

COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, EDILIZIA, LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

VARIANTE01_PGT

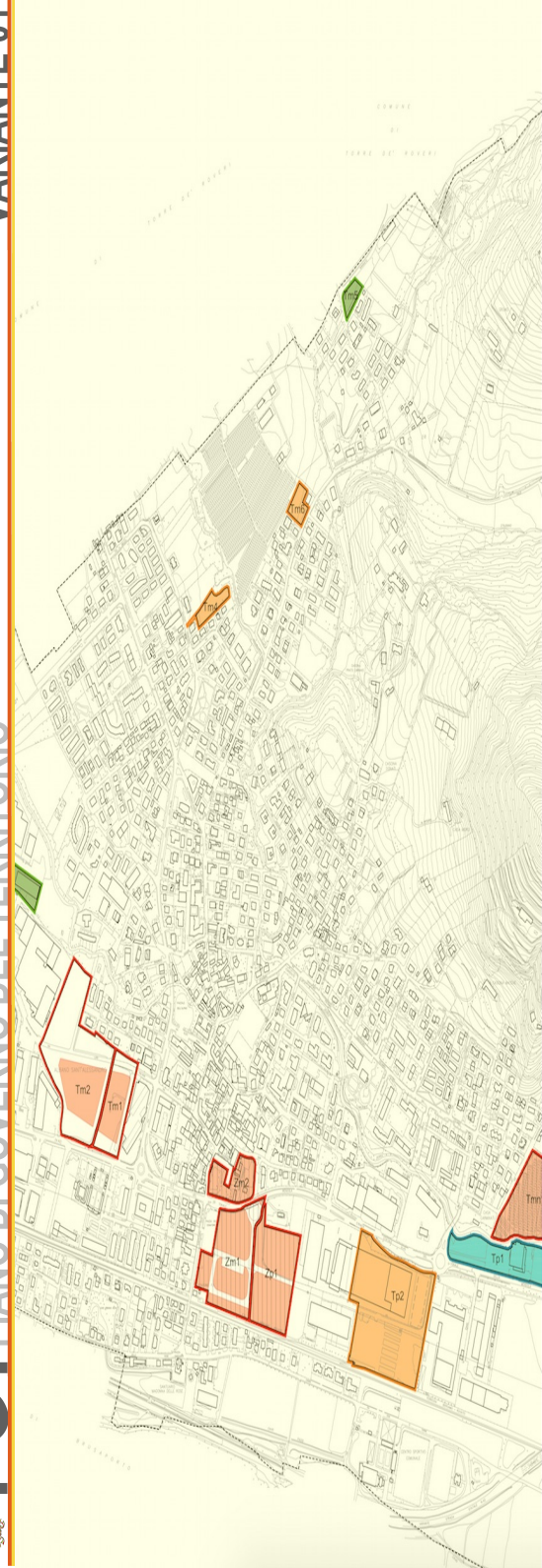
DOCUMENTO DEGLI INDIRIZZI E DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI

progettisti
ARCH. MARCO MINELLI
ARCH. MATTEO RIVA

V.A.S._paesaggio_coordinamento generale
ARCH. GIANLUCA DELLA MEA

ALBANO SANT'ALESSANDRO
VARIANTE 01

PGT PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



COMUNE DI ALBANO S. ALESSANDRO (BG)
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E TERRITORIO

VARIANTE 01_PGT
DOCUMENTO DEGLI INDIRIZZI E DEGLI
ORIENTAMENTI INIZIALI

1

APRILE 2015



*Perché il mondo in cui viviamo
non l'abbiamo avuto in eredità dai nostri padri,
l'abbiamo in prestito dai nostri figli.*



Indice

| | | |
|---|------|----|
| Il primo documento: gli orientamenti iniziali e il programma di lavoro delle analisi conoscitive | pag. | 4 |
| Le linee programmatiche di sviluppo dell'Amministrazione | pag. | 6 |
| L'impostazione della Variante n°1 al piano vigente | pag. | 12 |
| Il programma di lavoro delle analisi conoscitive | pag. | 14 |
| La sintesi delle scelte di carattere sovra-comunale con particolare riferimento al PTR e PTCP | pag. | 16 |
| La nuova Legge Regionale 31/2014 e il percorso di revisione del PTR | pag. | 17 |
| I rapporti con il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), i Piani di Settore e le Linee Guida provinciali | pag. | 19 |
| L'inquadramento territoriale ed una prima valutazione urbanistica, ambientale e socio economica del territorio comunale | pag. | 20 |
| Un primo monitoraggio qualitativo del Documento di Piano | pag. | 20 |
| La situazione urbanistica: lo stato di attuazione di PGT | pag. | 28 |
| La valutazione delle richieste pervenute | pag. | 32 |
| La flessibilità gestionale | pag. | 35 |

ALLEGATI

- Allegato 1 – Tavola ricognitiva dello Stato di Attuazione del PGT
- Allegato 2 – Articolazione del processo di formazione del piano
- Allegato 3 – La partecipazione
- Allegato 4 – Tavola di Individuazione delle istanze



IL PRIMO DOCUMENTO:

GLI ORIENTAMENTI INIZIALI

E IL PROGRAMMA DI LAVORO DELLE ANALISI CONOSCITIVE

L'approvazione della L.R.12/2005 ha significativamente innovato sia strumenti, sia prassi, sia tempi dati alle A.C. per governare il territorio.

L'innovazione legislativa ha quindi riflessi importanti anche rispetto alla programmazione dell'attività interne all'A.C. L'esperienza della prima generazione di Piani di Governo del Territori in Lombardia ha consentito di trarre oggi alcuni bilanci sia sullo strumento in sé, sia sulla effettiva capacità di governare il territorio in questa fase congiunturale di crisi economia e sociale.

Da un lato la verifica dello strumento consente di mettere oggi a frutto, in piena coerenza con i principi ispiratori della LR 12/05, un necessario riallineamento della componente strategica del Piano alle nuove linee di indirizzo politiche che segnano la cifra del cambiamento alla guida del paese, dall'altro lato il vero cambiamento delle condizioni socio economiche e dei bisogni derivante dalla crisi avviata dal 2009 il cui ciclo economico appare ancor oggi non concluso, impongono oggi una seria e approfondita verifica e una conseguente revisione dei contenuti del vigente PGT.

L'avvio dei lavori di formazione della Variante n°1 al PGT ha già prodotto alcuni passaggi essenziali:

1. il formale avvio delle procedure di variante mediante pubblico avviso, reso noto in data 09.12.2014.
2. la presentazione dei contributi collaborativi dei cittadini che sono stati avanzati nel numero di 42 ed hanno palesato un articolato approccio per varie e distinte tematiche, già sottoposte ad un primo vaglio da parte dell'Amministrazione Comunale e commentate nel presente documento nell'apposito capitolo.

Per delineare un chiaro metodo e programma di lavoro si sono quindi raccolti in questo breve **documento gli orientamenti iniziali**, le linee di indirizzo e le sintetiche analisi dello stato dell'arte del territorio: questo primo documento operativo mette a fuoco il quadro complessivo di riferimento entro cui **indirizzare e sviluppare** in modo organico **le attività** complesse programmate.



Il Documento individua anche tempi e modi per la costruzione delle scelte di Piano attraverso varie fasi e una prima proposta di coinvolgimento della cittadinanza. E' quindi il primo passo di carattere progettuale in quanto evidenzia sia il contesto territoriale e programmatico in cui si opera, sia una prima visione di prospettiva che implica la individuazione di Linee programmatiche di sviluppo.

Il primo documento contiene in forma sintetica:

1. le linee programmatiche dell'Amministrazione;
2. l'inquadramento territoriale ed una prima valutazione urbanistica, ambientale e socio economica del territorio comunale;
3. la sintesi delle scelte di carattere sovra-comunale con particolare riferimento al PTCP;
4. la raccolta dei vincoli;
5. la raccolta delle scelte e dei progetti già definiti ed in corso di attuazione;
6. la valutazione delle richieste pervenute;
7. il programma di lavoro delle analisi conoscitive.



LE LINEE PROGRAMMATICHE DI SVILUPPO DELL'AMMINISTRAZIONE:

Come detto nel primo capitolo, i nuovi documenti di pianificazione devono corrispondere ad un carattere strategico legato cioè alla definizione di obiettivi ed alla individuazione di Azioni ed Interventi per il loro raggiungimento. Questo quadro strategico deve calzare ed essere sintonico, in primis, con il programma di mandato. Le Azioni e gli Interventi che ne derivano, esito della traduzione pianificatoria del programma di mandato, tanto più saranno esplicite e concrete tanto più consentiranno di misurare gli effettivi livelli di raggiungimento dei risultati auspicati.

Il Piano di Governo del Territorio vigente era frutto di un'impronta voluta dalla precedente Amministrazione, ora il nuovo assetto politico amministrativo ha affermato una propria visione alla quale si deve riallineare lo strumento urbanistico con i suoi dispositivi di attuazione.

Proprio in tal senso la prima attività posta in atto è stata quella di esplicitare gli Obiettivi che si ritrovano nelle "Linee programmatiche di Sviluppo" indicate dall'Amministrazione. Esse sono principalmente riconducibili agli aspetti che seguono:

- **Ridefinizione dell'ambito di trasformazione del cosiddetto Centro Servizi** – nuovo ruolo e nuovo assetto funzionale e urbanistico da conferire all'attuale ambito. Il nuovo ruolo (pensato sempre in termini pubblicitici) potrebbe anche introdurre fasce di barriere verdi che accompagnano la revisione della viabilità da studiare anche per ovviare agli accodamenti di traffico dovuti alla concorrente presenza del semaforo su ex provinciale e della barriera ferroviaria. La riprogettazione urbanistica del comparto potrà precisare quelle connessioni ciclopedonali sicure per scavalcare la linea ferroviaria e collegare gli impianti sportivi e la stazione RFI con il paese. A ciò si aggiunge anche l'occasione per identificare nuovi spazi per accogliere il mercato settimanale, spostandolo dall'attuale posizione centrale.
- **Potenziamento delle connessioni ecologiche** tra i 2 PLIS, quello già riconosciuto ed attivo delle Valli d'Argon e quello in corso di allestimento dei Colli del Tomenone, e la progettualità definita con l'AdP "ARCO VERDE" promosso dalla Provincia: si tratta di integrare nella nuova pianificazione comunale quei



dispositivi e quelle reti di connessione studiate dai progetti di area dell'Accordo di programma in corso di definizione e –se possibile- coordinare con il Piano dei Servizi i vari possibili modi per attuarli attraverso ad esempio: il Piano finanziario e Programma Interventi dell'AdP, i fondi europei, l' interazione sussidiaria con i privati a titolo di compensazioni ambientali.

- **Realizzazione di percorsi-vita e valorizzazione dei sistemi naturali e paesaggistici** che caratterizzano il territorio comunale e la cui conoscenza mediante l'esperienza fruitiva concorre a rinsaldare il rapporto tra cittadini e territorio e, ci si auspica, la sua cura come bene comune. Ciò nell'ottica di costituire un **Sistema fruitivo ed ambientale** che si ritiene ineludibile per un una rispettosa integrazione tra il sistema naturalistico-ambientale ed il sistema degli insediamenti nell'intento di migliorare la qualità complessiva della vita ed anche il rispetto dell'ambiente stesso. In ciò sarà utile pensare alla valorizzazione e recupero delle aree spondali del reticolo idrico minore, oltre che del torrente Zerra e della roggia Borgogna, per determinare le condizioni di fruibilità di un possibile sistema verde lineare a rete (Rete Ecologica Comunale).

- **Incentivazione per la riqualificazione del centro storico:** si conferma la demolizione dell'edificio "ex Municipio" in modo da realizzare un miglioramento della piazza esistente, coordinandola con l'attuazione del P.I.I. "ex Bassi" che prevede la realizzazione di n° 20 parcheggi interrati di uso pubblico e contestualmente verrà posta a verifica, sia progettuale, sia di fattibilità economica, l' intervento privato su "Villa Salvi" con il relativo parco in modo possa amplificare l'effetto di rigenerazione del tessuto storico centrale. Ulteriori azioni per incentivare gli interventi all'interno del centro storico, oltre a quelle già attuate dall'Amministrazione Comunale (ad esempio coinvolgimento degli Istituti di Credito locali per proporre finanziamenti a tasso agevolato) potranno riguardare la riduzione degli oneri e la riduzione della tassa di occupazione suolo pubblico nel caso di interventi sulle facciate. Le aree di antica formazione e il centro storico sono parti del "sistema paese" da rivalutare e rimettere in gioco, dando incentivi per il loro recupero con il chiaro intento di non spopolarli, creare su di essi attrattive, in modo particolare per i giovani, dotarli di adeguati servizi in modo da adeguarli ad un vivere urbano moderno. La Variante al P.G.T. dovrà avere particolare riguardo alla definizione delle tipologie di intervento sugli edifici ricadenti in questi ambiti, garantendo da un lato la conservazione dei valori storico-architettonici, dall'altro una flessibilità di operazioni compatibili necessaria per facilitare la concreta realizzazione.



- **Affinare la politica sulla mobilità a varie scale:** si tratta di rendere più efficaci e operative le strategie di varia scala territoriale che integrano i sistemi di trasporto pubblico/privato oggi presenti in Albano S. Alessandro: la linea ferroviaria con la stazione, le reti di mobilità dolce, il collegamento viabilistico del polo industriale su via Spallanzani con la ex SS671, al fine di sgravare il traffico pesante sulla via Tonale. Tutto ciò dovrà prevedere la valutazione degli effetti derivanti dall'estensione sino a Trescore Balneario della tratta stradale della "variante" alla SS42, inaugurata ed entrata in esercizio dopo l'approvazione del vigente PGT. Anche in relazione agli interventi nel centro storico descritti al punto precedente, alla scala locale si dovrà valutare la possibile introduzione della pedonalizzazione della piazza centrale e degli ambiti limitrofi, in modo da restituire maggior visibilità ed accessibilità ai servizi.

- **Miglioramento dei servizi scolastici esistenti** integrandoli con i servizi per lo sport e le reti di mobilità dolce. Questo nel medio periodo appare il programma più concreto per una adeguata offerta scolastica in grado anche di intercettare possibili contributi statali oggi annunciati. Sullo sfondo del lungo periodo, ma non oggetto di specifici indirizzi progettuali, resta l'auspicio di tracciare uno scenario per un possibile nuovo polo scolastico.

- **Riqualificazione di aziende produttive lungo la fascia ex provinciale:** si dovranno prevedere dispositivi in particolare per quegli ambiti oggi utilizzati come depositi di materiali edili e rottami, che presentano caratteristiche poco compatibili con un qualificato quadro paesaggistico in virtù del declassamento della ex 42. Secondo tale logica le nuove funzioni che si affaceranno sulla ex provinciale potrebbero aver caratteristiche terziario-commerciali con l'avvertenza di contenere le nuove medie strutture di vendita alimentare, nonché la promozione del riuso produttivo legato al tema del lavoro, dell'innovazione e formazione. A tal fine viene condivisa l'utilità del coinvolgimento di Confindustria Bergamo, in prima battuta del suo Centro Studi, e delle principali realtà produttive operanti sul territorio. Il tutto coordinandosi con la Consulta del Lavoro e delle Attività Produttive (v. punto seguente).

- **Forte attenzione alla promozione della cura del territorio**, in particolare l'ambiente naturale e i beni primari (aria, suolo, acqua e verde) attuando soluzioni, indicate ad esempio nel Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) del PATTO dei SINDACI, per ridurre inquinamento atmosferico, lo spreco di risorse, efficientare la raccolta differenziata dei rifiuti, implementare gli acquisti verdi.



- **Favorire buone pratiche per la manutenzione “attiva” e “condivisa” del verde** delle piazze, parchi ed altri spazi pubblici, anche prevedendo idonee premialità (oggi previste anche dalla legislazione nazionale – v. Legge “Sblocca Italia” 2014);
- **Costituzione della Consulta del Lavoro e delle Attività Produttive** con l’obiettivo di monitorare la situazione economica locale e individuare concrete azioni: essa è stata da tempo costituita e ha finora svolto attività di tipo sociale per creare occasioni di posti di lavoro per i cittadini di Albano Sant’Alessandro. Vede come attori le principali industrie insediate nel comune, l’Amministrazione Comunale e le rappresentanze sindacali. Con l’occasione della Variante al P.G.T. tale organo potrebbe aumentare l’orizzonte delle proprie attività.
- **Sviluppo urbano dell’area centrale del paese, ubicata fra nuovo palazzo municipale - chiesa biblioteca - casa delle associazioni (ex poste) e plessi scolastici**, su cui l’Amministrazione Comunale ha forti aspettative per creare nuovi spazi aggregativi nel centro storico del Paese. Con un sistema di funzioni pubbliche migliorate e meglio connesse tra loro attraverso spazi pubblici di qualità e resi fruibili anche mediante dispositivi che riducano l’impatto viabilistico e rendano protagonista il pedone o il ciclista, si determinerebbero le condizioni insediative per ricentrare e restituire alla collettività un vero e proprio spazio centrale, in modo da creare quel luogo aggregativo centrale storicamente sempre presente in Albano S. Alessandro.
Ciò consentirà anche di :
 - riorganizzare la viabilità, sia pedonale, sia carrale, dell’intero ambito ponendo particolare attenzione alla pedonalizzazione dei percorsi di collegamento ed accesso ai servizi pubblici.

La possibilità di completare in futuro una adeguata offerta di servizi nel centro storico passa certamente attraverso la valutazione del riuso di un edificio oggi privato limitrofo alla biblioteca comunale, per il quale la Variante al P.G.T. dovrà indicare modalità per una possibile manifestazione di interesse da parte del Comune, senza però pregiudicare la proprietà, evitando quindi ricorso a forme espropriative.



- **Ripensamento delle previsioni quantitative di taluni tessuti consolidati** dotati di indici edificatori troppo elevati, sia in termini di densità, sia di altezze, rispetto alla morfologia urbana di riferimento (indici oggi sino a 1,8 rispetto ad una possibile media di 1,1), e che appaiono sovra-stimati e non in linea con quella armonia che si vorrebbe mantenere per questi ambiti. Tutto ciò dovrà essere correlato all'introduzione di **meccanismi qualitativi** per la gestione degli interventi edilizi in modo che, pur attivandosi puntualmente, nell'insieme possano progressivamente elevare la percezione del paesaggio urbano.
- **Revisione del sistema perequativo** che ha mostrato ingessatura e inapplicabilità valutando la possibilità di coinvolgere anche il patrimonio comunale (ivi compreso il volume dell'edificio "ex Municipio"), quale eventuale elemento facilitatore.
- **Semplificazione normativa** quale strumento per facilitare l'attivazione degli interventi coerenti ai nuovi traguardi qualitativi ed anche rendere più trasparente e semplice il rapporto tra cittadino e amministrazione comunale aggiornando il quadro normativo anche in relazione ai recenti provvedimenti legislativi (vedi "sblocca Italia" ecc.) che hanno introdotto procedure e strumenti di nuova concezione quali ad esempio: l'estensione del Permesso di costruire "PdC" in deroga per aree dismesse, o il PdC convenzionato e per stralci funzionali in ambiti di trasformazione più estesi, la flessibilità data ai cambi d'uso non rilevanti ai fini urbanistici, etc.
- **Infrastrutture sovra-comunali (ex area inter-portuale):** l'Amministrazione Comunale ritiene necessario il riequilibrio ambientale delle aree a suo tempo legate alla programmazione dell'inter-porto di Montello oggi venuto definitivamente meno e tramontato. Sarà l'occasione per preservare virtuosamente lembi di naturalità interposti tra sistema collinare del futuro PLIS del Tomenone e i manufatti viabilistici della nuova Variante alla SS42 recentemente realizzati.
- **Bio-edilizia e fonti di energia rinnovabili:** come si vedrà nell'apposito successivo paragrafo è opportuno prevedere una disciplina di piano volta a prescrivere ed incentivare il contenimento del consumo energetico degli edifici (nuovi ed esistenti) e il contenimento dell'uso di risorse ambientali (es. acqua).



- **Partecipazione:** l'impostazione della Variante 01 al PGT terrà conto della capacità di ascoltare anche la società civile ed in particolare il Mondo delle Associazioni. Insieme, le associazioni arricchiscono, con la loro operosità ed anche con eventi aperti al pubblico, il tessuto sociale e la rete di coesione necessaria per caratterizzare una comunità.



Rispetto all'epoca temporale della genesi del PGT vigente (2008) è mutato radicalmente il quadro di riferimento e ,soprattutto, sono divenuti inutilizzabili quegli strumenti del rapporto pubblico/privato su cui si basava il prevalente finanziamento di servizi ed attrezzature pubbliche.

Questa consapevolezza porta oggi a ripensare e identificare nuovi strumenti capaci di generare risorse per la realizzazione di interventi:

- il sistema economico del risparmio dei costi energetici;
- il tema della rigenerazione urbana e degli interventi sull'esistente;
- il risparmio dei suoli e del risparmio dei costi derivanti da dissesti territoriali;
- l'incentivazione delle attività virtuose radicate sul territorio produttive o ricettive;
- l'economia agricola specializzata.

L'obiettivo prioritario del piano, in coerenza con i principi già disposti dalla prima stesura della legge regionale 12/2005 e recentemente riaffermati dal legislatore regionale (v. LR 31/2014), è **di contenere il consumo del territorio e di promuovere la riqualificazione dell'esistente** proponendo azioni, alcune semplici altre complesse, che partendo dalle risorse esistenti, permetta di coordinare in modo armonico il sistema delle funzioni territoriali.

La variante di piano si propone di valutare eventuali riduzioni delle previsioni di espansione (fortemente pregiudicate dagli effetti della crisi perdurante), specie quelle fortemente impattanti in termini di consumo di suolo, e di orientare l'eventuale modesta crescita della popolazione residente in modo equilibrato e compatibile con la qualità e quantità dei servizi offerti.

Il comune di Albano S. Alessandro si colloca in un contesto paesistico di particolare pregio caratterizzato da un sistema collinare che decresce sino all'alveo fluviale dello Zerra, oltre ad avere una particolare ed importante connotazione dal punto di vista storico, archeologico e monumentale.

Nella parte compresa fra la SS42 ed il piede del versante collinare-montano occidentale lo sviluppo edilizio prevalentemente residenziale è stato nel complesso ordinato, ha lasciato leggibili le qualità del luogo producendo un tessuto a bassa densità di buona qualità.



Tale qualità è confermata da una buona dotazione di servizi che tendono a configurarsi come un sistema integrato.

Allo stesso modo la valorizzazione ambientale della collina e del corso dello Zerra in tutta la sua articolazione e sviluppo aggiungerà ulteriore qualità a tutto il territorio.

Restano da valutare alcune zone con insediamenti di minore qualità o con la presenza di attività produttive delle quali il piano dovrà verificare, di concerto con le aziende interessate, la possibilità di introdurre soluzioni di rigenerazione ambientale e miglioramento della qualità del territorio comunale.

La zona posta in adiacenza alla ex SS671 vede la presenza di un tessuto misto (attività produttive, commerciali, terziarie ed in minor parte residenza) più eterogeneo come qualità: in tale zona, con il possibile superamento della cesura determinata dalla ex SS671 grazie al contributo dell'avvenuta realizzazione del nuovo tracciato della ex SS42, si dovrà tendere ad un miglioramento del tessuto edificato integrandolo nelle sue parti componenti attraverso un più idoneo progetto dello spazio pubblico oggi stradale e delle relative funzioni che si affacceranno.

La Variante al piano dovrà favorire gli adeguamenti e/o la riconversione degli immobili produttivi che creano problemi di incompatibilità con le funzioni residenziali.



Integrazione, innovazione e dinamicità

possono essere elementi perseguibili nel caso della Variante al piano di governo del territorio vigente. In quest'ottica, con attenzione al territorio comunale, occorre puntare sulla sua caratterizzazione, effettuata mediante:

1. un'analisi attenta delle informazioni esistenti;
2. un monitoraggio e aggiornamento dello stato di fatto in relazione alle previsioni emancipate dal PGT vigente;
3. una specifica valutazione degli effetti dell'attuazione del Piano;
4. una valutazione dell'evoluzione del sistema territoriale anche in assenza delle rilevanti trasformazioni;
5. la tematizzazione della viabilità;
6. la valorizzazione dei contenuti storico-culturali come elementi di riequilibrio del rapporto tra antico e recente;
7. la creazione di un sistema organico di fruizione territoriale.

Tali punti guida iniziali costituiranno la prospettiva di riferimento nella costruzione di un Piano che si articolerà nelle seguenti fasi fondamentali:

- analisi e verifica delle potenzialità esistenti colte a livello locale ed in una prospettiva di scenario spaziale e temporale globale;
- analisi e verifica delle criticità esistenti (in ordine ai temi, alle procedure, ai soggetti) colte a livello locale ed in una prospettiva di scenario spaziale e temporale globale;
- individuazione degli obiettivi guida;
- partecipazione guidata degli operatori locali;
- comunicazione generalizzata alla popolazione locale
- costruzione del modello dinamico del Piano e messa a punto di un effettivo semplice, ma operante sistema di monitoraggio di PGT;



- inquadramento della fattibilità tecnico-economica e strumentale del Piano;
- segnalazione degli aspetti innovativi, anche in base alla possibilità di accedere ad eventuali finanziamenti.

Occorre, a questo punto, fare alcune puntualizzazioni sullo strumento Piano dei servizi e sulle sue componenti e fasi caratteristiche, essendo uno strumento già sperimentato.

Il Piano dei Servizi ha la peculiarità di essere intersetoriale (cioè allarga il suo campo d'azione oltre il settore di competenza urbanistica); inoltre è un piano di lungo periodo, ovvero impostato per essere un elemento di riferimento e definire alcuni punti fissi all'interno dei quali le trasformazioni generate dalle interazioni degli attori possano risultare coerenti e non contraddittorie.

Inoltre i suoi più salienti caratteri innovativi (legame tra usi del suolo e mobilità, richiesta di garanzia tra disponibilità di aree e prestazione dei servizi) si prestano a svilupparsi in una struttura di informazioni relazionate che possano sviluppare relazioni al proprio interno e con gli elementi contenuti nell'altra strumentazione urbanistica vigente (pianificazione attuativa, PII, ma anche gestione delle pratiche edilizie). Affinché i vari settori dell'Amministrazione dialoghino fra loro occorre che si stabilisca un'armonica visione comune, ed è necessario inoltre che si stabiliscano consuetudini di lavoro e che si operi su dati allineati e definiti in base a contenuti identici.

In conclusione riteniamo un'interessante opportunità l'avvio in tempi brevi di una procedura di rinnovo dello strumento pianificatorio che può essere arricchita da azioni innovative che la nuova legge sul governo del territorio prefigura o comunque sottintende (SIT, EMAS, Agenda 21 Locale, bilancio ecologico, contabilità ambientale, rete ecologica, ecc.), attingendo anche dalle possibilità di co-finanziamento che la Regione Lombardia e/o l'Unione Europea mettono a disposizione per progetti pilota o dai contenuti innovativi.



LA SINTESI DELLE SCELTE DI CARATTERE SOVRA-COMUNALE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO

AL PTR E AL PTCP:

La nuova Legge Regionale 31/2014 e il percorso di revisione del PTR

I rapporti con il Piano territoriale di coordinamento provinciale

I rapporti con i Piani di Settore e le Linee Guida provinciali

Obiettivi di qualificazione paesistico-ambientale per il territorio di Albano S. Alessandro: uno sguardo alla scala territoriale

Gli obiettivi di qualificazione paesistica e ambientale sono funzionali a definire:

- [all'interno del tessuto urbanizzato, le politiche per un miglioramento dei fattori di percezione degli elementi di qualità urbana e per il raggiungimento di elevati livelli di igiene ambientale e salubrità;
- [nel sistema degli spazi aperti, le politiche atte a salvaguardare e rafforzare la funzionalità delle componenti fisico-ambientali e a favorire un rapporto equilibrato con i tessuti insediati.

In questo senso gli obiettivi prevalenti potranno essere:

- individuare i criteri di indirizzo progettuale e di valutazione attraverso cui aumentare il livello di sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione (infrastrutturale e insediativa), e le loro forme di mitigazione e compensazione;



- incrementare la dotazione e la fruibilità di spazi a verde attrezzato (anche con riferimento alle opportunità compensative derivanti da operazioni di trasformazione urbana);
- recuperare il rapporto fruitivo, anche di tipo ludico e ricreativo, con gli spazi agricoli, la fascia collinare e gli ambienti fluviale;
- salvaguardare e valorizzare la rete irrigua minore e gli altri elementi compositivi dello spazio aperto;
- definire una adeguata rete di mobilità lenta di connessione tra tessuti urbani e spazi aperti;
- qualificare, anche attraverso un ridisegno dei tessuti edilizi interessati, i margini urbani, ovvero il rapporto tra città e campagna, tra tessuti urbani e spazi aperti;
- valorizzare la funzionalità e la fruizione degli elementi di valore paesistico-ambientale;
- individuare le opportune sinergie tra le politiche urbanistiche e le politiche ambientali in modo da aumentare l'efficienza delle trasformazioni urbane e territoriali sui fattori energetici, di ciclo della materia (ad es. trattamento dei rifiuti) e igienico-sanitari (inquinamento delle acque, del suolo, atmosferico, acustico, luminoso, ...).

**La nuova Legge Regionale 31/2014 e
il percorso di revisione del Piano Territoriale Regionale [PTR]**

17

La nuova legge regionale ha innovato fortemente sotto il profilo dei vincoli assegnati al potere decisionale locale ritenendo tale azione necessaria per garantire un riequilibrio delle azioni trasformative in termini di consumo di suolo, che hanno dato esiti recisamente negativi alla prova dei fatti.

Introduce alcune linee di indirizzo anche metodologiche che la Variante 1 vuole sperimentalmente recepire: in particolare la redazione della “Carta del Consumo di Suolo”, così come declinata in termini generale dalla legge è l'occasione per affinare e rendere conto delle linee di indirizzo dell'AC attenta a limitare gli eccessi di previsione espansiva puntando sulla rigenerazione dei tessuti urbani esistenti ed anche degradati.

Pertanto si potrebbe valutare il recepimento della LR31/2014 in questi termini, ovviamente da valutare in corso di formazione della variante anche in relazione ai chiarimenti che verranno forniti alla legge ed ai suoi provvedimenti attuativi, in particolare il Piano Territoriale Regionale:



NORME

Riportare nelle parti “normative” del DdP e del PdR] le seguenti nuove definizioni introdotte dall'Art 2: *superficie agricola: b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: c) consumo di suolo: d) bilancio ecologico del suolo: e) rigenerazione urbana:*

DOCUMENTO DI PIANO

Nella sua RELAZIONE il capitolo dedicato agli OBIETTIVI QUANTITATIVI del Documento di Piano, potrà citare l'art 3 punto 1 lett b bis : «*b bis) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto [nдр: il DOCUMENTO DI PIANO] prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;*

Nel QUADRO RICOGNITIVO – PROGRAMMATICO si potrà redigere una TAVOLA di INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI NEI QUALI AVVIARE PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - art 3 punto 1 lett. E) quinquies.

Il SISTEMA DI MONITORAGGIO DI PIANO andrà opportunamente integrato per 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;

la già citata CARTA del CONSUMO di SUOLO, da descrivere nelle tavole ricognitive del DdP (art. 3 lett E) bis) identificherà e quantificherà:

- A. la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche;
- B. le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate;
- C. i lotti liberi,
- D. le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana;

Il PIANO DELLE REGOLE , il DOCUMENTO DI PIANO e il PIANO DEI SERVIZI

Nelle TAVOLE INTERVENTO e del sistema PEREQUATIVO psi potranno identificare le opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico per le quali prevedere volontari interventi di demolizione e contestuale permeabilizzazione dei suoli. La rimozione delle opere incongrue, nonché il ripristino



ambientale dei suoli, comporta il riconoscimento ai soggetti interessati di diritti edificatori dimensionati secondo criteri stabiliti dal piano di governo del territorio. I diritti edificatori così riconosciuti sono utilizzabili in opportuni ambiti individuati dal piano di governo del territorio entro il tessuto urbano consolidato. Tali previsioni potranno essere attuate a condizione che gli edifici siano a norma con i permessi previsti dalla legge, non sottoposti a specifica tutela e non adibiti a uso agricolo da almeno cinque anni.

**I rapporti con il Piano territoriale di coordinamento provinciale,
i Piani di Settore e le Linee Guida provinciali**

Quanto detto in termini di recepimento sperimentale della LR31/2014, oltre che a intrecciarsi con l'elaborazione dei criteri regionali e più in generale con il Piano Territoriale Regionale riverbera operativamente anche sul piano del confronto di coerenza con la pianificazione provinciale sia quella in atto, sia quella in corso di formazione, tipicamente quella del Piano di settore agricolo e forestale.

Partendo da una pianificazione di governo del territorio recente il rapporto dovrà sempre più intendersi come dialettico ed operante sui contenuti effettivi delle scelte locali in relazione al quadro provinciale che, all'oggi, appare più datato e passibile di aggiornamento anche attraverso il confronto con la nuova strumentazione locale.



Un primo monitoraggio qualitativo del Documento di Piano

Prima di procedere con ogni aspetto di indirizzo progettuale si è proceduto alla conoscenza dei meccanismi previsti dal PGT e dal Rapporto Ambientale per la verifica in progress della sua attuazione e dei suoi effetti sul territorio, sia sotto il profilo strategico (**dove stiamo andando**), sia sotto il profilo ambientale (**quali correlazioni ambientali si sono verificate**).

Il sistema previsto dal PGT vigente è sostanzialmente articolato nel seguente modo:

A - Attività propedeutica - **1° MONITORAGGIO VAS/PGT** - tratto dal documento denominato:

Rapporto Ambientale – Valutazione del P.G.T.

PRIMA REVISIONE (Le modifiche di prima revisione sono riportate in grassetto corsivo)

SECONDA REVISIONE (Le modifiche di seconda revisione sono riportate in rosso)

- | | | |
|--|---------|---------|
| [Elenco indicatori | Cap 1.5 | pag. 17 |
| (esso presenta però dati di base di riferimento iniziale solo parzialmente indicati, più sovente mancanti e con fonti non precisamente identificate) | | |
| [Piano di monitoraggio degli effetti del Piano | Cap 9 | pag. 93 |
| (con fonti non precisamente identificate) | | |

[Indr.: Mancano indicatori volti a registrare i fenomeni di consumo di suolo – riuso edilizio – incremento edilizio]



Per sopperire a tale mancanza si procederà, per la prima fase di orientamento, all'aggiornamento dei dati disponibili sull' "uso del suolo" mediante la consultazione:

1. del "DUSAF" dell' Irsef della Regione Lombardia

[link: <http://www.ersaf.lombardia.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idArea=16914&idCat=17254&ID=17254>]

2. del "SITer" Provincia di Bergamo

[link: <http://siter.provincia.bergamo.it/sitera2/ot/home/interattiva.asp>]

ricostruendo opportune tavole tematiche che raffrontino le due ultime soglie temporali, 2008 e 2012, rappresentando gli esiti incrementali o decrementali in un'apposita TAVOLA dell'USO SUOLO che costituirà la base conoscitiva per impostare la CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO del nuovo PGT.

Inoltre, il Rapporto Ambientale vigente, al CAP 6. "Individuazione delle misure di mitigazione", espone una tabella articolata su più "item di controllo" utili alla valutazione tendenziale dello stato di attuazione delle misure di mitigazione ambientale.

Essa, pur priva di ogni dato iniziale, assume però un forte valore metodologico e, se ben interpretata e utilizzata, è in grado di fornire una istantanea molto efficace sullo stato dell'arte anche programmatico.

In questa prima fase di orientamento è evidente che il metodo approcciato viene assunto quale strumento di conoscenza funzionale a ben indirizzare e mirare le scelte specifiche e i dispositivi della nuova pianificazione.

Nel contempo, seguendo tale logica, si sono già messi a fuoco alcuni temi previsti per il monitoraggio delle strategie del Documento di Piano.

Ciò è stato sviluppato in termini qualitativi, di tendenza registrata del fenomeno indagato, ma offre già palesi ed efficaci informazioni in grado di ricostruire il nuovo ed attuale quadro di riferimento territoriale.

Così è stato fatto e, dal confronto tra il team di progettazione e l'amministrazione comunale, ne esce la seguente restituzione della "Tabella D – Misure di Mitigazione":



TABELLA D - MISURE DI MITIGAZIONE

| FASI/ATTIVITA' | AZIONI | MITIGAZIONI PREVISTE | SI/NO | COMMENTI |
|---|---|---|-------|--|
| Favorire la diffusione diretta e/ indiretta per realizzazione di barriere verdi | Migliorare l'inserimento paesaggistico di alcune delle arterie principali di Albano Sant'Alessandro | Si tratta di porre a dimore siepi alberate o arbustive tali da svolgere una funzione di mitigazione paesaggistica favorendo l'inserimento della viabilità in genere in un contesto di più naturali forme e in sintonia con l'ambiente circostante. | Si | impiantati nuovi filari in via Ranzuchello, in via Fontanile e lungo il collegamento via del Tonale e via Galvani |
| Favorire la "buona pratica agricola" | Aumento del valore ambientale complessivo | Si tratta di incentivare le aziende del comune di Albano Sant'Alessandro a informarsi sulla possibilità di attuare forme di governo del territorio che dia maggiori garanzie di coerenza ecologico-naturalistica. | NO | |
| Pista ciclabile | Valorizzazione dell'itinerario | Si tratta di incentivare questa tipologia di attività ancora oggi non attuata a Albano Sant'Alessandro. Forme adeguate di comunicazione possono incentivare l'uso della pista ciclabile quale itinerario preferenziale almeno nella bella stagione. | Si | Programmati interventi nel PTO |



| | | | | |
|--|-------------------------------|--|----|--|
| Beni Paesistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004 | Mantenimento e valorizzazione | Mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi | Si | Applicato abaco interventi nel PLIS delle Valli d'argon |
| Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 | Mantenimento e valorizzazione | In prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, lo stato deve essere conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo degli ambiti del PLIS, delle aree protette e dell'agricoltura | Si | Avviati interventi di riqualificazione del sagrato e della viabilità al Santuario della Madonna |



| | | | | |
|---|-------------------------------|---|----|--|
| Siti di Importanza Ambientale e Zone di Protezione Speciale | Mantenimento e valorizzazione | All'interno degli ambiti del PLIS delle Valli d'Argon, delle aree protette, dei corsi d'acqua e dell'agricoltura devono essere individuate le opere incongrue: elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento già individuate dal P.G.T., il quale ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio. | NO | |
| Siti di Importanza Ambientale e Zone di Protezione Speciale | Tutela dei siti naturali | All'interno ed in prossimità dei siti naturali, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza. | SI | Oasi ASCA effettuati interventi di manutenzione dell'ambiente |
| Centro storico e centri storici minori | Mantenimento e valorizzazione | Eventuali recuperi e cambio di destinazione d'uso dovranno essere svolti secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale. | SI | avviati e completati interventi di recupero Nuovo Municipio, ex Poste/Sede Associazioni, Recupero cascine |



| | | | | |
|--|-------------------------------|--|----|--|
| Paesaggio naturale | Mantenimento e valorizzazione | Considerata la presenza di crinali collinari, è opportuno il mantenimento dello stato dei luoghi affinché non si alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni | SI | Azioni manutentive anche nel PLIS (Valli d'Argon) |
| Ambiti di pregio ambientale quali il PLIS delle Valli d'Argon, l'area protetta del monte Tomenone e l'area protetta del torrente Zerra | Interventi in aree sensibili | All'interno di queste aree è favorito l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili, processi e tecnologie di risparmio energetico. | SI | Azioni manutentive anche nel PLIS (Valli d'Argon) |



| | | | | |
|--|--|---|------------------|--|
| <p>Allevamenti e culture protette in serra</p> | <p>Dismissione e/o contenimento dello stato di fatto</p> | <p>Gli allevamenti e le colture in serra necessitano di adeguate misure di mitigazione: Specifica relazione agronomica-paesaggistica allegata al progetto definitivo che individui: Le piantumazioni di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; L'impiego di materiali tradizionali con preferenza di quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico; Forme architettoniche semplici, altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra; Utilizzo di coperture tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra lavorata a vista; Impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.; Percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato.</p> | <p>NO</p> | |
|--|--|---|------------------|--|



| | | | | |
|----------------|-------------------------------|--|----|--|
| Rete ecologica | Mantenimento e valorizzazione | Le aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, devono essere salvaguardate come elementi del P.G.T.; la loro funzione è garantita solo dalla continuità degli habitat. | SI | Avviato l'Accordo di Programma ARCO VERDE con la Provincia di Bergamo e altri soggetti istituzionali sovra-comunali |
|----------------|-------------------------------|--|----|--|

A ciò si aggiungeranno:

1. i dati oggettivi e statistici previsti nella sezione di MONITORAGGIO del DOCUMENTO di PIANO all'Art. I.1.1.7. Indicatori per il Monitoraggio del PGT, pag 10 della Parte Normativa;
2. la ricognizione di dettaglio dello stato di attuazione del PGT nelle sue tre componenti: strategie del Documento di Piano, programmazione della città pubblica nel Piano dei Servizi e attuazione di interventi nel tessuto consolidato del Piano delle Regole.



La situazione urbanistica: lo stato di attuazione di PGT

1 - I dati oggettivi e statistici previsti nella sezione di MONITORAGGIO del DOCUMENTO di PIANO all'Art. I.1.1.7. e gli Indicatori per il Monitoraggio del PGT, pag 10 della Parte Normativa del PGT vigente mostrano tra loro un certo evidente disallineamento che non giova alla chiarezza della sintesi analitica e della rappresentazione delle tendenze positive o negative in atto.

A ciò si dovrà porre rimedio facendo leva sul rinnovo degli indicatori VAS, ma anche semplificando il precetto normativo proprio del PGT.

2 – La ricognizione di dettaglio dello stato di attuazione del PGT: le previsioni del Documento di Piano e degli Ambiti di Trasformazione sono i principali elementi da porre a verifica conoscitiva; essi si stanno focalizzando acquisendo i dati oggettivi e reinterprestandoli nel contesto locale.

Sinora è stata esperita una ricognizione non burocratica dello stato di attuazione di quelle previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente.

In particolare sono state evidenziate le differenti condizioni di:

1. Ambito di trasformazione con PA attuato
2. Ambito di trasformazione con PA in corso di attuazione
3. Ambito di trasformazione con PA convenzionato e non attuato
4. Ambito di trasformazione con PA non attuato

La ricognizione è stata spazializzata individuando i diversi ambiti su una mappa contestuale e poi si sono approfonditi i termini quantitativi e qualitativi della situazione registrata.

Gli ambiti attuati o in corso di attuazione sono n.° 5 con funzioni diversificate nelle tre categorie, residenziale, produttiva e commerciale. Essi hanno determinato la realizzazione di mq 1.372,88 di slp con destinazione prevalentemente residenziale, equivalenti a 28 abitanti teorici.

Viceversa gli ambiti non attuati o convenzionati ma non attuati sono n° 7 con funzioni diversificate nelle tre categorie, residenziale, produttiva e commerciale.



Sono altresì evidenziati 2 ambiti di perequazione e compensazione previsti dal PGT vigente e che, entrambi, risultano ad oggi inattuati, nel senso che non hanno attivato alcun meccanismo perequativo.

Di seguito sono elencati tutti gli ambiti di trasformazione per come classificati dal PGT vigente:

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE | |
|---|--|
| Tm 5 | Misto di trasformazione (Piani Attuativi residenziali da P.R.G. attuati) |
| Tm 4 - Tm 6 | Misto di trasformazione (Piani Attuativi residenziali da P.R.G. in attuazione) |
| Tm 1 - Tm 2 | Misto di trasformazione (Piani Attuativi residenziali da P.R.G. non attuati) |
| Tmn 1 | Misto di trasformazione (Piani Attuativi residenziali di nuova previsione) |
| Tp 3 - Tp 4 | Produttivo di trasformazione (Piani Attuativi produttivi da P.R.G. attuati) |
| Tp 2 | Produttivo di trasformazione (Piani Attuativi produttivi da P.R.G. in attuazione) |
| Tp 1 | Produttivo di trasformazione (Piani Attuativi produttivi da P.R.G. non attuati) |
| Tpn | Produttivo di trasformazione (Piani Attuativi produttivi di nuova previsione) |
| Tc 1 | Attività commerciali: per grandi strutture di vendita e centri commerciali (Piani Attuativi produttivi da P.R.G. in attuazione) |
| Tc 2 | Attività commerciali: per grandi strutture di vendita e centri commerciali (Piani Attuativi produttivi da P.R.G. non attuati) |
| AMBITI DI PEREQUAZIONE E DI COMPENSAZIONE URBANISTICA | |
| Zm 1 - Zm 2 | Perequazione e compensazione mista |
| Zp 1 | Perequazione e compensazione produttiva |

Elenco Piani Attuativi o Ambiti di trasformazione del PGT e loro stato di attuazione





Mappa contestuale



Da ciò **emergono** con chiarezza **due aspetti fondamentali**:

1. la **crisi del settore immobiliare** ha certamente investito anche il territorio di Albano S. Alessandro, limitando la concreta operatività delle scelte strategiche di trasformazione indicate dal DdP;
2. la particolare **impostazione del modello perequativo** e delle aree prescelte allo scopo (concentrate in poche e decisive proprietà private) ha ulteriormente inceppato i meccanismi attuativi determinando una evidente **empasse**.



La valutazione delle richieste pervenute

L'esame delle proposte raccolte

A seguito dell'avviso di avvio del procedimento il Comune ha raccolto le richieste, le proposte ed i contributi di cittadini, associazioni, enti; le richieste sono state ordinate per tematiche e per localizzazione individuando gli argomenti emergenti di cui tenere conto nello sviluppo del lavoro.

L'individuazione dei soggetti da coinvolgere nell'iter del PGT- VAS (Valutazione Ambientale Strategica)

I meccanismi di partecipazione per la redazione del PGT prevedono due momenti di confronto:

- Le Conferenze di valutazione a cui sono invitati gli enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale (Regione, Provincia, ARPA, ASL, Comuni confinanti, Soprintendenza, ecc.).
- Le consultazioni, che sono i momenti in cui l'Amministrazione comunale coinvolge i settori del pubblico interessati all'iter decisionale del PGT (parti sociali ed economiche a cui chiedere il prescritto parere prima dell'adozione del PGT; gruppi e associazioni locali da coinvolgere nelle varie fasi dell'iter).

Oltre alle canoniche sedute pubbliche di conferenza di valutazione, potranno essere organizzati incontri pubblici allo scopo di illustrare l'iter del PGT e della VAS. Ulteriori incontri potranno essere organizzati per raccogliere indicazioni e proposte nelle varie zone del paese, con i rappresentanti delle Associazioni, delle Parrocchie e con il mondo economico (agricoltori, artigiani, industriali, commercianti, liberi professionisti).

Un incontro pubblico avrà lo scopo di illustrare il PGT nella sua stesura finale, prima della sua adozione.

Gli studi, le analisi e gli esiti degli incontri e delle conferenze saranno resi disponibili anche attraverso la loro tempestiva pubblicazione sul sito web del comune.

Potranno essere adottati altri strumenti di partecipazione quali questionari da sottoporre alla cittadinanza, creazione di gruppi di lavoro per affrontare tematiche proposte dall'ufficio di Piano, coinvolgimento dei bambini e dei ragazzi di alcune classi delle scuole nella redazione del PGT.

I suggerimenti e le proposte pervenute in fase di avvio sono state mappate sulla cartografia territoriale e catalogate per temi e istanze. La tabella seguente illustra in sintesi le principali tematiche trattate dalle 42 istanze e proposte pervenute a seguito dell'avviso di avvio del procedimento:



| TEMATICHE DELLE ISTANZE E DELLE PROPOSTE | |
|--|----|
| cambio di destinazione urbanistica | 31 |
| modifica normativa | 5 |
| modifica di parametri ed indici in Ambiti di Trasformazione e ambiti consolidati | 2 |
| ridefinizione nuovo intervento R.S.A. | 1 |
| intervento su fabbricato accessorio agricolo | 1 |
| rettifica limite classe di fattibilità geologica ed incremento volumetrico | 1 |
| istanza pluritematica (ma sempre riconducibili a tutte quelle sopra elencate) | 1 |
| totale | 42 |



L'analisi delle istanze determina quindi un quadro da cui emerge preponderante la tematica della richiesta di cambio della destinazione urbanistica.

Nello specifico, risulta numericamente significativa la richiesta di attribuzione di potenziale edificatorio a destinazione residenziale ai lotti di proprietà (14), che nella metà dei casi (7) sono attualmente ad uso agricolo e nell'altra metà (7) destinati a servizi di interesse pubblico.

In senso contrario, occorre evidenziare l'elevato numero di istanze (10) in cui si richiede l'eliminazione della previsione residenziale del lotto, con la variazione della stessa in uso agricolo (6) o in uso verde privato (4). Tutto ciò si può apprezzare nel quadro esplicativo qui a lato.

| CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA | |
|--|----|
| richiesta di attribuzione di potenziale edificatorio a destinazione residenziale | 14 |
| <i>variazione da uso agricolo a residenziale</i> | 7 |
| <i>variazione da verde e/o parcheggio pubblici a residenziale</i> | 7 |
| variazione da destinazione residenziale ad agricola | 6 |
| variazione da destinazione residenziale a verde privato | 4 |
| variazione da servizio pubblico a produttivo/artigianale | 2 |
| variazione di destinazione da uso produttivo ad uso commerciale | 2 |
| ridefinizione specifica all'interno della stessa destinazione urbanistica | 2 |
| richiesta di eliminazione di previsione parcheggio pubblico | 1 |
| totale | 31 |



Nella categoria “modifica normativa” si riscontrano:

- una specifica richiesta, rilevabile in diverse istanze, consistente nella necessità di adeguamento delle norme al fine di consentire l'ampliamento e/o l'apertura di impianti per il trattamento dei rifiuti e delle attività di rottamazione dei veicoli;
- la segnalazione di una generica complessità del sistema perequativo in fase di attuazione degli interventi tale da impedirne la realizzazione.

L'istanza pluritematica, articolata in ben 11 punti specifici, ricalca sostanzialmente il quadro complessivo e le tematiche delle altre proposte presentate, con richieste di cambio di destinazione urbanistica, di modifica normativa e di ridefinizione di Ambiti di Trasformazione con relativi parametri.

Non si evidenziano proposte tese a segnalare aspetti o problematiche di tipo generale, propositive verso i temi principali del territorio, con uno sguardo cioè verso interessi collettivi: salvaguardie ambientali, sostenibilità, centri storici, politiche per la casa, per la mobilità, per la produzione ecc.. Unica eccezione rilevabile è rappresentata nell'istanza pluritematica in cui al primo punto si suggerisce di includere le aree boschive del Monte S. Giorgio nel Piano dei Servizi come Verde Naturalistico pubblico.

Questi dati determinano un quadro sufficientemente chiaro di quanto formulato dalla cittadinanza in questa preliminare fase di apertura del procedimento di variazione del PGT e concorreranno a descrivere lo stato più ampio delle reali necessità di Albano Sant'Alessandro.



La flessibilità gestionale

L'attuale apparato normativo è apparso alla prova dei fatti complesso e di non semplice applicazione, a volte contraddittorio: da qui la necessità di introdurre i necessari correttivi, chiarimenti normativi nell'ottica della semplificazione e della flessibilità gestionale che deve connotare l'applicazione di strumenti di governo del territorio.

Come prime valutazioni si rileva una forte esigenza di semplificazione procedurale e normativa del Piano delle Regole (PdR), lo "svincolo" del sistema perequativo dall'attuale rigidità tra domanda e offerta nello scambio di crediti virtuali ed aree su cui farli atterrare.

Sul fronte delle previsioni strategiche del Documento di Piano la ricercata flessibilità va di pari passo con la scelta di garantire un modello operativo e gestionale da parte dell'A.C in grado di stimolare e accompagnare le potenziali trasformazioni per il bene comune del territorio-



ALLEGATO 1

TAVOLA RICOGNITIVA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT

36



ALLEGATO 2

ARTICOLAZIONE DEL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO

Si indica qui di seguito un programma temporale di massima dell'iter di formazione della Variante 1 al PGT, una prima parte di azioni è stata evidentemente già intrapresa e se ne è dato conto con nota asteriscata: *:

PROGRAMMA E TEMPI DELLE ATTIVITÀ INERENTI IL PROCEDIMENTO

FASE 0 - 1: PREPARAZIONE E ORIENTAMENTO

AVVIO PROCEDIMENTO* – articolo 13, comma 2, L.R. 12/2005

Deliberazione Giunta Comunale – avviso pubblico pubblicazione su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, affissione all'Albo Pretorio on-line, pubblicazione sul sito internet comunale, affissione di manifesti.

1.1 Delibera Giunta comunale: **ATTO DI INDIRIZZO OPERATIVO*** e **AFFIDAMENTO INCARICO*** [determinazione Responsabile di Settore]

1.1.1 **COSTITUZIONE GRUPPO DI LAVORO***

1.1.2 **INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI DA COINVOLGERE NELL'ITER DEL PGT- VAS (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA), pubblicazione SIVAS e web comunale**

Deliberazione Giunta comunale avvio e designazione autorità per la VAS. Avvio e attivazione fasi informazione, consultazione e partecipazione.

I meccanismi di partecipazione per la redazione del PGT prevedono due momenti di confronto:



- [Le Conferenze di valutazione a cui sono invitati gli enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale (Regione, Provincia, ARPA, ASL, Comuni confinanti, Soprintendenza, ecc.).
- [Le consultazioni, che sono i momenti in cui l'Amministrazione comunale coinvolge i settori del pubblico interessati all'iter decisionale del PGT (parti sociali ed economiche a cui chiedere il prescritto parere prima dell'adozione del PGT; gruppi e associazioni locali da coinvolgere nelle varie fasi dell'iter).

1.1.3 AVVIO PROCEDIMENTO VAS (VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA)*

Pubblicazione avviso SIVAS e web comunale

1.1.4 ESAME DELLE PROPOSTE RACCOLTE*

A seguito dell'avviso di avvio del procedimento il Comune raccoglie le richieste, le proposte ed i contributi di cittadini, associazioni, enti; le richieste vengono ordinate per tematiche e per localizzazione individuando gli argomenti emergenti di cui tenere conto nello sviluppo del lavoro.

DOCUMENTO ORIENTAMENTI INIZIALI (1)

Delibera di Giunta Comunale

Documento contiene in forma sintetica:

- [le linee programmatiche dell'Amministrazione;
- [l'inquadramento territoriale ed una prima valutazione urbanistica, ambientale e socio economica del territorio comunale;
- [la sintesi delle scelte di carattere sovra-comunale con particolare riferimento al PTCP e PTR;
- [la raccolta dei vincoli;
- [la raccolta delle scelte e dei progetti già definiti ed in corso di attuazione;
- [la valutazione delle richieste pervenute;
- [il programma di lavoro delle analisi conoscitive.



1.1.5 PREDISPOSIZIONE DOCUMENTO DI SCOPING per VAS

ATTIVITA' CHE SI SOVRAPPONE ALLA N. 1.1.4

1.1.6 AVVIO CONFERENZA DI VALUTAZIONE (VAS) – PRIMA CONVOCAZIONE pubblicazione SIVAS e web comunale

Avvio del confronto con gli enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale (Regione, Provincia, ARPA, ASL, Comuni confinanti, Soprintendenza, ecc.).

Messa a disposizione documenti

VERBALE PRIMA CONFERENZA PUBBLICAZIONE WEB e SIVAS

1.1.7 DOCUMENTO ANALISI CONOSCITIVE- APPROFONDIMENTI – (2)

ATTIVITA' CHE SI SOVRAPPONE TEMPORALMENTE ALLA N. 1.1.6

Il documento raccoglie in forma estesa tutte le analisi conoscitive alla base delle scelte del PGT e comprende quanto già elaborato con al precedente stesura del PGT: e con la implementazione delle informazioni alla luce dell'evoluzione dello stesso nel periodo antecedente all'avvio del procedimento di revisione con particolare riferimento

- ┌ alla cartografia storica per un ulteriore aggiornamento e ricostruzione dell'edificato alle diverse soglie e dei percorsi storici;
- ┌ all'individuazione di eventuali elementi di valore storico, culturale, simbolico di valenza territoriale;
- ┌ individuazione delle aree, dei siti e degli elementi di valore ambientale e naturalistico (parchi, boschi, corsi d'acqua, crinali, principali elementi morfologici del paesaggio, siti di interesse geologico, percorsi e punti panoramici);
- ┌ individuazione delle aree e dei siti compressi, degradati o di particolare vulnerabilità;
- ┌ l'analisi dello stato di fatto dell'uso del suolo;
- ┌ l'analisi della pianificazione sovra-comunale, dei vincoli e delle scelte urbanistiche ed infrastrutturali in atto;
- ┌ all'aggiornamento dello studio socio economico.



In concomitanza con la stesura del secondo documento verranno definite le necessità di integrazione dello studio geologico in ordine alla micro zonizzazione sismica ed alle indagini radon e la parte conoscitiva della Valutazione Ambientale Strategica.

Lo scopo fondamentale di questa fase è costruire un patrimonio condiviso di elementi ed informazioni che permetteranno sviluppare le future scelte.

1.1.8 DOCUMENTO DEFINIZIONE OBIETTIVI E DELLE SCELTE (3)

ATTIVITA' CHE SI SOVRAPPONE TEMPORALMENTE ALLE NN. 1.1.6-1.1.7

Sulla base delle analisi svolte, del primo documento e dei contributi raccolti con le conferenze e le consultazioni viene redatto il terzo documento che nel dettaglio definisce gli obiettivi e le scelte di piano.

Il documento è accompagnato da apposita cartografia che esemplifica gli obiettivi e le scelte.

FASE 2: ELABORAZIONE E REDAZIONE

40

2.1 LA REDAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ATTIVITA' CHE SI SOVRAPPONE TEMPORALMENTE ALLE NN. 1.1.6-1.1.7-1.1.8 E 1.1.9

Definito il quadro conoscitivo e raccolte le istanze ed i contributi degli enti e dei cittadini si procede alla redazione del "Documento di Piano" che definisce i contenuti strutturali del PGT.

Il documento di piano conterrà gli elaborati grafici che individuano i contenuti di cui all'articolo 8 della LR 12/2005.

2.2 INTEGRAZIONE/MODIFICAZIONE/AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

ATTIVITA' CHE SI SOVRAPPONE TEMPORALMENTE ALLA N. 2.1



A seguito della definizione del Documento di Piano si procederà, in accordo con l'Amministrazione comunale, alla elaborazione del Piano dei Servizi¹ e del Piano delle Regole così come definiti dagli articoli 9 e 10 della LR 12/2005 nella versione aggiornata/rivista od integrata.

2.3 DEPOSITO FORMALE PROGETTO PGT. PROPOSTA DEL DOCUMENTO DI PIANO (PGT) E RAPPORTO AMBIENTALE con SINTESI NON TECNICA (VAS)²

Deliberazione Giunta comunale presa d'atto della proposta di PGT.

2.4 AVVISO DI MESSA A DISPOSIZIONE

Pubblicazione sul SIVAS e sul web comunale

Gli atti sono trasmessi:

- [alle parti sociali ed economiche che si esprimono entro 30 giorni
- [agli enti e i soggetti competenti in materia ambientale che fanno parte della Conferenza di valutazione, che si esprimono nell'ambito della Conferenza di Valutazione e comunque entro 45 giorni.

41

2.5 AVVIO CONFERENZA DI VALUTAZIONE (VAS) – SECONDA CONVOCAZIONE pubblicazione SIVAS e web comunale

La seconda Conferenza di valutazione ha lo scopo di valutare la proposta di Documento di Piano e Rapporto Ambientale e di esaminare i pareri pervenuti.

2.6 VERBALE SECONDA CONFERENZA - PUBBLICAZIONE WEB e SIVAS

¹ IMPORTANTE: è evidente che la ridefinizione dell'assetto strategico e del tema della sussidiarietà dei privati nell'attuare i servizi di interesse generale nel Documento di Piano condiziona simmetricamente l'impostazione del Piano dei Servizi vigente (in particolare il tema della sostenibilità dei servizi previsti in termini quantitativi ed economici)

² E' altrettanto evidente che il lavoro di affinamento della proposta di DdP dovrà ammettere qualche interazione con la componente VAS anche in progress, facilitando i tempi di valutazione effettiva della proposta (RA e SnT)



2.7 FORMULAZIONE DEL PARERE MOTIVATO

L'autorità competente per la VAS formula il parere motivato, che può essere condizionato all'adozione di modifiche ed integrazioni della proposta del Documento di Piano valutato.

2.7.1 Eventuale riallineamento del DOCUMENTO DI PIANO (PGT) E RAPPORTO AMBIENTALE con SINTESI NON TECNICA (VAS) agli esiti delle Conferenze di Valutazione

2.8 LA DICHIARAZIONE DI SINTESI

Viene redatta la dichiarazione di sintesi che riporta i contenuti essenziali del PGT nella forma più semplice e chiara possibile e dà ragione delle modifiche apportate a seguito dei contributi e delle osservazioni.

ATTIVITÀ 2.7 – 2.7.1

PUBBLICAZIONE WEB e SIVAS

FASE 3: ADOZIONE E APPROVAZIONE

3.1 ADOZIONE

Il PGT viene presentato al Consiglio Comunale per l'adozione.

3.2 PUBBLICAZIONE PGT

A seguito dell'adozione il PGT viene pubblicato ed inviato in Provincia per la verifica di compatibilità con il PTCP, all'ASL e all'ARPA nonché ai soggetti interessati che hanno partecipato alle consultazioni



IL PGT viene pubblicato per 30 giorni e per i 30 giorni successivi è possibile per i cittadini presentare le osservazioni.

3.2.1 ESAME OSSERVAZIONI

3.3 AGGIORNAMENTO RAPPORTO AMBIENTALE

3.3.1 EVENTUALE TERZA CONFERENZA ove si rendesse necessaria

3.4 FORMULAZIONE DEL PARERE MOTIVATO CONCLUSIVO

L'autorità competente per la VAS formula il parere motivato, che può essere condizionato all'adozione di modifiche ed integrazioni della proposta del Documento di Piano valutato.

3.4.1 LA DICHIARAZIONE DI SINTESI CONCLUSIVA

Viene redatta la dichiarazione di sintesi che riporta i contenuti essenziali del PGT nella forma più semplice e chiara possibile e dà ragione delle modifiche apportate a seguito dei contributi e delle osservazioni.

43

3.5 APPROVAZIONE PGT

A seguito della controdeduzione alle osservazioni e della redazione di una dichiarazione finale di sintesi che dà ragione delle eventuali ulteriori modifiche derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni il PGT viene definitivamente approvato e diventa vigente dopo la pubblicazione sul BURL.

FASE 4: ATTUAZIONE, GESTIONE E MONITORAGGIO

IL PGT si configura come uno strumento in divenire che necessita di un monitoraggio, a cadenza annuale, del suo stato di attuazione allo scopo di apportare, se necessario, aggiornamenti e modifiche.



Ne consegue questa sintetica **SCALETTA DELLE ATTIVITA'**:

| |
|---|
| FASE 1: PREPARAZIONE E ORIENTAMENTO |
| Primo documento: orientamenti iniziali |
| Prima Conferenza di valutazione |
| Secondo documento: analisi conoscitive |
| Terzo documento: definizione obiettivi e delle scelte |
| FASE 2: ELABORAZIONE E REDAZIONE |
| Redazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi |
| Seconda conferenza di valutazione |
| FASE 3: ADOZIONE E APPROVAZIONE |
| Adozione in Consiglio comunale e pubblicazione. Il Documento di Piano viene inviato in Provincia per la verifica di compatibilità con il PTCP, nonché all'ASL e all'ARPA. Pubblicazione 30 + 30 giorni per le osservazioni |
| Approvazione definitiva |
| Pubblicazione sul BURL ed entrata in vigore del PGT |



ALLEGATO 3

LA PARTECIPAZIONE

I meccanismi di partecipazione per la redazione del PGT prevedono due momenti di confronto:

- Le Conferenze di valutazione a cui sono invitati gli enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale (Regione, Provincia, ARPA, ASL, Comuni confinanti, Soprintendenza, ecc.).
- Le consultazioni, che sono i momenti in cui l'Amministrazione comunale coinvolge i settori del pubblico interessati all'iter decisionale del PGT (parti sociali ed economiche a cui chiedere il prescritto parere prima dell'adozione del PGT; gruppi e associazioni locali da coinvolgere nelle varie fasi dell'iter).

Nello specifico un primo incontro pubblico avrà lo scopo di illustrare l'iter del PGT e della VAS. Ulteriori incontri saranno organizzati, anche in sinergia con i passaggi di Valutazione Ambientale Strategica, per raccogliere indicazioni e proposte nelle varie zone del paese, con i rappresentanti delle Associazioni, della Parrocchia e con il mondo economico (agricoltori, artigiani, industriali, commercianti, liberi professionisti).

Un secondo incontro pubblico avrà lo scopo di illustrare il PGT nella sua stesura finale, prima della sua adozione.

Sanno inoltre organizzati altri incontri pubblici intermedi con lo scopo di presentare e di rendere patrimonio comune le analisi e gli studi compiuti per il PGT. Gli studi e le analisi saranno resi disponibili anche attraverso la loro tempestiva pubblicazione sul sito web del comune.

Potranno essere adottati altri strumenti di partecipazione quali questionari da sottoporre alla cittadinanza, creazione di gruppi di lavoro per affrontare tematiche proposte dall'ufficio di Piano, coinvolgimento dei bambini e dei ragazzi di alcune classi delle scuole nella redazione del PGT, con realizzazione finale di una mostra delle idee, con plastici e disegni.



PROCEDURA VAS

Autorità procedente per la VAS il responsabile del settore tecnico del Comune di Albano S. Alessandro;

Autorità competente per la VAS un team interdisciplinare nominato dall'autorità procedente che comprenda oltre coloro che hanno compiti di tutela ambientale, anche il responsabile del procedimento della Variante 1 al PGT;

a. quali soggetti competenti in materia ambientale:

ARPA

ASL

PLIS delle Valli d'Argon

Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia - Corso Magenta, 24 - Palazzo Litta – 20123 Milano;

Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca – via S. Antonino, 7/a - Bergamo

Uniacque – Via Malaga, 22 – 24050 Ghisalba (Bg)

Servizi Comunali – Via Roma, 63 – 24067 Sarnico (Bg)

b. quali enti territorialmente interessati:

Regione Lombardia

DG Territorio e Urbanistica Via Sassetti, 32/2- 20124 Milano

DG Agricoltura Via Pola, 14 - 20124 Milano

DG Reti e servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile Via Pola, 14 - 20125 Milano

Provincia di Bergamo

Direzione settore Agricoltura Caccia Pesca – Via Fratelli Calvi, 10 – 24100 Bergamo



Direzione settore Ambiente, Via Camozzi, 95 – 24121 Bergamo

Direzione settore Tutela risorse naturali, Via Camozzi, 95 – 24121 Bergamo

Direzione settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Via G. Sora, 4 – 24122 Bergamo

Direzione settore Progettazione viabilità e Trasporti - Via G. Sora, 4 – 24122 Bergamo

Comuni confinanti (Brusaporto, Bagnatica, Costa di Mezzate, Seriate, Montello, San Paolo d'Argon, Torre de' Roveri)

PARTI SOCIALI E ECONOMICHE A CUI CHIEDERE IL PRESCRITTO PARERE

parti sociali:

CISL – Via Carnovali, 88/a – 24126 Bergamo

CGIL – Via Garibaldi, 3 – 24122 Bergamo

UIL – Via S. Bernardino, 72/e – 24122 Bergamo

Lista Civiche e Partiti rappresentati in Consiglio Comunale ...

parti economiche

CNA – Va Sant'Antonino, 3 – 24100 Bergamo

Associazione artigiani – Via Torretta, 12 – 24125 Bergamo

Ascom – Via Borgo Palazzo, 137 – 24125 Bergamo

Confesercenti – Via Guido Galli, 8 – 24126 Bergamo

Confcooperative – Via Serassi, 7 – 24125 Bergamo

Confindustria – Via Camozzi, 70 – 24121 Bergamo

Coldiretti – Via Mangili 21 – 24125 Bergamo

Unione Provinciale Agricoltori – Via Rovelli, 21 – 24125 Bergamo



Confederazione Italiana Agricoltori – Via Camozzi, 119 – 24121 Bergamo

ANCE – Via Partigiani, 8 – 24121 Bergamo



ALLEGATO 4

TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DELLE ISTANZE

