COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

Variante per adeguamento del PGT vigente alla disciplina del PTR e del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo – art. 13, c, 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e art. 5 della l.r. 31/2014

Documento di Piano 2025 – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

DOCUMENTO DIRETTORE

BOZZA DEFINITIVA

all'attenzione della Giunta Comunale

IL DOCUMENTO DI PIANO E L'ADEGUAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE QUALI STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE DELLE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO E DELLA QUALITÀ DELLA VITA

dott. arch. Piergiorgio Tosetti

PREMESSA

Fondamenti disciplinari e operativi della revisione del PGT

La legge regionale 31/2014 e i successivi strumenti di carattere sovraordinato (Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo) impongono e disciplinano la revisione dei PGT, partendo dall'obbligo per i Comuni di approvare il Nuovo Documento di Piano e di adeguare il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole alle nuove disposizioni degli strumenti sovracomunali.

Il Documento di Piano del PGT costituisce l'elemento essenziale di definizione degli indirizzi, delle strategie e delle scelte che l'Amministrazione di Fornovo, nella definizione del nuovo Documento di Piano del PGT, ha posto alla base della propria azione politico-programmatica in materia urbanistica, in rapporto alle esigenze delle componenti sociali ed economiche della propria Comunità e in relazione alla struttura dei servizi e delle attrezzature che sono necessarie a garantire gli elementi di supporto allo sviluppo urbano e di accessibilità e, avendo riguardo al mantenimento e al potenziamento dei caratteri qualitativi del territorio, del paesaggio e dell'ambiente naturale e di tutto ciò che può concorrere al miglioramento della qualità della vita.

Sulla base di tali principi **il nuovo Documento di Piano**:

- **definisce gli obbiettivi generali e gli indirizzi strategici** che vengono posti alla base delle scelte di sviluppo;

- **individua gli ambiti tematici** che costituiscono il campo delle singole problematiche che si intendono affrontare e/o delle opportunità che si intendono cogliere;

- **determina le linee di indirizzo e le politiche** da porre alla base delle azioni di sviluppo, partendo dalla consapevolezza della necessità di agire

nella prospettiva della riduzione del consumo di suolo da attuarsi sulla base di un nuovo paradigma del concetto stesso di sviluppo che pone la rigenerazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio e l'ottimizzazione delle risorse già presenti all'interno delle varie articolazioni del suolo già consumato, specie all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, **mediante la riqualificazione dell'esistente, la densificazione dei tessuti edilizi in condizioni di criticità e l'ottimizzazione degli spazi interstiziali**;

- **indica le necessità di organizzazione e di dotazione dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture** necessarie a garantirne la funzionalità, la qualità della fruizione e la loro accessibilità;

- **determina le linee fondamentali delle relazioni spaziali e funzionali necessarie a garantire la qualità e la valorizzazione del territorio rurale e delle risorse agricole quali componenti del paesaggio e dell'ambiente**, nel rispetto delle presenze naturalistiche, ambientali ed ecologiche quali elementi essenziali del contesto territoriale di riferimento, in sintonia con le indicazioni della pianificazione di area vasta.

Alla redazione del nuovo DDP si affiancano la revisione e l'adeguamento del Piano dei Servizi e del Piamo delle Regole, come previsto dalla disciplina regionale, che tuttavia, come si vedrà nel prosieguo della presente relazione, sotto il profilo progettuale e dei contenuti operativi intendono **confermare sostanzialmente la struttura dei precedenti Documenti**, pur con l'**introduzione di nuovi assetti normativi che colgono le opportunità offerte dalle importanti produzioni legislative statali e regionali intervenute, specialmente nell'ultimo decennio**, che hanno aperto nuovi orizzonti per l'attuabilità degli interventi sul patrimonio esistente, sulla reale possibilità di attuare procedimenti attuativi e operativi strategici per il raggiungimento

dell'obbiettivo non più rinviabile del contenimento e della riduzione del consumo di suolo e sull'applicazione dei principi di sussidiarietà, incentivazione e compensazione nella definizione del regime delle trasformazioni urbane ed edilizie, della crescita dei servizi e della valorizzazione agricola dei suoli liberi sia nella loro componente agronomica che nella loro essenziale capacità di incidere, ove adeguatamente programmate e gestite, sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente naturale.

Le questioni ambientali e paesistiche rappresentano infatti per il territorio elementi di particolare e preminente importanza, cosicché i conseguenti interventi di progettazione e di disciplina della componente paesistica del PGT potranno e dovranno di riflesso, costituire un elemento di stimolo alla definizione di nuove ed innovative proposte di intervento.

Di non secondaria importanza appare inoltre la questione relativa agli approfondimenti inerenti alle situazioni della **componente geologica ed idrogeologica**, che rendono necessario il mantenimento di una costante attenzione al fine di introdurre, all'interno dei documenti tecnico-geologici a corredo del Piano, sia elementi di analisi che di disciplina, che non dovranno e non potranno costituire un semplice adempimento di natura formale.

Rispetto al territorio costruito, l'insieme delle tipologie edilizie, delle destinazioni d'uso, dei modelli insediativi, in alcuni casi presenti in forma disordinata all'interno del tessuto edificato, rendono di grande importanza lo **studio e la proposizione di approcci innovativi**, e la formazione di elementi di indirizzo e di disciplina urbanistica specie per la redazione del Piano delle Regole, nel quale verrà in parte ridefinito un **approfondimento sui temi qualitativi generali e sulla valorizzazione**

delle ancor diffuse presenze di edilizia storica e minore di antica formazione.

In particolare, il Piano delle Regole si attesterà ulteriormente sulla necessità di un'**attenta definizione delle destinazioni d'uso, sia in rapporto agli elementi di compatibilità**, non soltanto igienico sanitaria, ma anche **in rapporto alle necessarie verifiche rispetto all'attuazione degli interventi fin qui realizzati** sulla base della specifica normativa già presente nella disciplina fin qui applicata, **in relazione alle eventuali criticità in rapporto alla sostenibilità urbanistica** e alle **problematiche della mobilità e dell'organizzazione degli spazi urbani,** sia in presenza e nell'**adeguatezza della rete dei servizi e dei sottoservizi**.

Ciò al fine di una più efficace gestione del **tema dell'indifferenza funzionale prevista dalle nuove disposizioni dell'art. 51 della L.r.12/200**5, la quale, se da un lato amplia le possibilità di far coesistere più funzioni urbane all'interno dei tessuti insediativi incentivando l'interesse per gli interventi di trasformazione delle loro parti più critiche, dall'altro richiede una particolare attenzione nella gestione dei rapporti tra le funzioni stesse e i contesti all'interno dei quali esse intenderanno porsi.

E infine **Il Piano dei Servizi** che **verificherà i servizi e le attrezzature di interesse pubblico** in relazione all'adeguatezza quantitativa e funzionale necessaria a garantire la vivibilità e la qualità urbana.

La qualità delle trasformazioni urbane e territoriali

Nella predisposizione di ogni strumento urbanistico non può mancare una riflessione sulla qualità delle trasformazioni, urbane e territoriali, che è il presupposto per la definizione della disciplina degli interventi da

inserire nella parte regolamentare del Piano e dei suoi strumenti attuativi (Norme di Attuazione, Regolamento Edilizio, ecc.).

Questo tema, in un territorio che sugli interventi di recupero, completamento e riprogettazione urbana, vedrà impegnata gran parte dell'attività edilizia e urbanistica dei prossimi anni, diviene quindi una vera e propria *"Questione Strategica Preliminare"*, sulla quale effettuare una attenta riflessione per giungere alla definizione di una chiara e positiva scelta di indirizzi operativi.

Il tema della qualità delle trasformazioni urbane e dei nuovi interventi edilizi deve quindi muoversi da una riflessione sull'esigenza di garantire all'intero territorio urbanizzato, pur nelle necessarie differenziazioni, una omogeneità di livello della "qualità urbana" nelle varie parti del territorio, e adeguati caratteri di riconoscibilità e di identità dei luoghi.

Sviluppare in modo positivo **il tema della qualità urbana** ha come necessario presupposto la considerazione del fatto che tale qualità non è fine a sé stessa, e **non può limitarsi a rispondere a parametri di carattere meramente disciplinare o di valutazione estetica,** ma deve essere "percepita" e quindi **deve porsi come elemento capace di rispondere ad un "sentire comune"**.

La qualità urbana è infatti uno dei fondamentali presupposti atti a garantire "la qualità della vita dei cittadini" e deve quindi essere in grado di assicurare che gli spazi urbani, l'ambiente, i luoghi delle relazioni e del vivere collettivo siano dotati di una elevata capacità attrattiva e di forti elementi di percezione condivisi e sentiti come "propri" dalla comunità.

Sulla base di queste valutazioni il PGT dovrà contenere forti elementi di attenzione disciplinare e operativa al tema della qualità degli interventi.

La disciplina del Documento di Piano porrà quindi **particolare attenzione al problema delle trasformazioni urbane** che sarà definito in un insieme di indicazioni, fondamentalmente rivolte ai vari livelli della pianificazione attuativa (programmi integrati di intervento, piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.), ponendo come **presupposto per la procedibilità dell'iter di approvazione non solo l'adeguatezza del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia del PGT, ma anche la preliminare valutazione dei caratteri qualitativi della proposta progettuale,** in rapporto ai caratteri del contesto e alla verifica della capacità del progetto di rapportarsi ad esso, sia sotto il profilo degli elementi morfologici e funzionali ma soprattutto attraverso una forte caratterizzazione progettuale, capace di introdurre nuovi elementi atti a consentire una crescita positiva della qualità urbana.

La disciplina del Piano dei Servizi porrà il tema della progettazione degli interventi pubblici come elemento di definizione di una nuova qualità delle emergenze architettoniche e della riconoscibilità dell'edilizia pubblica come punto di riferimento per l'identità di luoghi e la riconoscibilità delle funzioni.

La disciplina del Piano delle Regole dovrà infine definire gli elementi della qualità del progetto architettonico-edilizio e le modalità di riconoscimento dei requisiti necessari a **garantire che ciascun intervento concorra a determinare la qualità complessiva degli spazi urbani nei quali verrà collocato.**

PRIME INDICAZIONI PER LA DEFINIZIONE DEL QUADRO PROGETTUALE DEL DDP E RICADUTE SULLA STRUTTURA E L'ORGANIZZAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

Gli Ambiti Tematici Strategici e i loro strumenti di attuazione

Al fine di rendere più chiara ed efficace la percezione degli elementi sulla base dei quali il Documento di Piano ha costruito ed organizzato gli elementi fondamentali della struttura e dell'organizzazione del territorio, **gli indirizzi e le scelte della variante al PGT sono stati organizzati per "Ambiti Tematici Strategici"**, ciascuno dei quali è riferito agli elementi rilevanti per lo sviluppo socioeconomico della Comunità e per la definizione degli elementi necessari alla conseguente organizzazione territoriale.

In rapporto al carattere programmatico e strategico del Documento di Piano, all'interno della trattazione di ciascun Ambito Tematico Strategico vengono individuati anche gli indirizzi fondamentali, localizzativi, organizzativi e disciplinari che sono posti alla base della revisione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Ciò consentirà, nella valutazione complessiva della variante al PGT, di poter verificare non solo la correttezza e la validità delle scelte strategiche e programmatorie ma anche la coerenza degli aspetti progettuali di maggiore dettaglio che saranno definiti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole in attuazione dei principi generali, applicando, in tal modo, già all'interno della stessa redazione degli atti, il principio di

sussidiarietà degli atti e di efficacia ed efficienza delle previsioni di assetto e di organizzazione del territorio.

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 1

Gli sviluppi demografici e il dimensionamento del fabbisogno abitativo.

Il PGT aveva individuato le previsioni di sviluppo della popolazione secondo i criteri metodologici che di seguito vengono illustrati.

Le modalità di determinazione del fabbisogno abitativo, e quindi il dimensionamento e la localizzazione delle quantità di edificazione necessaria per dare una risposta a tale fabbisogno, non possono più passare, come un tempo, attraverso una predeterminazione delle quantità di aree e di volumi dai quali dedurre la quantità di alloggi o di vani e quindi di abitanti teorici, ma devono basarsi sul dato reale della popolazione, considerato in termini di abitanti e famiglie, per valutare lo sviluppo che si ritiene sostenibile rispetto alla situazione demografica e socioeconomica attuale.

Ciò consentirà di non superare una dimensione complessiva oltre la quale gli attuali caratteri della struttura e della composizione socioeconomica della popolazione potrebbero modificarsi portando ad una Comunità, per composizione, caratteri e struttura, in tutto o in parte diversa.

La questione del dimensionamento delle aree residenziali da introdurre nelle linee programmatiche dello sviluppo urbanistico del nuovo Documento di Piano è quindi impostata sull'esame di due diversi e complementari fattori:

- **il primo** relativo alla valutazione del "fabbisogno naturale", poggiandosi sui tradizionali metodi di verifica riferiti alla soglia temporale di previsione decennale dei P.R.G. e sostanzialmente riferita:

1. alla verifica delle eventuali necessità pregresse relative alla situazione attuale in rapporto alla possibilità che vi siano ancora necessità di alloggi per garantire autonomia abitativa a ciascun nucleo famigliare già insediato;

2. alla determinazione del potenziale necessario per il soddisfacimento del fabbisogno futuro derivante dalle tendenze di sviluppo "naturali" della popolazione;

- **Il secondo**, che può essere definito di "prospettiva strategica", che è teso a valutare ipotesi di quantificazione appoggiate sulla domanda di residenza derivante dai fenomeni "esogeni", che potrebbero essere determinati dal nuovo quadro delle infrastrutture del contesto territoriale di riferimento e dalle prevedibili offerte occupazionali che potrebbero determinare un richiamo di nuove famiglie da territori esterni al Comune.

Queste valutazioni potranno consentire di attivare una strategia integrata volta a:

1. determinare un incremento della popolazione residente per favorire l'ottimizzazione dell'uso e della gestione delle attrezzature e dei servizi esistenti;

2. utilizzare le risorse economiche, derivanti all'Amministrazione per effetto dell'attività edilizia, per interventi mirati al miglioramento dei caratteri e della fruibilità degli spazi pubblici e in genere di tutti gli elementi che contribuiscono alla crescita della "qualità urbana";

4. mantenere le potenzialità occupazionali dell'attività di produzione edilizia e del settore immobiliare in genere, intese come possibili elementi positivi delle attività economiche.

ALCUNI DATI DI RAFFRONTO DELLE SITUAZIONI VERIFICATE ALL'ANAGRAFE COMUNALE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ALLA DATA DEL 2023: SINTESI DEI DATI

DAL 2013 al 2023 LA POPOLAZIONE SI E' MANTENUTA SOSTANZIALMENTE STABILE

Abitanti: al 31.12.2013: 3.414 - al 31.12.2024: 3.382

FAMIGLIE al 31.12.2013: 1.280 - al 31.12.202: 1.343

SALDO MIGRATORIO 2013/2023 : + 90 nuovi cittadini di origine straniera[1]

La previsione dello sviluppo demografico alla fine del prossimo decennio va tuttavia formulata partendo dal fatto che oggi ogni considerazione inerente al fabbisogno abitativo non può più fondarsi sul mero dato numerico dell'incremento della popolazione ma deve basarsi invece prioritariamente sulla valutazione della situazione inerente all'evoluzione numerica e qualitativa dei nuclei famigliari.

Infatti, mentre il numero degli abitanti, che nella prassi viene comparato al fabbisogno in vani, definisce un aspetto teorico delle necessità abitative (sulla base di altrettanto teoriche corrispondenze con le volumetrie[2]), il numero dei nuclei famigliari è oggettivamente e più concretamente comparabile con la necessità effettiva della quantità di

[1] Che di fatto hanno compensato in parte una situazione di calo demografico della popolazione" autoctona"
[2] Una volta calcolata in misura di 1 abitante teorico ogni 100/mc di volume, più recentemente 150 mc/ab.

alloggi e consente quindi di potere, in prima istanza, individuare valori non teorici o convenzionali ma più reali e concreti.

E inoltre, mentre questi aspetti del problema hanno avuto un'attenzione marginale negli anni '70 e '80, poiché l'andamento demografico vedeva, seppur con qualche differenza, un aumento contemporaneo della popolazione e dei nuclei famigliari, i fenomeni determinatisi soprattutto negli ultimi anni mostrano come non possa più essere disattesa, ai fini di una corretta determinazione del fabbisogno abitativo, una preliminare considerazione sull'evoluzione quantitativa delle famiglie e dei caratteri della loro composizione, che costituisce elemento fondamentale di qualsiasi ragionamento sui problemi del fabbisogno abitativo, presente e futuro.

La stima del fabbisogno di alloggi deve quindi poggiarsi in prima istanza sulla verifica del dato di crescita dei nuclei famigliari e, se del caso, successivamente, sull'eventuale possibilità di promuovere politiche di sviluppo della capacità attrattiva del territorio, tenendo conto dell'effettiva presenza di specifiche e reali prospettive di crescita socioeconomica del territorio.

In questo senso va sottolineato che, rispetto all'andamento demografico verificatosi nell'ultimo decennio, si è potuto osservare come all'interno del territorio del Comune di Fornovo, mentre l'incremento numerico degli abitanti è stato sostanzialmente in calo, l'incremento dei nuclei famigliari è stato numericamente pari a 63 unità

È facile comprendere che, se venisse mantenuta la previsione di crescita demografica pari a quella dell'ultimo decennio e il criterio della corrispondenza abitante/vano, si potrebbe affermare che per soddisfare il fabbisogno dell'incremento della popolazione nel prossimo decennio non sarebbe necessario reperire nuovi vani, mentre per soddisfare

l'effettivo fabbisogno determinatosi in rapporto ai nuclei famigliari si dovrebbe fare riferimento ad un incremento ulteriore di alloggi.

Per contro le previsioni della crescita demografica formulate nel primo PGT (ancora vigente) ai fini della determinazione del potenziale insediativo individuavano all'anno 2020 le seguenti previsioni considerando due diverse ipotesi di calcolo:

a. Secondo la prima ipotesi *" ..... si può calcolare un incremento delle famiglie pari a (1.226*3,08%*10 anni) = 378 che porterebbero a (1.226+378) =* ***1.604 famiglie alla data del 2020*** *che, per la media di 2,5 componenti per famiglia, porterebbe ad una* ***popolazione di 4.010*** *abitanti".*
b. *"La seconda ipotesi può essere definita considerando il trend di sviluppo degli abitanti anziché l'incremento delle famiglie.*
   *In tal caso prevedendo un incremento medio percentuale degli abitanti pari a quello registrato negli ultimi diciannove anni [(3.305–2.312)*100/2.312]/19 anni= 2,26% medio annuo] si otterrebbe un aumento di popolazione dagli attuali 3.305 abitanti ai [(3.305*2,26%)*10 anni+3.305] = 4.052 dell'anno 2020 che rapportati al dato medio appena accennato porterebbero ad un numero di 1.621 famiglie."*

Rispetto a tale ipotesi il vigente Documento di Piano giungeva a definire *"un fabbisogno complessivo di 1630 alloggi, tenuto anche conto di una modesta quota di "vuoto fisiologico", necessaria a garantire le necessità della rotazione". Poiché gli alloggi occupati ammontano a 1220 unità ed è presente una situazione di alloggi vuoti e di potenziale edificabile pari a circa 160 alloggi rimane un fabbisogno residuo da attuare nel decennio pari a 250 alloggi per una volumetria stimabile di circa 65.000 mc."*

Rispetto a tali previsioni, considerando -come si è detto - che i nuclei famigliari sono cresciuti di 63 unità, e quindi che il **numero degli alloggi occupati** siano **oggi** in numero di (1.220 + 63) **1.298**, si può ritenere corretto valutare che, rispetto ai contenuti attuali del PGT vigente, le previsioni di potenziale residuo già presenti nel PGT vigente siano riferibili ad ulteriori (160 + 250 – 63) 347 alloggi, comprensivi degli alloggi non occupati e della nuova edificabilità residua.

In rapporto a tali previsioni, in considerazione della modestissima crescita della popolazione e dell'incremento dei nuclei famigliari che presenta anch'esso una consistenza sostanzialmente limitata, si può ragionevolmente ritenere che nella prospettiva temporale del nuovo Documento di Piano non vi sia alcuna necessità di nuove previsioni insediative per quanto riguarda le funzioni residenziali.

E poiché il tessuto urbano consolidato e le sue zone di frangia sono già impegnate dalla presenza di piani attuativi in corso, si può, in prima approssimazione, ritenere che non vi siano ragioni per ipotizzare la previsione di nuove quantità insediative, pur confermando la - comunque necessaria - quantità di "vuoto fisiologico" che non dovrebbe scendere sotto la percentuale del 3% alloggi liberi rispetto al numero dei nuclei famigliari oggi presenti.

Sulla scorta di tali ipotesi viene quindi considerata la previsione della volumetria massima da assumere a base delle ipotesi di sviluppo del nuovo Piano, in base alle quali verranno individuate le superfici, confermata la localizzazione dei singoli insediamenti, e definiti gli indici di edificabilità.

Sotto questo profilo è quindi possibile confermare la sostanziale validità delle previsioni a suo tempo effettuate e mantenerne gli esiti quantitativi già definiti dal PRG previgente.

All'interno di tali quantità si può inoltre ritenere attendibile e oggettivamente soddisfatta anche l'ipotesi di una possibile maggiore crescita della popolazione che potrebbe essere determinata dal mutato quadro delle possibilità attrattive delle attività economiche, ma anche della domanda insediativa residenziale che inizia già a intravedersi per effetto delle mutate condizioni di accessibilità al territorio determinate dalla realizzazione delle grandi infrastrutture di livello territoriale (BreBeMi, Alta Capacità), che erano presenti a livello di indirizzo all'inizio degli anni 2000 e sono oggi divenute una realtà sostanzialmente concreta.

Per queste ragioni **il Documento di Piano individua, come dato oggettivamente attendibile, la conferma delle previsioni quantitative dello sviluppo residenziale previste dal PGT vigente**

LE SCELTE STRATEGICHE PER LA CREAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO IN RELAZIONE AL SODDISFACIMENTO DEI FABBISOGNI PREVEDIBILI

1 - Promozione degli interventi di Rigenerazione urbana ed edilizia,

Il Documento di Piano ritiene fondamentale il ricorso a tutti gli strumenti che possano garantire una corretta gestione degli interventi di riconversione degli ambiti urbani che necessitano di riqualificazione per la presenza di situazioni degradate o attività dismesse, da effettuare prioritariamente a partire dall'l'individuazione degli "***ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale,*** *prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione* come previsto dalla disciplina dell'art. 8, comma e. quinquies della L.r. 12/2005.

All'interno di tali interventi potranno essere integrate adeguate quantità di funzioni residenziali nell'ambito di proposte tese a definire situazioni insediative costituite da un mix funzionale che garantisca la presenza di elementi funzionali alla promozione di uno "*sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente*".

In questo senso intende incentivare:

1. **La *Salvaguardia e promozione della rivitalizzazione del Centro Storico individuando l'intero contesto interno al perimetro del "tessuto di antica formazione" quale Ambito di Rigenerazione Urbana***

   Il Centro Storico infatti costituisce ancora un elemento di primaria importanza nella visione urbanistica del territorio di Fornovo
   La precedente definizione delle modalità di intervento nei suoi aspetti generali e operativi ha garantito una positiva salvaguardia degli elementi storico architettonici, anche minuti, del tessuto di antica formazione pur se il mercato non ha risposto adeguatamente alla necessità, insita negli obiettivi e nella disciplina del PGT, di promuovere un rinnovo capace di costituire un'alternativa al progressivo abbandono delle abitazioni verificatosi nei decenni scorsi.
   I dati rilevati mettono in evidenza una discreta possibilità di recupero abitativo dell'edificato esistente, che può diminuire la necessità di consumo di nuovo territorio attraverso il recupero e il rinnovo di unità immobiliari ove aiutato da un adeguato impegno di risorse sostenute da meccanismi di reale incentivazione e gestione

innovativa degli interventi pubblici, di sostegno e supporto operativo.

2 . L'incentivazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente mediante il recupero degli edifici in condizioni di criticità presenti all'interno del tessuto Urbano Consolidato

3 – Il Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

In coerenza con la vigente legislazione regionale in materia di recupero dei sottotetti ai fini abitativi il Piano delle Regole individuerà le zone ove è possibile effettuare il recupero dei sottotetti, senza aggravi sull'assetto paesaggistico e urbanistico del territorio, e sulla necessità di interventi pubblici per la realizzazione di infrastrutture.

È evidente che tali politiche di recupero dovranno essere incentivate ed affiancate da adeguate misure di incentivazione sia sotto il profilo economico che in ordine allo snellimento degli aspetti procedurali, ponendo in atto tutti gli strumenti oggi previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riguardo anche alle indicazioni dell'art. 8.bis della L. r. 12/2005.

Gli interventi di nuova edificazione

Il DDP valuta come elementi prioritari per il soddisfacimento delle nuove esigenze abitative in regime di nuova edificazione gli interventi da effettuarsi:

- Mediante interventi di densificazione edilizia da operarsi principalmente attraverso il ricorso al trasferimento dei diritti edificatori

- mediante eventuale edificazione aggiuntiva a quella esistente a completamento dell'edificazione nelle aree libere all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, fatte salve le aree ancora necessarie per il completamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche;
- eventuale trasformazione di aree interstiziali al perimetro esterno dell'edificato esistente, compatibilmente con l'assetto paesaggistico, idrogeologico e ambientale del contesto e previa verifica del rapporto con gli Ambiti Periurbani e con le attività agricole preesistenti.

Il **DdP non prevede infine di individuare nuove aree di espansione urbana esterne al perimetro del continuum urbanizzato esistente**, in esso considerando le aree con pianificazione attuativa in atto.

Indirizzi per il Piano dei Servizi

- Ridefinizione e riorganizzazione degli spazi verdi interurbani per ricondurre gli stessi "a sistema",

- individuazione di elementi di connessione ciclopedonale per una organica e complessiva fruizione delle opportunità di creazione di sistemi di mobilità dolce

- Individuazione degli ambiti a valenza paesaggistico-ambientale con la definizione microsistemi di naturalità e di rinaturalizzazione e per la formazione di corridoi ecologici e percorsi ambientali fruibili.

- Definizione di una nuova modalità per disciplinare il rapporto tra i nuovi insediamenti (o ristrutturazioni e riconversioni di dimensioni significative) e i fabbisogni della sosta, al fine di non porre a carico della collettività i problemi della sosta derivanti non da esigenze generali o di servizio ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ma generati dalla presenza stessa degli insediamenti che vengono a porsi sul

territorio o che mutano le proprie caratteristiche, incidendo diversamente sul sistema esistente della sosta.

Indirizzi per il Piano delle Regole

La strutturazione e la disciplina del Piano delle Regole assumeranno le indicazioni di natura strategica del Documento di Piano, in particolar modo in considerazione delle possibilità di avvalersi delle disposizioni in materia di Rigenerazione Urbana ed Edilizia, principalmente per i casi previsti dagli artt. 40.bis e 40 ter della L.r. 12/2005, e di usufruire degli elementi di incentivazione individuati dal DDP e declinati dal PdR in materia di perequazione, compensazione e incentivazione connessi al regime dei diritti edificatori.

Ciò consentirà di determinare - confermando prevalentemente l'assetto già presente nell'attuale impianto progettuale, che si ritiene di conservare nella sua struttura fondamentale - di affinare e implementare soprattutto le scelte localizzative e gli aspetti della disciplina operativa delle previsioni di assetto urbano mediante:

• L'individuazione di eventuali zone di riconversione e di riqualificazione del tessuto edilizio anche in rapporto all'applicabilità della disciplina degli artt. 40.bis e 40 ter della L.r.12/2005;

• La definizione di elementi innovativi in ordine alla disciplina per il recupero e la riqualificazione del Centro Storico, in particolare volti all'incentivazione degli interventi e alla disciplina del "mix funzionale";

• L'incentivazione degli interventi di recupero dei sottotetti;

• L'indicazione delle eventuali possibilità di interventi all'interno degli spazi liberi dell'urbanizzato, anche relativi a vincoli urbanistici decaduti e non più da rinnovare;

• L'eventuale utilizzo degli spazi interstiziali liberi nelle zone di frangia da volgere alle operazioni di "compensazione" nel contesto del sistema del trasferimento dei diritti edificatori;

• L'individuazione dei luoghi urbani da assoggettare ad interventi di incentivazione per la riqualificazione ambientale ed edilizia.

Indirizzi normativi e operativi per gli interventi di Rigenerazione Urbana

Il Documento di Piano deve individuare ai sensi dell'art. 8, comma e. quinquies) della legge 12/2005 gli "Ambiti di Rigenerazione Urbana", per i quali vengono previste particolari possibilità di intervento che consentono di stimolare il recupero del patrimonio edilizio ed urbano che necessita di riqualificazione, al fine di consentire una rivitalizzazione complessiva delle situazioni di maggiore degrado, e a tal fine vengono previsti i seguenti indirizzi operativi:
a) [individuazione di] ***azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo****;*
b) [incentivazione degli] ***interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;***
c) [prevedere] *gli* ***usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati****;*

d) [prevedere lo] ***sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria***.

In questo modo la legge propone un forte cambio di prospettiva, che deve portare alla considerazione del fatto che **la rigenerazione dei tessuti urbani è da considerare, di per sé, un elemento di preminente interesse pubblico,** che propone il tema della qualità urbana ed ambientale come prioritario anche rispetto alla possibilità per i Comuni di ottenere da questo tipo di interventi risorse economiche da utilizzare per altri, pur legittimi, investimenti, che il legislatore ritiene di minore importanza rispetto alla non più rinviabile necessità della riqualificazione urbana in tutte le sue possibili accezioni.

Sulla scorta di questi indirizzi verranno quindi definiti i criteri per la determinazione delle provvidenze da assumere per gli interventi nei quali avviare i processi di "Rigenerazione Urbana e Territoriale", da promuovere all'interno del territorio di Fornovo, e nella fattispecie per gli interventi che riguardano in questa fase l'ambito così individuato.

In questo senso **il nuovo Documento di Piano potrà proporre anche un sistema innovativo di incentivazione per gli interventi di rigenerazione dell'edilizia di antica formazione ma anche delle situazioni più recenti che si trovano in condizioni di criticità,** prevedendo anche – ove opportuno - il ricorso all'attribuzione di "diritti edificatori incentivanti" da inserire nell'apposito Registro ai fini della loro commercializzazione

La presenza del nuovo quadro legislativo regionale in materia di rigenerazione urbana potrà quindi costituire un elemento di sicuro

interesse per porre in essere politiche di riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti di antica formazione e delle aree più degradate, e potrà determinare un elemento "di spinta" verso una nuova capacità attrattiva dell'area centrale, consentendo in tal modo una reale alternativa al consumo di suolo, coerentemente con le nuove linee fissate dalla strumentazione sovraordinata e dalla disciplina regionale.

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 2

Le politiche per il settore secondario: "industria e artigianato"

Nel territorio di Fornovo si è verificata una domanda di ampliamento significativo dei due maggiori insediamenti produttivi presenti nel quadrante sud est del territorio, che, unitamente ad alcuni interventi di nuovo impianto di dimensioni più contenute, hanno determinato la crescita progressiva dell'importante comparto produttivo già presente a cavallo del tracciato della SS.11.

A fronte di ciò l'Amministrazione ha inteso ridurre la presenza delle nuove espansioni previste originariamente lungo l'asse nord sud della provinciale SP ex SS 591 eliminando e limitando le previsioni di nuove possibilità di intervento degli Ambiti di Trasformazione che il PGT aveva individuato.

Restano ancora comunque alcuni spazi per possibili interventi produttivi che, per effetto del potenziamento delle vie di comunicazione, potrebbero porre il Comune di Fornovo nella condizione di subire un'ulteriore pressione per l'allocazione di nuovi insediamenti, che però si ritiene possano essere soddisfatti, nel breve-medio periodo, dalle aree ancora disponibili nelle zone di frangia degli insediamenti esistenti che,

peraltro, non vengono individuate puntando ad un uso strategico del SUAP, strumento che consente all'Amministrazione di perfezionare le scelte in ordine alle tipologie e agli impatti delle aziende, prevedendo uno screening dell'ammissibilità attraverso una normativa specifica di compatibilità urbanistica che consideri anche gli elementi di restituzione necessari per la definizione di un corretto bilancio ecologico e di inserimento ambientale e paesistico .

Appare quindi essenziale che le aree ove sono presenti attività ancora in esercizio, che rappresentano una risorsa territoriale ed urbana da non disperdere, siano confermate alla destinazione produttiva, sottraendo tali ambiti dalla, certamente più appetibile, destinazione commerciale che negli anni più recenti ha già trovato una forte crescita insediativa nell'ambito degli insediamenti esterni ai tessuti urbani consolidati in non pochi comuni dell'ATO, e ciò tenuto anche conto delle ormai marginali quantità di fabbisogno reale di aree per ulteriori insediamenti delle attività di questo settore.

L'ipotesi di prevalente conferma delle aree a destinazione produttiva, l'introduzione di adeguate possibilità di densificazione e la salvaguardia degli eventuali completamenti all'interno dei contesti insediativi esistenti risulta quindi fondamentale sia per l'esigenza di mantenere un'adeguata offerta di posti di lavoro nel settore secondario, sia al fine di salvaguardare la presenza di un tessuto economico che costituisce una ricchezza per la comunità.

Resta tuttavia necessaria l'attuazione della riorganizzazione complessiva della rete viaria secondaria al servizio della mobilità pesante, definendone i punti di attestazione sulla maglia viaria principale di carattere territoriale ,al fine di eliminare carichi di mobilità impropria nelle zone destinate alla residenza e transiti di mobilità pesante nel tratto

urbano dell'abitato, con l'obiettivo di creare un sistema trasversale di permeabilità fruitiva.

Indirizzi per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi **dovrà Individuare e definire le eventuali esigenze di servizi per il soddisfacimento di necessità** derivanti dalla presenza di addetti al settore produttivo provenienti dall'esterno del territorio.

In materia di aree a standard, dovrà effettuarsi una verifica delle possibilità di "ripetizione degli standard impropri" relativi in particolare ai parcheggi di proprietà pubblica che vengono di fatto utilizzati a sostanziale servizio dei singoli insediamenti produttivi, senza rispondere a requisiti di utilità generale, giungendo alla formulazione di un programma di riutilizzo delle risorse recuperabili dall'eventuale alienazione degli "standard impropri", per l'effettuazione di interventi di riqualificazione ambientale degli spazi urbani aperti.

Indirizzi per il Piano delle Regole

1- **Conferma degli insediamenti produttivi "nucleari"** anche se non in situazioni di continuità con i contesti produttivi, prevedendo in ogni caso la possibilità di riconversione a funzioni coerenti con i contesti di riferimento, specie per gli insediamenti non urbanisticamente compatibili o dismessi presenti all'interno degli ambiti residenziali;

2- **Salvaguardia e valorizzazione del tessuto economico e produttivo e completamento delle previsioni del PGT vigente nel quadro di una prospettiva di ricucitura e riqualificazione dei tessuti esistenti, mediante interventi di utilizzo degli spazi interstiziali ancora**

esistenti, nonché attraverso interventi di densificazione del tessuto edilizio esistente.

La razionalizzazione degli insediamenti esistenti, la loro densificazione nei limiti delle possibilità degli spazi interstiziali e dei "vuoti di margine", e la realizzazione delle possibilità delle aree ancora disponibili del vigente PGT, renderanno possibile dare adeguate risposte alle esigenze dei settori economici senza prevedere nuovi interventi di consumo di suoli liberi in forma espansiva rispetto alla configurazione del tessuto urbano consolidato e delle zone di frangia urbana.

3- **Individuazione di un'adeguata normativa per gli eventuali interventi di sostituzione delle attività all'interno delle aree negli "insediamenti confermati", al fine di garantirne la compatibilità urbanistica.**

La necessità di **individuare una disciplina sulla "compatibilità urbanistica" degli insediamenti e delle attività produttive** parte dalla verifica della situazione di una presenza di insediamenti produttivi all'interno del tessuto urbanizzato ed in particolare dalla constatazione che anche gli insediamenti non dispersi all'interno del tessuto residenziale sono collocati in zone site prevalentemente in prossimità, quando non in continuità, con i tessuti residenziali e le strutture dei servizi.

In questo senso, per gli interventi di eventuale riconversione delle attività presenti nel territorio e per gli interventi di nuovo insediamento, si era già ritenuto di aggiungere alla già presente disciplina normativa e di legge relativa alla compatibilità igienico sanitaria e ambientale una più specifica disciplina del rapporto tra nuove attività e contesto urbano.

La verifica di compatibilità urbanistica dovrà partire quindi dal presupposto che, quand'anche un insediamento produttivo rispetti tutte

le norme di carattere igienico sanitario e la disciplina in materia ambientale, la sua collocazione in un determinato ambito urbano potrebbe comunque creare problematiche di corretto rapporto con la situazione urbana presente al contorno.

Tuttavia, non necessariamente una situazione di "incompatibilità urbanistica può presentarsi in termini "assoluti", potendo a volte essere recuperata mediante specifici interventi di mitigazione e di sostenibilità.

E in questo senso pare utile e opportuno precisare che **la verifica della compatibilità urbanistica non sarà finalizzata ad escludere dal territorio particolari tipi di attività produttive ma sarà, più efficacemente, indirizzata a valutare preliminarmente l'adeguatezza della proposta di collocazione delle attività** rispetto alle condizioni fisiche e funzionali del tessuto urbano nonché dell'organizzazione dei servizi e delle infrastrutture presenti al contorno, avendo come prima finalità quella di individuare, nei casi di incompatibilità, la possibilità di definire i criteri e le modalità per raggiungere, ove possibile, un adeguato grado di "compatibilizzazione".

Tale disciplina espleta la propria funzione in modo sostanzialmente positivo in considerazione del fatto che risponde pienamente ai principi di "collaborazione", "sussidiarietà", "adeguatezza", "sostenibilità" ed "efficienza", già allora richiamati nelle premesse dell'art. 1, secondo comma, della lr 12/2005 ed entra quindi a buon diritto nel progetto di governo delle trasformazioni territoriali.

E quindi, la possibilità di porre in essere il nuovo insediamento richiesto sarà esclusa solo nei casi di verificata impossibilità di interventi correttivi

Il Documento di Piano infine individuerà "**Le destinazioni vietate"** all'interno del territorio o in determinati ambiti dello stesso, prevedendo l'introduzione di un elenco di "destinazioni vietate," relativamente a

specifiche tipologie di attività produttive riguardanti una serie di attività che, indipendentemente dalla loro classificabilità all'interno delle "*industrie insalubri*" o delle "*aziende a rischio di incidente rilevante*", si ritiene che debbano essere vietate all'interno del territorio.

Il criterio con il quale sarà effettuata tale individuazione fa riferimento a "tipologie di attività che, pur se condotte con tutte le necessarie attenzioni e i dovuti rispetti per le normative specifiche dei vari settori, qualora, anche fortuitamente, dovessero subire eventi incidentali potrebbero determinare situazioni irreversibili di danno ambientale".

L'esito della gestione della norma, già sperimentata in diverse situazioni applicative, è stato utile e positivo e quindi, dopo gli opportuni approfondimenti, si ritiene che il criterio di definizione di tali attività possa essere sostanzialmente confermato, ferma restando la possibilità di ricorrere, alla verifica dei possibili interventi di compatibilizzazione.

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 3

Politiche per il settore commerciale

Il territorio di Fornovo, per accessibilità e capacità attrattiva, potrebbe porsi come riferimento di servizi e attrezzature commerciali a valenza territoriale, tuttavia la vicinanza dei consistenti insediamenti commerciali della media e grande distribuzione presenti nei territori di Caravaggio e Treviglio sconsigliano di perseguire l'obiettivo di attrarre tale tipo di insediamenti che porterebbero un ulteriore elemento di forte problematicità per la sopravvivenza delle poche attività ancora presenti all'interno del tessuto urbano. .

Il nuovo Documento di Piano delinea quindi un quadro strategico volto al recupero e all'incentivazione dei servizi commerciali di dimensione "urbana" (vicinato e medie strutture di vendita di dimensioni contenute), come elemento di strategia per incentivare il recupero e la riqualificazione edilizia del centro storico e, più in generale, degli ambiti di centralità urbana, che, con politiche di valorizzazione delle qualità dell'offerta merceologica potrebbero porsi come riferimento anche per un bacino sovra comunale.

Per valorizzare tali prospettive è in via prioritaria necessario:

- incrementare la capacità attrattiva del sistema distributivo per trattenere maggiormente nel territorio la domanda commerciale dei residenti, soprattutto per quanto concerne il settore alimentare e degli elementi di prima necessità, riqualificando, razionalizzando ed ammodernando il sistema distributivo di vicinato esistente, ed eventuali possibili presenze di medie strutture di prossimità, all'interno di un sistema che viene riconosciuto nel suo fondamentale ruolo urbanistico di "motore delle relazioni e delle riqualificazioni degli spazi urbani";

- migliorare quindi in chiave moderna il servizio di prossimità al consumatore favorendo tutte le possibili iniziative che possano sviluppare elementi di "competitività alternativa" rispetto, al sistema distributivo dei centri commerciali;

Sulla scorta di tali considerazioni e premettendo che la "terziarizzazione commerciale" delle aree centrali è elemento essenziale per mantenere un adeguato assetto qualitativo degli spazi e della vitalità del tessuto urbano il Documento di Piano individua le seguenti ***"politiche urbanistico territoriali per lo sviluppo e la valorizzazione della rete commerciale:***

1. individuazione dell'"ambito di centralità urbana" come elemento di riferimento per il potenziamento delle attività commerciali e della disciplina del commercio al suo interno; mediante una forte politica di riqualificazione dell'immagine del centro storico, già positivamente avviata con i recenti interventi di riqualificazione del nodo di centralità costituito dal contesto della piazza San Giovanni, del Municipio e degli spazi pubblici circostanti;
2. individuare una concreta politica di realizzazione di "parcheggi satellite" al centro storico e all'ambito centrale;
3. individuare una disciplina mirata per le medie attività commerciali specifici criteri di localizzazione degli eventuali ambiti insediativi e di orientamento per l'individuazione di specifici settori merceologici.

Indirizzi per il Piano dei Servizi

- Individuazione, valorizzazione e creazione di nuovi percorsi di "mobilità dolce" per una connessione delle aree esterne con il "nucleo di centralità" in condizioni di qualità e di sicurezza ed estensione di analoghi percorsi per la connessione di più lunga percorrenza con i territori dei Comuni contermini.

- formazione di ulteriori sistemi di parcheggio di corona per il nucleo della centralità e definizione di sistemi protetti, interni ed esterni, di accessibilità pedonale per favorire la fruizione dell'offerta commerciale in un contesto di forte appetibilità ambientale e a basso impatto veicolare.

- Individuazione di un sistema di connessioni est ovest per definire un sistema sinergico di relazioni tra gli ambiti commerciali della grande distribuzione nei territori extraurbani e l'offerta di servizi e commerciali

attività alla scala urbana orientato alla definizione di un contesto di elevata qualità dell'offerta commerciale.

Indirizzi per il Piano delle Regole

- Individuazione di elementi di organizzazione e di incentivazione per l'incremento della presenza delle funzioni commerciali, terziarie e artigianali di servizio nell'ambito del Centro Storico e nella fascia di corona, rivitalizzazione e uso degli spazi urbani e di relazione.

- Promozione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o in condizioni di criticità, specie all'interno del Centro Storico, con l'uso di elementi premiali, anche attingendo alle possibilità di utilizzo degli strumenti previsti dalla disciplina regionale in materia di "rigenerazione urbana" e di assegnazione di diritti edificatori incentivanti, con un uso innovativo e diffuso del meccanismo del Registro dei Diritti Edificatori già previsto nella presente variante.

- Definizione di specifiche normative sui fronti commerciali e di politiche incentivanti per la realizzazione degli interventi commerciali di vicinato e di terziario e artigianato di servizio nell'ambito della centralità urbana.

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 4

Politiche per il settore terziario direzionale

La situazione dei saldi anagrafici nel trascorso periodo decennale di vigenza del PGT vede dal 2013 al 2024 un'entrata nel territorio di Fornovo

di nuovi abitanti provenienti da altri comuni, a fronte di un trasferimento verso comuni esterni al territorio di Fornovo, con un saldo migratorio verso l'esterno di 69 residenti

Va però sottolineato che nel medesimo periodo sono entrati nel territorio comunale 98 cittadini provenienti dall'estero

E poiché la popolazione nel decennio non è sostanzialmente cresciuta, anzi è un poco diminuita (3.414 abitanti nel 2013 – 3.382 abitanti nel 2024), ne consegue che la tenuta del numero di abitanti è sostanzialmente dovuta alla crescita del fenomeno migratorio di cittadini stranieri verso il territorio di Fornovo.

Pur non ritenendo di entrare nel dettaglio delle varie e più complesse valutazioni in ordine alle componenti del fenomeno sopra sommariamente descritto, e fermo restando che la distinzione tra "stranieri" e "locali" ha, agli effetti delle presenti valutazioni, esclusivamente una valenza di rilevamento della fenomenologia in atto, non si può non considerare che tale situazione è indicativa della **tendenza della popolazione "autoctona", specie di quella con maggiore grado di scolarità, a spostarsi verso l'esterno del territorio al fine di trovare offerte di lavoro più consono alle proprie aspirazioni**, lasciando libere posizioni lavorative che necessitano di una minore preparazione scolastica che è in gran parte costituita da lavoratori stranieri.

L'obiettivo non potrà certamente essere quello di intervenire sul rallentamento dei fenomeni migratori in entrata ma dovrà rivolgersi alla riduzione delle tendenze in uscita, e **favorire la crescita delle iniziative imprenditoriali, anche relative al settore terziario direzionale e delle "start up", che determinerà una maggiore richiesta di personale qualificato, affinché**, contestualmente all'auspicabile progressiva

crescita del settore secondario con ulteriori entrate di personale sostitutivo per le attività a minore caratterizzazione tecnologica, **si possa determinare una contemporanea maggiore presenza di nuove opportunità per la popolazione giovanile e quindi favorire una risposta efficace alla richiesta della popolazione con caratteri di elevata scolarità.**

Il DdP tuttavia non individua alcun Ambito di Trasformazione specificamente destinato a insediamenti di carattere terziario direzionale', puntando invece sulle possibilità di agire con forte impegno sugli interventi di riconversione e riqualificazione del patrimonio esistente con meccanismi e politiche incentivanti, con **particolare attenzione alla promozione dell'inserimento di tali attività negli interventi di Rigenerazione Urbana ed edilizia** che - per loro natura - potrebbero prestarsi a interventi di rivitalizzazione delle funzioni presenti nel tessuto residenziale delle aree centrali.

Indirizzi per il Piano dei Servizi

- Individuazione delle attrezzature di interesse sovracomunale e relativa normativa;

- Definizione di specifiche normative di "accreditamento" per attrezzature private o "miste" da inserire all'interno degli ambiti di Rigenerazione;

- Rafforzamento delle infrastrutture specie quelle di connessione con i Centri urbani di prossimità, e in particolare con il territorio di Treviglio e Caravaggio, favorendo anche una riqualificazione dei sistemi della mobilità dolce

Indirizzi per il Piano delle Regole

- Individuazione, all'interno del tessuto urbanizzato esistente, di una specifica normativa atta a favorire elementi di risposta positiva alla domanda di insediamento delle attività terziario direzionali "diffuse", anche con innovative provvidenze di tipo incentivante.

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 5

Politiche di organizzazione urbana dei servizi

Il fabbisogno minimo di standard alla data di riferimento degli studi per il secondo Documento di Piano risulta già soddisfatto.

Anche la situazione dell'offerta dei servizi e attrezzature risulta sostanzialmente coerente con gli standard medi.

Un eventuale incremento di popolazione al 2035, secondo i trend fin qui valutati, potrebbe infatti essere già adeguatamente "sostenuto" dagli standard esistenti ai quali si aggiungono le aree di standard previste nei progetti di pianificazione attuativa già in corso di approvazione e di attuazione.

La dotazione dei servizi sarà comunque significativamente integrata in funzione dell'aggiunta dei "servizi qualitativi", ad integrazione dei "servizi minimi ordinari", attraverso la realizzazione di interventi che saranno completati e implementati e mediante il miglioramento del sistema fruitivo degli ambiti di valorizzazione ambientale e paesistica, anche con la rivalutazione e la "messa a sistema" di ulteriori elementi naturalistico paesistici "minori" presenti nel territorio, ivi compresa una riqualificazione del percorsi campestri presenti nella parte agricola, da

intendersi come elementi di crescita di qualità per il godimento delle aree rurali e delle presenze di carattere ambientale.

Le scelte strategiche in materia di standard e servizi

Le aree per standards verranno inoltre valutate distintamente anche in rapporto alla loro specifica attitudine a soddisfare esigenze effettive di carattere generale o a porsi semplicemente al servizio di esigenze più limitate o specifiche, connesse più direttamente alla specificità degli insediamenti di riferimento.

Questa valutazione consente di effettuare un'ulteriore riflessione sulla effettiva portata dell'interesse pubblico di ogni singola area, e quindi di poterne prevedere con cognizione di causa la necessità di mantenimento al servizio delle varie necessità pubbliche o collettive o la possibilità di essere mantenute alla proprietà privata sulla base di specifiche convenzioni di uso e di gestione.

In questo senso si provvederà ad una revisione e riclassificazione degli standards che verrà così definita:

a. gli **standards di interesse generale,** intesi come le aree e gli edifici che rivestono un ruolo primario all'interno del territorio comunale e svolgono, o potranno svolgere, funzioni di utilità pubblica e di fruizione da parte di tutti i cittadini, talché è bene che siano di proprietà comunale;
b. gli **standards di interesse primario (o d'ambito)** che sono tutti quegli standards con finalità pubblica che di fatto non sono funzionali all'intera collettività, ma solamente ad un ambito specifico, ovvero l'intorno urbano nel quale sono collocati, che possono essere affidati e gestiti in convenzione anche a privati;

c. Gli **standards di interesse specifico**, organizzati per offrire un servizio limitatamente ad una specifica attrezzatura della quale fanno parte integrante;
d. Gli **standards "impropri"** che sono tutti quegli standards presenti sul territorio che hanno apparenti finalità pubbliche, ma che di fatto non erogano servizi utili per la collettività (aree verdi non attrezzate, parcheggi delle attività produttive, ecc.)

Per quest'ultima categoria di funzioni **la disciplina del PdS prevederà un meccanismo di possibile "retrocessione"** in quanto, pur se ne è stata accertata la mancanza di un effettivo interesse pubblico permane comunque l'utilità di mantenerne la funzione perchè connessa alla presenza di attività private che ne necessitano.

Tali aree, che interessano soprattutto gli insediamenti produttivi, potranno quindi essere dismesse o non acquisite al patrimonio comunale, con la conseguente possibilità del mantenimento in proprietà delle aree stesse, se non ancora alla loro alienazione.

Va tuttavia precisato che la perdita della specifica funzione di interesse pubblico non farà venir meno, in funzione della peculiarità degli insediamenti di riferimento, la necessità del mantenimento della destinazione funzionale delle aree stesse, ove questa risulti comunque indispensabile per garantire una corretta risposta alle necessità indotte dalla presenza degli specifici insediamenti.

Indirizzi per il Piano delle Regole

Prevedere adeguate forme di intervento negoziato all'interno di tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che prevedono nuova edificazione o significative modificazioni dell'esistente, determinando variazioni dei

carichi insediativi, al fine di garantire un'ottimale quantità di dotazioni mediante specifici meccanismi per la definizione degli "standard qualitativi" negli ambiti di riconversione/rigenerazione.

Individuare modalità di incentivazione per la promozione di interventi improntati a forme di sussidiarietà e per la realizzazione di possibili strutture accreditabili.

Definire le modalità di utilizzazione delle potenzialità edificatorie derivanti dai diritti volumetrici compensativi e incentivanti o dalla "riacquisizione" di standard retrocedibili.

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 6

Interventi e organizzazione dei sistemi della mobilità e delle infrastrutture

La conurbazione Treviglio- Caravaggio, rispetto alla quale il comune di Fornovo è posto in prossimità, è situata in una posizione baricentrica rispetto al sistema della mobilità territoriale di livello regionale e sovra regionale, che si muove su assi che intercettano e attraversano il territorio sostenendo il peso di significativi volumi di traffico veicolare.

Indirizzi strategici

- Definire in modo chiaro ed efficace le diverse gerarchie di viabilità, al fine di regolare organicamente i flussi veicolari in funzione delle capacità di traffico delle infrastrutture e in rapporto alle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio, in modo tale da consentire la razionalizzazione dei flussi con evidenti benefici sulla qualità ambientale complessiva del territorio e sul sistema della viabilità locale.

- Definire i sistemi di accessibilità veicolare dedicata e implementare gli spazi di sosta per le aree centrali.

Scelte localizzative e strategiche del Documento di Piano

- Definizione di un sistema di accessibilità e di attraversamento del territorio che consenta di non interferire con il nucleo storico e le aree di centralità urbana, limitando l'uso della viabilità interna al TUC al fine di determinare situazioni di viabilità più fluida e protetta per la circolazione pedonale e i mezzi della mobilità dolce con la conseguente riduzione delle emissioni acustiche, e degli inquinanti.

Indirizzi per il Piano dei Servizi

- Creare un sistema di parcheggi pubblici al servizio dell'ambito di centralità urbana con connessioni e interscambio con il sistema della mobilità territoriale.

- Creare un sistema di viabilità ciclabile e pedonale protetta che permetta di raggiungere l'intero sistema delle aree residenziali.

- potenziare la valorizzazione funzionale e qualitativa della viabilità presente negli ambiti rurali in relazione a quelle infrastrutture che possono essere finalizzate alla connessione con la conurbazione Caravaggio-Treviglio al fine di facilitare l'accessibilità anche mediante sistemi di mobilità dolce

Indirizzi per il Piano delle Regole

- Individuare una specifica normativa per la riqualificazione ambientale e paesistiche degli assi direttori della mobilità urbana e delle connessioni interurbane, specie riguardo ai nuovi sistemi di valorizzazione degli assi della viabilità nei contesti rurali con la funzionalizzazione dei percorsi e la loro riqualificazione paesistico ambientale.

- Definire nuove modalità di organizzazione dell'accesso alla viabilità secondaria, al fine di collegare le aree prevalentemente residenziali del territorio urbano con le arterie delle principali infrastrutture territoriali, separando ove possibile i flussi della mobilità di livello territoriale da quelli della mobilità interna

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 7

La struttura e l'articolazione del sistema del "verde": il nuovo sistema delle aree rurali come fondamento della qualità complessiva del territorio e dell'ambiente in una visione di ecologia complessiva dei sistemi territoriali.

Il territorio di Fornovo è caratterizzato dalla presenza di una significativa estensione di aree rurali, prevalentemente destinate all'attività agricola, all'interno delle quali sono presenti elementi di interesse naturalistico ambientale, a partire dalla presenza di rogge e fontanili, tipici della fascia meridionale della terra bergamasca, e meritevoli di particolare attenzione e tutela all'interno della disciplina dello strumento urbanistico, da inquadrare in una visione più vasta del territorio interessato dalla "linea dei fontanili"

All'interno di questi territori saranno posti in essere tutti i possibili interventi di incentivazione anche per il recupero dei fabbricati e dei complessi che caratterizzano il territorio rurale, al fine di incentivare

l'utilizzo di modalità di intervento che si inseriscano in maniera positiva, contribuendo alla formazione di nuovi paesaggi agrari di elevata qualità.

La ridefinizione del regime dei suoli agricoli in rapporto alle previsioni del PTCP della Provincia di Bergamo e delle esigenze di tutela e salvaguardia dei territori aventi caratteri di elevata naturalità e di interesse paesaggistico impone inoltre una revisione della disciplina del territorio rurale in ragione dei seguenti obiettivi:

a - Formazione e tutela delle aree agricole periurbane

Anche in questo caso l'individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici che il PTCP pone a distanze fortemente ravvicinate agli insediamenti urbani, specie da quelli a prevalente connotazione residenziale, richiede una particolare attenzione alla necessità di prevedere il mantenimento di una fascia di tale territorio nella quale le possibilità di insediamento delle attività agricole siano attentamente disciplinate, al fine della ricerca di un adeguato equilibrio con gli insediamenti esistenti, in modo tale da garantire il mantenimento e la crescita della qualità della vita degli abitanti insediati nella fascia più esterna dei bordi urbani, evitando quindi il formarsi di situazioni di conflitto con gli insediamenti agricoli già presenti e il formarsi di eventuali nuovi insediamenti al servizio di attività agricole quando questi necessitino - pur legittimamente - di attrezzature e infrastrutture non facilmente compatibili con il prioritario obiettivo di garantire il mantenimento e il potenziamento delle condizioni di qualità funzionali e paesistico ambientali delle funzioni urbane già presenti.

A tali fini si ritiene necessaria, da un lato, la creazione di una fascia agricola periurbana non soggetta all'indiscriminata realizzazione di infrastrutture e attrezzature per l'agricoltura, quali le strutture estensive in serra o strutture per allevamenti che, in assenza di una specifica

disciplina di tutela, attraverso un'applicazione indiscriminata delle più ampie possibilità di intervento inerenti la natura "strategica" degli Ambiti Agricoli del Piano Territoriale Provinciale potrebbero sorgere in prossimità degli abitati.

Nel contempo il PDR dovrà comunque definire una specifica disciplina per le "aree agricole periurbane" che possa consentire l'esercizio di tutte le attività dell'agricoltura, garantendo la presenza e lo sviluppo di tutte le tipologie di attività agricola compatibile, provvedendo all'individuazione di specifici apparati normativi.

b - Potenziamento delle dotazioni di "verde fruibile"

Il Comune di Fornovo possiede un'adeguata dotazione di aree a verde pubblico di valenza urbana, con un sistema di servizi ben strutturato sul territorio.

Tali aree sono prevalentemente riferite agli ambiti delle attrezzature sportive e ai due giardini inseriti nell'area centrale; tuttavia, manca una vera e propria struttura di parco urbano, trattandosi di aree principalmente destinate a funzioni "di quartiere", caratterizzata da elementi di naturalità e di spazi per fruizione complessa dei sistemi verdi.

Scelte localizzative strategiche del Documento di Piano

Creazione dei sistemi di valorizzazione e fruibilità e di valorizzazione degli elementi di principale rilevanza ambientale e paesaggistica, in particolare l'implementazione delle possibilità di intervento nelle arre verdi che già oggi sono previste a completamento del centro sportivo comunale, che potranno essere oggetto di intervento per la realizzazione di attrezzature sportive anche private in forma organizzata per una

fruizione collettiva; gli impianti e le attrezzature che venissero realizzati da privati o Enti in conformità ai caratteri tecnici previsti dagli standard regolamentari delle inerenti discipline sportive, e qualora l'uso delle attrezzature venga reso disponibile a particolari condizioni, gli impianti stessi potranno essere accreditati come *"attrezzature private di interesse collettivo"* con delibera del Consiglio Comunale.

Ulteriori Indirizzi per il Piano dei Servizi

Individuazione dei meccanismi di perequazione e compensazione per la formazione di nuovi verdi "fruibili" all'interno dei tessuti urbanizzati anche mediante definizione di eventuali indici volumetrici compensativi.

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 8

Le politiche per il settore primario: gli ambiti agricoli strategici e le aree rurali di salvaguarda

L'art. 15 della l.r.12/2005 prevede che *"Il PTCP, acquisite le proposte dei comuni, definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela"*

E quindi va premesso che gli *"Ambiti destinati all'agricoltura di interesse strategico"* non sono "tutte le aree rurali" ma sono quelle porzioni di territorio rurale che, sulla base di scelte strategiche, *"tenuto conto delle proposte dei Comuni",* vengono specificamente individuate dal PTCP.

In questo senso appare ovvio che tali ambiti debbano essere considerati come "porzioni di territorio destinate alla funzione di quelle attività agricole che la Provincia ha considerato strategiche per l'economia dell'intera provincia " e che quindi le necessità di intervento, anche se comportino necessità di modificazione morfologica, funzionale, e insediativa al fine di esercitare l'attività agricola, siano da considerare come necessità imprescindibile rispetto a qualsiasi altro obiettivo insediativo e di destinazione, anche rispetto alle eventuali esigenze di tutela di elementi che caratterizzano altri aspetti e caratteri del territorio rurale.

E ciò in quanto si tratta di *"zone destinate alle attività economiche del settore primario"* che assumano carattere di vere e proprie *"zone produttive"*.

E quindi, l'introduzione degli ambiti agricoli strategici all'interno del progetto nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale acquisisce valenza di carattere prescrittivo è prevalente sulla strumentazione urbanistica locale e costituiscono un vincolo di forte importanza nella stesura dai piani provinciali.

Tale nuova modalità di approccio alle tematiche delle attività agricole rende tuttavia necessaria una puntuale individuazione non più solo delle destinazioni ma anche delle modalità con le quali l'approccio operativo dell'imprenditoria del settore primario deve rapportarsi nello svolgimento delle proprie attività, rispetto alla contestuale necessità che i caratteri ambientali e paesistici vengano positivamente coniugati con le esigenze di trasformazione:

La Provincia di Bergamo nell'ambito dell'approvazione del proprio piano territoriale di coordinamento ha individuato in forma estensiva, fino a lambire in molte parti del territorio il perimetro dei tessuti urbani

consolidati, una quantità significativa di aree rurali, specie nella fascia della pianura meridionale del territorio provinciale, che è stata individuata anche in funzione di un criterio di strategicità riconosciuto nella continuità territoriale delle colture.

E tale appare essere il criterio che ha condotto a definire strategico l'insieme delle aree rurali presenti nel territorio di Fornovo, ad eccezione di quelle comprese all'interno del perimetro delle *"Aree protette regionali e PLIS"*

E tuttavia, poiché non tutte le aree esterne a tale perimetro presentano caratteri omogenei di qualità o problematicità, sia per collocazione rispetto agli insediamenti urbani sia in relazione a presenze di carattere ambientale, paesistico ed ecologico, la disciplina di piano dovrà necessariamente avere una struttura normativa atta a garantire la compresenza dei caratteri di strategicità delle funzioni agricole e la tutela degli elementi di potenziale criticità determinati dalla presenza di specifici elementi qualitativi e dalla collocazione delle aree nel contesto del territorio comunale, a partire dall'individuazione del perimetro di un'"Area Agricola Periurbana" nella quale Introdurre una serie di vincoli e di indirizzi allo svolgimento delle attività agricole di tipo imprenditoriale, al fine di rendere compatibili le tipologie delle attività con la presenza dei tessuti edificati, anche per garantire una percezione del territorio rurale in termini di qualità paesistica dai bordi dell'edificato urbano..

Tale disciplina quindi sarà volta, da un lato a comprendere l'insieme complesso delle esigenze dell'imprenditoria agricola, anche nelle sue componenti tecnologiche e operative di maggiore "rischio ambientale e paesistico", e dall'altro a determinare le regole del "fare bene", mediante un'attenta azione di orientamento e disciplina degli interventi, che potrà anche condurre alla formazione di "nuovi paesaggi delle aree coltivate".

Ciò è consentito dalla disciplina del Piano Territoriale della Provincia di Bergamo che ha previsto la possibilità per i Comuni di approfondire la tematica dell'Agricoltura di interesse strategico e di proporre, nell'ambito della stesura del nuovo Documento di Piano, modifiche alla perimetrazione individuata dal PTCP, a condizione che ciò avvenga previo studio specifico di ordine agronomico che dimostri la mancanza di una effettiva valenza strategica delle aree che i Comuni vorrebbero eventualmente chiedere di escludere dalla classificazione formulata nello strumento provinciale.

In considerazione di quanto sopra si è ritenuto di poter proporre alla Provincia una nuova perimetrazione degli ambiti in questione che verrà definita a seguito degli esiti dello studio specifico di ordine agronomico in corso di predisposizione.

In ogni caso si ritiene necessario promuovere forme, anche innovative, di attività connesse a quella agricola che possano contribuire al miglioramento della redditività delle aziende e rilanciare il ruolo del territorio, sotto il profilo dell'innovazione, in relazione anche a forme collaterali di supporto all'economia rurale con l'individuazione di specifici elementi connessi con la riqualificazione e lo sviluppo delle potenzialità del territorio rurale.

Indirizzi per il Piano delle Regole

• Incentivare il recupero dei fabbricati rurali per il mantenimento dell'assetto idrogeologico del territorio e per il recupero delle rimanenti testimonianze di architettura rurale, prevedendo incentivi per il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati, da parametrarsi agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione.

• Rimuovere quindi normativamente le difficoltà di effettuare interventi incisivi rispetto a variazioni di fatto delle "modalità d'uso" e dei "cambi di destinazione", successivamente alla verifica dei requisiti soggettivi, effettuata in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi che potranno essere superate con l'individuazione chiara dei soggetti aventi titolo e delle regole di intervento.

• Definire norme chiare che eliminino situazioni di contenzioso con le categorie imprenditoriali agricole in ordine alle limitazioni degli interventi di infrastrutturazione ed edificazione a fini agricoli che potranno porre limiti giuridicamente più certi essendo finalizzate a perseguire obiettivi di carattere ambientale e paesistico.

• Definire quindi specifici e adeguati riferimenti normativi e limiti per le esigenze di infrastrutturazione e di utilizzazione dei suoli relative a nuove modalità e tecnologie di conduzione dell'attività agricola che hanno determinato situazioni fortemente problematiche, inserendosi nelle maglie della legge spesso in modo "improprio" (serre, tunnel, ecc.).

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 9

L'organizzazione del sistema ambientale-paesistico e delle Reti Ecologiche

L'Amministrazione Comunale di Fornovo intende riconoscere nella variante al PGT la funzione di strumento di maggiore definizione paesistica, imponendo a tutti gli interventi di trasformazione territoriale

e di utilizzazione e regimazione dei suoli rurali una disciplina volta alla specifica tutela e valorizzazione del paesaggio locale.

Verranno individuati come aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche quelle porzioni di territorio che presentano caratteri e finalità peculiari e specifiche, ove la "ruralità" è, in questo caso, fattore determinante per la caratterizzazione degli elementi ambientali e paesistici e consente la loro valorizzazione e il loro mantenimento.

Per queste situazioni saranno definite provvidenze operative e di incentivazione volte a tutelare la funzione più propria della salvaguardia e tutela dei "valori paesaggistico-ambientali ed ecologici".

Indirizzi per il Piano dei Servizi

- Definizione della rete ecologica locale.

- Conservazione e incremento della biodiversità.

- Riequilibrio ecologico e aumento della capacità di autodepurazione del territorio.

- Incremento delle superfici di verde per depavimentazione delle aree pubbliche e private

Indirizzi per il Piano delle Regole

In ordine alla disciplina delle attività agricole il PdR dovrà individuare le regole e i comportamenti necessari a perseguire la "salvaguardia paesaggistico-ambientale ed ecologica", sapendo discernere, all'interno dei possibili interventi inerenti la coltivazione dei suoli, quelli che possono contribuire al raggiungimento di tali finalità nelle forme e nei modi previsti dal Progetto di Piano e in particolare:

- Individuare gli ambiti di naturalità ancora esistenti.

- Individuare i percorsi di interesse paesaggistico.

- Individuare e classificare i fabbricati connotativi dell'architettura rurale.

- Rafforzare l'identità dei siti e dei luoghi e valorizzare le presenze storico-paesistiche e architettonico ambientali.

- Individuare i corridoi ecologici lungo i reticoli idrici per la connessione con gli ambiti di elevata naturalità.

AMBITO TEMATICO STRATEGICO 10

La promozione e attuazione di interventi per l'Efficienza Energetica degli edifici e il contenimento dei carichi Ambientali

Il Comune di Fornovo riconosce nella difesa dell'ambiente, nella riduzione di tutti gli sprechi energetici e nel contenimento delle emissioni che possono alterare il clima, nonché nella sostenibilità ambientale della crescita economica, una necessità improcrastinabile per garantire un ambiente vivibile alle generazioni future.

In tal senso intende promuovere la sostenibilità ed il miglioramento della qualità del costruito allo scopo di perseguire il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni climatiche, del comfort abitativo e dei costi diretti e indiretti della produzione edilizia.

Indirizzi generali

Sollecitare i cittadini e gli operatori a prendere coscienza della necessità di affrontare la "questione ambientale" come questione sempre più presente e necessitante di una attenta e profonda riflessione.

Porsi responsabilmente obiettivi chiari di sostenibilità ambientale sui quali far convergere il consenso dei vari "attori" definendo un insieme programmatico di interventi necessari.

L'insieme degli obiettivi, se perseguito, garantisce il raggiungimento di traguardi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetiche che, nel loro insieme, determinano un livello adeguato di qualità urbana e della vita e può assicurare una più certa prospettiva alle generazioni future.

Indirizzare gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica verso risultati di reale e positiva sostenibilità.

Proporre un quadro di riferimento per meglio valutare i contenuti necessari dei progetti che intendono porsi nel solco della sostenibilità e della qualità ambientale.

Individuare gli obbiettivi minimi per consentire all'Amministrazione di verificare non solo la loro presenza nei progetti ma anche di coglierne e valutarne l'efficacia rispetto ai traguardi che si intendono raggiungere.

Prevedere in prospettiva l'assunzione di provvedimenti di incentivazione che potranno essere verificati e commisurati in rapporto alle indicazioni del presente documento.

Indirizzi strategici

- Eliminare i carichi indotti sull'ambiente esterno dall'attività di costruzione edilizia e dall'utilizzo e gestione dei fabbricati.

Tali carichi riguardano tutti quegli effetti che incidono sui tre principali elementi costitutivi dell'ambiente: terra, acqua, aria. In via preliminare e generale devono essere poste in essere le seguenti azioni:

- Garantire che l'intervento edilizio non determini una diminuzione della qualità del sito nel quale viene a collocarsi é, prima ancora che elemento importante sotto il profilo del bilancio energetico generale, anche dato elementare per un corretto approccio progettuale in rapporto al mantenimento della qualità urbana nel suo complesso.

- Gli interventi sul sito dovranno comunque assicurare il mantenimento e la costituzione di tutti quegli elementi che necessitano di particolari accorgimenti per non incidere direttamente e/o indirettamente sul

fabbisogno di consumo energetico e sul bilancio globale della richiesta di energia all'interno del territorio considerato.

- Il regolamento Edilizio dovrà infine fornire tutti gli elementi disciplinari e di indirizzo operativo affinché i caratteri costruttivi degli "involucri edilizi" e i materiali che li costituiscono possano contribuire alla determinazione di una situazione interna gradevole e salutare, garantendo la qualità del microclima degli spazi abitativi in ordine a temperatura, umidità, circolazione dell'aria, insonorizzazione e permeabilità al vapore e devono mirare, con l'uso di materiali e sistemi costruttivi appropriati, a garantire uno stato di equilibrio delle "radiazioni di fondo naturale".

L'insieme degli indirizzi e delle azioni proposti dal presente Documento saranno quindi posti in essere nell'ambito del nuovo Documento di Piano e dell'adeguamento del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole al fine di perseguire l'obiettivo generale di fornire - attraverso lo "strumento urbanistico rinnovato" - i presupposti per un ulteriore impulso verso la crescita della qualità degli spazi urbani, e dell'ambiente, affinché i luoghi delle relazioni e del vivere collettivo siano dotati di una elevata capacità attrattiva e di forti elementi di percezione condivisi come elementi significativi della "qualità della vita" e, quindi, sentiti come "propri" dalla Comunità.