa nella direzione prefissata.

L'operazione avrà la regia generale dell'Amministrazione Comunale di Spino d'Adda, già proprietaria delle aree, in virtù anche di A.T.U. già convenzionate coerentemente al P.G.T. 2009.

Lo Studio di Fattibilità è stato approvato con Deliberazione G.C. n° 86 del 12/11/2013.

B) REALIZZAZIONE DELLA CASA DI RIPOSO

Un Ambito di Trasformazione Urbanistica specifico, denominato A.T.U. 13 dovrà gettare le basi fondamentali alla realizzazione della Casa di Riposo.

L'intervento dovrà inquadrare in ogni aspetto la realizzazione della struttura, che dovrà essere convenzionata secondo i più moderni parametri, accreditata dal Servizio Sanitario, e dotata degli standard necessari alla piena operatività.

Qualora non individuato il sito della Casa di Riposo all'interno del sedime del comparto, unitamente alla convenzione urbanistica, dovrà comunque essere ceduta un area, urbanisticamente conforme, che l'Amministrazione Comunale avrà reputato ideale per la realizzazione della struttura, previo una progettazione di massima della stessa, in grado di metterne a fuoco ogni specificità territoriale ed ambientale.

C) COMPENSAZIONE ECOLOGICA E COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

La compensazione ecologica è componente pianificatoria e progettuale strategica di ogni Piano di Trasformazione.

La compensazione ecologica e la compensazione ecologica preventiva si realizzano attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati o fasce boscate proporzionate alla quantità di suolo impermeabilizzata.

Per aree verdi o fasce boscate si intendono terreni, di superficie minima di mq. 150, attrezzati secondo le definizioni e prescrizioni delle vigenti norme regionali. Si può considerare equivalente all'area o fascia boscata un'area a verde alberata in ragione di un albero di alto fusto di essenze autoctone per ogni 80 mq di superficie. A mente del D.Lgs. 42/2004 le aree verdi o fasce boscate qui richiamate, aventi le caratteristiche di cui all'art.2 del D.Lgs. 227/2001 sono sottoposte a vincolo paesaggistico forestale.

Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate, appositamente individuate negli elaborati grafici del P.G.T., e sulle aree che il P.G.T. individua come non soggette a trasformazione urbanistica e come fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle infrastrutture e delle aree alberate. Possono essere anche considerate:

- altre aree ricadenti nel territorio comunale purché l'utilizzazione sia convenzionata tra il proponente, l'Amministrazione ed il proprietario dell'area stessa (ove diverso dal proponente) od altre aree individuate dall'Amministrazione comunale, ivi comprese le aree standard;
- aree di proprietà comunale comprese nel Piano dei Servizi, tramite convenzionamento tra il proponente e l'Amministrazione Comunale;
- aree demaniali poste in fregio ai canali di bonifica, previo accordo con gli enti gestori.

Le aree destinate agli interventi di compensazione ecologica preventiva, devono essere dimensionate e localizzate in apposito Elaborato di Piano a firma di tecnico a ciò abilitato: gli interventi di sistemazione, ed in

particolare la piantumazione, devono essere correttamente progettati e realizzati.

La realizzazione delle aree di compensazione ecologica preventiva è disciplinata in Convenzione e deve prevedere anche gli oneri di manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno 10 anni a carico del proponente.

Saranno fondamentali contenuti di reale valutazione ecologica del Piano, che non si limitano ad una generica dotazione di aiuole o spazi residuali.

La compensazione ecologica preventiva può diventare un elemento di valutazione ulteriore perché "anticipa" la modellazione ecologica dell'impatto territoriale rispetto alla matrice antropizzativa, al punto che potrebbero valutarsi soluzioni quali la piantumazione preliminare su aree, che solo successivamente diverranno trasformabili.

Infine va sottolineato un aspetto di coerenziazione della compensazione ecologica che non necessariamente deve trovare la sua applicazione all'interno del perimetro dell'A.T.U., potendo configurarsi come compensazione ecologica persino il recupero di un fontanile od il rimboschimento di una zona in riva al fiume Adda, purché su aree pubbliche od asservite all'uso pubblico.

D) VIABILITA' STRATEGICA DI P.G.T.

Alcune A.T.U. coerenziano la propria strategia con la politica pianificatoria nel tema della viabilità della Variante al P.G.T., i cui temi fondamentali sono, tra gli altri :

- La realizzazione del collegamento Via Colombo – Via Pomella, per l'anello viabilistico interno;
- Il potenziamento della viabilità dolce con percorsi ciclopedonali;
- Proposta di un corridoio strategico di collegamento tra Viale Della Vittoria e Via Martiri della Liberazione all'interno di un comparto di Rigenerazione Urbana;
- Previsione della rotonda su SP91 all'incrocio con Via Martiri.
- Realizzazione di un Parcheggio per TIR.

E) CRITERI DI ARCHITETTURA SOSTENIBILE, EFFICIENZA E CONTENIMENTO ENERGETICO

La Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) orienta la trasformazione urbanistica nella direzione di realizzare edifici e quartieri ad energia "quasi zero".

Al fine di raggiungere l'obiettivo, si valuta, come non sufficienti, le pur severe leggi nazionali e regionali in materia di efficienza energetica, ma si ritiene indispensabile utilizzare lo strumento dell'incentivazione urbanistica previsto all'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., qui riportato :

"……

5. Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.

……"

Come si deduce quindi l'incentivazione urbanistica negli A.T.U., si traduce in capacità edificatoria aggiuntiva in misura del 15%, che in base al Regolamento per l'Incentivazione vigente, a cui si rimanda, sarà applicato sulla base dei seguenti indicatori attinenti ai campi dell'efficienza energetica, del risparmio idrico, del benessere ambientale e della moderazione della tensione sociale abitativa :

AZIONI	INDICATORI
L'EFFICIENZA ENERGETICA	1. ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO
	2. SISTEMI SOLARI PASSIVI
	3. PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA
	4. SFRUTTAMENTO DEL VOLANO TERMICO (SFASAMENTO)

	5. UTILIZZO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE
	6. FOTOVOLTAICO E MOBILITA' SOSTENIBILE
	7. CLASSE ENERGETICA CENED
IL RISPARMIO IDRICO	8. RIDUZIONE DEI CONSUMI IDRICI
	9. RECUPERO ACQUE METEORICHE
IL BENESSERE AMBIENTALE	10. CONFORT TERMICO DEGLI SPAZI ESTERNI
	11. ECOLABELLING
	12. VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA
	13. ISOLAMENTO ACUSTICO DELLE PARTIZIONI INTERNE
	14. CAMPI ELETTROMAGNETICI INTERNI
LA TENSIONE SOCIALE ABITATIVA	15. ALLOGGI A CANONE SOCIALE

L'erogazione della capacità edificatoria incentivante, deve essere comunque coerente:

- Al rispetto ed alla tutela dei nuclei storici (N.A.F.) e dei nuclei storici rurali (N.A.F.R.), anche con riferimento allo Studio sulle Cascine Storiche;
- Alla valorizzazione degli elementi ambientali ed alla corretta valorizzazione delle aree di compensazione ambientale. Negli elaborati allegati al Piano / Programma dovrà essere molto ben dettagliato sia la volontà di richiedere l'incentivazione urbanistica, sia la modalità di utilizzo della capacità edificatoria premiante, sia infine l'esplicitazione per ogni indicatore delle soluzioni adottate. All'Amministrazione Comunale resterà l'onere del monitoraggio sulla base del Regolamento specifico vigente;
- All'obiettivo primario della riqualificazione urbana, intesa in senso non solo edilizio urbanistico del comparto, ma anche territoriale per il grado di incidenza dell'A.T.U.

Va detto che per i criteri di cui sopra, i requisiti volontari selezionati son tali da:

- Rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- Attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
- Garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;

- Essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
- 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.

F) BONIFICA AMBIENTALE

Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.) ricadenti in aree interessate da preesistenti attività industriali e comunque di carattere inquinante, così come preesistenze edilizie aventi materiali (esempio eternit) di matrice nociva, dovranno essere accompagnate da un dettagliato programma di bonifica ambientale da redigersi sulla base della normativa vigente in materia.

La salute dei cittadini è elemento strettamente correlativo alla igiene ambientale ed alla salubrità del territorio.

G) 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.

Si auspica inoltre che le A.T.U. di maggiore dimensione valutino anche la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata.

H) CRITERI GENERALI DI DIMENSIONAMENTO

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.

I) ACCESSIBILITA' 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.

L) 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.

Ai sopraelencati obiettivi se ne aggiunge un ulteriore, di tipo non contenutistico, ma strategico sotto l'aspetto gestionale:

TERMINI E SCADENZE

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

- i Piani/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.

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.

La normativa affida al Documento di Piano una durata di anni 5 delle previsioni in esso contenute, salvo la possibilità di riconferma dello stesso.

In questa ottica la determinazione delle 14 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 della Variante al P.G.T., predisposta apposita Deliberazione di Giunta Comunale o di Consiglio Comunale che, sulla base delle istanze pervenute, definirà le A.T.U. attuabili nell'annata successiva.

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"

L'approvazione dei sopraelencati strumenti, potrebbe essere coerenziata con gli obiettivi visti al Capitolo 4 "Principi generali e requisiti preferenziali" sopra riportato, definendo che la realizzazione dell'obiettivo è elemento fondamentale nella scelta dell'A.T.U.

Il Documento di Piano vuole ipotizzare fin d'ora 2 limiti temporali annuali alle trasformazioni urbanistiche:

- non più di 3 A.T.U. approvate per ogni anno;
- non oltre 30.000 mq di superficie territoriale di A.T.U. approvati per ogni anno.

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 Spino d'Adda 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 adotta 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 S.u., 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'Istituto della Compensazione potrà essere utilizzato su una specifica area preordinata all'esproprio, contenuta nell'A.T.U. 2 e necessaria alla realizzazione del collegamento tra Via Colombo e Via Pomella.

Il proprietario dell'area, in alternativa alla indennità di esproprio, potrà anticipare l'azione amministrativa trasferendo ad altri promotori di A.T.U. la capacità edificatoria proveniente dall'area, con contestuale cessione del suolo alla Amministrazione Comunale; trattasi di complessivi 190 mq circa di S.u. (calcolati su una superficie territoriale teorica di 950 mq).

8. CRITERI URBANISTICI

Le schede prestazionali su ogni singola A.T.U. presentate al successivo Capitolo n. 10 "Repertorio delle schede prestazionali degli A.T.U." sottintendono dei criteri generali sull'attività edilizia all'interno delle A.T.U., 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

L'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole definisce i parametri:

St – Sf – Su – Iut – Iuf – H – Sc – Rc – Sd – Np – Dc – Df.

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.

Vengono espressamente date per le A.T.U. quattro ulteriori indicazioni:

a.1) relativamente alle altezze delle nuove costruzioni che verranno così considerate:
- Residenza: interpiano 2.70 m
- Box: interpiano 2.40 m
- Commerciale: interpiano 3.50

a.2) relativamente alla Su delle A.T.U. concernenti cascine (ricadenti nello studio urbanistico delle cascine storiche) site all'interno del centro abitato che viene così considerata :
- 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse)
- 100% stalle esistenti
- 70% fienili esistenti
- 30% porticati

a.3) relativamente alla Su delle A.T.U. concernenti cascine (ricadenti nello studio urbanistico delle cascine storiche) site fuori dal centro abitato che viene così considerata :
- 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse)
- 50% stalle, fienili e porticati esistenti

Se la Su trasformata da "agricola" a "residenziale" è attuata con il mantenimento dei fabbricati esistenti (ristrutturazione) è ammesso il

riutilizzo ad altro uso compatibile (da norme cascine storiche) delle Su rimaste.

a.4) nella definizione di Su non vengono considerate le superfici destinate ad attività produttiva per i piani superiori al piano terra nel limite comunque del raggiungimento dell'indice teorico di 0,75 (con riferimento a Iuf).

b) Analogamente per ciò che concerne:

- Destinazioni d'uso (art. 13 Norme Tecniche)
- Rapporti tra funzioni (art. 14 Norme Tecniche)
- Distanze dalla strada (art. 17 Norme Tecniche).

Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole. Gli interventi edificatori per la realizzazione di strutture a servizi da parte dell'Ente Pubblico (Amministrazione Comunale, ALER, ecc……) 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 all'art. 15 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Tali Standard a Servizi minimi consentono la realizzazione delle cosiddette urbanizzazioni secondarie definite all'art. 10 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Oltre a tale dotazione ogni A.T.U. deve essere dotata delle urbanizzazioni primarie di cui all'art. 9 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 all'art. 11 delle 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;*
- *la monetizzazione finalizzata.*

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 programmatorio 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, area per la fruizione dei fontanili);

- Porzioni della rete ciclabile;
- Interventi di rinaturalizzazione (del fiume Adda, dei fontanili, 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) sarà dimensionato e parametrizzato con successivi atti amministrativi.

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 d 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 definita al Capitolo 6 "Perequazione Urbanistica" può assumere 2 definizioni differenti:

a) *Perequazione di Comparto* o perequazione vera e propria: è la ripartizione tra tutti 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 ogni 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 15 A.T.U. a prevalente od unica destinazione residenziale potranno perequare tra essi diritti edificatori; l'A.T.U. R resta unica e non può perequare con gli altri A.T.U.

La Perequazione coniuga un concetto di uguale definizione delle possibilità edificatorie per gli 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 0,20 mq/mq.
2) A.T.U. in aree inedificate a vocazione produttiva dove viene sancito l'indice diffuso di utilizzazione di 0,50 mq/mq.
3) altre A.T.U. in aree edificate o parzialmente edificate dove lo sfruttamento viene basato sulle Su già esistenti e/o urbanisticamente conformi alla disciplina previgente, pur con un minimo comunque raggiungibile, nei casi di destinazione ex produttiva, pari a 0,40 mq/mq.

Un'ulteriore applicazione specifica del Piano di Governo del Territorio di Spino d'Adda in materia di Perequazione Urbanistica è lo stesso assoggettamento a dotazione viabilistica e di sevizi che devono corrispondere gli A.T.U. indipendentemente dallo strumento attuativo che le conforma (Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Programma Integrato di Intervento, Programmazione Negoziata, ecc.….).

g) <u>Commerciale di Servizio in A.T.U. Produttive</u>

Nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, sono ammesse attività commerciali al dettaglio o paracommerciali in esercizi isolati autonomi unicamente nei casi di attività di vendita che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di "merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita", (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) e quelle "congiunte ingrosso e dettaglio" (macchine, attrezzature ed articoli tecnici per ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia), per i quali la superficie di vendita è computata in maniera convenzionale ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, od attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc…).

La superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimentazione della superficie di vendita per la quota di

superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di ¼ della superficie lorda di pavimentazione per la quota di superficie superiore ai predetti limiti.

9. STRUMENTI ATTUATIVI E PROCEDURE

I criteri riportati ai punti precedenti costituiscono indirizzi e impegni dell'Amministrazione Comunale nei confronti dei proponenti degli 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 degli 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, come sopra già definito, vi potrà essere una modifica nella tipologia di Piano Attuativo rispetto a quanto previsto nelle schede, e anche modifiche dimensionali del 5% della sup. territoriale.

E' inoltre possibile valutare il frazionamento dell'A.T.U. in stralci funzionali, qualora le dimensioni e la funzionalità generale lo consentano, ma in tal caso, l'Amministrazione Comunale dovrà essere garantita circa la piena attuabilità dell'intervento dal punto di vista della progettazione d'insieme dei servizi e della loro realizzazione.

9.1. Procedure e Documentazione

Le proposte di approvazione degli 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;
- relazione e progettazione della compensazione ecologica;
- relazione e progettazione inerente le bonifiche ambientali.

9.2. 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 degli 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 della 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.

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		Superficie totale del sito oggetto dell’intervento	mq					
	Interventi su siti esistenti	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		ml					
	Metri di nuovi tracciati di fruizione paesistica		ml					
Valorizzazione del patrimonio storico architettonico	Presenza di edifici storici da recuperare		si/no					
	Su		mq					
	Superficie coperta		mq					

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. Adozione ed Approvazione

I Piani/Programmi di attuazione degli 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 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 dall'organo comunale competente (Giunta Comunale o Consiglio Comunale) con propria Deliberazione, che dovrà prendere in esame tutte le osservazioni pervenute motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte.

9.6. 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 fideiussioni 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.

10. REPERTORIO DELLE SCHEDE PRESTAZIONALI DEGLI A.T.U.

Di seguito vengono presentate le n. 14 A.T.U. proposte dalla Variante Generale del P.G.T. di Spino d'Adda, che si aggiungono a quelle già convenzionate in virtù del P.G.T. 2009 di cui la presente Variante recepisce integralmente le convenzioni in atto.

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.

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 1

PIANO DI RECUPERO:
" CASCINA CASCINETTO "

"Piccola cascina nel settore nord del paese in fregio alla S.P. per Rivolta, in significativo stato di degrado; è oggi utilizzata prevalentemente come deposito di attrezzature agricole. Il suo recupero sarebbe auspicabile fosse contestuale a quello dell'antistante Mulino Lombardo"

DATI TERRITORIALI

Superficie territoriale perimetrata	3.140 mq
Superficie coperta edificata	1.009 mq
Volume edilizio esistente stimato	4.161 mc
Altezza massima esistente stimata	7,6 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale Agricola

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale (eventualmente presenza ammessa di piccoli laboratori, esercizi di vicinato, terziario, pubblici esercizi nella misura massima del 20%)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse) - 100% stalle esistenti - 70% fienili esistenti - 30% porticati
Numero di abitanti insediabili stimato	14 (max 18)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Ristrutturazione edilizia e restauro secondo le indicazioni dello studio sulle "cascine storiche". Mantenimento di sagoma e profili esistenti.
Vincoli ambientali	Nessuno
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 5 (sensibilità molto elevata)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla Su esistente
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2.
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) della Su; utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi coerenti all'impianto architettonico".

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto e riqualificazione della Via Mulino.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2.

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 2

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE: " VIA POMELLA – VIA COLOMBO "

"Settore di nuova espansione residenziale a nord dell'abitato.
Il comparto ricade in significativa parte su vincolo ambientale della fascia del Canale Vacchelli.
Il comparto si configura come una forma chiusa tra aree già fabbricate. L'obbiettivo generale si traduce in un'espansione edilizia comportante altresì la realizzazione di un anello viabilistico di collegamento tra via Colombo e la S.P. per Rivolta.
Il Settore Sud, avente una estensione territoriale di circa 6.537,00 mq, è già convenzionato e la realizzazione delle relative opere è in corso"

DATI TERRITORIALI

Superficie territoriale perimetrata	10.820 mq
Di cui area a servizi	950 mq circa
Superficie coperta edificata	0 mq
Volume edilizio esistente	0 mc

<u>Annotazione per l'A.T.U. 2 :</u> la capacità edificatoria dell'A.T.U. è variabile essendo in funzione della ricomprensione o meno dell'area a servizi viabilistici preordinata all'esproprio, per la quale l'amministrazione comunale potrà attivarsi anche in modo finalizzato con procedura espropriativa per pubblica utilità, in base alle previsioni del Piano delle Regole.

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

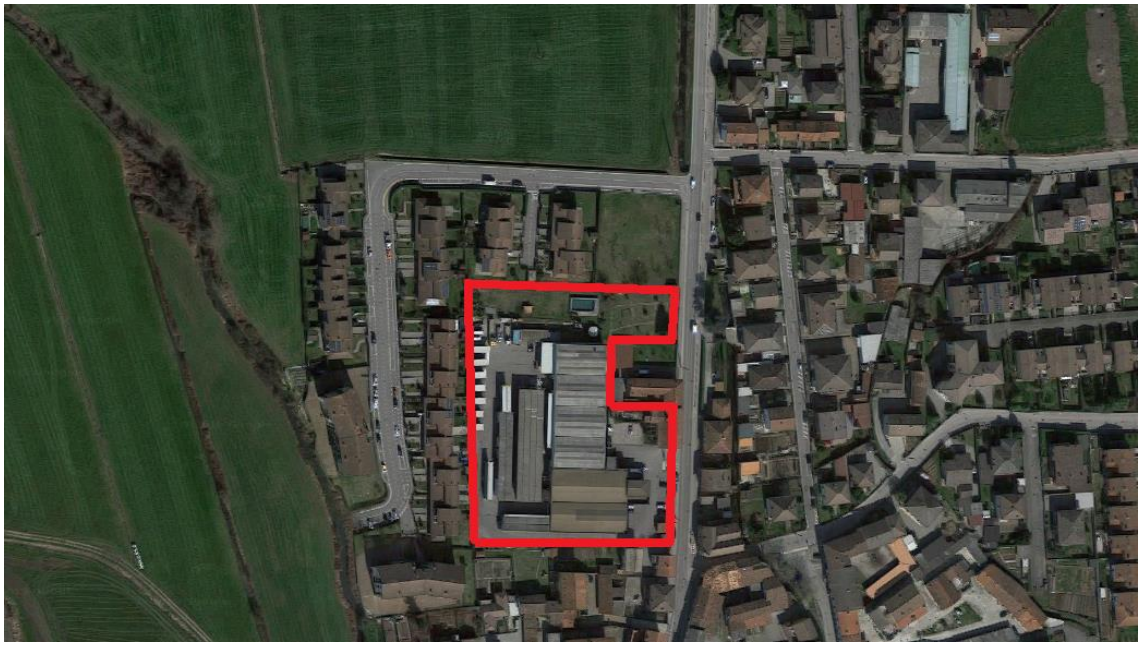
Destinazione d'uso di progetto	Residenziale
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	3.470 mq
Numero di abitanti insediabili stimato	69 (max 88)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Max 3 piani fuori terra
Vincoli ambientali	Sull'area è presente un settore di circa 8.280 mq ricadente in rispetto ambientale (fascia Canale Vacchelli) per il quale dovrà essere attuata la compensazione ambientale dalle Norme del P.T.C.P..
Classe di Sensibilità Paesistica	Parte Classe 4 (sensibilità elevata) Parte Classe 5 (sensibilità molto elevata)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	0,20 mq/mq
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. C,D,E,I
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite massimo di: • max + 15% per incentivazione urbanistica • max + 10% per perequazione

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Inoltre, realizzazione del proseguimento della via Colombo sino alla via Pomella.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Nel Comparto ricade un'area di 950,00 mq circa destinata a viabilità strategica per il P.G.T., per la realizzazione dell'anello Via Colombo – Via Pomella. Tale area, nel P.G.T., è vincolata nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole come area di viabilità da espropriare. La capacità edificatoria di questa area è a compensazione del suo valore. Altri criteri di standard qualitativo secondo il Paragrafo 4.1.2. lett. C,D,E,I

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 3

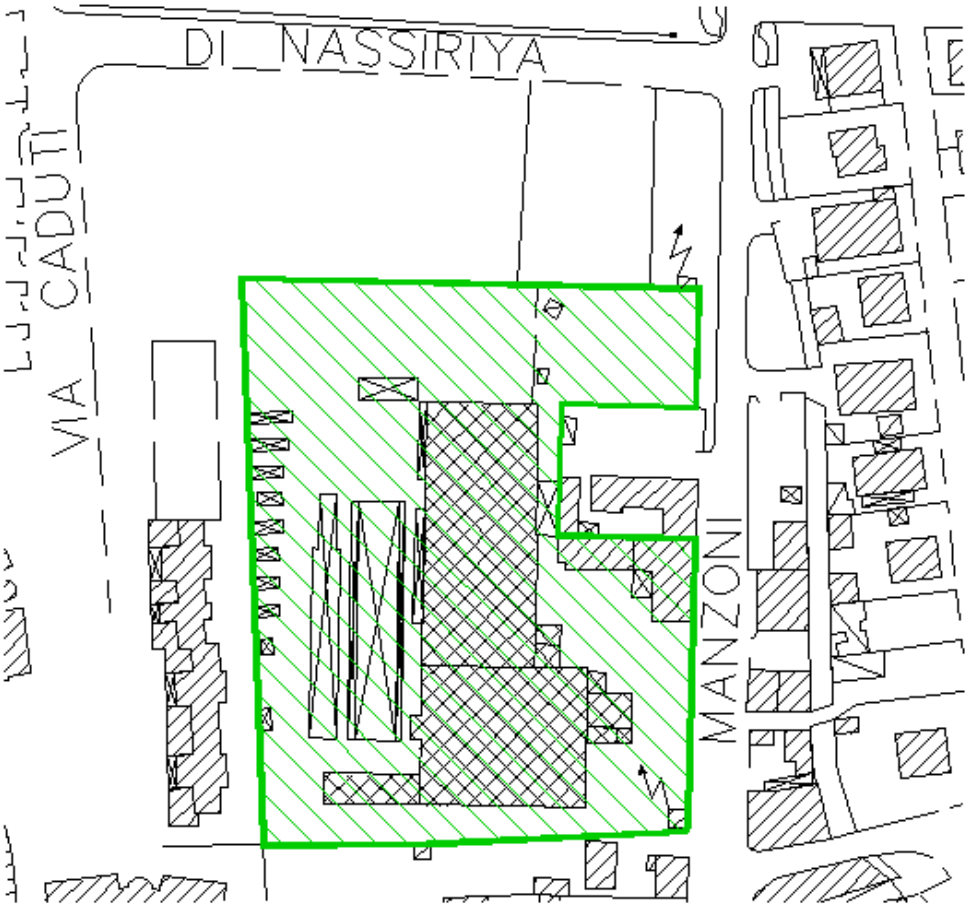


PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:

" CENTROLEGNO "

"Storica attività produttiva, oggi completamente all'interno del tessuto abitato lungo la via Manzoni in zona molto centrale. La necessità di una nuova ricollocazione urbanistica dell'attività produttiva risulta evidente per esigenze viabilistiche e di funzionalità. L'obbiettivo si concretizza in una riqualificazione urbanistica che articolando una viabilità con doppio accesso sulla via Manzoni accolga un equilibrato mix funzionale a favore di tutto il settore circostante dell'abitato"

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	10.367 mq
Superficie coperta edificata	3.764 mq
Volume edilizio esistente stimato	26.250 mc
Altezza massima esistente stimata	7,2 m
Destinazioni d'uso in atto	Produttiva (prevalente) Residenziale

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Mix Funzionale : - Residenziale (per max 70%) - Piccoli laboratori, studi, esercizi di vicinato, terziario in generale, media struttura di vendita, pubblici esercizi (per min. 30%)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni, uffici esistenti (anche se dismessi) - 100% locali chiusi o aperti da 2 lati ove si svolgono attività lavorative o depositi. - 30% porticati aperti da 3 / 4 lati Nel caso che la Su calcolata sia inferiore a 0,40 mq/mq vi è la possibilità di raggiungere tale indice territoriale
Numero di abitanti insediabili stimato	58 considerando il 70 % di Su residenziale (max 72)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Max 4 piani fuori terra
Vincoli ambientali	Nessuno
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 2 (sensibilità bassa)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Minimo 0,40 mq/mq
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1. in particolare lett. D,F
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A,C,D,E,F,G,I,L
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite massimo di: • max + 15% per incentivazione urbanistica • max + 10% per perequazione

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Inoltre opere di viabilità interna con accesso dalla via Manzoni, compresa sede ciclopedonale e marciapiede di collegamento con Via Manzoni. Da valutare l'accesso alla Via Manzoni con innesto a rotatoria ed eventuale collegamento con Via Martiri di Nassiriya.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Verde di quartiere in ampliamento e in riqualificazione del giardino di Via Martiri di Nassiriya. Parcheggi idonei a tutto il comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2. Opere di Compensazione Ecologia, che in unione al verde di urbanizzazione secondaria e al giardino di Via Martiri di Nassiriya possa andare a costituire un parco urbano per il settore Nord del paese. Altri obiettivi come da requisiti preferenziali, in particolare lett. A,C,D,E,F,G,I,L.

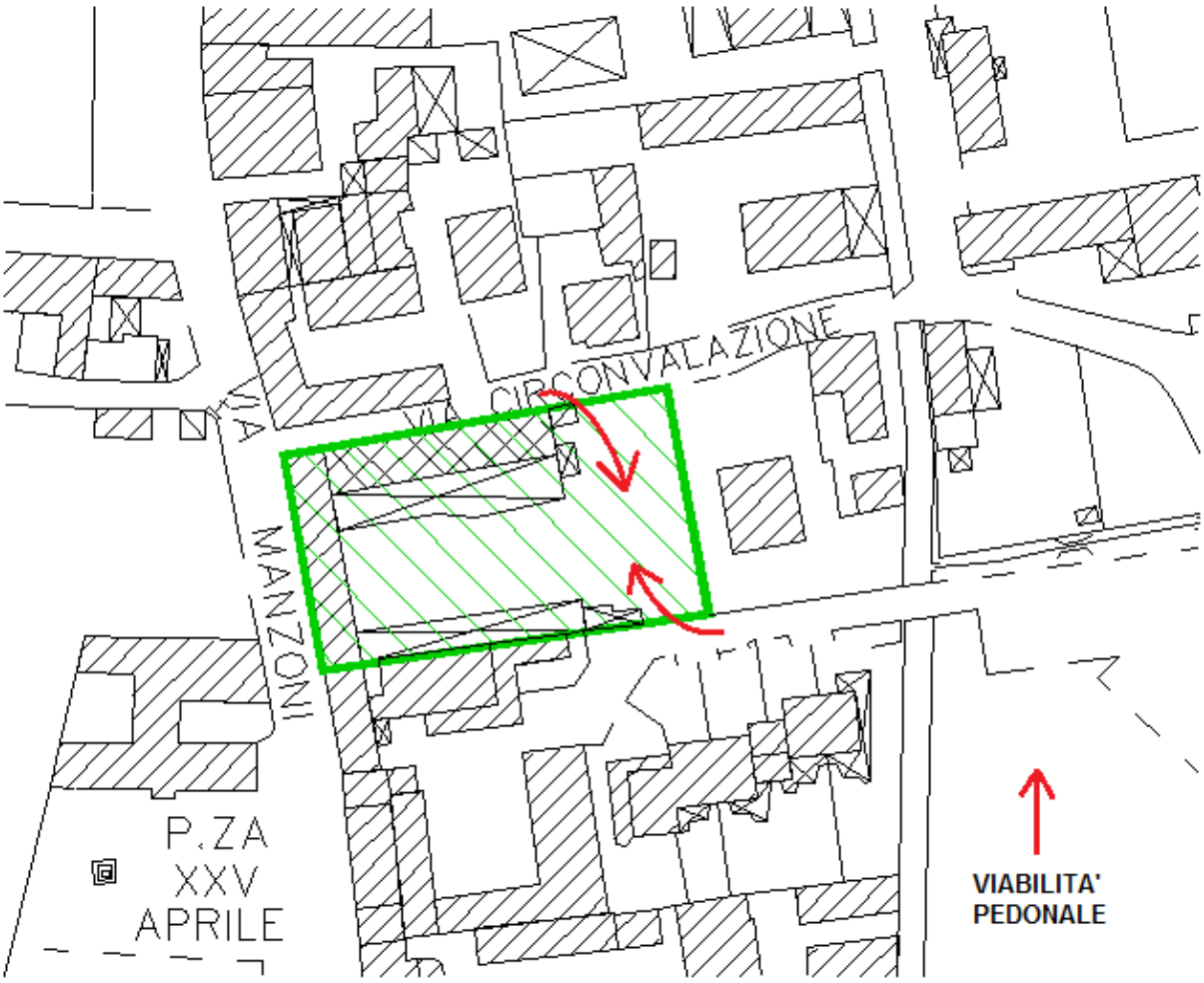
SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 4

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:
" RECUPERO CASCINA VIVIANI "

"Antica cascina in posizione strategica a pochi passi dalle principali attività commerciali ed edifici a servizi del nucleo antico. Presenza di significativi elementi architettonici che orientano il recupero verso criteri conservativi. Cortina architettonica articolata su due arterie (via Manzoni e via Circonvallazione), come elemento di valutazione nella progettazione urbanistica. Accoglibile un'ipotesi di mix funzionale."

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	1.960 mq
Superficie coperta edificata	853 mq
Volume edilizio esistente stimato	5.169 mc
Altezza massima esistente stimata	6,8 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale Agricola

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

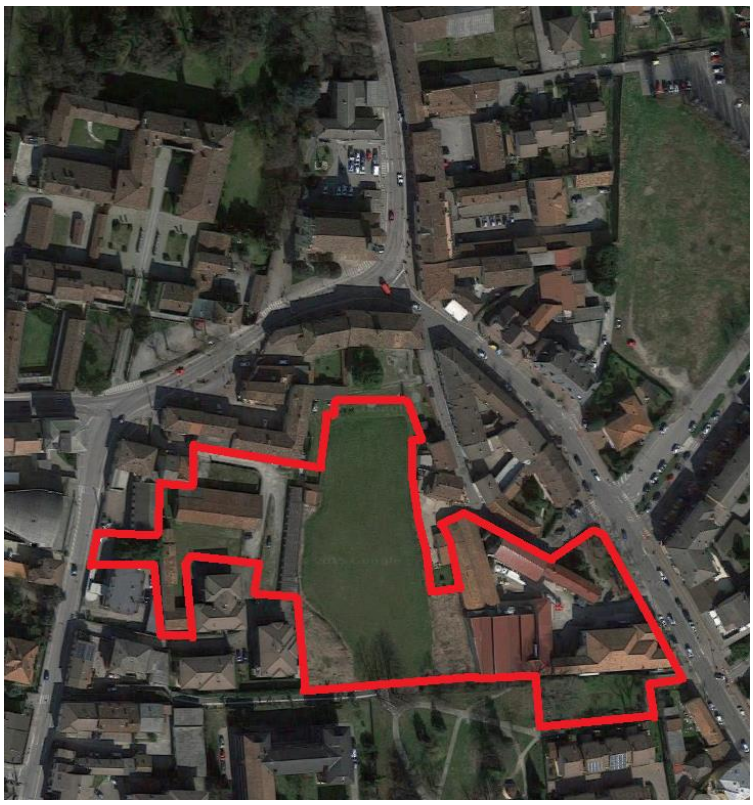
Destinazione d'uso di progetto	Residenziale (eventualmente presenza ammessa di piccoli laboratori, esercizi di vicinato, terziario, pubblici esercizi nella misura massima del 30%)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse) - 100% stalle esistenti - 70% fienili esistenti - 30% porticati
Numero di abitanti insediabili stimato	17 (max 21)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Obbligo di restauro conservativo sugli elementi di maggior pregio: porticato interno, facciata su Via Manzoni. Mantenimento di sagoma e profili esistenti, come da elaborati a corredo del P.G.T.
Vincoli ambientali	Nessuno
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 5 (sensibilità molto elevata)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla S.u. esistente
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A,D,F,G,I,L
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) della Su utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Inoltre valutazione dell'ampliamento dell'innesto sulla Via Manzoni. Accesso carrale del Comparto solo dalla Via Circonvallazione.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 norme tecniche Piano delle Regole. Si prevede la realizzazione di un parcheggio interno all'area.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2. Valutazione dell'eventuale ampliamento del calibro della via Circonvallazione.

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 5



PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:

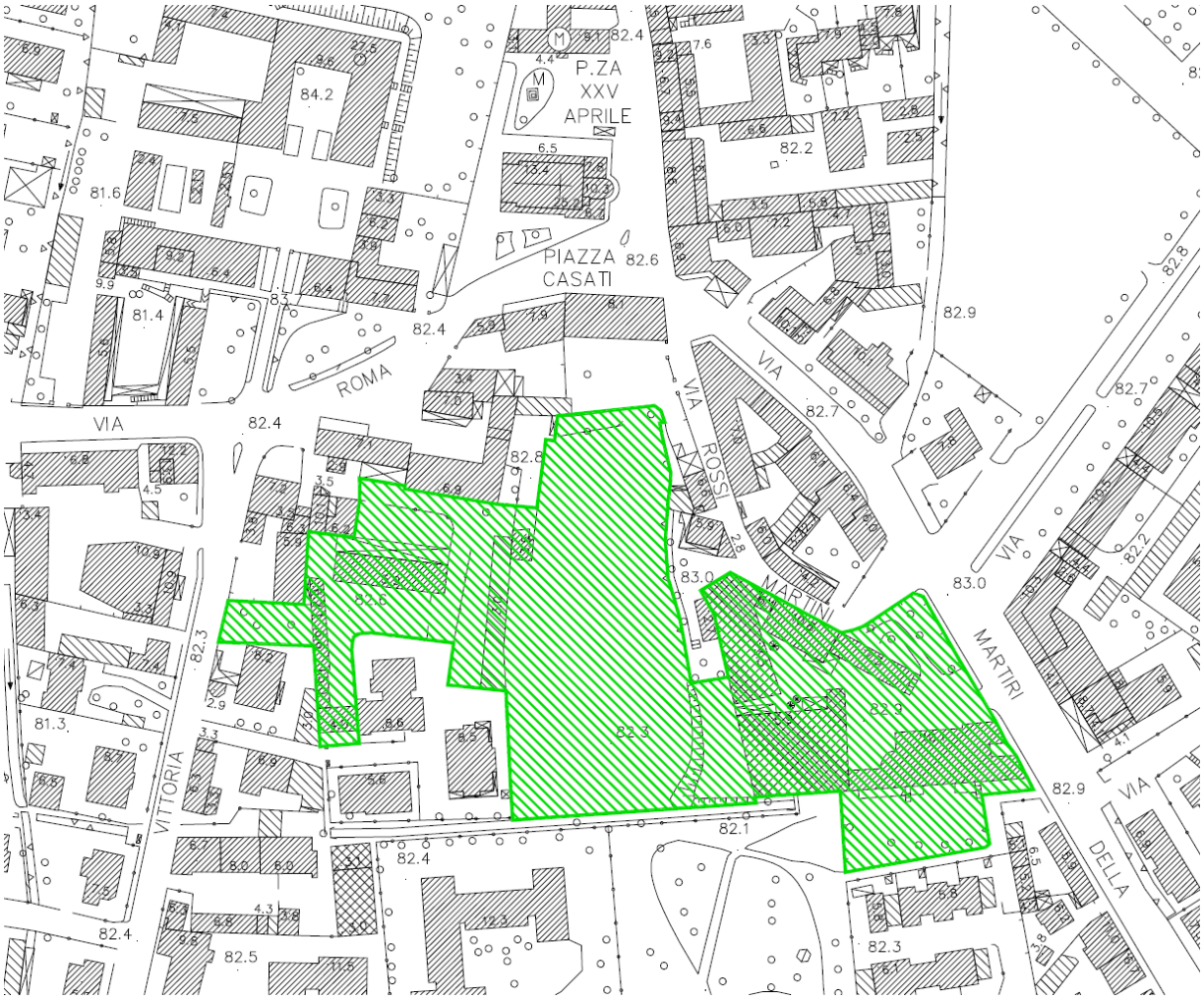
" RIGENERAZIONE URBANA

VIALE DELLA VITTORIA – VIA ROSSI MARTINI "

"Area strategica per il P.G.T., in grado di costituire un brano fondamentale di rigenerazione urbana, come previsto dalla L.R. n° 31/2014.

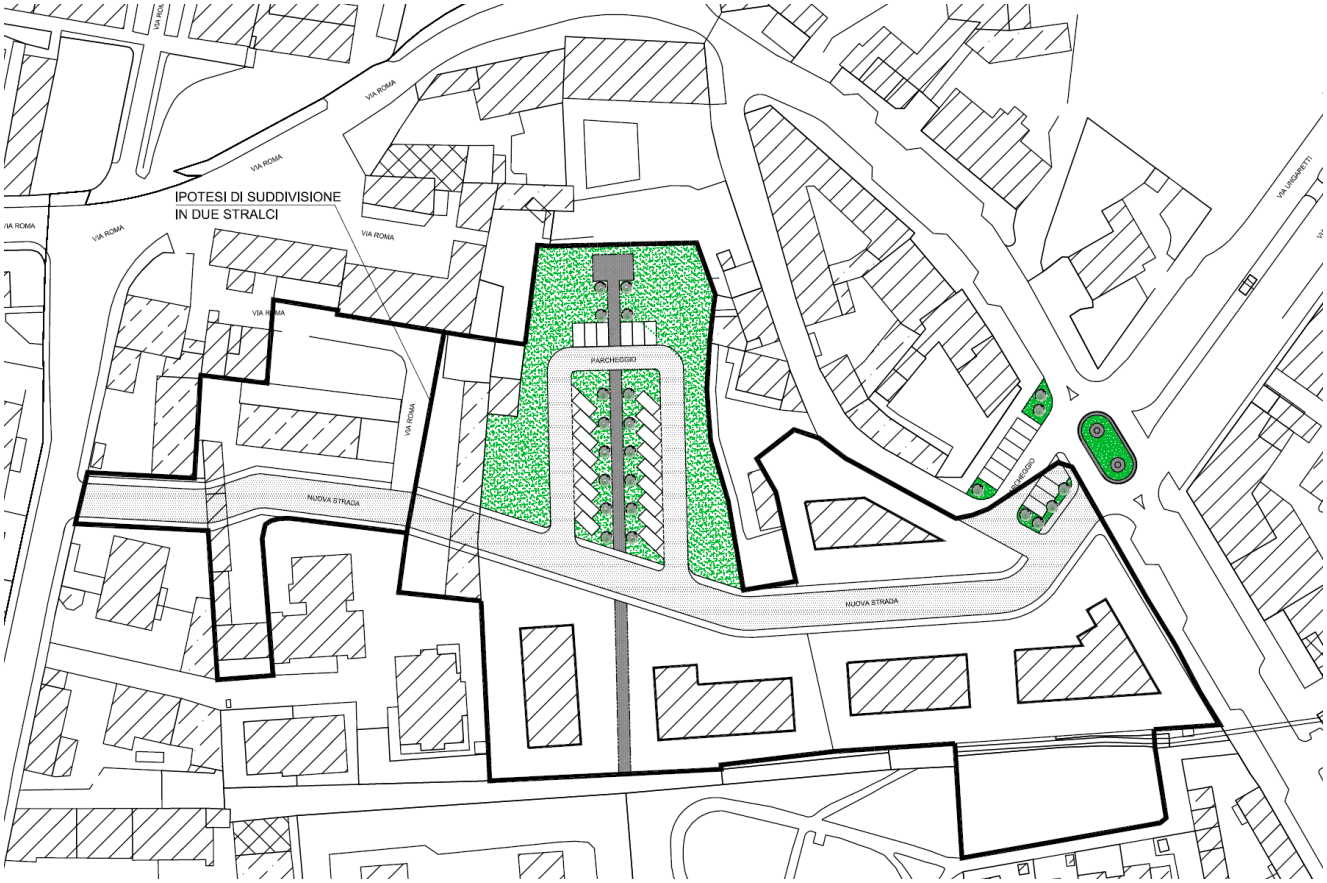
Nel Comparto ricadono alcuni brani di territorio tra loro adiacenti : a) edifici dismessi; b) grossa area produttiva da riqualificare, previo delocalizzazione della attività; c) area inedificata, centrale e funzionale alla rete di collegamento ed atta all'atterraggio di volumetrie, ora eccessivamente concentrate, nel caseificio Lang. L'intervento, per la sua complessità, sarà attuabile anche con stralci funzionali diversi. Potrebbe valutarsi la promozione di un bando di idee"

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	14.549 mq
Superficie coperta edificata	2.413,32 mq
Volume edilizio esistente stimato	21.378 mc
Altezza massima esistente stimata	10,80 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale - Produttivo

IPOTESI DELLO SCHEMA DI MASTERPLAN



PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Mix Funzionale : - Residenziale (70%) - Piccoli laboratori, studi, esercizi di vicinato, terziario in generale, pubblici esercizi (per max. 30%)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni ed attività produttive esistenti (abitate o dismesse) - 100% stalle esistenti - 70% fienili esistenti - 30% porticati ma ridistribuite territorialmente con indice perequativo tra proprietà, con un minimo di 0,40 mq/mq.
Numero di abitanti insediabili stimato	86 considerando il 70% di S.u. residenziale (max 108)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Nessuna indicazione specifica, ma il Piano Urbanistico dovrà prevedere preliminarmente un Masterplan esteso a tutto l'ambito territoriale.
Vincoli ambientali	Nessuno
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 2 (sensibilità bassa)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla S.u. esistente, con un minimo di 0,40 mq/mq
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. D,F,G,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) della Su utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Oltre alla viabilità di accesso e alla previsione viabilistica di collegamento con l'area a servizi prevista.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2. Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra Viale della Vittoria e Via Fratelli Rosselli. Episodio di rigenerazione urbanistica che darà forte impulso al centro storico. Necessiterà di una significativa infrastrutturazione a servizi con verde in misura significativa. Dovrà prevedersi l'attuazione di un intervento avente le caratteristiche di cui all'art. 2 L.R. n° 31/2014.

SCHEDA PRESTAZIONALE

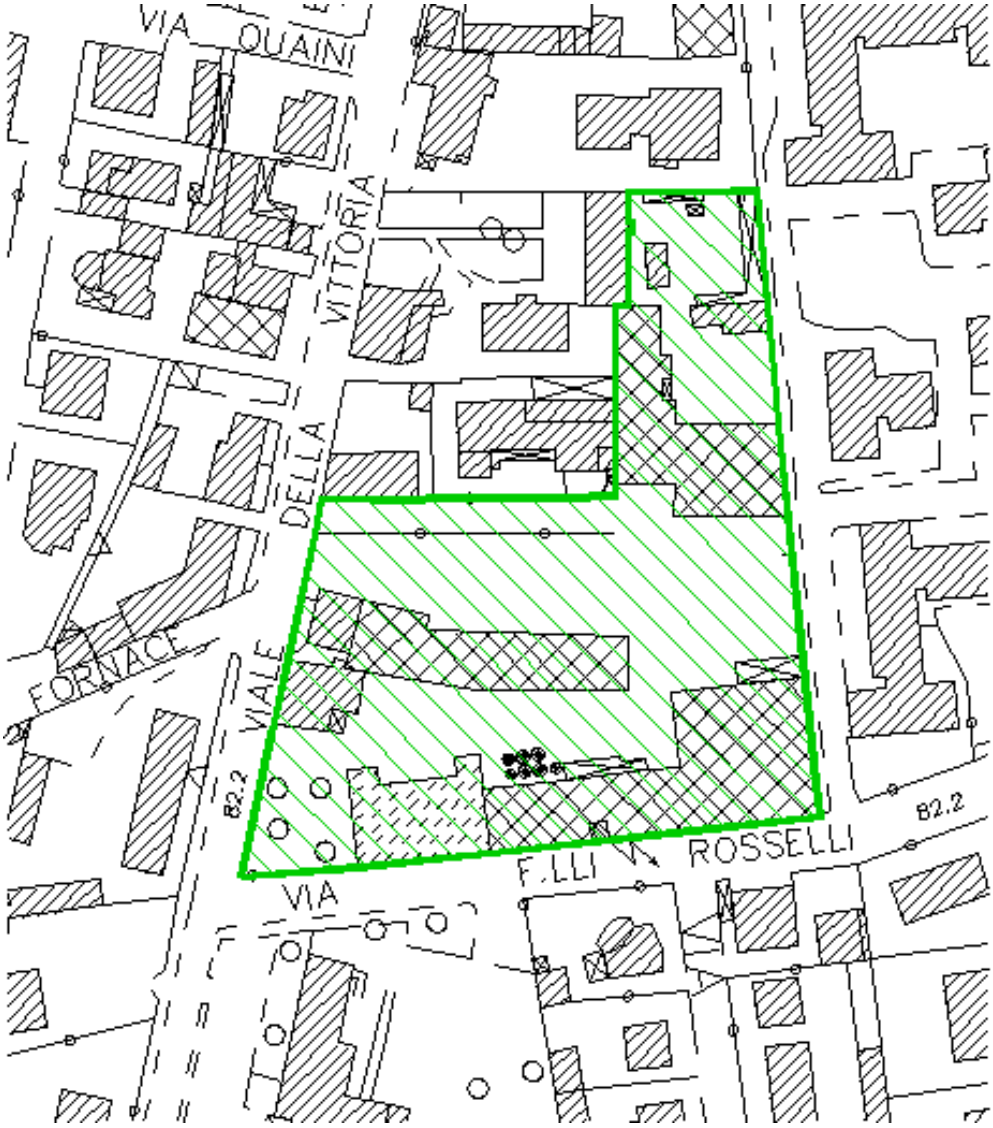
A.T.U. 6

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:

" ANTEBIAGO - EDILCASA "

"Antica attività produttiva di prefabbricazione, oggi completamente all'interno del tessuto abitato lungo la viale della Vittoria in zona molto centrale e costituente uno degli assi commerciali. Al suo interno è collocato anche la sede dell'ufficio postale. La necessità di una nuova ricollocazione urbanistica dell'attività produttiva risulta evidente per esigenze viabilistiche, di funzionalità e di impatto ambientale. L'obbiettivo si concretizza in una riqualificazione urbanistica che articolando la viabilità interna in collegamento con la via F.lli Rosselli, il viale della Vittoria crei dei percorsi per le nuove attività da insediarsi. Opportuna la previsione di un mix di funzioni"

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	9.323 mq
Superficie coperta edificata	3.909 mq
Volume edilizio esistente stimato	21.004 mc
Altezza massima esistente stimata	6,70 m
Destinazioni d'uso in atto	Produttivo (in prevalenza) Servizio pubblico

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Mix Funzionale : - Residenziale (per max 70%) - Piccoli laboratori, studi, esercizi di vicinato, terziario in generale, media struttura di vendita, pubblici esercizi (per min. 30%)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni, uffici esistenti (anche se dismessi). - 100% locali chiusi o aperti da 2 lati ove si svolgono attività lavorative o depositi. - 30% porticati aperti da 3 / 4 lati comunque minimo di 0,40 mq/mq.
Numero di abitanti insediabili stimato	52 considerando il 70% di S.u. residenziale (max 65)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Max 4 piani fuori terra
Vincoli ambientali	Nessuno
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 2 (sensibilità bassa)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla S.u. esistente, con un minimo di 0,40 mq/mq
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A,B,F,G,I
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite massimo di: • max + 15% per incentivazione urbanistica • max + 10% per perequazione

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Realizzazione di viabilità interna compresa ciclopedonale; ipotesi di realizzazione di un porticato in fregio alla Via F.lli Rosselli, costituente anche "galleria commerciale". Valutazione della possibilità di accessi viabilistici solo dalla Via F.lli Rosselli.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Realizzazione di parcheggio interno al comparto di idonee dimensioni con arredo verde di rarefazione.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.1. Realizzazione significativa di parcheggi e potenziamento del Polo Scolastico. Oltre a quanto sopra indicato, bonifiche ambientali e compensazione ecologica.

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 7

PIANO DI RECUPERO:

" CASCINA CASSINETTA "

"Significativa cascina nel settore sud del paese in fregio alla S.P. per Nosadello, in fase di smantellamento. Da essa prende il nome la via dalla quale accede. Data la particolarità dell'ambito, può essere attuato anche dei stralci funzionali previo Masterplan complessivo"

DATI TERRITORIALI

Superficie territoriale perimetrata	5.903 mq
Superficie coperta edificata	1.374 mq
Volume edilizio esistente stimato	8.367 mc
Altezza massima esistente stimata	7,9 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale Agricola

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale (eventualmente presenza ammessa di piccoli laboratori, esercizi di vicinato, terziario, pubblici esercizi nella misura massima del 15%)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse) - 100% stalle esistenti - 70% fienili esistenti - 30% porticati
Numero di abitanti insediabili stimato	34 (max 42)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Vincolo di Ristrutturazione Edilizia e Restauro secondo le indicazioni dello studio sulle "Cascine Storiche". Ricomposizione dell'aia centrale.
Vincoli ambientali	Mantenimento e riqualificazione delle sponde dei coli irrigui che lambiscono a nord e ad est il comparto.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 5 (sensibilità molto elevata)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla S.u. esistente
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A,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) della Su utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volume preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Miglioramento della viabilità relativa alla Via Cassinetta. Divieto di vodagione dalla S.P. n. 91.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Realizzazione di un parcheggio idoneo per l'ambito.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2. e quanto sopra precisato. Compartecipazione alla realizzazione del Centro Civico – Polo Scolastico.

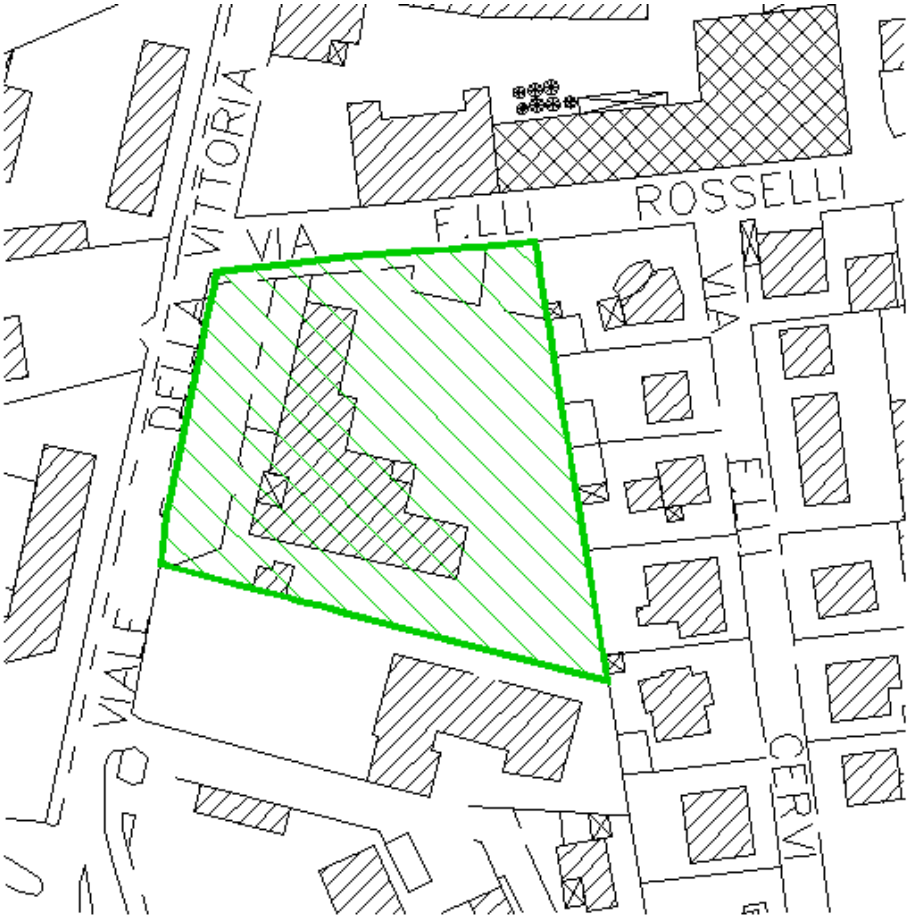
SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 8

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:
" CAMBIO DESTINAZIONE
SCUOLA ELEMENTARE "

"La previsione relativa alla riconversione dell'edificio è strettamente legata alla scelta di arricchire l'offerta scolastica nel polo unico attestato sulla Via Ungaretti, obiettivo principale della Variante al P.G.T. La grande centralità dell'edificio e dell'area di pertinenza rendono ipotizzabile una riconversione a destinazione non necessariamente residenziale, ma anzi commerciale e terziaria"

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	5.080 mq
Superficie coperta edificata	975 mq
Altezza massima esistente stimata	8,7 m
Destinazioni d'uso in atto	Servizio pubblico

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Terziario o media struttura di vendita (in sub ordine residenziale)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	1.855 mq
Numero di abitanti insediabili stimato	37 (max 47)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Max 3 piani fuori terra. Necessità di realizzazione delle opere per la separazione funzionale con l'edificio mensa.
Vincoli ambientali	Nessuno
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 2 (sensibilità bassa)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla S.u. esistente
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) della Su utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Realizzazione di parcheggi e verde in misura idonea al comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2 e compartecipazione alla realizzazione del Centro Civico – Polo Scolastico

SCHEDA PRESTAZIONALE

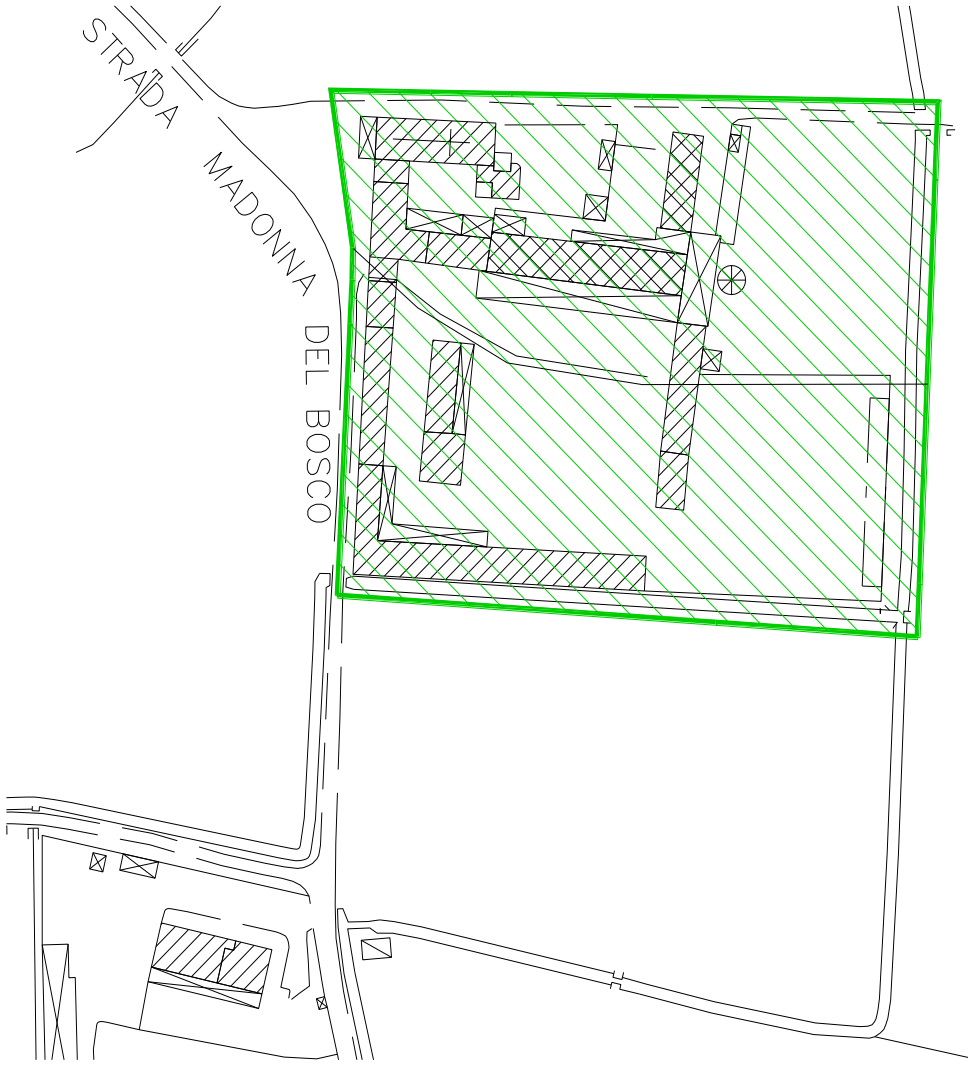
A.T.U. 9

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:

" CASCINA MADONNA DEL BOSCO "

"La cascina è situata a Sud-Est del paese e risulta essere frazionata almeno in due proprietà, di cui una è in stato di completo abbandono e l'altra è utilizzata come abitazione. E' una delle cascine architettonicamente più rilevanti del territorio comunale e presenta una caratteristica chiesa all'interno del complesso. Nonostante una parte sia in completo abbandono, la cascina è perfettamente conservata e per tutelare il valore storico e monumentale del complesso si è reso necessario stabilire dei vincoli ambientali e morfotipologici."

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	14.500 mq
Superficie coperta edificata	3.353 mq
Volume edilizio esistente stimato	21.000 mc
Altezza massima esistente stimata	7,5 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale Agricola

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale (eventualmente presenza ammessa di piccoli laboratori, esercizi di vicinato, terziario, nella misura massima del 10%)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse) - 50% stalle, fienili e porticati esistenti Se la Su trasformata da "agricola" a "residenziale" è attuata con il mantenimento dei fabbricati esistenti (ristrutturazione) è ammesso il riutilizzo ad altro uso compatibile (da norme Cascine Storiche) delle Su rimaste.
Numero di abitanti insediabili stimato	76 (max 95)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Vincolo di Ristrutturazione Edilizia e Restauro secondo le indicazioni dello "Studio sulle Cascine Storiche". Mantenimento di sagoma e profili esistenti.
Vincoli ambientali	Mantenimento e riqualificazione delle sponde dei coli irrigui che lambiscono ad Est il comparto.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 5 (sensibilità molto elevata)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla S.u. esistente
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) della Su utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Ridefinizione della viabilità della strada di accesso alla intera cascina, in sinergia con il progetto "Grande Paullese", valutazione della realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra il paese e la cascina.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Realizzazione di parcheggio a servizio dell'insediamento e del santuario.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.1. Valutazione della possibilità di allaccio alle reti della zona produttiva "Madonna del Bosco". Ipotesi di compensazione per il ripristino di antichi filari di sponda dei coli irrigui del contesto.

SCHEDA PRESTAZIONALE

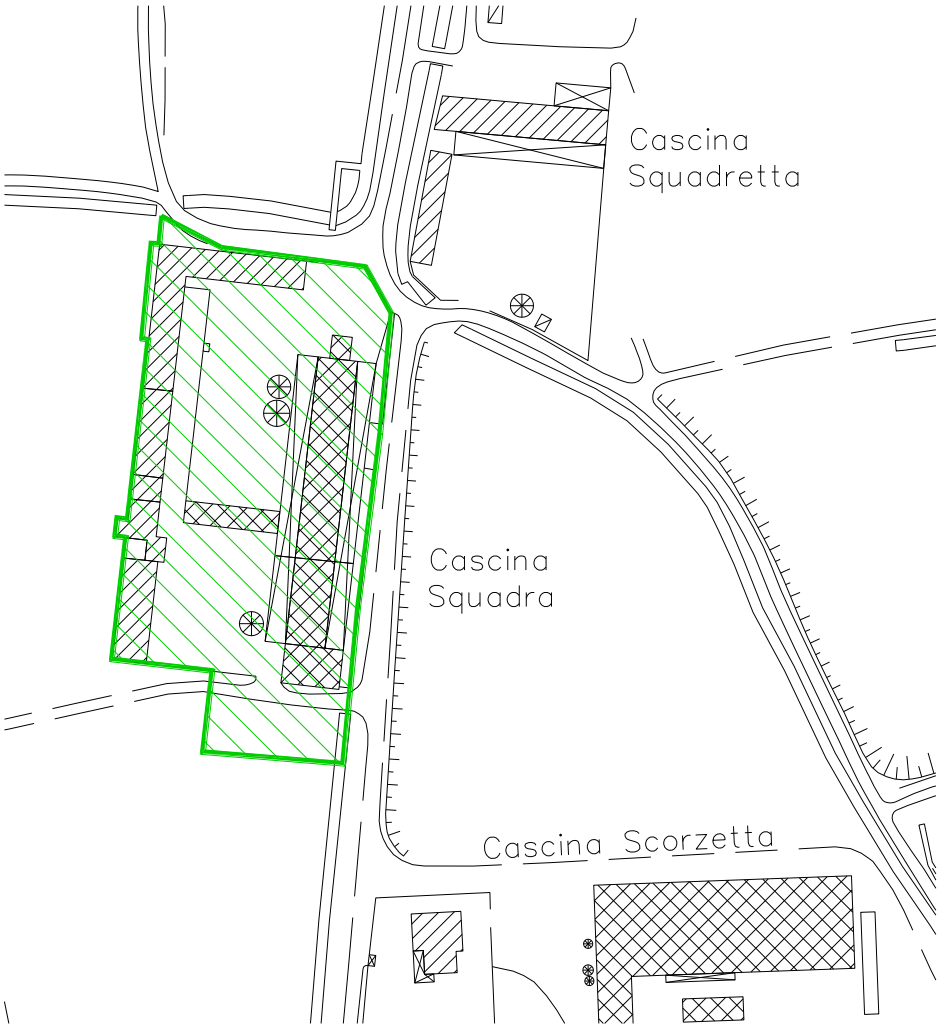
A.T.U. 10

PIANO DI RECUPERO:

" CASCINA SQUADRA "

" La cascina è periferica rispetto all'abitato e si trova a Sud del paese, in direzione Boffalora d'Adda, molto prossima al nuovo accesso alla "Grande Paullese".
Di particolare interesse e soggette a vincolo conservativo sono le parti che interessano: stalle, barchessali, residenze salariati e residenza padronale.
La cascina è unica sotto il profilo architettonico per il particolare impianto tipologico e distributivo derivante da un antica costruzione conventuale. "

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	6.310 mq
Superficie coperta edificata	2.296 mq
Volume edilizio esistente stimato	15.200 mc
Altezza massima esistente stimata	9,0 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale Agricola

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

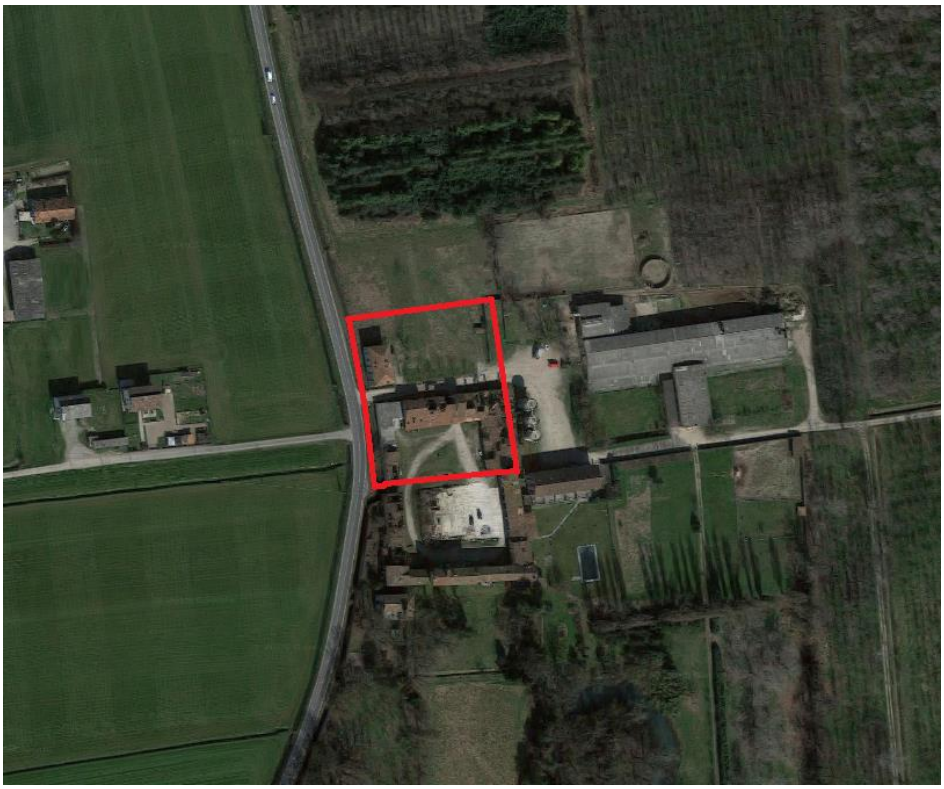
Destinazione d'uso di progetto	Residenziale (eventualmente presenza ammessa di piccoli laboratori, esercizi di vicinato, terziario, nella misura massima del 10%)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse) - 50% stalle, fienili e porticati esistenti Se la Su trasformata da "agricola" a "residenziale" è attuata con il mantenimento dei fabbricati esistenti (ristrutturazione) è ammesso il riutilizzo ad altro uso compatibile (da norme Cascine Storiche) delle Su rimaste.
Numero di abitanti insediabili stimato	61 (max 76)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Vincolo di Ristrutturazione Edilizia e Restauro secondo le indicazioni dello "Studio sulle Cascine Storiche". Mantenimento di sagoma e profili esistenti.
Vincoli ambientali	Mantenimento e riqualificazione delle sponde dei coli irrigui che lambiscono a Nord ed Est il comparto.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 5 (sensibilità molto elevata)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla S.u. esistente
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) della Su utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Valutazione dell'accessibilità alla zona in sinergia con il progetto "Grande Paullese".
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Realizzazione di parcheggi accessibili per il comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2. Ipotesi di compensazione per il ripristino di antichi filari di sponda dei coli irrigui del contesto.

SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 11

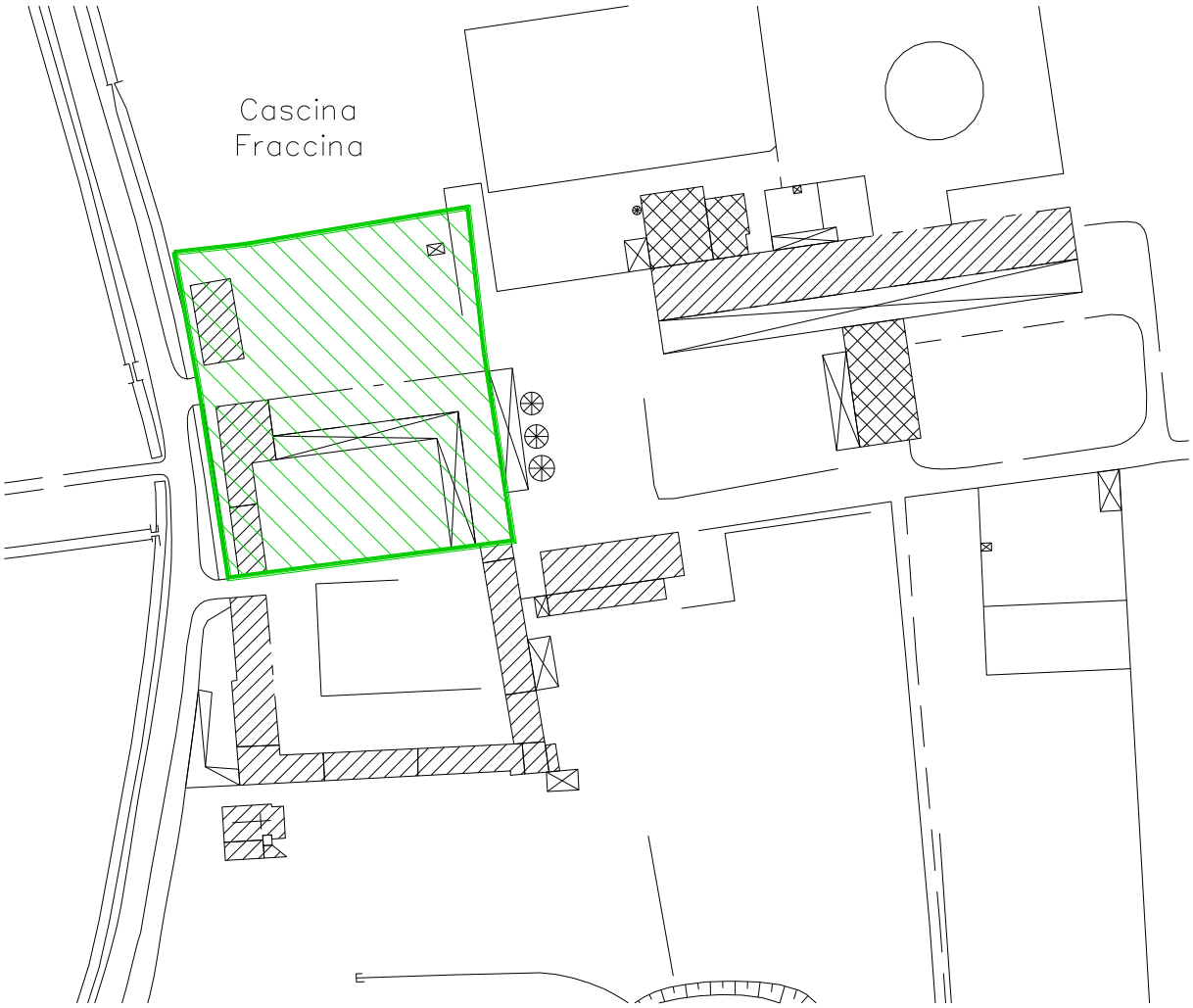


PIANO DI RECUPERO:

" CASCINA FRACCINA "

"Situata in fregio alla strada provinciale per Boffalora, in posizione periferica, la cascina è costituita da un nuovo nucleo aziendale completamente esterno e dal vecchio nucleo aziendale che attualmente è utilizzato come agriturismo. La cascina è di rilevante valore architettonico con presenza di una chiesina tardo barocca ed un parco – giardino vincolato dalla sovraintendenza. Una porzione costituente circa la metà dell'antica aia è in stato di abbandono e si presta ad un recupero funzionale in senso residenziale. Pregevole è anche la torre colombaia all'accesso all'aia."

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	5.597 mq
Superficie coperta edificata	1.728 mq
Volume edilizio esistente stimato	9.123 mc
Altezza massima esistente stimata	9,0 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale Agricola

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale (eventualmente presenza ammessa di piccoli laboratori, esercizi di vicinato, terziario, nella misura massima del 10%)
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse) - 50% stalle, fienili e porticati esistenti Se la Su trasformata da "agricola" a "residenziale" è attuata con il mantenimento dei fabbricati esistenti (ristrutturazione) è ammesso il riutilizzo ad altro uso compatibile (da norme Cascine Storiche) delle Su rimaste.
Numero di abitanti insediabili stimato	48 (max 60)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Vincolo di Ristrutturazione Edilizia e Restauro secondo le indicazioni dello "Studio sulle Cascine Storiche". Mantenimento di sagoma e profili esistenti.
Vincoli ambientali	Mantenimento e riqualificazione delle sponde dei coli irrigui che lambiscono a Nord ed Est il comparto.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 5 (sensibilità molto elevata)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla S.u. esistente
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) della Su utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati "nuovi volumi edilizi".

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Valutazione degli allacci alle reti di servizi.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Realizzazione di parcheggi accessibili per il comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2. Ipotesi di compensazione per il ripristino di antichi filari di sponda dei coli irrigui del contesto.

SCHEDA PRESTAZIONALE

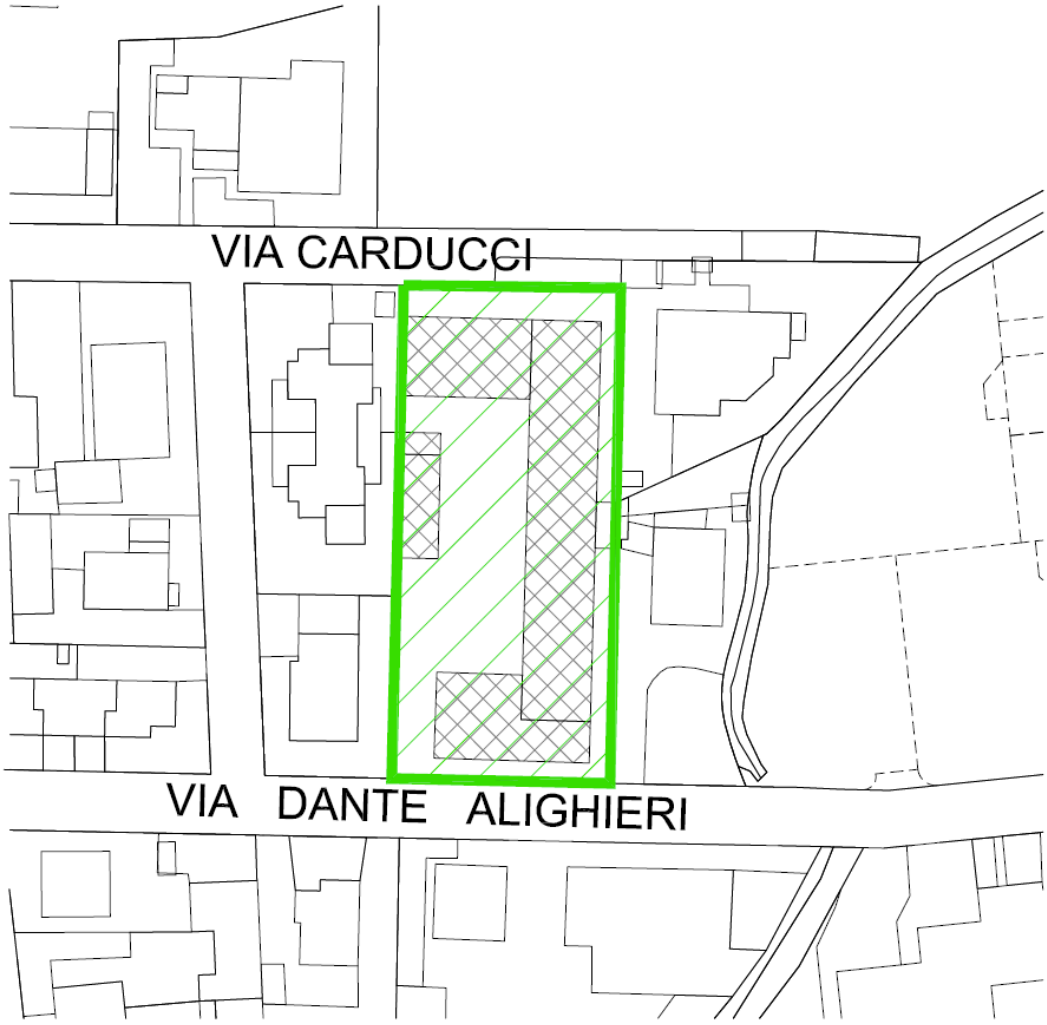
A.T.U. 12

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:

" AREA EX TIESSE VIA DANTE "

" Comparto ex produttivo in area centrale, in vicinanza di altri episodi trasformativi, oggetto di espressa Istanza della proprietà"

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	2.092 mq
Superficie coperta edificata	1.037 mq
Volume edilizio esistente stimato	4.343 mc circa
Altezza massima esistente stimata	5,7 m
Destinazioni d'uso in atto	Prevalentemente Produttiva

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni, uffici esistenti (anche se dismessi) - 100% locali chiusi o aperti da 2 lati ove si svolgono attività lavorative o depositi. - 30% porticati aperti da 3 / 4 lati Nel caso che la Su calcolata sia inferiore a 0,40 mq/mq vi è la possibilità di raggiungere tale indice territoriale
Numero di abitanti insediabili stimato	25 (max 31)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Max 3 piani fuori terra
Vincoli ambientali	Nessuno
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 2 (sensibilità bassa)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Minimo 0,40 mq/mq
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A,F,I
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite massimo di: • max + 15% per incentivazione urbanistica • max + 10% per perequazione

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Parcheggi idonei a tutto il comparto sulla Via Dante.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2. Contributo alla realizzazione del Centro Civico – Polo Scolastico.

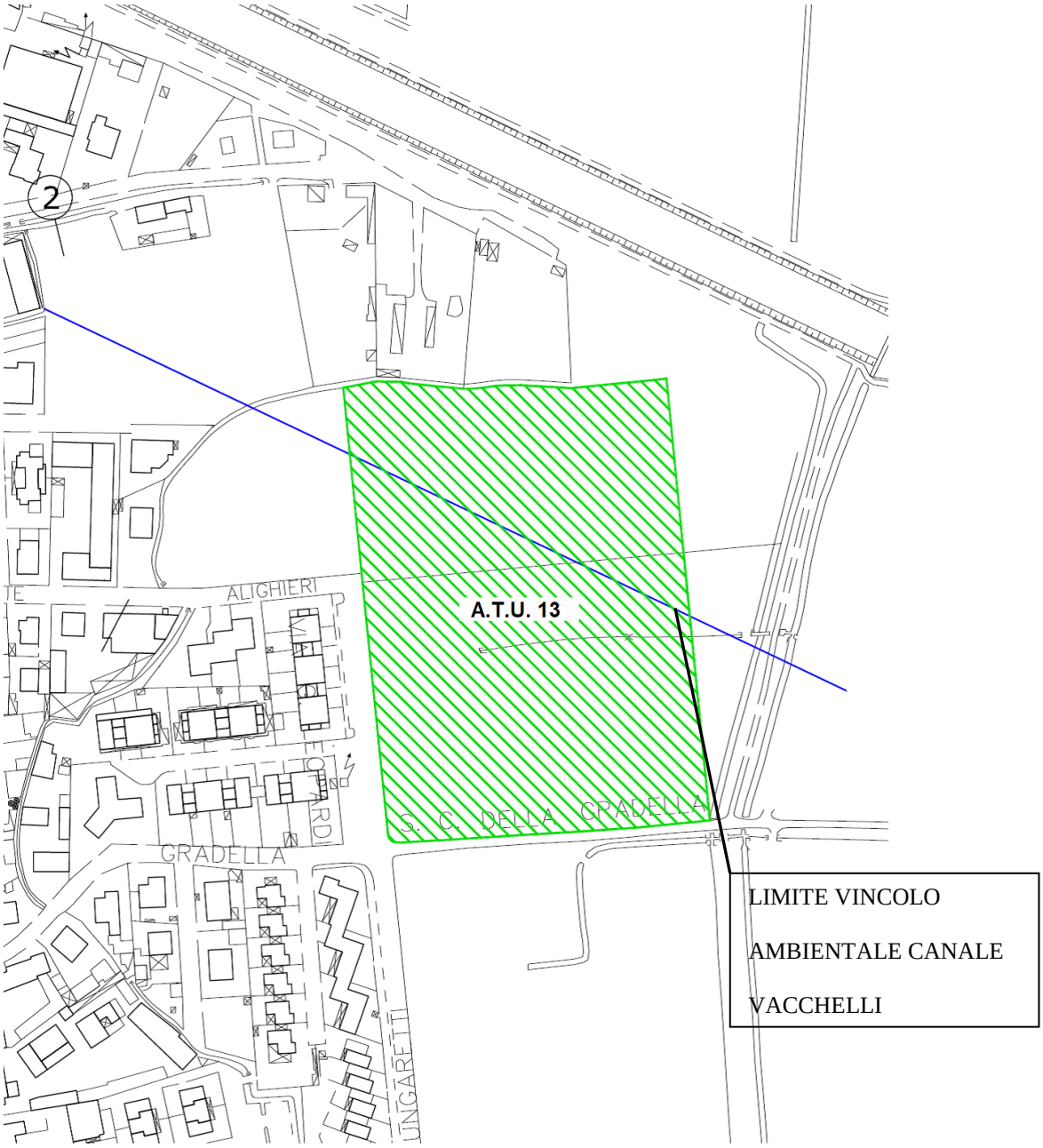
SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 13

PIANO DI LOTTIZZAZIONE:
" VIA GRADELLA "

" Comparto di espansione a Nord di Via Gradella, avente il principale obiettivo di contribuire alla realizzazione della Casa di Riposo guidando al contempo le richieste insediative. Sito ricompreso parzialmente in Vincolo Ambientale di Rispetto al Canale Vacchelli. In virtù di quanto previsto nel P.G.T. originario, resta immutata la capacità edificatoria, ma nuovamente sottolineata l'importanza di prevedere la realizzazione della casa di Riposo "

DATI TERRITORIALI



Superficie territoriale perimetrata	29.075 mq
Superficie coperta edificata	0 mq
Volume edilizio esistente stimato	0 mc
Altezza massima esistente stimata	---
Destinazioni d'uso in atto	Agricolo

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	3.387 mq
Numero di abitanti insediabili stimato	68 (max 85)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Max 3 piani fuori terra
Vincoli ambientali	Sull'area è presente un settore di circa 9.775 mq ricadenti in rispetto ambientale (fascia canale Vacchelli), per il quale dovrà essere ottemperata la compensazione ambientale prevista dal P.T.C.P.
Classe di Sensibilità Paesistica	Parte Classe 2 (sensibilità bassa) Parte Classe 5 (sensibilità molto elevata)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	0,12 mq/mq
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. B,C,D,L
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite massimo di: • max + 15% per incentivazione urbanistica • max + 10% per perequazione

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Parcheggi e verde in misura sufficiente al comparto.
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2. L'intervento dovrà gettare le basi per la realizzazione della Casa di Riposo accreditata secondo la Normativa.

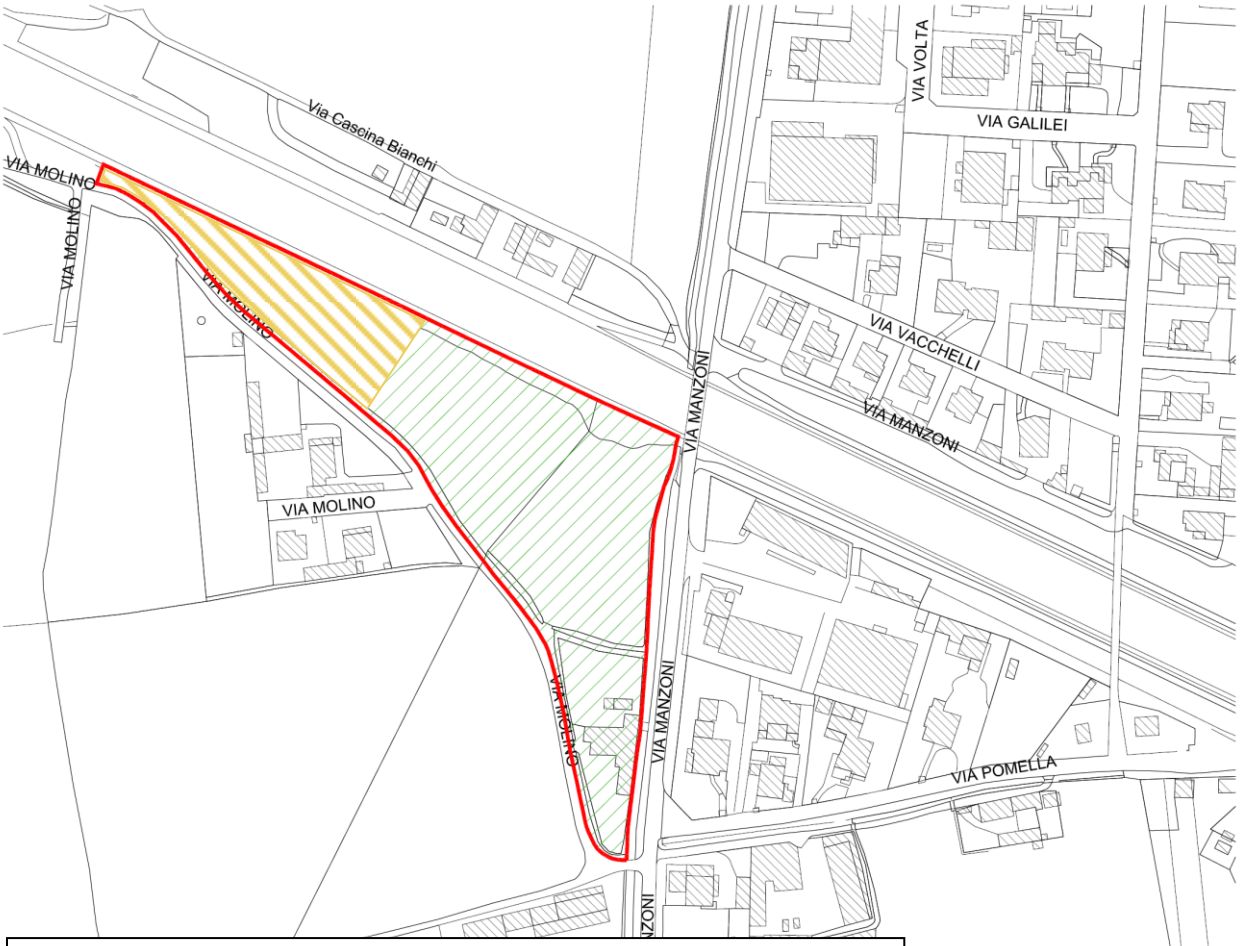
SCHEDA PRESTAZIONALE

A.T.U. 14

PIANO DI RECUPERO:

" MOLINO LOMBARDO "

" Importante edificio della storia dell'architettura rurale spinese, in stato di completo abbandono. È auspicabile un recupero del fabbricato con sua rifunzionalizzazione, ma nel rigoroso rispetto degli elementi architettonici e morfotipologici di rilievo. L'ampia area a corredo del comparto, Fg. 4 mapp. 68 e di sua pertinenza, dovrà rimanere tutelata ed equipaggiata. Sarebbe auspicabile che il recupero avvenisse contestualmente alla rifunzionalizzazione dell'area antistante Cascina Cascinetto.



Superficie territoriale perimetrata	14.411 mq
Superficie coperta edificata	395 mq
Volume edilizio esistente stimato	1.960 mc
Altezza massima esistente stimata	5,6
Destinazioni d'uso in atto	Dismesso

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Destinazione d'uso di progetto	Residenziale
Superficie utile realizzabile stimata (Su)	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri : - 100% abitazioni, uffici esistenti (anche se dismessi) - 100% locali chiusi o aperti da 2 lati ove si svolgono attività lavorative o depositi. - 30% porticati aperti da 3 / 4 lati Nel caso che la Su calcolata sia inferiore a 0,40 mq/mq vi è la possibilità di raggiungere tale indice territoriale
Numero di abitanti insediabili stimato	11 (max 14)
Indicazioni morfologiche o tipologiche	Nessuna
Vincoli ambientali	Immobile ed area vincolati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 42/2004 (interesse culturale – antropologico). Inoltre un settore di pertinenza, di circa mq 3.152,0 ricade negli ambiti Agricoli Strategici Provinciali.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 5 (sensibilità molto elevata)
Indice d'Utilizzazione Territoriale	Basato sulla S.u. esistente
Requisiti Indispensabili	Vedi Paragrafo 4.1.1.
Requisiti Preferenziali	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A,C
Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione	Si, nel limite massimo di: • max + 15% per incentivazione urbanistica • max + 10% per perequazione

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITA'

Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità	Secondo le necessità del comparto. Inoltre Riqualificazione della Via Mulino.
Urbanizzazioni Secondarie	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole
Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica	Secondo Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A,C