



COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO
Provincia di Bergamo
Assessorato all'urbanistica



PGT
VARIANTE_2024
RELAZIONE DI PIANO _ver05



Sindaco

Gianmario Zanga

Assessore al bilancio, all'urbanistica, all'edilizia privata e ai lavori pubblici

Fabrizio Mologni

Settore Tecnico - Pianificazione e gestione del territorio

Fabio Marchesi responsabile del servizio

Sonia Capra

Lorenzo Redolfi

VAS

Determina STP SRL Alberto Bonaldi Enrico Mosconi

Autorita' competente per la VAS

Matteo Pezzotta

Aspetti geologici e idrogeologici

Diego Marsetti

Matteo Riva progettista

Marco Minelli co-progettista, elaborazioni grafiche



Indice

1 Premesse	4
1.1 Premesse	4
1.2 Linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale	4
1.3 Il primo documento: linee di indirizzo per il governo del territorio	4
1.4 La VAS Valutazione Ambientale Strategica	8
1.4.1 Il documento preliminare di scoping	9
2 Linee guida provinciali	10
2.1 Le linee guida emanate dalla Provincia di Bergamo	10
3 Quadro di riferimento programmatico sovracomunale	11
3.1 PTR Piano Territoriale Regionale	11
3.2 PPR Piano Paesaggistico Regionale	12
3.3 Il PTR integrato alla LR 31/2014	13
3.4 I piani territoriali regionali in corso	15
3.4.1 La revisione del PTR	15
3.4.2 La revisione del PPR	18
3.5 Il PTPR Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo	21
3.5.1 La riduzione del consumo di suolo	22
3.5.2 La rigenerazione territoriale	22
3.5.3 Albano Sant'Alessandro nella 'territorializzazione' del PTC	24
3.5.4 'Progettualità' di rilievo provinciale e strategica	28
3.5.5 Gli AAS Ambiti Agricoli di interesse Strategico	29
3.6 La Legge 31/2014	30
4 Contenuto della variante al piano	32
4.1 Dalle analisi conoscitive alle scelte di piano	32
4.1.1 Le linee programmatiche 2021-2026	32
4.2 Lo stato di attuazione del PGT Piano di Governo del Territorio vigente	33
4.3 La valutazione dei contenuti partecipativi pervenuti	34
4.4 Le azioni concrete	37
4.4.1 La carta del consumo di suolo	38
4.4.2 La carta della qualità dei suoli liberi	46
4.4.3 La REC Rete Ecologica Comunale	47
4.4.4 Gli AAS Ambiti Agricoli Strategici ed il contesto locale	48
4.4.5 Le modifiche all'apparato normativo	51
4.4.6 Gli interventi edilizi unitari soggetti a PdCC Permesso di Costruire Convenzionato	51
4.4.7 Il PdS Piano dei Servizi	54
4.5 La quantificazione delle previsioni di piano	55
4.5.1 I numeri degli AT Ambiti di Trasformazione	56
4.5.2 I numeri dei PdCC Permessi di Costruire Convenzionati	57
4.5.3 Il dimensionamento potenziale complessivo	57
4.6 Modifiche al confine amministrativo comunale	58
4.7 Conclusioni	59



1 | Premesse

1.1 Premesse

L'Amministrazione Comunale di Albano Sant'Alessandro, in coerenza con il Programma di Mandato, ha manifestato la propria intenzione di avviare una procedura di revisione del PGT Piano di Governo del Territorio, ai sensi del comma 3 dell'art 5 della LR 31/2014 e smi, finalizzata al suo adeguamento al nuovo PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed al completo recepimento dei disposti in materia di consumo del suolo di cui alla LR 31/2014 e smi e in materia di Rigenerazione Urbana e Territoriale di cui alla LR 18/2019. L'Amministrazione Comunale, in prima applicazione delle disposizioni normative introdotte dalla LR 18/2019, ha già approvato con Delibera di Giunta Comunale n.° 24 del 01/03/2023 il documento 'Linee di indirizzo per il governo del territorio'.

1.2 Linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale

In occasione delle elezioni amministrative del 3 e 4 ottobre 2021 la lista 'Riparti Albano_lista civica' ha presentato il documento di illustrazione delle linee programmatiche per gli anni 2021 - 2026.

Uscita vincitrice dal passaggio elettorale, la nuova amministrazione ha quindi messo in concreto le principali scelte caratterizzanti il proprio programma elettorale e con Deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 16/11/2021 e' stato approvato il Programma di Mandato per il periodo 2024-2026, seguito dal DUP Documento Unico di Programmazione 2023-2025.

Tali linee sono articolate in programmi, progetti ed interventi.

Partendo dall'ambito urbanistico e edilizio, con la revisione del Piano di Governo del Territorio (PGT) e la riqualificazione del patrimonio comunale esistente, si spazia fino alle opere pubbliche con interventi mirati come l'ampliamento della biblioteca comunale, la realizzazione della struttura cucina presso l'area feste, la modifica della piazza Caduti per la Patria e la manutenzione straordinaria della palazzina del polo scolastico.

In ambito di servizi per lo sport e per il tempo libero, la riqualificazione e integrazione del centro sportivo comunale con la formazione di campo di paddle e campo da beach volley, la sistemazione del bar e la possibile realizzazione di un nuovo punto ristoro.

Per lo sviluppo sostenibile e la tutela del territorio e dell'ambiente, un importante obiettivo e' la realizzazione della pista ciclopedonale in Valle d'Albano, così come la tutela delle aree verdi presenti, la manutenzione dei corsi d'acqua con regimazione idraulica e formazione di vasche di laminazione presso la Valle d'Albano e il torrente Zerra.

La linea programmatica attinente al commercio prevede interventi per incentivare le nuove aperture in particolare nel centro storico, un nuovo piano del commercio e l'istituzione del Distretto del Commercio.

1.3 Il primo documento: linee di indirizzo per il governo del territorio

Il comune di Albano Sant'Alessandro e' dotato di un PGT Piano di Governo del Territorio relativamente recente (sono passati piu' di dieci anni dalla sua



approvazione e poco meno di cinque dall'ultima Variante del 2017) ma che, sia per contenuti progettuali che normativi, non può essere ritenuto adatto a far emergere le potenzialità di Albano Sant'Alessandro, sia a livello interno, che a livello sovra comunale.

Dal punto di vista della disciplina urbanistica, l'evoluzione normativa degli ultimi anni è significativa: dall'approvazione della LR 31/2014 al progetto di integrazione del PTR regionale, fino all'approvazione del nuovo PTCP (2020 e adeguato nel 2022), che hanno posto il tema della riduzione del consumo di suolo al centro del dibattito politico e del governo del territorio, fino alla recente LR 18/2019 che ha definito una serie di misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Consumo di suolo, rigenerazione urbana, valorizzazione della città consolidata rappresentano quindi i temi cardine con i quali anche il Comune di Albano Sant'Alessandro è chiamato a confrontarsi, adeguando i contenuti progettuali e le strategie territoriali del proprio PGT alle nuove disposizioni sovraordinate.

È anche l'occasione per approfondire alcuni documenti del Piano che si sono rivelati a volte non esaustivi, in modo tale da evitare in un futuro qualsiasi dubbio interpretativo.

Oltre all'adeguamento del PGT vigente, che è attuato attraverso una revisione dell'impianto documentale, uno degli obiettivi prioritari è quello di garantire la semplificazione e l'incentivazione all'attuazione delle previsioni.

Il nuovo Documento di Piano e gli adeguamenti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole apportano al PGT vigente un rinnovamento, sia dal punto di vista dell'impianto documentale che normativo, che portano a dotare Albano Sant'Alessandro di un PGT agile per struttura ed esauriente per contenuti e disposizioni normative in esso contenute.

A partire dalla verifica del quadro conoscitivo, che prende come riferimento il PTR Piano Territoriale Regionale - integrato a seguito dell'emanazione della LR 31/2014 - l'obiettivo primario è quello di voler restituire una lettura del territorio nella sua complessità, locale e sovralocale, aggiornata rispetto alle recenti dinamiche economico-territoriali che hanno influenzato lo sviluppo del territorio di Albano Sant'Alessandro e dei comuni contermini.

Anche il quadro programmatico è oggetto di rinnovamento, attraverso un'attenta revisione degli elaborati progettuali dei tre atti che compongono il PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) con l'obiettivo di restituire un quadro previsionale e normativo di più facile applicazione, con indirizzi e schede progettuali che guideranno l'attuazione delle trasformazioni previste.

Pochi documenti di facile lettura e facilmente aggiornabili, in grado di garantire una più agile gestione del Piano da parte degli uffici comunali competenti.

Dal punto di vista normativo determinante è invece il recepimento di una serie di disposizioni sovraordinate entrate in vigore successivamente all'approvazione del PGT vigente: l'adeguamento alla legislazione nazionale, regionale e provinciale in materia di edilizia e urbanistica, il recepimento degli indirizzi e prescrizioni prevalenti relativi al sistema paesistico-ambientale, di difesa del suolo e di riduzione del consumo di suolo,



l'adozione delle definizioni tecniche uniformi, l'aggiornamento dei piani di settore correlati.

Il nuovo PGT ha il compito di ridefinire le strategie territoriali di Albano Sant'Alessandro, sia per renderlo competitivo ed attrattivo alla scala sovracomunale, sia per programmarne lo sviluppo con interventi attuabili e coerenti con le esigenze locali.

Vengono ridefiniti gli scenari strategici in relazione alle disposizioni regionali e provinciali sopraggiunte dopo l'entrata in vigore del Piano vigente, in particolare quelle in tema di riduzione del consumo di suolo che limitano la previsione di nuove trasformazioni su aree agricole e/o libere non urbanizzate allo stato attuale.

Il DP Documento di Piano ha il compito di strutturare, tramite macro-obiettivi strategici, una nuova visione del territorio coerente con i criteri e gli indirizzi dettati dal PTR e dal PTCP. Le previsioni sono impostate a partire dalla 'Carta del consumo di suolo comunale', con l'obiettivo di adeguarsi alle soglie di riduzione definite dai criteri del PTR e del PTCP, mentre quelle del PGT vigente sono rimodulate, attraverso la riduzione di alcuni ambiti di trasformazione.

Il nuovo Documento di Piano recepisce l'individuazione degli AAS Ambiti Agricoli Strategici definiti dal PTCP per la loro perimetrazione sulla base delle risultanze riferite alla scala comunale.

Alcune trasformazioni sono state oggetto di revisioni morfologiche e funzionali al fine di renderle coerenti col nuovo impianto normativo e con le mutate esigenze della Amministrazione Comunale.

Il PdR - Piano delle Regole definisce le modalità attraverso le quali la città esistente può essere modificata e riqualificata, e classifica il tessuto urbano consolidato, concentrandosi sulla ridefinizione delle norme di attuazione, di facile lettura e coerenti con le più recenti disposizioni in materia urbanistica e edilizia. E' stata infine posta attenzione alle attività produttive, che rappresentano un tassello importante per la realtà locale e sovracomunale, e alla distribuzione commerciale, garantendo ed incentivando il mantenimento delle attività in essere.

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 con la 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, permettano di coordinare in modo armonico il sistema delle funzioni territoriali.

La variante di piano ha valutato le riduzioni delle previsioni di espansione, specie quelle fortemente impattanti in termini di consumo di suolo, e le ha orientate verso una discreta crescita della popolazione residente, in modo equilibrato e compatibile con la qualità e quantità dei servizi offerti.

Il PGT vigente prevedeva all'interno del TUC Tessuto Urbano Consolidato 7 AT Ambiti di Trasformazione, che interessano una importante superficie territoriale: tale area urbanizzata è stata ridotta in ottemperanza a quelle che sono le disposizioni regionali e provinciali sull'argomento.

La Variante al PGT ha tradotto e definito alla scala comunale i criteri regionali



e provinciali per la riduzione del consumo di suolo, oltre che dettagliato le previsioni per ciascun AT individuato all'interno del territorio di Albano Sant'Alessandro.

Anche il PdS Piano dei Servizi è stato oggetto di un aggiornamento volto ad un migliore inquadramento delle risorse della "cosa pubblica". È stato revisionato il quadro completo dell'offerta e sono stati verificati tutti i parametri già individuati nel PGT vigente rispetto agli edifici che ospitano attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale.

L'aggiornamento del PGT ha valutato innanzitutto azioni per la valorizzazione dell'esistente, tenendo conto che la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nel Comune di Albano Sant'Alessandro è già buona, e così anche la qualità degli stessi; ha indicato in seconda analisi le linee guida e di programmazione per gli interventi futuri, in particolare, per la manutenzione ed il mantenimento degli standard già acquisiti per il centro sportivo e per gli edifici scolastici.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono state valutate in relazione agli scenari previsionali del Documento di Piano, con l'obiettivo di rendere coerente il quadro programmatico del PGT nella sua complessità e dovranno essere verificate periodicamente in relazione al Documento Unico Programmatico e alla programmazione triennale comunale.

Nella redazione dei nuovi documenti è stata utilizzata una visione territoriale più dilatata, che volge lo sguardo al di fuori del contesto prettamente comunale e che si rivolge anche ai comuni contermini, il tutto valorizzando le infrastrutture già esistenti con l'obiettivo di rendere Albano Sant'Alessandro più attrattivo e competitivo alla scala sovracomunale.

È stata posta estrema attenzione alle problematiche della mobilità 'debole' e 'lenta' nell'attraversamento della ex SS n.42 Via del Tonale e all'assetto viabilistico generale in relazione al progetto proposto da FS per il sottopasso della linea ferroviaria Bergamo - Brescia.

Inoltre, il processo di valorizzazione della 'cosa pubblica' si è focalizzato sull'attuazione del progetto del nuovo teatro pubblico, interconnesso con il consolidamento del ruolo acquisito nel tempo dal teatro parrocchiale.

Il territorio della Valle d'Albano interessa circa il 30% della superficie territoriale del Comune, occupando una vasta area a nord in corrispondenza dell'omonima strada pubblica, al margine del tessuto urbano consolidato. Tale configurazione ha storicamente determinato lo sviluppo urbanistico e infrastrutturale di Albano Sant'Alessandro, da un lato preservando questo territorio dai processi di sviluppo urbanistico, dall'altro facendo emergere criticità sotto il profilo della valorizzazione del territorio e dell'ambiente.

Il Piano è partito da questa condizione cercando di salvaguardare il più possibile il contesto naturalistico ed il territorio ad oggi urbanizzato in esso esistente, al fine di evitare future edificazioni che modifichino le condizioni ambientali oggi presenti.

Attraverso il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi sono state definite misure volte a preservare, valorizzandolo, il paesaggio naturale, declinando alla scala comunale gli indirizzi di tutela paesaggistica definiti anche dal PTCP.



All'interno della REC Rete Ecologica Comunale hanno trovato spazio interventi per il consolidamento delle fasce alberate e delle aree tampone lungo i margini urbani (tessuto urbano consolidato e rete stradale sovracomunale) e il consolidamento della rete di percorsi ciclopeditoni, in grado di interconnettere il paesaggio naturale con quello urbano, oltre che con i comuni contermini e il resto del territorio di Albano Sant'Alessandro.

1.4 La VAS Valutazione Ambientale Strategica

A seguito dell'incarico affidato dall'Amministrazione Comunale di Albano Sant'Alessandro alla Determina STP SRL, e' stato redatto il documento preliminare di scoping nell'ambito della VAS Valutazione Ambientale Strategica.

Nello specifico si tratta di un aggiornamento delle conoscenze in materia ambientale e dei programmi di governo del territorio gia' assunti dall'Amministrazione Comunale in occasione della formazione del PGT Piano di Governo del Territorio. Partendo da cio' il documento sintetizza gli studi di settore e gli indirizzi programmatici, con analisi dello stato di fatto all'anno 2023 in funzione dei monitoraggi sulle matrici ambientali comunali, proponendo future implementazioni in funzione degli obiettivi dello strumento di pianificazione.

In particolare, il Comune di Albano Sant'Alessandro e' dotato di PGT ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., originariamente approvato con deliberazione CC n.° 23 del 12/09/2011 e pubblicato sul BURL n.° 14 del 04/04/2012. Successivamente, il PGT comunale e' stato oggetto di una variante generale, Variante n.° 1, approvata con deliberazione CC n.° 18 del 26/04/2017 pubblicata sul BURL n.° 27 del 05/07/2017, e relativa Valutazione Ambientale Strategica. Successivamente, con deliberazione CC n.° 25 del 17/06/2019 pubblicata sul BURL n.° 39 del 25/09/2019, e relativa Valutazione Ambientale Strategica, e' stata approvata la Variante n.° 2, variante puntuale n.° 3 al P.G.T. comunale.

In data 27/06/2022, con deliberazione della Giunta Comunale n.° 74, e' stato dato avvio al procedimento relativo alla 'Revisione e adeguamento del nuovo Piano di Governo del Territorio e del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica' ai sensi dell'art. 13, comma 1, della LR 12/2015 e s.m.i.. Gli approfondimenti conoscitivi elaborati per il PGT vigente sono considerati ancora adeguati e si e' proceduto ad aggiornare e/o integrare solo le tematiche delle quali si dispone di informazioni piu' recenti rispetto a quelle riportate oppure non completamente affrontate nella VAS dello strumento vigente, comunque in relazione agli obiettivi e alle strategie della presente variante.

La VAS e' definita, nel Manuale UE1, come il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni, proposte politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale. La funzione principale della VAS e' quella di valutare anticipatamente le conseguenze ambientali delle decisioni di tipo strategico. Piu' che politiche, piani e programmi in senso stretto, riguardano i processi per la loro formazione ed in questo differisce in modo sostanziale dalla valutazione ambientale dei progetti. In questa ottica si puo' considerare, pertanto, come uno strumento di aiuto alla decisione, ossia un DSS Decision Support System, piu' che di un processo decisionale.

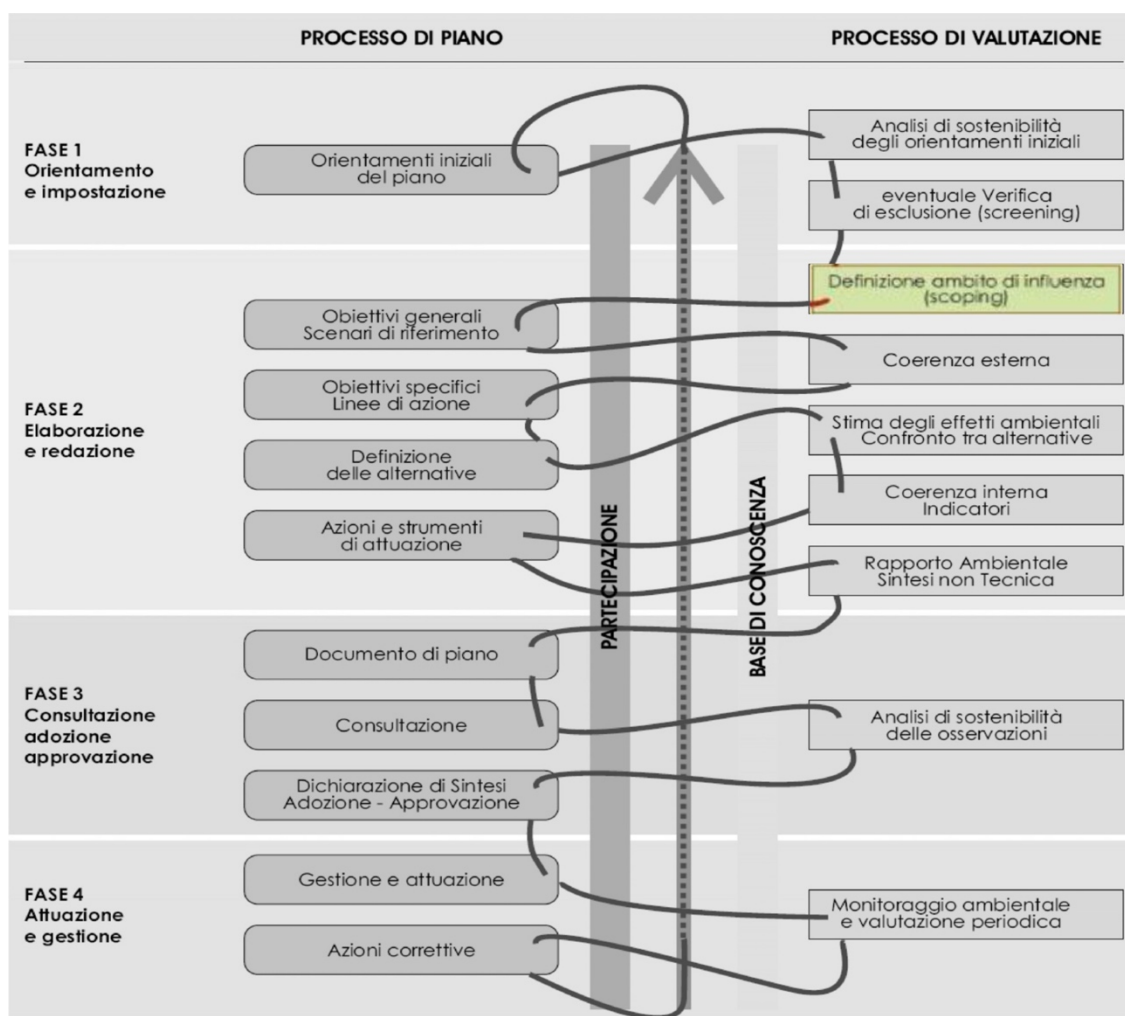


La VAS, quindi, non è solo elemento valutativo, ma si integra al percorso di formulazione dei progetti di intervento e ne diventa elemento costitutivo, gestionale e di monitoraggio. In questo senso è fondamentale declinare il percorso di VAS in relazione allo specifico percorso progettuale e decisionale.

1.4.1 Il documento preliminare di scoping

A partire dal documento pregresso del gennaio 2016 (Documento di Scoping di VAS nell'ambito della Variante al PGT - redazione / aggiornamento del documento di piano unitamente all'aggiornamento / integrazione / modificazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole) l'analisi preliminare, detta anche scoping, ha la finalità di definire i riferimenti operativi e concettuali rispetto ai quali si effettua la valutazione ambientale. Tali riferimenti riguardano, da un lato, aspetti di carattere metodologico-procedurale, quali la mappa delle autorità da coinvolgere, le modalità di coinvolgimento per la partecipazione pubblica, l'approccio metodologico alla valutazione adottato, e, dall'altro, indicazioni di carattere analitico, quali la definizione dell'ambito di influenza del piano, l'analisi delle tematiche ambientali del contesto di riferimento, l'individuazione dei presumibili impatti attesi dall'attuazione del Piano, i criteri di selezione degli indicatori per il monitoraggio.

figura sequenza delle fasi di un processo di piano o programma (DCR n.° VIII-351 del 13/03/2007)





2 | Linee guida provinciali

2.1 Le linee guida emanate dalla Provincia di Bergamo

Al fine di perseguire le proprie finalita' di coordinamento, il PTCP, oltre all'individuazione delle previsioni aventi carattere prescrittivo, assegna alle 'direttive', in generale, e alle 'Linee Guida' in particolare, la funzione di incentivare il piu' possibile i Comuni ad assumere come proprie, nell'ambito della pianificazione comunale, le 'indicazioni di finalita' e modalita' operative' che costituiscono l'obiettivo delle direttive stesse.

In tal modo si potra' raggiungere l'obiettivo regionale di disporre di una 'pluralita' di piani, fra loro coordinati e differenziati' e quindi garantire che la pianificazione locale possa porsi anche come componente, a livello di maggior dettaglio, dello sviluppo e dell'attuazione della pianificazione d'area vasta, al fine di far crescere e coordinare gli sviluppi territoriali in modo coerente e secondo un percorso metodologico condiviso. In questo contesto disciplinare l'art. 18 della LR 12/2005 individua come elemento fondante della 'valutazione di compatibilita'' degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP, la verifica della capacita' degli stessi di 'assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal Piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilita' previsti'.

Il senso delle direttive vuole quindi essere quello di indirizzare i Comuni verso l'utilizzo di prassi metodologiche e operative tra loro coerenti e di far si' che, pur nella possibilita' di 'discostarsi motivatamente' si tenda ad utilizzare tale facolta' il meno possibile e per ragioni il piu' possibile 'eccezionali e specifiche', mantenendo in tutti gli altri casi quella coerenza con gli obiettivi del PTCP che garantira' il raggiungimento della finalita' di coordinamento dei vari livelli di pianificazione voluta dal legislatore.

Questa stessa finalita' aveva condotto la Provincia alla scelta, disciplinata dall'art. 16 delle NdA Norme di Attuazione del PTCP, di individuare le 'Linee Guida' quali strumenti attuativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, aventi valore di direttiva.

Le Linee Guida, in attuazione dei contenuti previsti dall'art. 16, comma 1 lettera e) delle NdA del PTCP si articolano nelle seguenti parti:

- dimensionamento e individuazione degli sviluppi insediativi;
- verifica dell'impatto ambientale degli interventi di trasformazione territoriale, inteso soprattutto in rapporto alla tematica del consumo di suolo;
- verifica della qualificazione architettonica ed urbanistica degli interventi di trasformazione.

A cio' si deve oggi aggiungere la necessaria lettura del nuovo PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che e' stato approvato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 7 novembre 2020 con delibera n.° 37, pubblicata all'albo pretorio. Il PTCP e' stato pubblicato sul BURL n.° 9 Serie Avvisi e Concorsi del 3 marzo 2021; pertanto risulta efficace dal 3 marzo 2021. Il 20 maggio 2022, con Delibera di Consiglio Provinciale n.° 19, e' stato approvato un Adeguamento 2022 al PTCP, pubblicato sul BURL n.° 24 Serie Avvisi e Concorsi del 15 giugno 2022.



3 | Quadro di riferimento programmatico sovracomunale

3.1 PTR Piano Territoriale Regionale

Il PTR Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato nel 2010 dal Consiglio Regionale e annualmente aggiornato, costituisce 'atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province', come previsto dall'art. 19, comma 1, della L.R. n. 12 del 2005, Legge per il governo del territorio.

L'ultimo aggiornamento del PTR è in allegato 5 al Documento di Economia e Finanza regionale 2021 approvato con DCR 2064 del 24 novembre 2021. Con DGR n.° 367 del 4 luglio 2013 Regione Lombardia ha dato avvio al percorso di complessiva revisione del PTR e il 14 novembre 2013 la Giunta Regionale ha approvato la delibera n.° 937 che dà avvio al procedimento di approvazione della variante finalizzata alla revisione del PTR e della relativa procedura di VAS Valutazione Ambientale Strategica.

Il Documento di Piano del PTR indica/definisce:

- i principali obiettivi di sviluppo socioeconomico del territorio regionale;
- gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale;
- gli indirizzi per il riassetto del territorio;
- puntuali rimandi agli indirizzi e alla disciplina in materia di paesaggio, cui è dedicata la sezione Piano Paesaggistico.

Il PTR:

- a) costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia;
- b) identifica i principali effetti del PTR in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d'Area Regionali.

Il PTR definisce tre macro-obiettivi quali basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile, che concorrono al miglioramento della vita dei cittadini:

- 1- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- 2- riequilibrare il territorio lombardo;
- 3- proteggere e valorizzare le risorse della regione.

Il PTR individua sei sistemi territoriali di riferimento non perimetrali ai fini dell'individuazione di ambiti territoriali specifici, ma considerati come elementi tra loro interrelati, caratterizzati da omogenei punti di forza, di debolezza, da minacce e da opportunità. Tali sistemi sono:

- a) il sistema metropolitano;
- b) la montagna;
- c) il sistema pedemontano;
- d) i laghi;
- e) la pianura irrigua;
- f) il Po e i grandi fiumi.

Il territorio comunale di Albano Sant'Alessandro ricade all'interno del 'Sistema Metropolitano', per il quale sono definiti i seguenti obiettivi:

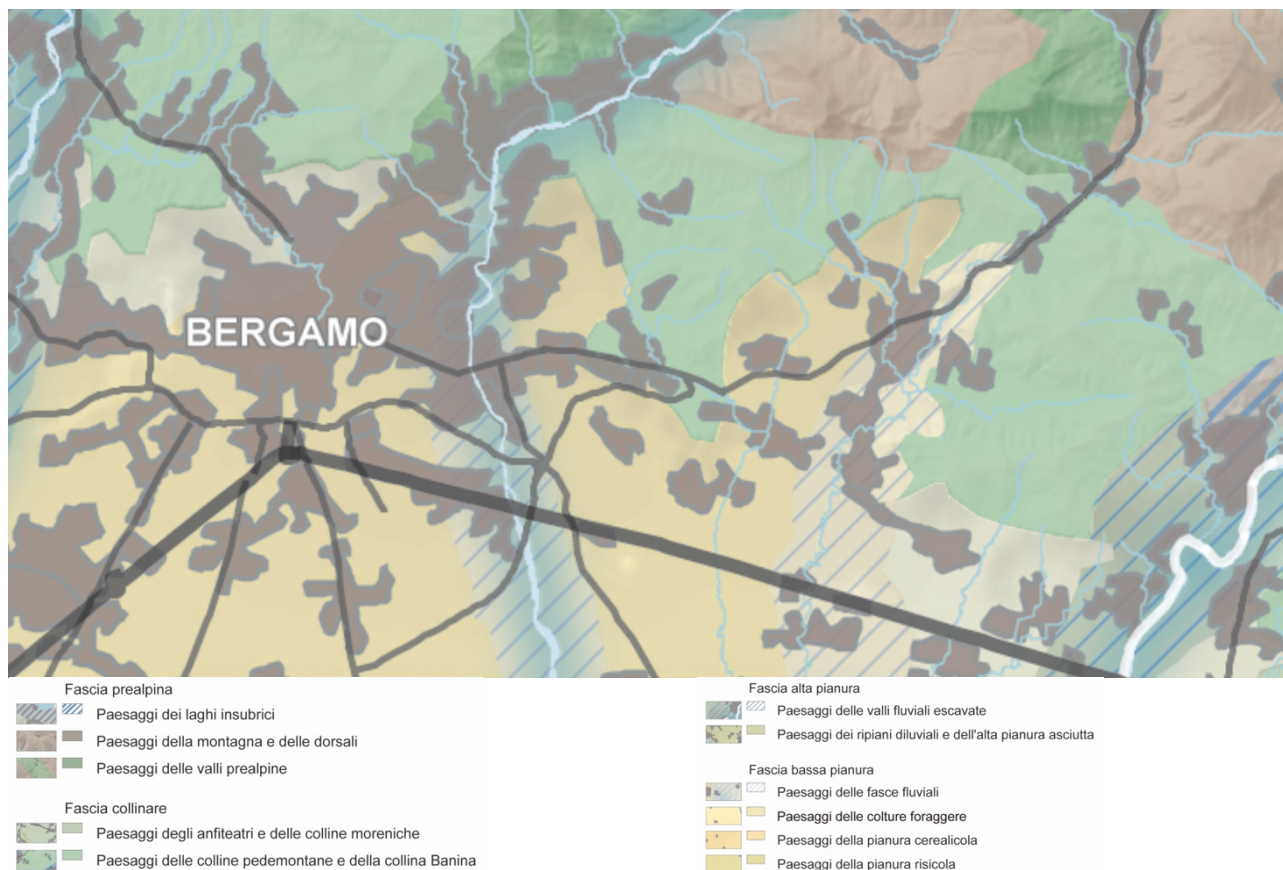


- tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;
- favorire uno sviluppo e riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia;
- favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee;
- ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili;
- applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- riorganizzare il sistema del trasporto merci;
- sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;
- valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;
- Post Expo - creare le condizioni per la realizzazione ottimale del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio.

3.2 PPR Piano Paesaggistico Regionale

Il PPR costituisce sezione specifica e disciplina paesaggistica del PTR. Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.

figura PPR, tavola A, Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio





Il PPR si compone di una molteplicità di materiali documentali¹, principalmente di carattere ricognitivo (gli abachi), interpretativo e descrittivo (i paesaggi della Lombardia), oltre che di un testo normativo che si configura come prima applicazione del quadro dispositivo nazionale. Per quanto ormai datato e in fase di superamento da parte del PVP Progetto di Valorizzazione del Paesaggio entro la più generale revisione del PTR, il PPR 2010 ha operato una prima e sostanziale articolazione descrittiva e di indirizzo dei paesaggi lombardi. Il territorio entro cui è iscritto Albano Sant'Alessandro è a cavallo, entro gli ambiti geografici di paesaggio di Lombardia, tra la 'Pianura bergamasca' e le 'Valli bergamasche'.

3.3 Il PTR integrato alla LR 31/2014

La variante parziale al Piano Territoriale Regionale, che introduce l'integrazione disposta dalla Legge Regionale n.° 31 del 28 novembre 2014 'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato', pone nel sistema di pianificazione territoriale regionale una disciplina finalizzata a perseguire le politiche in materia di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana.

Il provvedimento (approvato DCR n.° XI/411 del 19/12/2018) si pone entro l'orizzonte comunitario teso all'azzeramento dell'occupazione di nuovo suolo, assegnando con meccanismo di ripartizione (entro Ambiti territoriali ottimali definiti ad hoc) a Province e Comuni il compito di tradurre il dispositivo negli strumenti di pianificazione alla scala locale.

All'interno della integrazione del PTR, Regione Lombardia ha definito, anche attraverso un confronto tecnico con le Province e la Città Metropolitana, quaranta Ambiti territoriali omogenei (ATO), di cui sette interprovinciali. Gli ATO costituiscono

"[...] articolazioni territoriali espressione di ambiti relazionali, caratteri socioeconomici, geografici, storici e culturali omogenei, adeguati a consentire l'attuazione dei contenuti della politica di riduzione del consumo di suolo e, più in generale, lo sviluppo di politiche e l'attuazione di progetti capaci di integrare i temi attinenti al paesaggio, all'ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti. [...]"².

Il territorio comunale di Albano Sant'Alessandro è parte dell'ATO 6 'Collina e alta pianura bergamasca'.

Le prospettive di rinnovamento degli scenari urbanistico-territoriali alla scala di ATO dovranno fare riferimento a quanto definito dai Criteri per orientare la riduzione del consumo di suolo per ATO, documento allegato ai Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo.

Le indicazioni regionali per questo ATO in relazione alla riduzione del consumo di suolo sono così sintetizzabili:

- deve essere consistente anche la capacità di rispondere ai fabbisogni, pregressi o insorgenti, attraverso specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa;

¹ Si veda https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/Dettaglio_Redazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/territorio/paesaggio/piano-paesaggistico-regionale/piano-paesaggistico-regionale.

² Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014, Progetto di Piano.

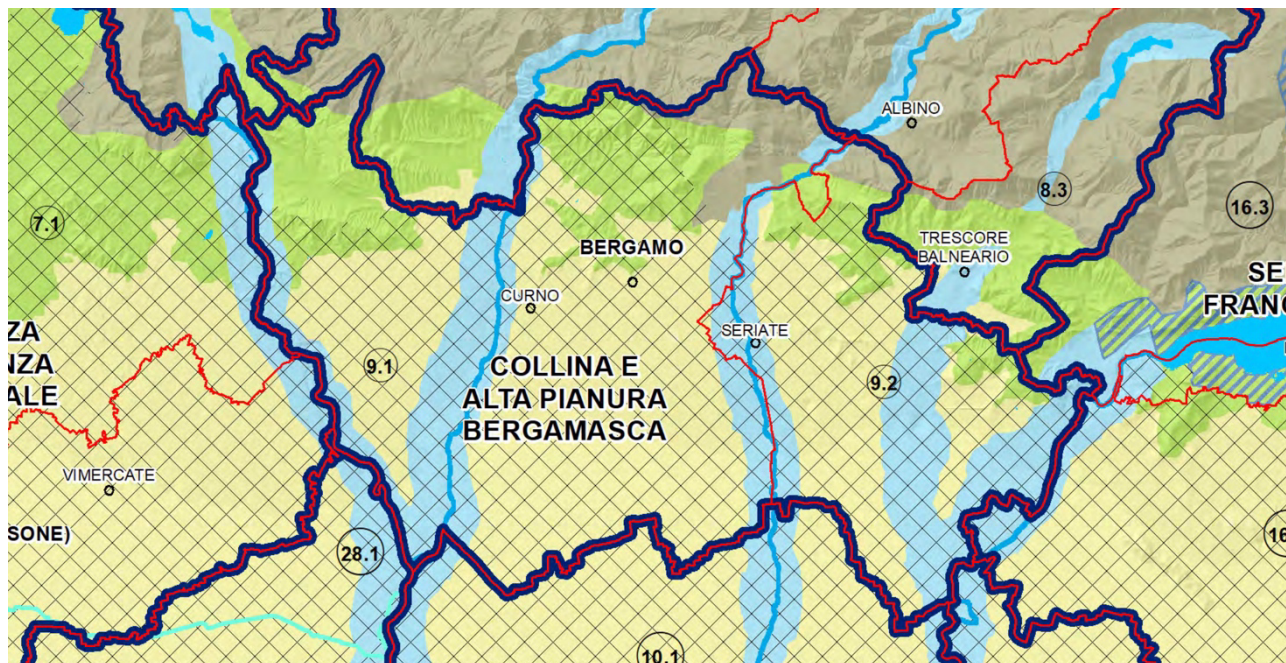


figura PTR, estratto tavola
PT2 Lettura dei territori:
sistemi territoriali, ATO e AGP

- la riduzione del consumo di suolo deve essere finalizzata alla tutela dei sistemi rurali periurbani e alla salvaguardia dei residui varchi di connessione ambientale;
- la rigenerazione, utile a soddisfare la domanda di base (prevalentemente residenziale), potrebbe anche favorire l'insediamento di funzioni di rango superiore, sfruttando i maggiori gradi di accessibilità indotti dalle previsioni della programmazione strategica regionale [...];
- anche la riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'ATO, al ruolo di Bergamo e della sua area metropolitana;
- le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione tra gli elementi di valore ambientale (Parco dei Colli di Bergamo, parchi fluviali, ZSC e ZPS);
- la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica;
- gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale.

Il territorio di Albano Sant'Alessandro è poi direttamente coinvolto in uno dei 21 areali della 'programmazione e rigenerazione territoriale' individuati, alla scala regionale, dal PTR, come

"[...] territori ad intensa metropolizzazione, particolarmente complessi e densamente urbanizzati ove la rigenerazione deve assumere un ruolo determinante e concreto per la riduzione del consumo di suolo e per la riorganizzazione dell'assetto insediativo a scala territoriale e urbana. [...]"

L'Areale 6 - Bergamo in cui ricade il territorio di Albano Sant'Alessandro è così tematizzato:

Territorio di antica industrializzazione appartenente al terzo sistema urbano regionale per popolazione e capacità produttiva, con forti connotati metropolitani nella parte di pianura. Fortemente infrastrutturato (A4 Torino - Venezia - aeroporto di Orio al Serio). Connesso nell'area di pianura con l'Areale

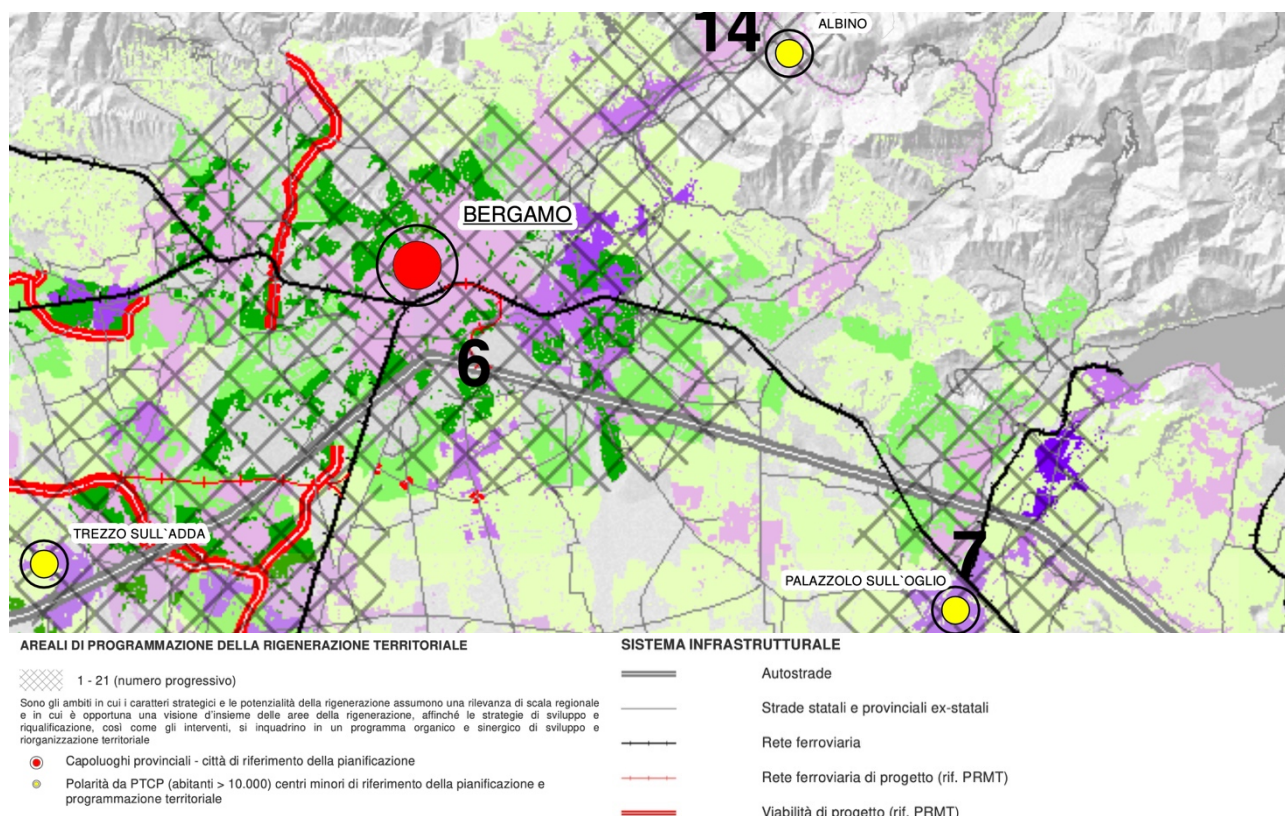


figura PTR/31, estratto tavola 05.D4, Strategie e sistemi della rigenerazione, e relativa legenda

BREBEMI - Treviglio (Areale 11) attraverso la Bretella Dalmine - Treviglio. Connesso a nord con l'areale di montagna della Valle Seriana (Areale 14).

3.4 I piani territoriali regionali in corso

In relazione alle dinamiche territoriali intervenute nell'ultimo decennio e alla necessità di affrontare nuove esigenze di governo del territorio, Regione Lombardia ha in corso di completamento una complessiva revisione del PTR e del PPR.

Il percorso di revisione del PTR, avviato con DGR n.° 367 del 4 luglio 2013, e' finalizzato a riorientare complessivamente la forma e i contenuti del PTR vigente, compresi quelli paesaggistici sviluppati nel PPR Piano Paesaggistico Regionale, includendo quanto già approvato con l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014.

3.4.1 La revisione del PTR

Con DCR n.° 2137 del 2 dicembre 2021 il Consiglio Regionale ha adottato la variante finalizzata alla revisione generale del PTR Piano Territoriale Regionale, comprensivo del PPR Piano Paesaggistico Regionale; la Giunta Regionale ha approvato, con DGR n.° 7170 del 17 ottobre 2022, la proposta di Revisione generale del PTR comprensivo del PVP, trasmettendola contestualmente al Consiglio Regionale per l'approvazione definitiva.

La revisione del PTR ha comportato un significativo impegno redazionale, sia in termini analitico-conoscitivo degli elementi caratterizzanti le diverse porzioni del territorio regionale, sia per quanto concerne la definizione delle scelte strutturali e strategiche del piano, che sono state formulate entro un percorso di coinvolgimento e co-progettazione con il sistema degli enti locali e delle rappresentanze del sistema sociale ed economico lombardo. La



restituzione dei contenuti di piano, entro il presente documento, viene effettuata focalizzando l'attenzione sui contenuti innovativi che la revisione del PTR introduce rispetto al PTR vigente e alla sua integrazione da LR 31/2014, dando quindi per assodati e consolidati i contenuti che la revisione riprende da quanto già deliberato (ad esempio: ATO, criteri per il consumo di suolo, Areali di programmazione della rigenerazione territoriale).

La revisione del PTR struttura i propri contenuti progettuali, nel 'Documento di piano' su 5 pilastri, ognuno dei quali declinato su più politiche e azioni, di diretto riferimento per la concorrenza e la sinergia della pianificazione di scala locale al perseguimento del quadro programmatico di scala regionale. I 5 'pilastri', che delineano la visione della Lombardia del 2030, sono:

- PILASTRO 1_Coesione e connessioni;
- PILASTRO 2_Attrattività;
- PILASTRO 3_Resilienza e governo integrato delle risorse;
- PILASTRO 4_Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione;
- PILASTRO 5_Cultura e paesaggio.

A partire da principi di rilevanza sovralocale, interesse regionale, capacità di innescare e di effetto domino di azioni di valorizzazione e qualificazione dei territori interessati dai Progetti e delle aree ad essi contermini, il PTR individua una serie di 'Progetti strategici per la Lombardia' in cui la città di Bergamo e la provincia, tra cui Albano Sant'Alessandro, sono direttamente implicati:

- Brescia e Bergamo capitali della cultura 2023;
- Malpensa ed il sistema aeroportuale lombardo:
[...] Il rafforzamento dell'accessibilità ferroviaria a Malpensa comprende anche l'attivazione di una nuova relazione lungo l'itinerario pedemontano Bergamo (Orio al Serio) - Carnate - Seregno - Saronno - Gallarate - (Malpensa), funzionale a connettere in modo veloce all'aeroporto i principali poli del sistema metropolitano allargato; l'attuazione dell'itinerario richiede il potenziamento della linea attuale sulle tratte Ponte S. Pietro-Bergamo-Montello e Seregno-Cesano Maderno, oltre all'estensione dell'infrastruttura ferroviaria a Orio al Serio e Malpensa 'Terminal 2' da Gallarate. [...];
- Sviluppo della mobilità nella "Città Infinita".

Vengono poi espressamente individuati come obiettivi prioritari di interesse regionale e/o sovraregionale (LR 12/05 art.20, comma 4):

- il riconoscimento e la valorizzazione dei poli di sviluppo regionale;
- la tutela e la valorizzazione delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- la realizzazione di infrastrutture e interventi di potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità;
- la realizzazione di infrastrutture per la difesa del suolo;
- la riduzione del consumo del suolo.

Albano Sant'Alessandro è interessata da tutti gli obiettivi prioritari definiti dal PTR; alla luce del fatto che il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio, il nuovo PGT deve esplicitare:

- a) la coerenza dei propri obiettivi con la visione strategica e gli obiettivi del PTR;
- b) l'espressa articolazione alla scala locale del sistema di lettura e interpretazione del territorio proposta nel PTR (sistemi territoriali, ATO, AGP);
- c) le modalità di attuazione dei progetti strategici;
- d) la corretta assunzione degli obiettivi prioritari di interesse regionale.



Per quanto concerne il pilastro 'Coesione e connessioni' alla pianificazione urbanistica di scala comunale e' chiesto di riscontrare i seguenti temi / criteri:

- attenzione a valorizzare e qualificare i punti di contatto tra le direttrici di mobilita' lunga;
- nodi del trasporto collettivo sono da considerare ambiti privilegiati e strategici per i processi di rigenerazione urbana o per lo sviluppo di una nuova struttura urbana;
- qualita' urbana (rigenerazione, centri storici, fruibilita' e inclusione, resilienza ai cambiamenti climatici);
- integrare le politiche di assetto urbano con quelle di corretto assetto del sistema periurbano;
- soddisfacimento dei fabbisogni espressi da residenti, logistica urbana.

In relazione al pilastro 'Attrattivita'', la pianificazione urbanistica di scala comunale puo' portare un proprio contributo sui seguenti fronti:

- individuazione delle opportunita' di investimento;
- semplificazione dei procedimenti;
- incentivazione economica e fiscale;
- qualita' e servizi per l'attrattivita' locale.

Circa il pilastro 'Resilienza e governo integrato delle risorse', che riguarda a processi di trasformazione del territorio che contemperino, preservino e, se possibile, innalzino la sua capacita' di risposta alle perturbazioni derivanti dalle attivita' antropiche che incidono direttamente sulla popolazione, sul sistema ambientale e rurale, al nuovo PGT e' chiesto di riscontrare i seguenti temi:

- attraverso la componente geologica del PGT, disciplinare la tutela delle acque, la difesa del suolo e la prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici;
- mitigare e adattarsi ai cambiamenti climatici, attraverso il minore consumo di risorse, standard piu' elevati di efficienza energetica e la riduzione delle emissioni;
- aumentare e diffondere la capacita' di evapo-traspirazione del sistema urbano;
- incrementare, nelle aree verdi pubbliche o private (con particolare riferimento alle aree di rigenerazione o di trasformazione all'interno del tessuto urbano consolidato), la piantumazione di alberature;
- predisporre norme e indirizzi di progettazione degli spazi pubblici e privati volti al drenaggio urbano sostenibile;
- predisporre la Rete Ecologica Comunale (REC) articolata in una infrastruttura verde urbana e una infrastruttura verde extraurbana, tra loro integrate, da attuare attraverso sia la promozione di azioni specifiche definite nel Piano comunale (azioni di forestazione urbana, gestione attiva dei boschi e de-impermeabilizzazione dei suoli ...), sia il coordinamento delle previsioni e programmazioni dei differenti settori pertinenti del comune, nonche' prevedendo specifici requisiti ecologici dei progetti di trasformazione;
- definire le modalita' di tutela e valorizzazione delle aree periurbane e dei contesti agro-silvo-pastorali, anche in riferimento agli obiettivi del progetto strategico 'Spazi aperti metropolitani'.

Per i criteri relativi al pilastro 'Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione' si rimanda a quanto gia' approvato con l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014; per i criteri relativi al pilastro 'Cultura e paesaggio' si rimanda a quanto indicato nel PPR per le fasce di paesaggio e alle schede dei singoli AGP Ambiti Geografici di Paesaggio.



3.4.2 La revisione del PPR

Componente sostanziale della revisione del PTR e' rappresentata dal PPR, che ne costituisce la componente paesaggistica. La revisione del PPR conferma e valorizza i tratti piu' significativi del PPR del 2010, aggiornandolo e migliorandone i contenuti e le disposizioni per renderlo piu' efficace, introduce una componente progettuale e adatta strumenti e struttura al contesto territoriale in continuo mutamento.

Il PPR definisce e identifica la Rete Verde Regionale, quale infrastruttura territoriale primaria, all'interno della quale si coniugano la tutela della biodiversita' e la riqualificazione paesaggistica del territorio. Essa si propone in tal senso di rafforzare i collegamenti e le relazioni tra aree caratterizzate da differenti gradi di qualita' ambientale e paesaggistica, attivando in particolare progetti per la conservazione e il recupero dei paesaggi naturali, agricoli e periurbani abbandonati e compromessi.

La RVR Rete Verde Regionale e' il riferimento per l'elaborazione della RVC Rete Verde Comunale da svilupparsi nell'ambito del nuovo PGT. La Regione, a tal fine, incentiva e promuove gli interventi e le azioni finalizzate alla costruzione della RVR anche con l'utilizzo del Fondo di cui all'art. 43, co.2bis della L.R. 12/05.

Il PPR suddivide il territorio regionale in 57 'AGP Ambiti geografici di paesaggio', intesi come la dimensione di aggregazione territoriale ottimale per la costruzione del progetto di paesaggio a scala locale. Gli enti territoriali, ciascuno secondo la propria competenza e attraverso i propri strumenti di pianificazione, approfondiscono le analisi conoscitive contenute nelle Schede allo scopo di definire e sviluppare a scala adeguata i contenuti del PPR, in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi di qualita' paesaggistica in esse contenuti.

Il territorio comunale di Albano Sant'Alessandro e' ricompreso nell'AGP 9.2 'Colline e alta pianura bergamasca orientale'³ per il quale vengono definiti 'obiettivi e orientamenti strategici per la pianificazione locale e di settore e indirizzi per l'attuazione della RVR sui seguenti temi:

- sistema idro-geo-morfologico;
- ecosistemi, ambiente e natura;
- impianto agrario e rurale;
- aree antropizzate e sistemi storico-culturali.

Il PPR fornisce i seguenti indirizzi:

- *salvaguardare la leggibilita' degli elementi idro-geo-morfologici caratterizzanti i paesaggi fluviali, in particolare le lanche, i meandri golenali e le zone umide lungo il corso del fiume Serio e Cherio, gli orli di terrazzo e le scarpate morfologiche lungo il corso del fiume Oglio, nonche' i solchi e le piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori, come i torrenti Tadone, Malmera, Tirna e Rillo, altrettanto importanti come fattori di modellamento che contribuiscono a variare l'andamento uniforme del territorio della pianura (rif. Disciplina art. 14, 20);*

preservare la morfologia delle colline pedemontane della Valcalepio che segna il confine tra i rilievi prealpini e l'alta pianura (rif. Dgr 22 dicembre 2011 - n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12");

³ 24 Comuni appartenenti all'AGP: Albano Sant'Alessandro, Bagnatica, Bolgare, Brusaporto, Calcinato, Carobbio degli Angeli, Castelli Calepio, Cavernago, Cenate Sotto, Chiuduno, Costa di Mezzate, Gorlago, Grumello del Monte, Montello, Mornico al Serio, Palosco, Pedrengo, Pradalunga, San Paolo d'Argon, Scanzorosciate, Seriate, Telgate, Torre de' Roveri, Villa di Serio.



- *salvaguardare la qualità e la continuità degli ambienti naturali che compongono la fascia ripariale del reticolo idrografico principale, in particolare la vegetazione tipica del letto ghiaioso del Serio e la densa copertura vegetale lungo le sponde e le scarpate del fiume Oglio (rif. Disciplina art. 14);*
- *contenere e mitigare gli impatti delle attività estrattive connessi alla presenza sul territorio sia di cave attive sia di cave dismesse e/o*

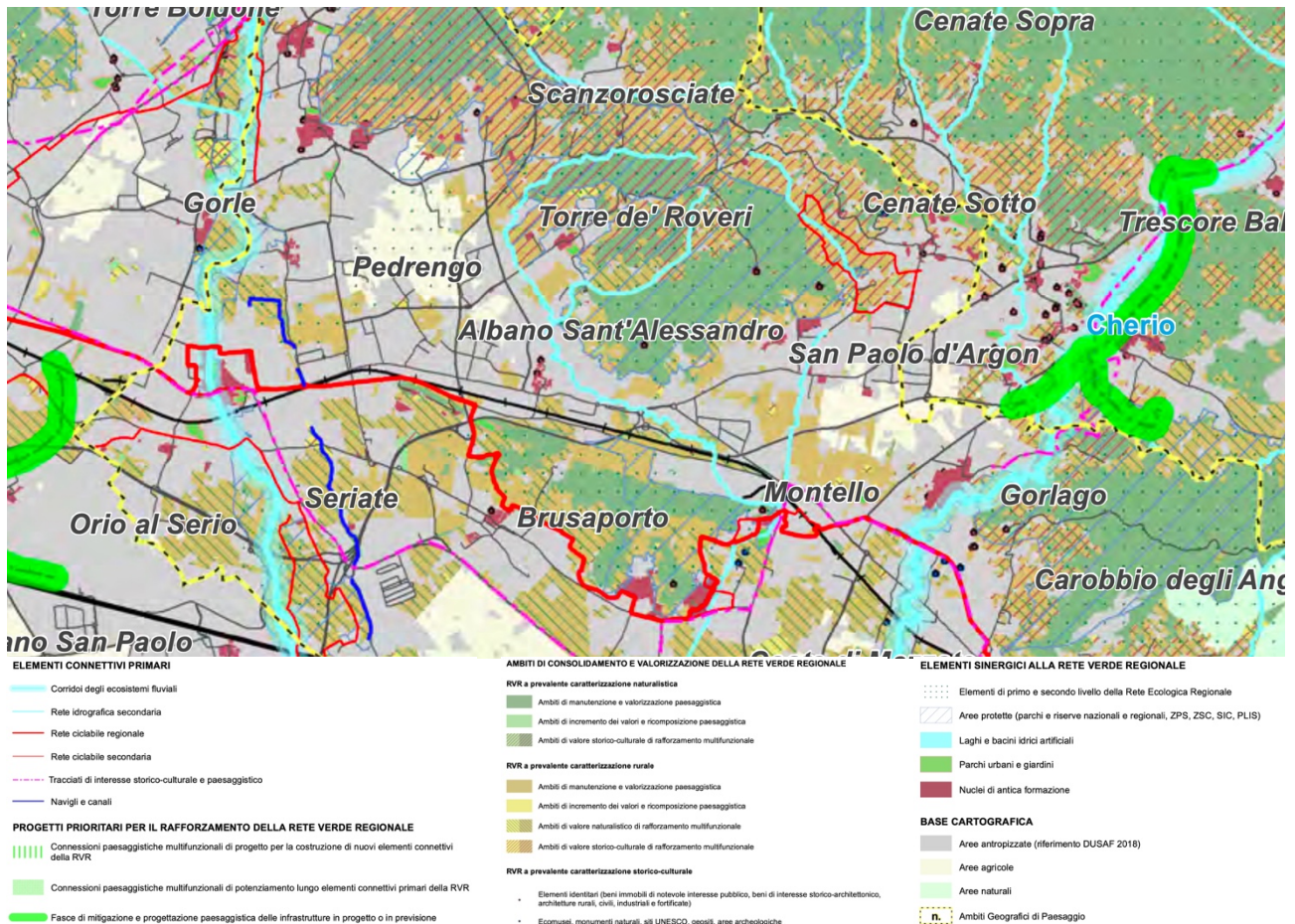


figura PPR, revisione 2022, estratto tavola PR 3.2, RVR Rete Verde Regionale, e relativa legenda

abbandonate (rif. Dgr 25 luglio 2013 - n. X/495, "Linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi", indirizzi specifici: Cave in ambito di pianura in contesti metropolitani e periurbani; Cave nei paesaggi di fiume delle valli fluviali di pianura);

- *valorizzare il ruolo dei fiumi Serio e Oglio quali corridoi ecologici primari della Rete Ecologica Regionale;*
- *mantenere e deframmentare i varchi della Rete Ecologica Regionale e in particolare rendere permeabili le interferenze con le infrastrutture lineari esistenti o programmate nonche' tra i maggiori nuclei urbanizzati (rif. Dgr 30 dicembre 2008 - n. 8/8837 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità");*
- *tutelare e valorizzare le aree boscate presenti sui versanti collinari della Valcalepio quali importanti serbatoi di naturalità per l'Ambito, così come il monte Tomenone (rif. Disciplina art.18);*
- *salvaguardare il valore ecologico e ambientale del reticolo idrografico minore, in particolare la continuità delle cortine arboreo-arbustive lungo il corso dei torrenti Tirna, Rillo, Zerra e lungo le rogge Bolgara e Castrina (rif. Dgr 22 dicembre 2011 - n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio*



delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12");

- *salvaguardare le componenti paesistico ambientali quali risorse paesaggistiche di valore sociale, turistico e fruitivo in particolare i PLIS delle Valli d'Argon; del Malmera, dei Montecchi e del Colle degli Angeli; del Monte Bastia e del Roccolo, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 39.5);*
- *salvaguardare il sistema di elementi che strutturano la trama del paesaggio rurale tradizionale e storico, quali la trama storica del rapporto vegetazione-acqua che caratterizza il paesaggio della pianura e in particolare il tracciato della Roggia Borgogna e il sistema dei fontanili, nonché il mosaico di elementi che compongono la tessitura tipica dei versanti collinari, promuovendo azioni volte alla conservazione e alla manutenzione dei vigneti terrazzati e dei castagneti, e al controllo dell'avanzata delle superfici boscate preservando gli spazi aperti composti da praterie da sfalcio, in quando elementi di valore paesistico e culturale (rif. Disciplina art. 30, 31, 32);*
- *salvaguardare e promuovere il recupero dei manufatti di matrice storico-rurale costituito dal sistema di cascine singole o aggregazioni di più corti che componevano i tradizionali villaggi rurali della pianura (rif. Dgr 22 dicembre 2011 - n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12");*
- *migliorare le condizioni di compatibilità paesistico-ambientale dei manufatti che alterano il paesaggio agricolo quali ad esempio manufatti relativi alla conduzione agricola e orticola, in particolare le serre, e gli impianti energetici da fonti rinnovabili (rif. Dgr 30 dicembre 2009 - n. 8/10974 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica"; progetto PAYS.MED.URBAN - "Paesaggi periurbani: Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_linee_guida_ita.pdf);*
- *promuovere il riordino e la ricomposizione dei paesaggi periurbani, migliorando l'inserimento paesaggistico delle infrastrutture stradali che definiscono il limite tra aree urbanizzate e aree agricole, salvaguardando le aree agricole residuali e di margine, mantenendo la continuità delle aree agricole in particolare in corrispondenza dei principali sistemi infrastrutturali che attraversano il territorio d'Ambito (rif. Progetto PAYS.MED.URBAN - "Paesaggi periurbani: Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_linee_guida_ita.pdf);*
- *contrastare i fenomeni che compromettono la biodiversità del paesaggio agricolo, in particolare i processi di semplificazione e banalizzazione culturale e l'impoverimento della struttura vegetazionale delle trame agricole della pianura (rif. Dgr 22 dicembre 2011 - n. IX/2727 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12);*
- *valorizzare la rete dei tracciati di interesse storico culturale, in particolare promuovendo interventi di valorizzazione fruitiva del sistema della viabilità rurale minore, dei percorsi rurali e dei manufatti di matrice storico-rurale ad essi connessi, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 39.5; Dgr 30 dicembre 2008 - n. 8/8837 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità");*
- *salvaguardare l'identità e la riconoscibilità dell'immagine tradizionale dei luoghi, con riferimento in particolare ai nuclei di antica formazione, agli insediamenti rurali tradizionali sparsi e al sistema di interesse storico-architettonico diffuso nel territorio composto da nuclei medievali*



- fortificati, chiese romaniche e strutture difensive, ponendo specifica attenzione ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano (rif. Disciplina art. 33);*
- *promuovere la realizzazione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete i nuclei storici minori con gli episodi più significativi di architetture civili, religiose e rurali, a partire dai tracciati storici della Via Francesca e della Via Carolingia, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 39.5; Dgr 30 dicembre 2008 - n. 8/8837 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità");*
 - *valorizzare la rete ciclabile regionale, in particolare il tracciato della Pedemontana alpina, come dorsale della mobilità lenta potenziando le connessioni con il sistema di percorsi fruitivi alla scala regionale, come la ciclovia dell'Oglio e i percorsi lungo il fiume Serio e alla scala locale, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 39.5; Dgr 30 dicembre 2008 - n. 8/8837 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità");*
 - *evitare o contenere i processi conurbativi onde contrastare l'incremento della frammentazione ecologica e la perdita di riconoscibilità degli aggregati urbani in particolare in corrispondenza delle principali infrastrutture (rif. progetto PAYS.MED.URBAN - "Paesaggi periurbani: Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_linee_guida_ita.pdf);*
 - *migliorare le condizioni di compatibilità paesistico-ambientale degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti, in particolare di quelli localizzati nel fondovalle, nei contesti agricoli o al loro margine (rif. Progetto PAYS.MED.URBAN - "Paesaggi periurbani: Linee guida paesaggistiche per il governo del territorio" www.paysmed.net/pdf/paysurban_linee_guida_ita.pdf);*
 - *salvaguardare e valorizzare i beni archeologici ancora conservati e i contesti di giacenza;*
 - *salvaguardare i lacerti di paesaggio centuriato quale testimonianza della più antica frequentazione e trasformazione antropica del territorio.*

Ulteriore contenuto innovativo del PPR e' rappresentato dalle 'Aggregazioni di immobili ed aree di valore paesaggistico', funzionali a fare degli ambiti tutelati ai sensi dell'art 136 del Codice un elemento portante della pianificazione regionale, da considerare in modo coordinato ed integrato con l'intero sistema delle tutele di livello statale, sovranazionale e regionale, sia di carattere paesaggistico che naturalistico, oltre che monumentale.

In relazione alla 'conformità' delle scelte di PGT con il PPR, il riferimento e' al testo 'Disciplina', entro cui il PPR introduce indicazioni normative, anche prescrittive, per tutti gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004⁴ oltre che indicazioni/direttive e prescrizioni anche per quegli ambiti che, seppur non sottoposti a tutela ai sensi di legge, sono stati individuati dal PPR quali 'elementi qualificanti il paesaggio lombardo'⁵.

3.5 Il PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo

Il PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo e' stato approvato nel novembre 2020 e assume, declinandolo alle

⁴ Territori contermini ai laghi, corsi d'acqua, aree alpine ed appenniniche, ghiacciai e circhi glaciali, parchi e riserve nazionali e regionali, boschi e foreste, aree gravate da usi civici, zone umide, aree archeologiche.

⁵ Quali geositi, scenari lacuali, cascate, ambito paesaggistico del Po, alpeggi e malghe, praterie naturali e prati stabili, terrazzamenti e coltivazioni a vigneto, oliveto, frutteto, marcite, fontanili e sistemazioni irrigue tradizionali, nuclei di antica formazione e architetture storiche, tracciati di interesse storico culturale e centuriazioni, canali e navigli di rilevanza regionale, siti Unesco, ecomusei nonché le Aggregazioni di immobili ed aree di valore paesaggistico.



specificità del territorio provinciale, il quadro normativo e pianificatorio di scala regionale, anche in relazione ai due delicati temi della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione.

3.5.1 La riduzione del consumo di suolo

In relazione alla riduzione del consumo di suolo, assumendo il ruolo 'esortativo' (e non autoritativo) che il quadro dispositivo regionale assegna alla pianificazione provinciale, il PTCP, attraverso le 'Regole di piano', specifica la disciplina relativa alla riduzione del consumo di suolo⁶:

- la soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo è pari al valore inferiore dell'intervallo determinato dal PTR per la Provincia di Bergamo;
- la soglia comunale è integrata da una quota aggiuntiva del 5%, da utilizzarsi per il meccanismo volontaristico di trasferimento tra comuni della quota di consumo;
- la soglia comunale può essere definita, a scala intercomunale e in funzione di un migliore assetto territoriale, in sede di 'piano associato' di cui alla normativa urbanistica regionale, al fine di determinare un bilancio ecologico del suolo esteso all'insieme dei Comuni partecipanti al piano associato;
- la quota di consumo di suolo può essere oggetto di trasferimento da un Comune a un altro, preferibilmente afferenti al medesimo ATO;
- in caso di riduzione inferiore o superiore alla soglia provinciale, possono essere attivati accordi di trasferimento con altri comuni o accordi di programma con la Provincia;
- i trasferimenti di quote di consumo di suolo tra 'contesti locali' (aggregazioni di comuni) costituiscono azioni di compensazione territoriale.

3.5.2 La rigenerazione territoriale

Nella Legge Regionale sulla rigenerazione urbana e territoriale si conferma il ruolo fondamentale delle Province. La Provincia di Bergamo, pur non avendo ricevuto da Regione Lombardia ruoli e compiti specifici, per tramite del PTCP ha inteso svolgere un ruolo qualificante e di accompagnamento alla progettualità locale finalizzata alla rigenerazione del patrimonio urbano e infrastrutturale del territorio provinciale.

Oltre alla identificazione di indirizzi per i processi diffusi di rigenerazione (i 'luoghi sensibili'), il PTCP individua alcuni 'ambiti di progettualità strategica'⁷ (APS), quali [...] contesti territoriali maggiormente 'sotto sforzo' ma carichi di potenzialità latenti, per i quali si afferma l'opportunità di una regia unitaria e concertata funzionale a introdurre un'agenda di iniziative concorrenti e sinergiche ad affrontare problematiche complesse e liberare risorse ed energie di rigenerazione.

Albano Sant'Alessandro è coinvolto in 2 APS:

- l'APS 'Bassa Valle Seriana, l'asse della rifunionalizzazione', connotato da una prospettiva di progressiva rifunionalizzazione del vasto patrimonio produttivo dismesso [...] attraverso politiche pubbliche e di partenariato organiche e funzionali a una complessiva rigenerazione di scala territoriale [...] da perseguirsi attraverso uno strutturato percorso di concertazione con gli stakeholders e anche sulla esemplificazione e sperimentazione di buone pratiche.

⁶ PTCP_BG, Regole di piano, parte IX 'Regole per il contenimento del consumo di suolo'.

⁷ PTCP_BG, Documento di Piano, par. 18.

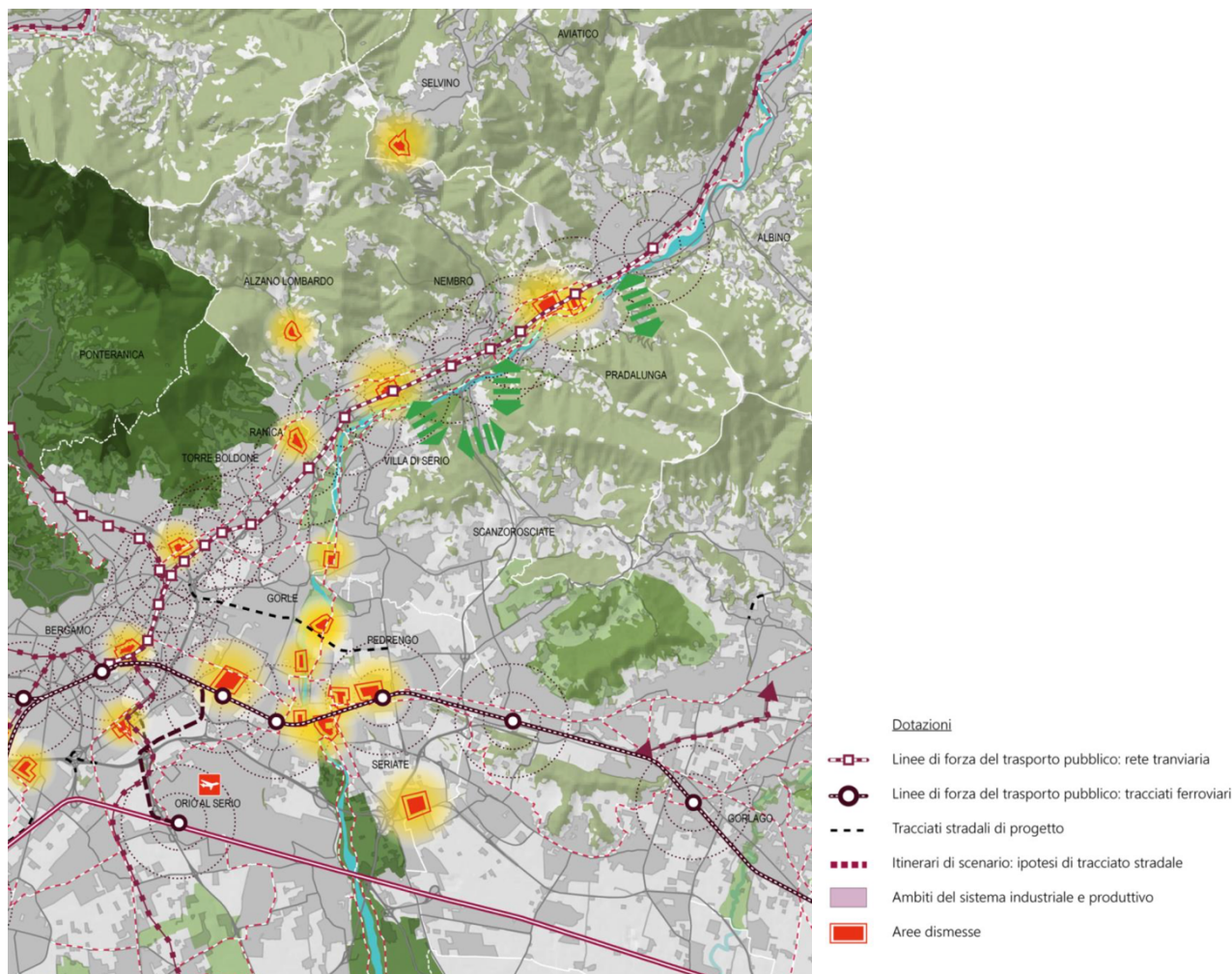


figura PTCP_BG, Documento di Piano, '25.2 Bassa Valle Seriana, l'asse della rifunionalizzazione' e relativa legenda

- l'APS 'La porta della Val cavallina, armonizzazione della nuova infrastrutturazione e cuore degli spazi aperti', nel quale il 'triangolo' territoriale tra Albino Sant'Alessandro, Gorlago e Trescore Balneario, ha costituito nel tempo una cerniera strategica tra la Val Cavallina, le aree centrali del Capoluogo e le dinamiche insediative crescenti della Val Cavallina e dell'alto Sebino. Luogo privilegiato per la condensazione dei servizi di vasta scala, ha assistito ad un progressivo addensamento di impianti produttivi, commerciali e residenziali, spinto, in buona parte, da ipotesi di pianificazione territoriale che non hanno avuto definitivo esito. Entro tale processo di densificazione, condotto in assenza di un coordinamento complesso ed una chiara prospettiva di sviluppo, si sono progressivamente esauriti gli spazi per una appropriata infrastrutturazione e, nel passato, le aree libere hanno svolto un ruolo residuale e marginale. La strategia che la Provincia propone alle comunità locali consiste nel cogliere l'occasione del riassetto della rete dei corridoi di qualità del trasporto collettivo per ridefinire il disegno degli spazi aperti e di transizione, assegnando a questi il ruolo di centralità unificante di questa conurbazione [...] nel quale sperimentare diversi modelli di rapporto tra tessuto urbano consolidato e spazi aperti, finalizzati al riequilibrio ecosistemico, alla agricoltura di prossimità, al progetto di un paesaggio riconoscibile e fulcro attrattivo di una funzione allargata.

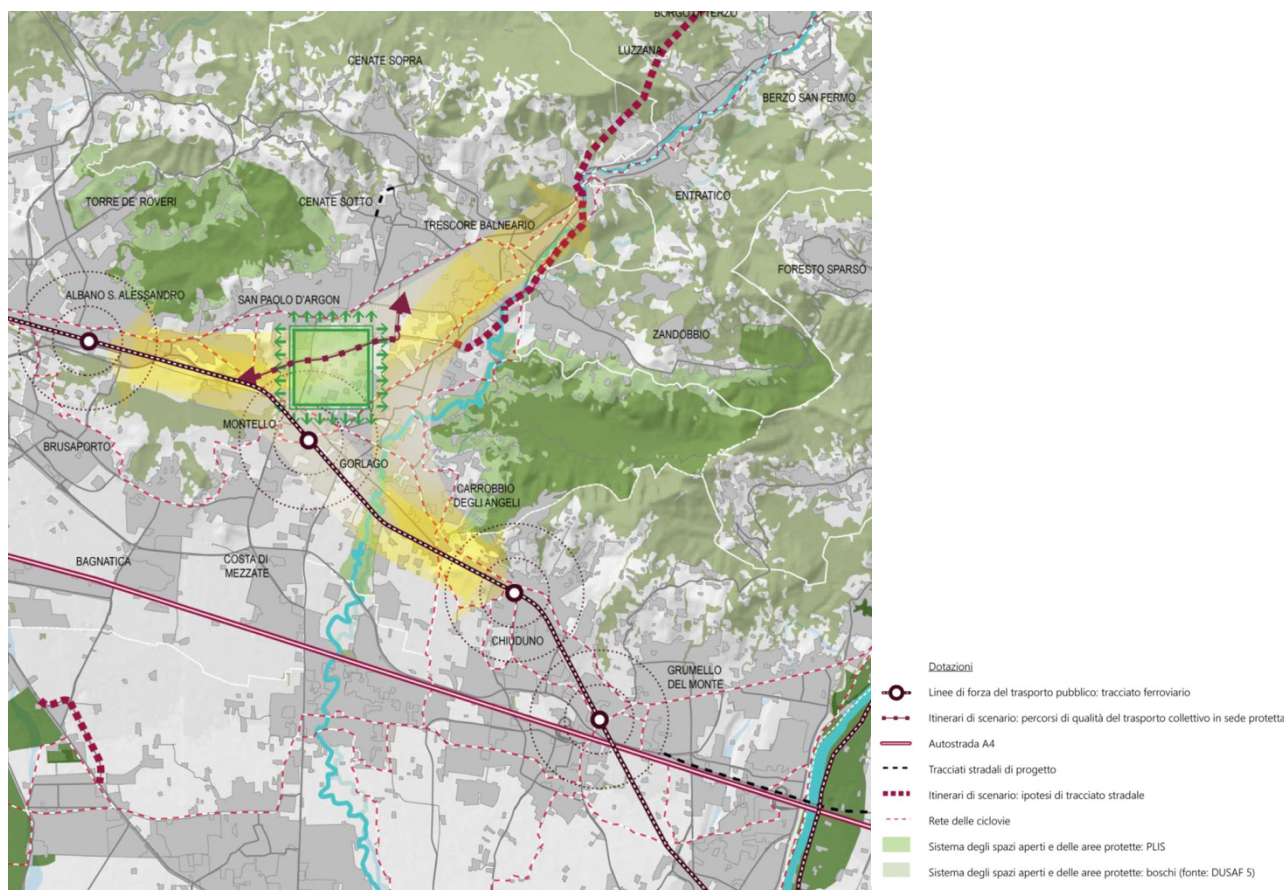


figura PTCP_BG, Documento di Piano, '25.8 La porta della Val Cavallina, armonizzazione della nuova infrastrutturazione e cuore degli spazi aperti' e relativa legenda

Importante sottolineare come la Provincia, in relazione all'attivazione di iniziative di rigenerazione territoriale e verificati i fattori di concorrenza al perseguimento degli obiettivi di PTCP, "[...] *si impegna, con proprio atto deliberativo:*

- *a derogare, sulla base di una istanza comunale, eventuali disposizioni normative limitative del PTCP tali da impedire di usufruire di diritti edificatori aggiuntivi disciplinati dalla legge urbanistica regionale in merito a interventi di rigenerazione;*
- *a specificare le modalita' di erogazione di un supporto tecnico-procedurale e giuridico-amministrativo ai soggetti proponenti nella formulazione di tali atti;*
- *a definire modalita' di semplificazione e fluidificazione dei procedimenti istruttori e deliberativi in capo alla Provincia come soggetto partecipante ai procedimenti funzionali alla formulazione di tali atti;*
- *a definire criteri premiali e di priorita' per l'accesso a fonti di co-finanziamento per investimenti riferiti a politiche, interventi e iniziative finalizzate alla rigenerazione territoriale."*⁸

3.5.3 Albano Sant'Alessandro nella 'territorializzazione' del PTCP

Gli obiettivi e i principi di riferimento definiti dal PTCP vengono specificati e declinati dal piano attraverso un processo di 'territorializzazione', ovvero di definizione di una progettualita' riferita alle forme e ai modi della qualificazione dell'assetto territoriale e alle regole della sua trasformazione. Indirizzi, politiche e regole del PTCP alle quali la nuova manovra urbanistica comunale di Albano Sant'Alessandro dovra' riferirsi sono sviluppate nei seguenti contenuti del piano provinciale.

⁸ PTCP_BG, Regole di piano, art.74.



Albano Sant'Alessandro nelle 'geografie provinciali'

Nella definizione delle 12 'geografie provinciali' attraverso le quali il PTCP legge il territorio provinciale, Albano Sant'Alessandro e' coinvolto in 4 di queste:

- la 'dorsale metropolitana': questa geografia provinciale individua la conurbazione tra i nodi di Ponte San Pietro e di Montello, che ha come fulcro centrale il capoluogo provinciale. Si caratterizza come asse fondamentale di riferimento sulla linea di forza costituita dal potenziamento della ferrovia e per uno scenario di qualificazione del sistema dei servizi di carattere 'metropolitano';

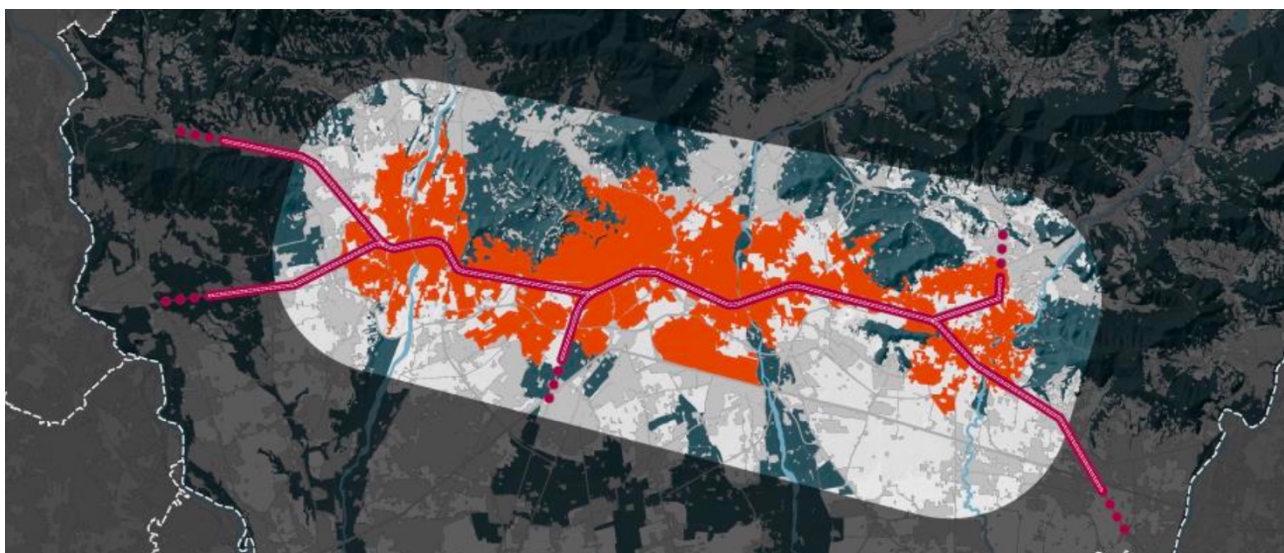


figura PTCP_BG, Documento di Piano, '23.3 La dorsale metropolitana'

- 'il neo-sistema tra Cherio e Oglio': riconosce il sistema territoriale che si estende fra i primi rilievi della Valcalepio (a nord di Grumello del Monte) e la confluenza del fiume Cherio nell'Oglio in corrispondenza di Palosco. Il 'neo-sistema' tra Cherio e Oglio comprende un territorio piuttosto eterogeneo per caratteristiche geografiche, sviluppo insediativo e connotazioni paesaggistiche. Si tratta, infatti, di un contesto posto al confine orientale della provincia che intercetta in varia misura alcune dinamiche proprie della dorsale metropolitana, del sistema policentrico della via Francesca e del sistema sebino, pur presentando particolarità originali.



figura PTCP_BG, Documento di Piano, '23.5 Il neo-sistema tra Cherio e Oglio'

- 'la direttrice Seriate - Romano di Lombardia': La direttrice Seriate-Romano di Lombardia connette le due località attraverso la SS498. Si tratta di un contesto geografico piuttosto eterogeneo sia per i caratteri paesaggistici che per le espressioni delle trasformazioni urbanistiche; infatti, e' possibile 'dividere' l'ambito in tre porzioni: settentrionale,



figura PTCP_BG, Documento di Piano, '23.9 La direttrice Seriate - Romano di Lombardia'

centrale e meridionale. Rilevante la presenza del fiume Serio che, in questo contesto geografico costituisce un'unità di paesaggio a se' stante con un letto ampio e ramificato, con consistenti fasce di terreno incolto (magredi) particolarmente prezioso dal punto di vista naturalistico. Ricchi di presenze storiche anche i centri antichi degli abitati principali.

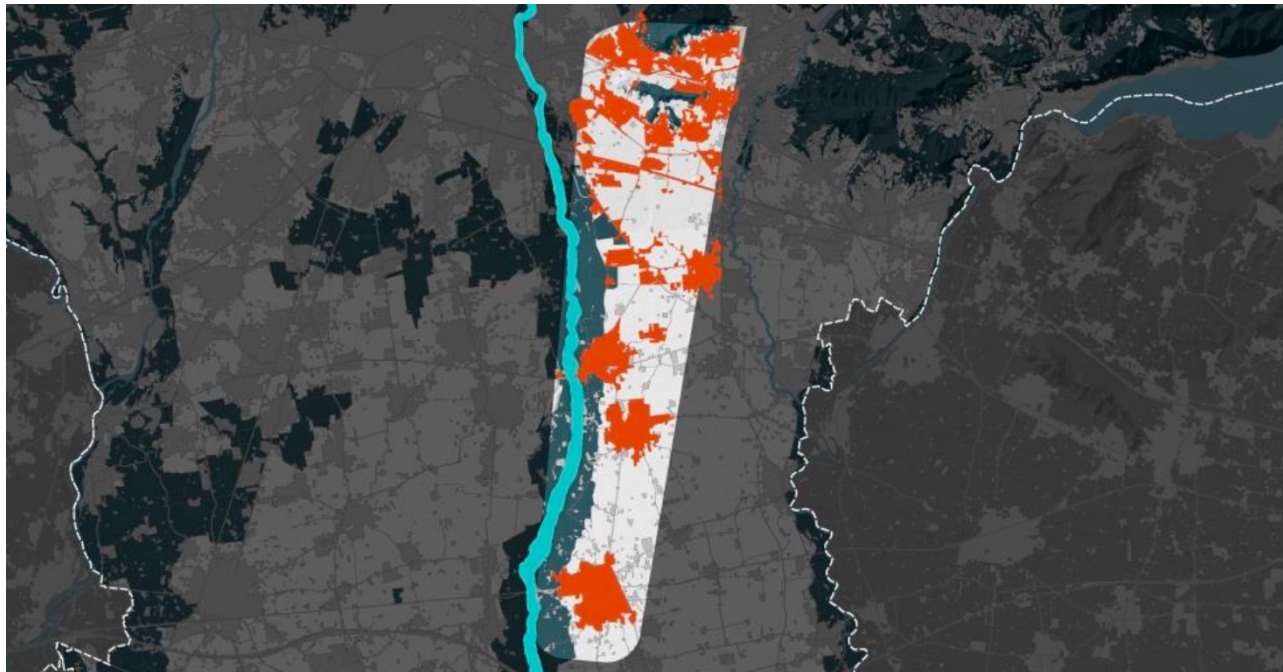
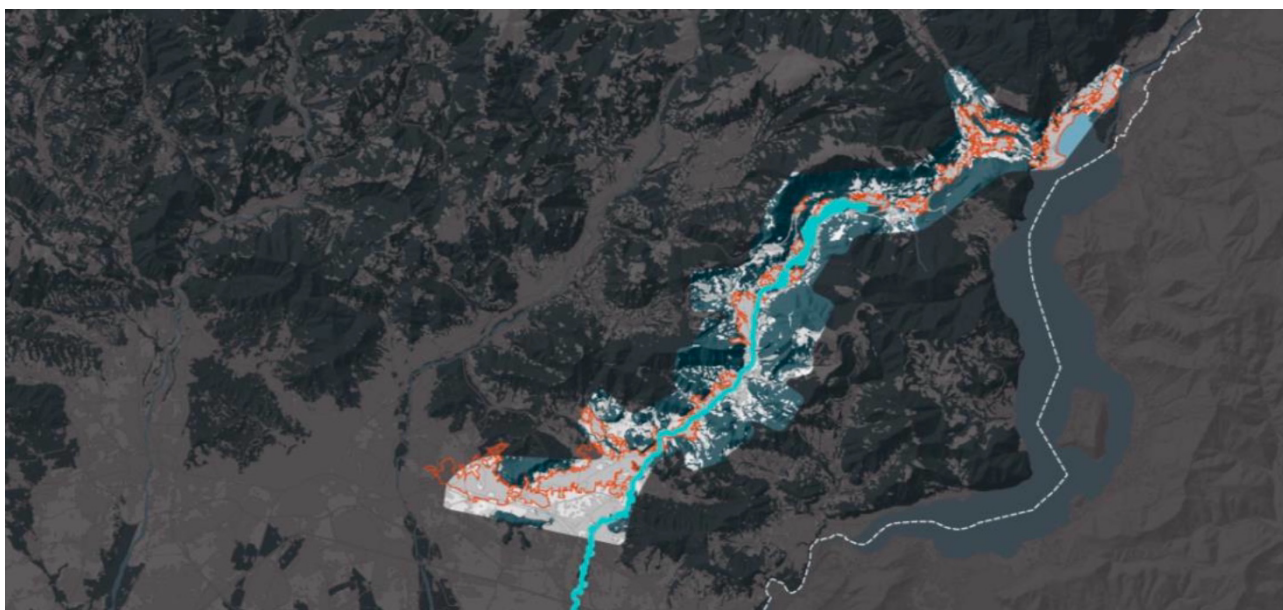


figura PTCP_BG, Documento di Piano, '23.12 La Val Cavallina'

- 'la Val Cavallina': Sistema territoriale caratterizzato da un significativo dinamismo trasformativo, che interessa i territori situati a nord del Lago d'Iseo (Lovere - Costa Volpino) e con relazioni storiche con le valli bresciane; rimane aperto il tema incompiuto di uno scenario di qualificazione delle reti di connessione con la dorsale metropolitana.





Albano Sant'Alessandro nei 'contesti locali'⁹

Albano Sant'Alessandro è parte del contesto locale 'CL 20 colline orientali'¹⁰, per il quale il PTCP compie una descrizione dei patrimoni territoriali identitari, l'evidenziazione delle situazioni e dinamiche disfunzionali e quindi definisce gli obiettivi prioritari per la progettualità urbanistico-territoriale. Gli obiettivi più rilevanti per la definizione delle scelte del nuovo strumento urbanistico comunale di Albano Sant'Alessandro risultano essere:

- le previsioni di trasformazione devono essere prioritariamente orientate al recupero e alla rigenerazione urbana, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa;
- la riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'ATO;
- le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione tra gli elementi di valore ambientale;
- la riduzione del consumo di suolo deve perseguire il consolidamento delle aree agricole diminuendo il grado di frammentazione potenziale;
- laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.

Inoltre, si dovrà prioritariamente porre attenzione a:

- riqualificazione del sistema dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, specialmente nelle aree di raccordo tra i fondivalle e i versanti, anche attraverso il sostegno alle politiche agrarie in grado di favorire la presenza di agricoltura specializzate (frutticoltura, viticoltura, ecc.);
- potenziamento delle connessioni intervallive (Cenate Sotto - Torre de' Roveri lungo la SP69);
- salvaguardia delle minime discontinuità tra Brusaporto, Bagnatica e Costa di Mezzate; tra Torre de' Roveri, Albano S.A. e San Paolo d'Argon; tra Carobbio degli Angeli e Chiuduno;
- riqualificazione in chiave naturalistica della Roggia Borgogna in quanto elemento di connessione trasversale fondamentale;
- valorizzazione della rete escursionistica (sentieri, mulattiere, viabilità forestale, ecc.) nella parte collinare e suo raccordo con la rete portante della ciclopeditonalità presente nel settore pianeggiante e valorizzazione del sistema dei roccoli mediante la creazione di itinerari di fruizione lenta finalizzati alla loro conoscenza;
- tutela del monte Tomenone attraverso l'istituzione di un PLIS e/o l'estensione dell'esistente PLIS delle Valli d'Argon;
- tutela, valorizzazione e potenziamento dei servizi ecosistemici forniti dai territori collinari e potenziamento e creazione di servizi ecosistemici nelle aree pianeggianti del contesto;
- monitoraggio della estensione dei territori interessati dalla presenza di serre verifiche periodiche della funzionalità delle opere di difesa idraulica già presenti rispetto delle prescrizioni sull'invarianza idraulica.

⁹ PTCP_BG, Disegno di territorio, p.to 3: i 'contesti locali' sono [...] aggregazioni territoriali intercomunali connotate da caratteri paesistico-ambientali, infrastrutturali e insediativi al loro interno significativamente ricorrenti, omologhi e/o complementari. [...] Gli obiettivi di sussidiarietà, cooperazione e sinergia inter-istituzionale trovano nei 'contesti locali' il livello territoriale più adeguato ad affrontare una progettualità concertata, responsabile e coesa, che veda anche negli strumenti della perequazione territoriale una leva funzionale ad una progressiva integrazione decisionale di carattere intercomunale.

¹⁰ Cui appartengono anche i comuni di Albano Sant'Alessandro, Bagnatica, Brusaporto, Carobbio degli Angeli, Cenate Sopra, Cenate Sotto, Costa di Mezzate, Gorlago, Montello, San Paolo d'Argon, Torre de' Roveri, Trescore Balneario.



- Salvaguardia della continuità' dell'itinerario ciclabile internazionale Monaco (DE) - Milano.

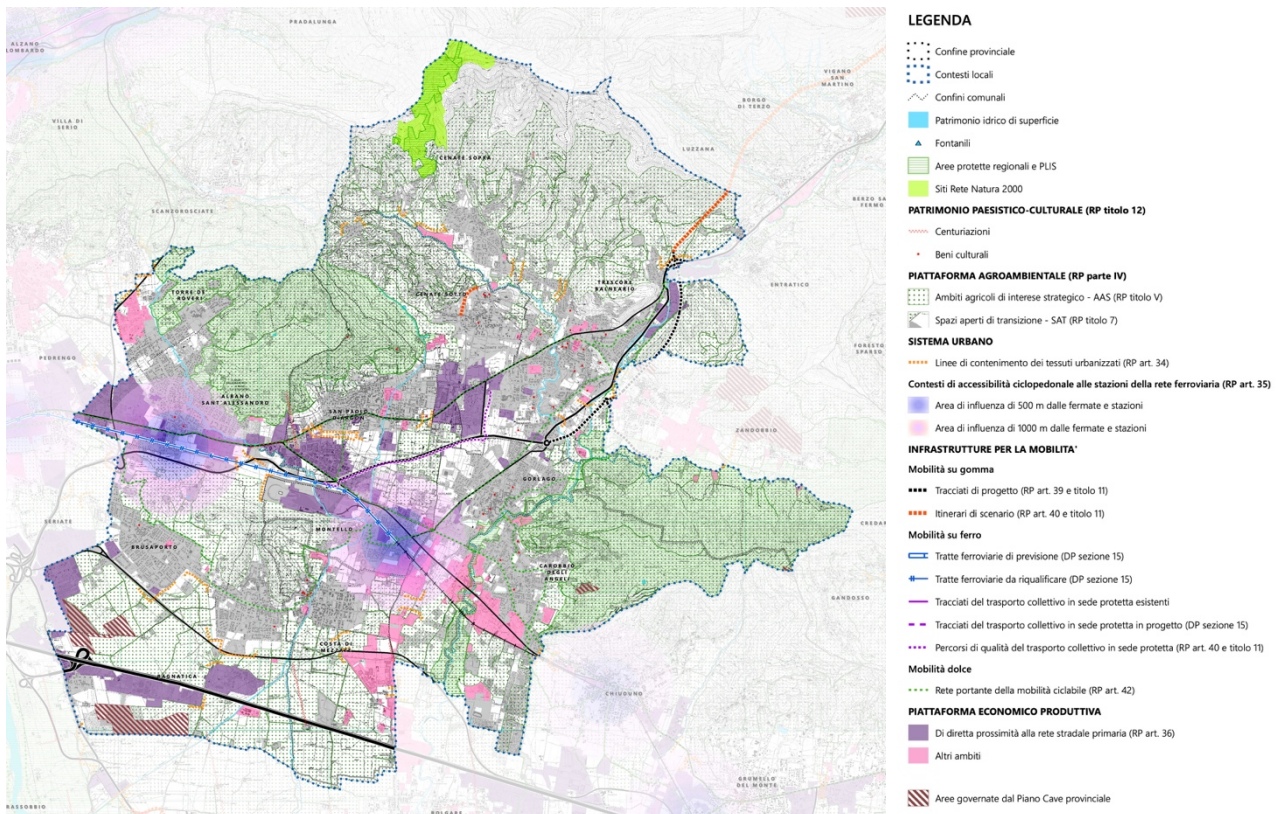


figura PTCP_BG, DT Disegno di Territorio, CL Contesti Locali, 20.Colline orientali

I 'luoghi sensibili'¹¹ di Albano Sant'Alessandro

All'interno della rappresentazione cartografica del CL 20 sono mappati i luoghi sensibili del territorio comunale, quali ad esempio le linee di contenimento dei tessuti urbanizzati, i contesti di accessibilità ciclopedonale alle stazioni della rete ferroviaria, gli ambiti della piattaforma economico-produttiva di diretta prossimità ai nodi della rete stradale primaria, i centri storici. All'interno della parte V delle Regole di Piano sono definiti criteri e indirizzi per le azioni progettuali che la pianificazione locali deve assumere.

3.5.4 'Progettualità' di rilievo provinciale e strategica'

Pur nel confinato spazio di azione che il quadro dispositivo regionale assegna alle Province in tema di governo delle grandi trasformazioni territoriali, il PTCP della Provincia di Bergamo intercetta questo delicato tema e opera una sostanziale scelta di campo.

Il PTCP assume che le 'grandi trasformazioni territoriali' (polarità della grande distribuzione organizzata, servizi pubblici di carattere territoriale, infrastrutture per la mobilità e la logistica) non siano governabili per via di disegni previsionali autoritativi, essendo le stesse legittimamente attuabili attraverso la strumentazione derogatoria e negoziale che il quadro normativo mette a disposizione. La natura di progressiva concertazione tra interessi collettivi e utilità privatistiche che connota la dialettica decisionale di tali insediamenti ha indotto il PTCP ad abbandonare disegni territoriali rigidi e, quindi, a fornire ai soggetti co-interessati (Comuni e operatori)

¹¹ PTCP_BG, Documento di piano, p.to 22: [...] condizioni spaziali entro cui la progettualità urbanistica di scala comunale deve perseguire peculiari obiettivi, in quanto aventi rilevanza sovracomunale. [...] sono le aree precipue per i processi di rigenerazione, rinnovamento, riconfigurazione, addensamento e polarizzazione del sistema insediativo.



strumenti e criteri funzionali a percorsi decisionali e progettuali caratterizzati da:

- la necessità di argomentare le scelte insediative in ragione della rilevanza di carattere sovracomunale delle loro implicazioni ed esternalità;
- la necessaria concertazione di adeguate forme di 'contestualizzazione territoriale' degli insediamenti.

In questa direzione, oltre alla formulazione di specifici indirizzi per le 'geografie provinciali' e i 'contesti locali' nei contenuti esortativi del piano, le regole di questo approccio dialettico sono definite dal PTCP entro le Regole di piano (parte VIII progettualità di rilievo provinciale e strategica), dove:

- si riconoscono come di 'rilievo provinciale' tutti gli insediamenti (di nuovo impianto così come quelli di rifunzionalizzazione di strutture esistenti) la cui attuabilità sia subordinata a procedimenti di valutazione ambientale;
- in tali casi, si statuisce che il Comune o i Comuni territorialmente direttamente interessati promuovano specifiche 'intese strategiche' con i Comuni dell'ambito territoriale potenzialmente interessato in modo significativo dagli effetti di tale iniziativa e con gli altri Enti aventi titolarità sul territorio interessato;
- dal punto di vista localizzativo, l'intesa strategica deve essere alimentata da un percorso comparativo di più scenari e localizzazioni alternative, che faccia riferimento ad alcuni criteri definiti;
- all'interno dell'intesa strategica la Provincia esprime il proprio parere, vincolante per gli aspetti aventi efficacia prevalente e prescrittiva sulla pianificazione di scala comunale e sugli altri atti di carattere abilitativo l'iniziativa in oggetto.

Per tramite delle 'intese strategiche' il percorso decisionale di buona parte delle grandi trasformazioni urbane entra quindi in una logica concertativa di scala intercomunale, a regia della Provincia, entro la quale è possibile perseguire un fertile percorso di convergenza partenariale pubblico / pubblico e pubblico / privato, a garanzia, in primis, di positive esternalità territoriali. Tutto ciò, evidentemente, non trascurando le difficoltà legate alla ancora debole attitudine di facilitazione concertativa della(e) Provincia(e), ai frequenti atteggiamenti 'free rider' dei Comuni e, non da ultimo, alle veloci dinamiche riorganizzative di alcuni dei settori 'motori' di tali trasformazioni (il caso della logistica, in questo senso, è emblematico).

3.5.5 Gli AAS Ambiti Agricoli di interesse Strategico

Il PTCP, nella individuazione degli AAS Ambiti Agricoli di interesse Strategico, ha adottato un approccio che, nel dare peso all'effettiva declinazione data al termine 'strategico' dai provvedimenti regionali, si preoccupa di definire e caratterizzare gli AAS in ragione del loro ruolo strutturale e multi-funzionale negli scenari di qualificazione delle geografie territoriali, nei suoi elementi di estensione, continuità, produttività. In questa direzione ha formulato criteri e norme (nelle Regole di piano) in grado non solo di difendere i suoli agricoli da una presunta 'invasività' insediativa degli enti locali (ormai superata nei fatti e fortemente contingentata), ma soprattutto funzionali (per quanto è nello spazio di azione del PTCP) a condizionare la progettualità delle rilevanti funzioni territoriali e infrastrutturali che vengono spesso deliberate fuori dalla pianificazione urbanistica 'ordinaria' dei PGT; è stata quindi attribuita valenza 'strategica' alle aree agricole non come carattere 'ontologico' in sé, ma in quanto derivante da una intenzionalità progettuale che si esplicita in norme, da un lato, fortemente condizionanti la loro



erosione e, dall'altro, incentivanti la loro qualificazione agronomica, funzionale e paesistico-ambientale.

3.6 La Legge 31/2014

Come già detto più volte la Legge Regionale 31/2014 ha innovato fortemente sotto il profilo dell'assegnazione di maggiori vincoli al potere decisionale comunale in campo di governo del territorio, ritenendo tale azione necessaria per garantire un riequilibrio delle azioni trasformative in termini di consumo di suolo, alla luce degli esiti decisamente negativi forniti, alla prova dei fatti, dall'insieme delle scelte pianificatorie di livello comunale.

Essa introduce alcune linee di indirizzo, anche di tipo metodologico, che il nuovo PGT vuole sperimentalmente recepire: in particolare la redazione della 'Carta del Consumo di Suolo', così come declinata in termini generale dalla legge, e' l'occasione per affinare e rendere facilmente leggibili le linee di indirizzo dell'Amministrazione Comunale, attenta a limitare gli eccessi di previsione espansiva per puntare fortemente sulla rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, dismessi o degradati.

Pertanto, si applicherà un primo recepimento 'basale' della LR 31/2014 nel nuovo PGT nei termini sottoindicati, che saranno ovviamente da raffrontare costantemente con l'avanzamento 'in progress' dei chiarimenti regionali forniti sulla legge ed ai suoi provvedimenti attuativi (in particolare il PTR come detto in corso di aggiornamento).

A livello normativo sono riportate all'interno del DdP Documento di Piano e del PdR Piano delle Regole le nuove definizioni introdotte dall'Art. 2 della LR 31/2014:

- a) superficie agricola;
- b) superficie urbanizzata e urbanizzabile;
- c) consumo di suolo;
- d) bilancio ecologico del suolo;
- e) rigenerazione urbana.

Verranno anche recepite le 'DUT Definizioni Tecniche Uniformi' introdotte da Regione Lombardia, sulla base dell'intesa tra il governo e le regioni, con la Delibera di Giunta Regionale n.° 695 del 24 ottobre 2018, pubblicata sul BURL Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n.° 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018. Le definizioni tecniche uniformi che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (esplicitamente individuate nell'Allegato B alla delibera) avranno efficacia solo a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT Piano di Governo del Territorio e riguardano in particolare i concetti di SL Superficie Lorda, ST Superficie Territoriale, permeabile, altezza urbanistica, etc...

Per quanto riguarda il DdP Documento di Piano, nella relazione specifica troverà spazio il capitolo dedicato agli obiettivi quantitativi che cita l'art. 3, punto 1, lett. b, bis: " [...] *b, bis) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali.* [...]".

Il sistema di monitoraggio, (anche per il Piano dei Servizi) sarà 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.



E' stata allestita la carta del consumo di suolo, nelle tavole ricognitive del DdP Documento di Piano (art. 3, lett. e, bis) con la quale si identificano e quantificano:

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

Il set di provvedimenti regionali che hanno innovato negli ultimi anni il 'governo del territorio' si completa con la LR 19/2019 in materia di 'Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale' di assoluto rilievo poiche', nelle intenzioni del legislatore regionale, costituisce un metodo per regolare problemi di interesse pubblico con il concorso di soggetti pubblici e privati che possono far convergere le risorse a loro disposizione su interessi comuni. Il ricorso alla programmazione negoziata e' una possibile soluzione alla carenza di risorse finanziarie pubbliche in cui versano le Amministrazioni che non possono assumersi gli oneri per i grandi interventi, oltre a stimolare la responsabilizzazione e la capacita' propositiva e progettuale di tutti gli attori pubblici e privati operanti sul territorio. Si vuole cosi' instaurare una modalita' di confronto tra pubblico e privato trasparente ed efficace, che e' diventata in Regione Lombardia una delle principali regole per l'assunzione di decisioni.

La prospettiva per il futuro e' che la programmazione negoziata diventi lo strumento di organizzazione e di gestione di una convergenza piu' ampia di interessi, che veda la cooperazione di piu' Enti locali per lo sviluppo di progetti d'ambito i cui benefici siano condivisi attraverso meccanismi di perequazione e compensazione territoriale.

In particolare, un campo aperto per ottime sperimentazioni e innovazioni e' certamente quello entro cui operano i cosi'detti AREST Accordi di Rilancio Economico Sociale e Territoriale per l'attrattivita' e la competitivita' di territori e imprese che veicolano risorse per l'attuazione di un Programma di opere, azioni e interventi per il rilancio economico e/o sociale dei territori lombardi attraverso la selezione di una serie di proposte di intervento per migliorare l'infrastrutturazione del territorio, attrarre soggetti privati, pubblici ed economici, raggiungere livelli di competitivita' e di offerta tali da favorire il mantenimento e lo sviluppo degli investimenti esistenti, anche attraverso progetti di rigenerazione urbana e di recupero di aree dismesse. La proposta di AREST puo' essere presentata da uno o piu' enti locali (Comuni, Comunita' Montane, Citta' metropolitana di Milano, Province), sottoforma di partenariato coordinato da un soggetto capofila.



4 | Contenuto della variante al piano

4.1 Dalle analisi conoscitive alle scelte di piano

Da un lato la verifica dello strumento vigente 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 dei mercati economico finanziari avviata dal 2009 e dalla successiva crisi pandemica iniziata nel 2020 e non ancora risolta, i cui cicli economici appaiono ancor oggi con orizzonti ed effetti indefinibili, soprattutto nel sistema sociale, economico e, di riflesso, nel settore immobiliare, impongono oggi una seria e approfondita verifica e una conseguente revisione dei contenuti del vigente PGT.

A ciò si aggiunge una nuova e diffusa adesione a quelle sensibilità di valorizzazione delle aree libere, verso la rigenerazione attiva delle aree edificate da recuperare in termini di qualità, efficienza energetica o addirittura sottoutilizzate e di difesa attiva dei suoli in territori, come quello in cui si trova Albano Sant'Alessandro, caratterizzati da delicate, sebbene pregevoli, componenti naturalistiche ed ambientali.

Per consolidare ora i contenuti e le proposte sinora sviluppate con un metodo e programma di lavoro concordato con l'Amministrazione Comunale e verificarne l'effettivo grado di rispondenza con le linee indicate, si sono quindi raccolti orientamenti, le linee di indirizzo e le sintesi delle analisi dello stato dell'arte del territorio.

Questo documento progettuale mette poi a fuoco il quadro complessivo di riferimento entro cui si sono indirizzate e sviluppate in modo organico le complesse attività pianificatore. Individua anche tempi e modi per la costruzione delle scelte e rappresenta quindi il passo progettuale che evidenzia sia il contesto territoriale e programmatico in cui si opera, sia una visione di prospettiva in termini di azione strategica e di sviluppo.

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, 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. Proprio in tal senso la prima attività posta in atto è stata quella di esplicitare gli obiettivi che si ritrovano nelle linee programmatiche indicate dall'Amministrazione Comunale.

4.1.1 Le linee programmatiche 2021-2026

Le linee programmatiche 2021-2026 dell'attuale Amministrazione Comunale contenevano già tre principi che stabilivano precisi indirizzi su cui impostare la revisione del PGT:

- *'recupero dei volumi esistenti';*
- *'ridistribuzione delle aree edificabili';*
- *'tutela del verde'.*



Questi tre principi ricalcano in modo quasi preciso le indicazioni precedentemente argomentate sia del PTR/PPR che del PTCP_BG:

recupero dei volumi esistenti → rigenerazione urbana

da intendersi come introduzione di norme specifiche per l'incentivazione al riuso di quanto esistente al fine di ridurre il più possibile il consumo di suolo all'interno degli ambiti consolidati, come per esempio la norma all'interno del PdR_NTA Norme Tecniche di Attuazione che consente il recupero dei sottotetti ai fini abitativi oppure la norma, sempre all'interno dello stesso strumento, che svincola gli aggetti fino ad uno sporto di 1,50m dal conteggio della SL Superficie Lorda.

ridistribuzione delle aree edificabili → riduzione del consumo di suolo

All'interno di questo macro-argomento trovano spazio le revisioni di tutti gli AT Ambiti di Trasformazione all'interno del PGT vigente al fine del rispetto di quanto previsto a livello normativo in materia di riduzione di consumo di suolo, superiore al 25%.

tutela del verde → salvaguardia dei suoli liberi e degli ambiti collinari

Il divieto di costruzione all'interno dell'ambito della 'Valle d'Albano' e' di fatto una scelta forte e decisa verso il mantenimento e la salvaguardia di un contesto ambientale di pregio. Oltre a cio', la valorizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, esistenti e di progetto, e l'implementazione di spazi verdi alberati, che fungano anche da filtro verso il costruito, sottolineano la volonta' ferma di rigenerare i suoli limitando il consumo di territorio.

Anche all'interno del DUP 2023-2025 Documento Unico di Programmazione si trova riscontro rispetto a quanto sopra declinato nelle Linee Programmatiche di Mandato, in particolare all'interno della Linea Strategica n.° 02 che prevede la revisione del PGT vigente secondo i principi pocanzi esplicitati.

4.2 Lo stato di attuazione del PGT vigente

Le previsioni del DdP Documento di Piano e degli AT Ambiti di Trasformazione sono i principali elementi da porre a verifica conoscitiva; e' stata quindi svolta una ricognizione non burocratica bensì concreta dello stato di attuazione di quelle previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente. In particolare, sono state evidenziate le differenti condizioni di:

- Ambito di trasformazione con PA Piano Attuativo attuato;
- Ambito di trasformazione con PA Piano Attuativo in corso di attuazione;
- Ambito di trasformazione con PA Piano Attuativo non attuato.

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

Per delineare lo stato di attuazione del PGT sono stati reperite informazioni e dati su:

- le nuove previsioni di trasformazione introdotte dalla presente variante al Piano di Governo del Territorio vigente;
- i piani attuativi, variamente denominati, approvati antecedentemente alla variante in essere, ma ancora in arco temporale di vigenza.



I dati di partenza cui si è fatto riferimento per la presente analisi/verifica dello stato di attuazione, sono quelli individuati all'interno del portale di Regione Lombardia, 'Indagine Offerta PGT', consumo di suolo e stato di attuazione delle previsioni dei PGT e dalle specifiche schede/normative contenute per gli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente.

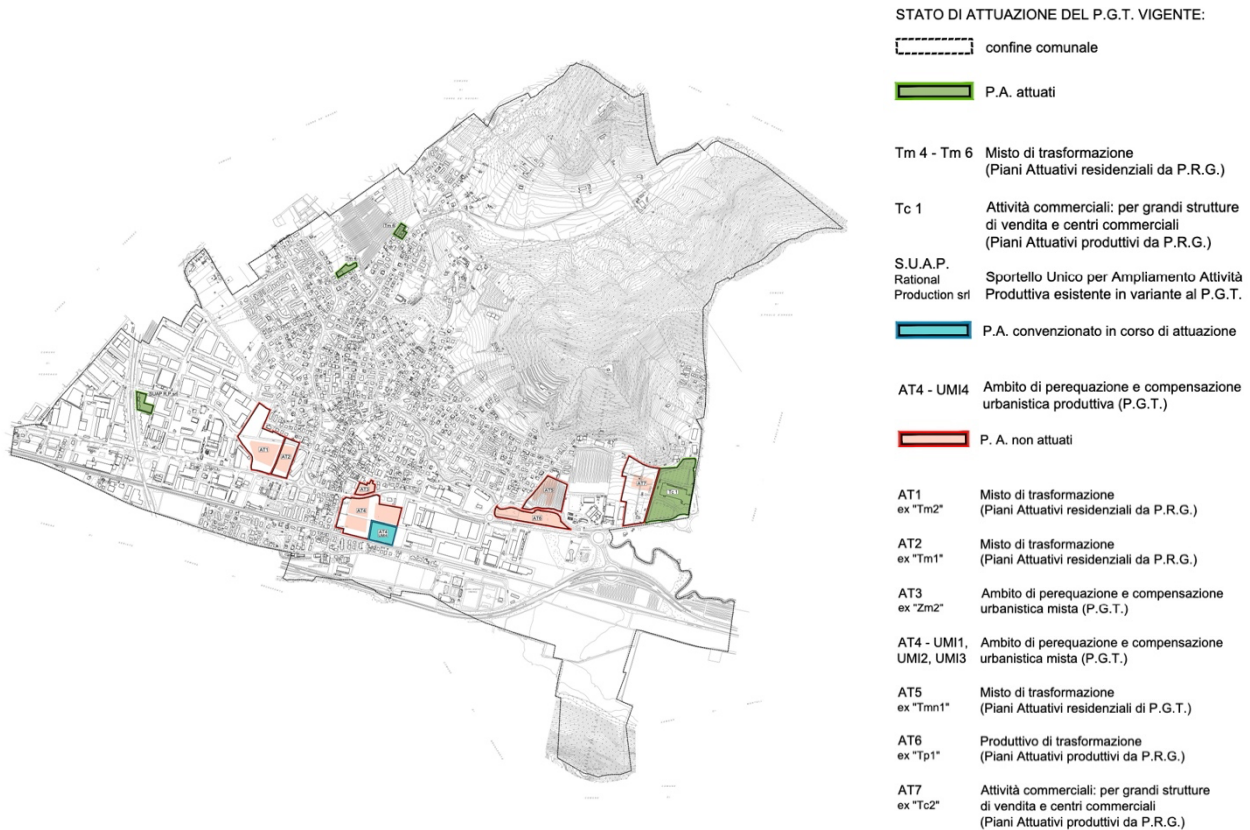


figura PGT_VAR24, stato di attuazione del PGT vigente e relativa legenda

4.3 La valutazione dei contributi partecipativi pervenuti

In ossequio a quanto disposto dall'art. 13, comma 2, della LR 12/2005 e s.m.i., è stato pubblicato idoneo avviso di avvio del procedimento di Variante su L'Eco di Bergamo, quotidiano a diffusione locale, nonché sul sito web comunale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte.

L'Amministrazione Comunale di Albano Sant'Alessandro ha chiesto alla cittadinanza e a chiunque abbia un interesse diretto o sia portatore di interessi diffusi di presentare suggerimenti e proposte scritte, ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche.

N.	data protocollo	numero protocollo	oggetto della richiesta	documento interessato	descrizione
1	08/07/2022	10515	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede la trasformazione di un'area agricola produttiva, al di fuori del TUC, in area a parcheggio pubblico.
2	01/08/2022	11658	cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede che l'immobile in oggetto, unitamente alle pertinenze, (oggi in area agricola produttiva) venga inserito nel TUC e individuato come "immobile isolato in zone non urbanizzate", poiché già oggi non più collegato all'attività agricola.
3	04/08/2022	11848	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede di trasformare il terreno di proprietà da area per attrezzature, parcheggi e verde pubblico all'interno del TUC in zona residenziale consolidata.
4	04/08/2022	11849	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede di trasformare il terreno di proprietà da area per attrezzature, parcheggi e verde pubblico all'interno del TUC in zona residenziale consolidata.



5	04/08/2022	11850	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede di trasformare il terreno di proprietà da area per attrezzature, parcheggi e verde pubblico all'interno del TUC in zona residenziale consolidata.
6	23/08/2022	12949	generica	PdS	si richiede la creazione di parcheggi nel contesto di via Carbonera, al servizio dei residenti, e la contestuale revisione dei percorsi di mobilità leggera/lenta.
7	25/08/2022	13037	generica	DdP	suggerimenti generici diffusi.
8	26/08/2022	13076	cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede il cambio di destinazione del terreno di proprietà, in via B. Colleoni 36/A, da edificabile ad area agricola produttiva (vigneto), come in precedenza, prima della assegnazione di potere edificatorio.
9	26/08/2022	13077	cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede il cambio di destinazione del terreno di proprietà, in via B. Colleoni 36/B, da edificabile ad area agricola produttiva (vigneto), come in precedenza, prima della assegnazione di potere edificatorio.
10	08/09/2022	13723	cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede la possibilità di modificare l'attuale destinazione urbanistica, ambito consolidato produttivo, in ambito consolidato commerciale, al fine di un eventuale inserimento di nuove medie strutture di vendita.
11	08/09/2022	13724	cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede la possibilità di modificare l'attuale destinazione urbanistica, ambito consolidato produttivo, in ambito consolidato commerciale, al fine di un eventuale inserimento di nuove medie strutture di vendita.
12	12/09/2022	13922	modifica normativa	DdP - PdR	si richiede la modifica normativa che consenta in ambito consolidato residenziale una altezza massima dei fabbricati pari a 9,00 m (attualmente pari a 7,00 m, art. III.4.2.2. delle NTA).
13	19/09/2022	14136	modifica normativa	PdR	si richiede che all'edificio/immobile di proprietà, inserito attualmente in ambito residenziale consolidato nel parco, venga riconosciuta una possibilità di ampliamento una-tantum pari al 25% della volumetria esistente.
			modifica capacità edificatoria	DdP - PdR	si richiede che al terreno di proprietà, attualmente in zona verde privato, venga riconosciuto un potenziale edificatorio pari a quello previsto per le zone residenziali consolidate.
14	20/09/2022	14299	cambio destinazione urbanistica	DdP - PdR	si richiede la trasformazione della parte di proprietà oggi in area agricola produttiva, al di fuori del TUC, in ambito consolidato residenziale come la restante parte di proprietà.
15	22/09/2022	14395	generica	DdP - PdS - PdR	suggerimenti generici diffusi.
16	27/09/2022	14614	modifica normativa	PdR	si richiede la possibilità che all'interno dell'ambito consolidato produttivo e consolidato commerciale, art. III.4.2.3 NTA, sia modificato il paramento dell'altezza massima, attualmente pari a 10,50 m, con un incremento del 30% (13,65 m).
17	27/09/2022	14615	cambio destinazione urbanistica	PdS - PdR	si richiede la trasformazione dell'area di proprietà attualmente classificata in zona a servizi esistenti, attrezzature, parcheggi e verde pubblico, in ambito consolidato produttivo e consolidato artigianale (art. III.4.2.3 delle NTA).
18	27/09/2022	14654	cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede lo stralcio della proprietà dagli ambiti consolidati residenziali in quanto l'area risulta essere una pertinenza (strada di accesso) senza alcuna possibilità di edificabilità per le dimensioni e la posizione.
19	29/09/2022	14726	modifica normativa	DdP - PdS - PdR	proposta di modifica alla mappa della pericolosità idraulica.
20	03/10/2022	14903	cambio destinazione urbanistica	DdP - PdS - PdR	si richiede la possibilità di installazione di impianti fotovoltaici a terra collegati all'insediamento di attività agricole avanzate (idroponiche o avanserra) con la contemporanea possibilità di realizzazione di nuovi edifici adibiti allo stoccaggio refrigerato (h 15-20 m con impianti fotovoltaici in copertura e realizzabili con SUAP). attualmente i terreni sono tutti in area agricola produttiva ed una parte risulta all'interno del PLIS delle Valli d'Argon e Tomenone e soggette a vincolo regionale.
			modifica vincolo	DdP - PdS - PdR	si richiede l'eliminazione del RIM lungo il tratto nell'elaborato grafico n.° 02 (rosso) del Cavo Passi, poiché viene segnalato non mantenere più la funzione idraulica prevista.
			cambio destinazione urbanistica	DdP - PdS	si richiede la verifica della destinazione urbanistica della strada pubblica Via don G. Canini in relazione alle già attivate procedure di alienazione ed in relazione alla previsione di connessione ciclo-pedonale.
21	03/10/2022	14923	cambio destinazione urbanistica	DdP - PdS - PdR	si richiede la possibilità di trasformare le zone di proprietà da ambito consolidato produttivo in zona residenziale soggetta a PA (con volumetria definita pari a 15000 mc e h 9,00 m), coerentemente al contesto in cui le aree sono inserite; segnalano che le aree risultano già urbanizzate; la proprietà è disponibile a valutare standard qualitativi.
22	03/10/2022	14924	modifica normativa	PdR	si richiede l'eliminazione del limite massimo di profondità per terrazze e balconi (oggi pari a 1,50 m) e che non vengano conteggiati ai fini della SLP.



			modifica normativa	PdR	si richiede la possibilità di modificare il parametro della h max negli ambiti residenziali consolidati (esclusi i lotti liberi) portandola a 9,00 m per consentire nuovi sopralzi e la sanatoria di eventuali sottotetti già esistenti posti oltre l'h max vigente.
			modifica normativa	PdR	si richiede l'eliminazione dal conteggio della SLP dei piani ammezzati e dei soppalchi per gli edifici produttivi.
			modifica normativa	PdR	si richiede che venga introdotta una norma che stabilisca l'inedificabilità totale anche per i terreni di coltivatori diretti e imprenditori agricoli all'interno della Valle d'Albano e sul Colle di San Giorgio.
23	03/10/2022	14926	cambio destinazione urbanistica	PdS - PdR	si richiede la possibilità di trasformazione del terreno di proprietà da area per attrezzature parcheggi e verde pubblico in zona B di possibile edificazione.
24	03/10/2022	14934	cambio destinazione urbanistica	PdS - PdR	si richiede la possibilità di trasformazione del terreno di proprietà da area per attrezzature parcheggi e verde pubblico in zona B di possibile edificazione.
25	03/10/2022	14945	cambio destinazione urbanistica	PdS - PdR	si richiede la possibilità di trasformazione del terreno di proprietà da area per attrezzature parcheggi e verde pubblico in zona B di possibile edificazione.
26	06/10/2022	15219	conferma previsioni di piano vigenti	DdP - PdS - PdR	si richiede la conferma della destinazione urbanistica attuale, AT7, e la contemporanea eliminazione di una eventuale seconda rotatoria.
27	18/10/2022	15918	modifica normativa	PdR	si richiede la possibilità di inserire una superficie commerciale pari a 300,00 mq all'interno dell'ambito produttivo.
28	10/11/2022	17082	modifica normativa	DdP	si richiede la possibilità di installazione di nuovo impianto FTV a terra pur mantenendo le possibilità edificatorie allo stato di fatto come da DdP AT5.
29	17/11/2022	17514	cambio destinazione urbanistica	DdP - PdR	si richiede la possibilità di inserire il terreno di proprietà, oggi a destinazione agricola, in nuovo ambito di trasformazione.
30	16/02/2023	2751	cambio destinazione urbanistica	DdP - PdR	si richiede la possibilità di trasformazione del terreno di proprietà da area per attrezzature parcheggi e verde pubblico in zona B di possibile edificazione.
31	15/03/2023	4236	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede la possibilità di trasformazione del terreno di proprietà da area per attrezzature parcheggi e verde pubblico all'interno del TUC in zona residenziale consolidata.
32	21/03/2023	4516	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede di trasformare il terreno di proprietà oggi area agricola di rispetto all'interno del PLIS esterna al TUC in zona residenziale consolidata.
33	04/07/2023	10758	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede di trasformare il terreno di proprietà oggi area per attrezzature, parcheggi e verde pubblico in zona residenziale di completamento o in ambito di trasformazione attuabile con PA.
34	19/09/2023	14145	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede di trasformare il terreno di proprietà da area per attrezzature, parcheggi e verde pubblico all'interno del TUC in zona residenziale consolidata o di completamento.
35	19/09/2023	14146	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede di trasformare il terreno di proprietà da area per attrezzature, parcheggi e verde pubblico all'interno del TUC in zona residenziale consolidata o di completamento.
36	29/09/2023	14794	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede di trasformare il terreno di proprietà da area per attrezzature, parcheggi e verde pubblico all'interno del TUC in zona residenziale consolidata o di completamento.
37	17/10/2023	15801	modifica normativa	PdR	si richiede la possibilità di un incremento volumetrico del 10% rispetto all'esistente 'una tantum' nelle zone di ambito consolidato residenziale.
38	17/10/2023	15802	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede la trasformazione dell'edificio accessorio attualmente in zona agricola a immobile isolato in zone non urbanizzate con grado di intervento 6.
39	14/11/2023	17360	cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede la modifica della destinazione urbanistica da Ambito consolidato residenziale e Aree di interesse agricolo Ambito C ad Ambito Commerciale.
40			cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede la modifica della destinazione urbanistica da Ambito agricolo ad Ambito consolidato residenziale.
41	04/10/2024	14459	cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede la possibilità di cambiare da consolidato produttivo a consolidato commerciale con media struttura di vendita.
42	18/10/2024	15461	cambio destinazione urbanistica	PdR - DdP - PdS	cambio di destinazione da servizi a commerciale / terziario per media struttura di vendita.
43	03/01/2025	85	cambio destinazione urbanistica	PdR	si richiede il cambio di destinazione da ambito residenziale consolidato a verde privato di pertinenza.
44	07/01/2025	86	cambio destinazione urbanistica	PdR - PdS	si richiede il cambio di destinazione da attrezzature, parcheggi e verde pubblico a verde privato di pertinenza.

tabella suggerimenti e proposte: in azzurro le proposte ricevute fuori termine

Le proposte scritte e suggerimenti sopra elencati sono stati poi localizzati sul territorio del comune di Albano Sant'Alessandro e rappresentati graficamente nella tavola specifica, al fine di identificare e meglio

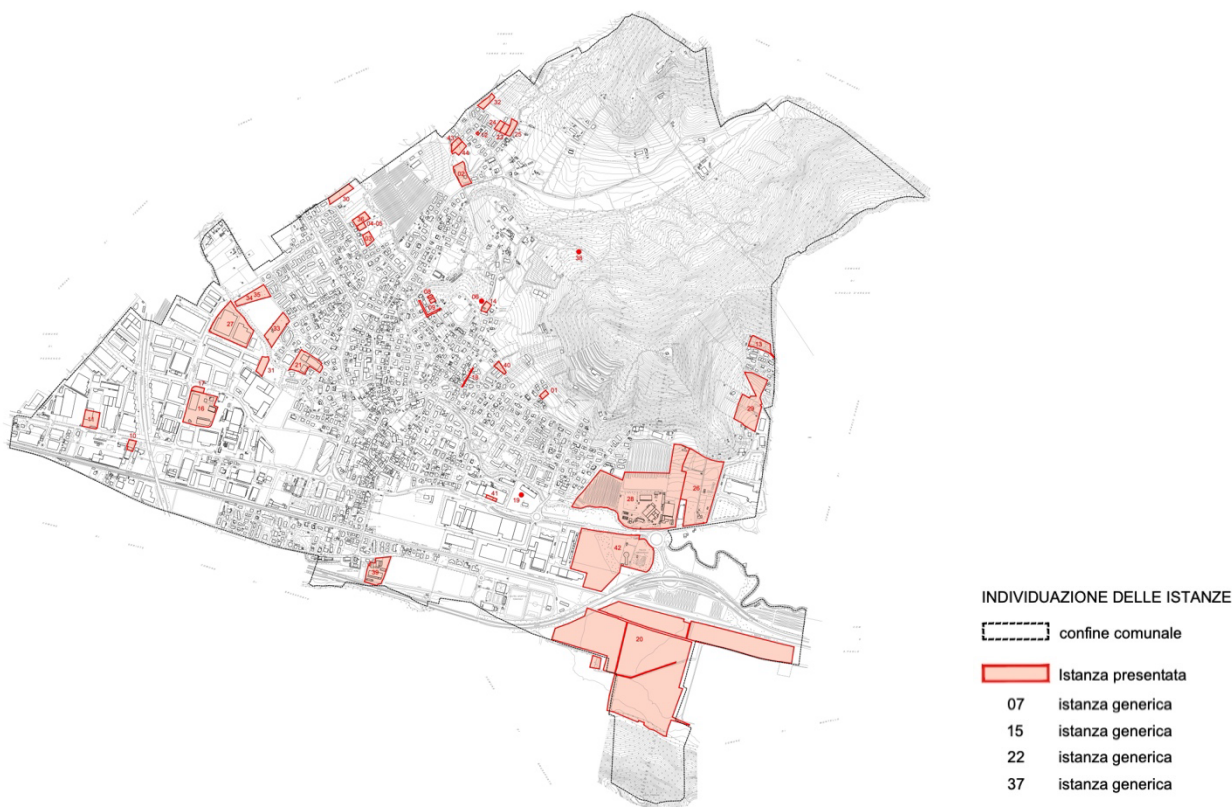


figura PGT_VAR24, tavola di individuazione delle istanze e relativa legenda

contestualizzare ogni singola indicazione (vedi a seguire estratto dell'elaborato grafico).

Ogni singola istanza sarà successivamente oggetto di una specifica valutazione tematica.

4.4 Le azioni concrete

Come si è detto nei paragrafi precedenti, la recente Legge Regionale del 28 novembre 2014 n.° 31 'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato', ha innovato fortemente sotto il profilo dell'assegnazione di maggiori vincoli al potere decisionale comunale in campo di governo del territorio, ritenendo tale azione necessaria per garantire un riequilibrio delle azioni trasformatrici in termini di consumo di suolo, alla luce degli esiti recisamente negativi forniti, alla prova dei fatti, dall'insieme delle scelte pianificatorie di livello comunale.

Ha infatti stabilito alcuni importanti obiettivi in tema di riduzione del consumo di suolo libero e riqualificazione dell'edificato esistente. In particolare, viene fissato l'obiettivo di ridurre, attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, il consumo di suolo libero, attivando allo stesso tempo la rigenerazione del suolo.

La LR affida al PTR il compito di stabilire i criteri per ridurre il consumo di suolo, criteri suddivisi per ATO Ambiti Territoriali Omogenei, fornendo a sua volta i criteri ai Comuni per adeguare la pianificazione in atto. Il filo logico che accomuna l'integrazione del PTR è dunque:

- l'individuazione della soglia quantitativa di riduzione del consumo di suolo;
- la definizione della qualità dei suoli;
- la rigenerazione come alternativa al consumo di suolo.



Essa introduce alcune linee di indirizzo, anche di tipo metodologico, che la Revisione del PGT vigente vuole sperimentalmente recepire: in particolare la redazione della 'Carta del Consumo di Suolo', così come declinata in termini generale dalla legge, e' l'occasione per affinare e rendere facilmente leggibili le linee di indirizzo dell'AC, già citate ed argomentate in precedenza, attenta a limitare gli eccessi di previsione espansiva per puntare fortemente sulla rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, dismessi o degradati.

Pertanto, si e' applicato un recepimento 'basale' della LR 31/2014 nei termini sottoindicati, che saranno ovviamente da raffrontare costantemente con l'avanzamento in progress dei chiarimenti regionali forniti sulla legge ed ai suoi provvedimenti attuativi (in particolare il Piano Territoriale Regionale ma, nel caso della Provincia di Bergamo, il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento PTCP recentemente approvato e che fissa alcune precise modalita' sul tema.

Campo normativo

Verranno riportate nelle parti 'normative' del DdP Documento di Piano e del PdR Piano dei Servizi le nuove definizioni introdotte dall'Art. 2 della LR 31/2014:

- superficie agricola;
- superficie urbanizzata e urbanizzabile;
- consumo di suolo;
- bilancio ecologico del suolo;
- rigenerazione urbana.

DdP Documento di Piano

Negli obiettivi quantitativi del Documento di Piano si fara' riferimento all'art. 3, punto 1, lett. b bis: *'nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto [ndr: il DdP] prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali'*; mentre il sistema di monitoraggio di piano, anche per quanto riguarda il PdS Piano dei Servizi, sara' opportunamente integrato per dare una prioritarieta' 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.

4.4.1 La carta del consumo di suolo

E' stata redatta la Carta del Consumo di Suolo, descritta nelle tavole ricognitive del Documento di Piano (art. 3, lett. e bis), con la quale si sono identificate e quantificate:

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

In sede di applicazione dei criteri approvati da Regione Lombardia si e' definito il metodo per la determinazione degli elementi costitutivi della Carta del Consumo di Suolo impostando la seguente matrice interpretativa:

	Elementi da esplicitare	Elaborati interessati	Note e motivazioni
A	indice di urbanizzazione	Relazione di Piano e nel RA Rapporto Ambientale VAS Valutazione Ambientale Strategica	Ai fini della dimostrazione della necessita' di corrispondere al fabbisogno abitativo con consumo di suolo ¹² .

¹² In applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al comma 2, ovvero definite dal PTR, gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il



B	superficie urbanizzata superficie urbanizzabile superficie agricola o naturale	Carta del Consumo di Suolo	- Le tre voci devono coprire l'intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le "aree della rigenerazione"; - va articolata in Stato di Fatto e di Diritto dei Suoli¹³; - va indicata la sintesi del 'grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità' pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche'.
C	aree della rigenerazione	Carta del Consumo di Suolo	E. aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione / abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; F. aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione / abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; G. singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria; H. siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06; - aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.); I. altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune; L. gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.
D	1 - il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli AT Ambiti di Trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della LR 31/14 (2 dicembre 2014); 2 - il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo; 3 - la verifica del bilancio ecologico del suolo.	Relazione	Il punto 1 è dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell'adeguamento del PGT alla LR 31/2014; il punto 2 è riferito alla lett. c) comma 1 art. 2 LR 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della LR 12/05, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della LR 12/05 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale); il punto 3 è riferito all'art. 2 comma 1 lettera d) della LR 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.
E	Elementi della qualità' dei suoli liberi: 1) qualità' agricola dei suoli, classi di qualità' bassa, media, alta ¹⁴ e suolo libero non agricolo: - individuare ed evidenziare eventuali suoli interessati da produzioni a cui sono state attribuiti marchi di qualità' e tutela; - individuare ed evidenziare i suoli o le aree interessate da colture biologiche certificate; - individuare le aree peri-fluviali e peri lacuali, valorizzandone le funzioni paesaggistiche ed ecosistemiche; 2) qualità' paesaggistica e naturalistica dei suoli liberi ¹⁵ , deve indicare per le 'peculiarità' naturalistiche dei Suoli':	Carta del Consumo di Suolo	Devono restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità' ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi. Il progetto di integrazione del PTR mette a disposizione dei Comuni le tavole 03.B, 05.D2 e 05.D3 e i relativi strati informativi riferiti alla qualità' dei suoli. L'utilizzo di queste carte, adattate al maggior grado di definizione della scala provinciale e comunale, può costituire adempimento sostitutivo alle indagini qualitative sul suolo libero comunale.

documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. Sono comunque garantite le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal Piano dei Servizi.

13 Le soglie dimensionali minime di rappresentabilità sono quelle adottate dalla banca dati DUSAF Destinazione Uso Suoli Agricoli e Forestali.

14 Per 'qualità' alta' si devono intendere i suoli interessati da colture di qualità, nelle quali sono da ricomprendersi almeno le colture indicate dalla tavola 02.A3 del PTR LR 31/14, dalla banca dati DUSAF e/o SIARL, riferite alle seguenti colture: prati stabili, prati e pascoli d'alta quota, marcite, risaie, vigneti, oliveti, castagneti da frutto, frutteti e colture orticole, colture florovivaistiche.

15 Utilizzando anche le banche dati scaricabili dal Geoportale di Regione Lombardia (<http://www.cartografia.regione.lombardia.it/geoportale>) e dal sito di ERSAF Lombardia o dagli studi e gli approfondimenti settoriali eventualmente elaborati a livello provinciale.



	- la REC Rete Ecologica Comunale¹⁶; - ulteriori progetti e banche dati quali: la Rete Natura 2000, la Rete Ecologica Regionale, la Rete Ecologica provinciale, la banca dati DUSAF (classi 3, 4 e 5); - le Basi ambientali della montagna; - rilevanze naturalistiche-paesaggistiche; - la Carta delle aree prioritarie per la biodiversità'. Mentre per le 'peculiarità' paesaggistiche dei suoli': - la Carta condivisa del Paesaggio e la Carta della Sensibilità Paesaggistica del PGT; - il Piano Paesaggistico Regionale, i PTCP; - le Basi ambientali - Rilevanze naturalistiche e paesaggistiche; - il SIBA Sistema Informativo dei Beni e Ambiti paesaggistici; - le aree tutelate ope-legis ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/04.	
F	Primo gruppo di dati¹⁷: - superficie urbanizzata, distinta per destinazione funzionale (almeno tra residenziale, non residenziale e servizi pubblici); - superficie urbanizzabile, distinta per destinazione funzionale (almeno tra residenziale, non residenziale e servizi pubblici); - aree della rigenerazione; - superficie degli AT Ambiti di Trasformazione su suolo libero suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.	Monitoraggio del Consumo di Suolo Indicatori A - Rappresentazione dello stato del territorio al momento "zero", corrispondente al momento di entrata in vigore della LR 31/2014 (2 dicembre 2014); - confrontare con medesima rappresentazione e dati al momento della Variante al PGT; - definire criteri di congruenza semantica nelle definizioni, nei tempi, nelle unità di misura e nel livello di aggregazione funzionali al tema del contenimento e della riduzione del consumo di suolo.

tabella elementi costitutivi della Carta del Consumo di Suolo

Ai Comuni spetta l'adeguamento dei propri PGT per recepire la soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR, nonché la definizione della Carta del Consumo di Suolo, alla quale concorrono sia tematiche di tipo prettamente 'urbanistico' sia valutazioni di tipo agronomico, naturalistico e paesaggistico.

In attuazione dell'art. 3 comma 1 della LR 31/2014, il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della Carta del Consumo di Suolo. Ogni Comune può integrare i contenuti per la redazione della propria Carta del Consumo di Suolo, seppure nel rispetto dei criteri generali stabiliti dal PTR. La Carta del Consumo di Suolo si compone di due distinte cartografie: la carta dello stato di fatto e di diritto dei suoli e la Carta della Qualità dei suoli liberi, la quale contiene gli elementi relativi al 'grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche'. Quest'ultima sarà oggetto del successivo capitolo.

¹⁶ Così come elaborata ai sensi della DGR 8515/2008 e delle 'Linee guida per la realizzazione della banca dati della pianificazione locale' che definendo i contenuti della banca dati del PGT e le modalità di partecipazione dei Comuni alla sua realizzazione, individuano tra i contenuti della 'Tavola delle previsioni di piano del PGT', la componente ecologica comunale, per i quali i Comuni sono tenuti a trasmettere gli strati informativi relativi a: corridoi della rete ecologica comunale, nodi della rete ecologica comunale, varchi della rete ecologica comunale, aree critiche della rete ecologica comunale, aree a supporto della rete ecologica comunale, zone di riqualificazione della rete ecologica comunale.

¹⁷ Cap 6.2 dei Criteri Integrazione PTR.

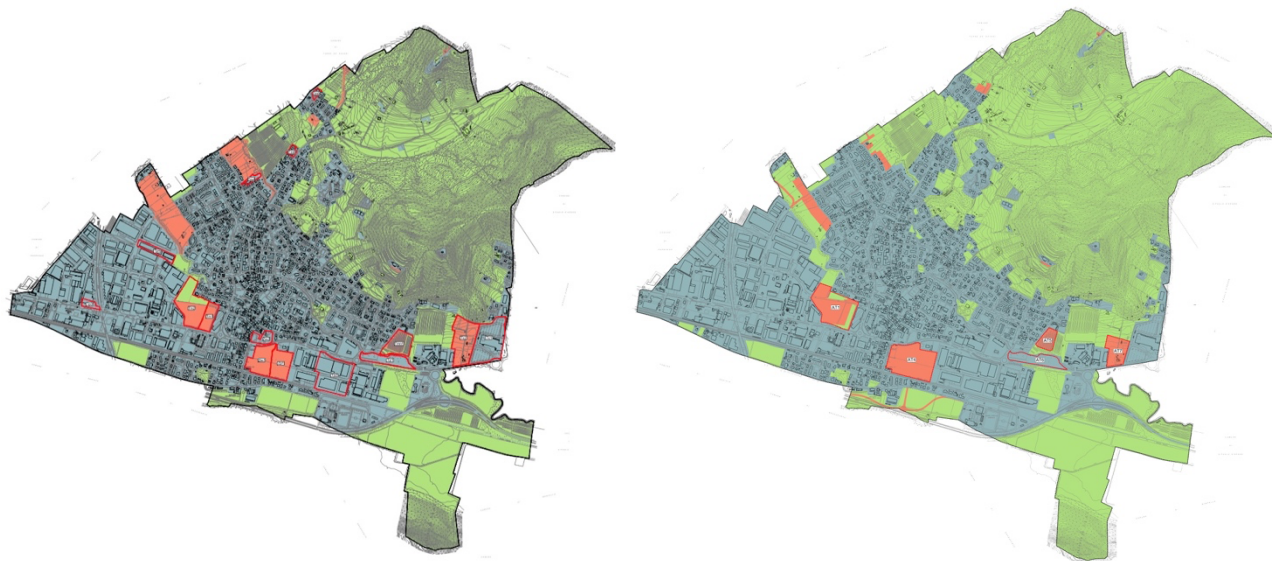


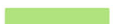
figura Carta del Consumo di Suolo, a sinistra alla soglia del 2014, a destra allo stato di fatto 2024

In sede di prima applicazione dei criteri si è definito il metodo per la determinazione degli elementi costitutivi della Carta del Consumo di Suolo come descritto nell'apposito precedente capitolo. Da ciò ne è conseguita la strutturazione di due elaborati grafici descrittivi del Consumo di Suolo:

- soglia relativa al PGT vigente al 2014, PGT approvato con Delibera del C.C. n.° 23 del 12/09/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 04/04/2012;
- stato di diritto della presente variante al PGT.

La comparazione tra i due livelli rende evidente come il progetto della presente variante al PGT abbia preservato aree libere da previsioni insediative, tendendo di riequilibrare sia ambientalmente sia paesaggisticamente il territorio di Albano Sant'Alessandro, apportando una inversione di tendenza rispetto alle previsioni del vigente PGT:

- +3,82% di aree agricole/naturali rispetto al 2014;
- -0,86% di superficie urbanizzata rispetto al 2014;
- -36,01% di superficie urbanizzabile rispetto al 2014.

CONSUMO DI SUOLO	2014	VARIANTE 2024	RAFFRONTO
 Superficie complessiva territorio comunale	5.357.622 mq	5.353.786 mq	-3.836 mq *
 Superficie agricola/naturale	2.681.354 mq	2.783.905 mq	+102.551 mq
 Superficie urbanizzata	2.439.347 mq	2.418.284 mq	-21.063 mq
 Superficie urbanizzabile	236.921 mq	151.597 mq	-85.324 mq

* come da indicazioni Geoportale Regione Lombardia
vedasi Relazione di Piano al paragrafo 4.5 *Modifiche al confine amministrativo comunale*

tabella Carta del Consumo di Suolo, confronto tra il PGT2014 e la presente variante 2024

L'approccio dato al progetto del nuovo PGT Piano di Governo del Territorio, come illustrato nei paragrafi precedenti, dimostra che la presente variante avvia una tendenza virtuosa di recupero di suolo libero (+3,82%) ma soprattutto la diminuzione di quello urbanizzabile (-36,01%). Così facendo raggiunge un target di recupero di suolo libero e naturale che si esprime nella soglia di riduzione del consumo di suolo peraltro conforme alle indicazioni normative regionali e della Pianificazione territoriale provinciale vigenti.

Il raffronto tra previsioni di trasformazione del territorio previste dal PGT al 2014 e quelle della presente variante viene schematizzato nell'estratti grafici seguenti relativi ai singoli AT Ambiti di Trasformazione:



- AT1, l'ambito di trasformazione prende forma dal collegamento dei due precedenti AT1 e AT2 a seguito di scelte operate da parte dell'Amministrazione Comunale di fronte alle necessita' espresse da una realta' imprenditoriale locale di spicco; l'unione dei due Ambiti di



figura scheda nuovo AT1

Trasformazione fornisce la possibilita' di liberare suolo dalle precedenti perimetrazioni ed allo stesso tempo, grazie all'intesa tra i due attori, quello pubblico da una parte e quello privato dall'altra, la possibilita' di incrementarne la qualita' grazie alla messa a dimora di piantumazioni precedentemente assenti; in termini strettamente numerici la somma dei due AT consente una riduzione di consumo di suolo pari al 14% della ST complessiva; a seguito del cambio funzionale proposto dalla presente variante, da residenziale a produttivo, viene infine inserita una fascia di verde che funga da 'quinta' di separazione tra le diverse destinazioni;

- AT3, ambito che viene eliminato e ridestinato al PdS Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture di uso pubblico a servizio della Comunita'; la rimozione di tale ambito per la ridefinizione funzionale voluta dall'Amministrazione Comunale non incide comunque ai fini del calcolo della riduzione del consumo di suolo in quanto area gia' urbanizzata;
- AT4, il contesto subisce una profonda revisione in termini di utilizzo di suolo a causa dell'inserimento del nuovo sottopasso ferroviario progettato da FS ed inserito all'interno del tessuto urbano gia' in fase di trasformazione (l'UMI 04, Unita' Minima di Intervento 04, risulta' gia' in fase di attuazione); anche l'asse viario principale a nord dell'AT, la via Tonale, con l'inserimento di una nuova rotatoria in previsione, viene



rivisto ed adeguato al necessario futuro ruolo di 'quinta' di separazione tra gli spazi a servizio dell'ex AT3 (all'interno dell'AT4) e la nuova funzione in previsione all'interno dello stesso; a livello 'numerico' la ST Superficie Territoriale non subisce riduzioni poiché non vengono apportate modifiche alla perimetrazione originaria; dal punto di vista funzionale infine vengono mantenute le destinazioni delle UMI 01 e 02 (residenziale/commerciale), mentre la UMI 03 subisce il cambiamento

A.T. 4

P.G.T. VIGENTE



SCHEMA INSEDIATIVO

Superficie Territoriale A.T.

DATI DI PROGETTO:

Superficie Territoriale	mq. 47.096,00	
	UMI 01 - 02 (res)	UMI 03 - 04 (prod)
Superficie Fondiaria	mq. 12.233,00	mq. 17.640,00
Diritti edificatori diretti	mq. 4.282,00	mq. 17.640,00
Diritti edificatori sistema perequativo	mq. 1.835,00	-
Diritti edificatori totali	mq. 6.117,00	mq. 17.640,00

PROPOSTA DI VARIANTE



SCHEMA INSEDIATIVO

Superficie Territoriale A.T. percorso ciclopedonale

DATI DI PROGETTO:

Superficie Territoriale	mq. 47.096,00		
	UMI 01	UMI 02	UMI 03
Superficie Fondiaria	mq. 5.040,00	mq. 6.804,00	mq. 8.275,00
Diritti edificatori totali	mq. 2.520,00	mq. 3.402,00	mq. 4.137,00
Destinazione funzionale	almeno 66% res	almeno 50% res	comm

indice diretto res/comm (mq/mq)=0,50

* UMI 04: in corso di attuazione (conforme a PGT vigente)

Obbligo di cessione gratuita dell'area per futuro teatro nell'ambito "ex AT 3"

figura scheda nuovo AT4 con vista sulla eliminazione dell'AT3

da produttiva a commerciale; il nuovo asse viario (sottopasso ferroviario) di primaria importanza per quanto concerne la viabilità locale ed extra-locale, sarà contornato da verde di filtro (viali alberati) e da spazi aperti che possano accogliere percorsi per la mobilità dolce al fine di collegare il parcheggio esistente e quello di previsione a ovest con quello di previsione posto a ridosso della UMI 03; il tema della mobilità dolce sarà poi ulteriormente da sviluppare con l'attraversamento della via Tonale, in modo che si possa collegare in modo sicuro gli spazi a servizio a nord dell'asse stradale (PdS in previsione) con l'AT4 a sud della stessa;

- AT5 subisce una revisione della perimetrazione originale con contestuale riduzione di consumo di suolo; la nuova ST Superficie Territoriale perimetrata diminuisce del 50% circa, con un indice edificatorio (residenziale) pari allo 0,70 mq/mq;
- AT6 rimane allo stato di fatto invariata, sia a livello di perimetrazione e dunque di ST, che per quanto riguarda la funzione, già convenzionata tra proprietà e Amministrazione Comunale;



A.T. 5

P.G.T. VIGENTE



SCHEMA INSEDIATIVO

Superficie Territoriale A.T.

DATI DI PROGETTO:

Superficie Territoriale	mq. 20.145,00
Diritti edificatori diretti	mq. 4.133,00
Diritti edificatori sistema perequativo interni alla AT5a	mq. 1.292,00
esterni alla AT5	mq. 775,00
Diritti edificatori totali	mq. 6.200,00 residenziale

PROPOSTA DI VARIANTE



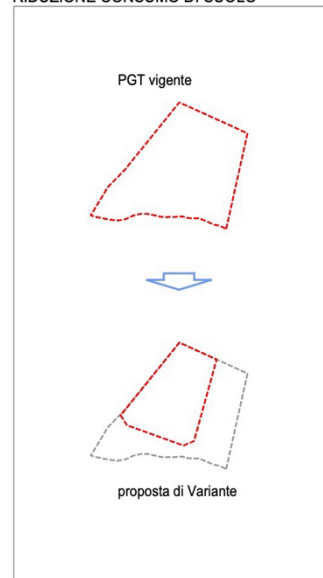
SCHEMA INSEDIATIVO

Superficie Territoriale A.T.

DATI DI PROGETTO:

Superficie Territoriale	mq. 9.980,00
Superficie Fondiaria	mq. 6.040,00
Diritti edificatori totali	mq. 4.228,00 residenziale

RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO



indice diretto res (mq/mq) = 0,70

A.T. 7

P.G.T. VIGENTE



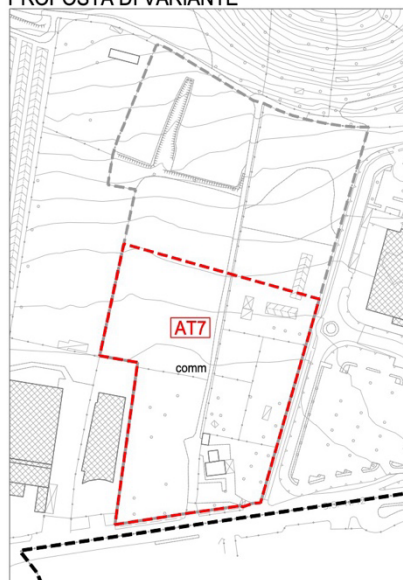
SCHEMA INSEDIATIVO

Superficie Territoriale A.T.

DATI DI PROGETTO:

Superficie Territoriale	mq. 36.158,00
Diritti edificatori diretti pregressi	mq. 15.160,00 commerciale

PROPOSTA DI VARIANTE



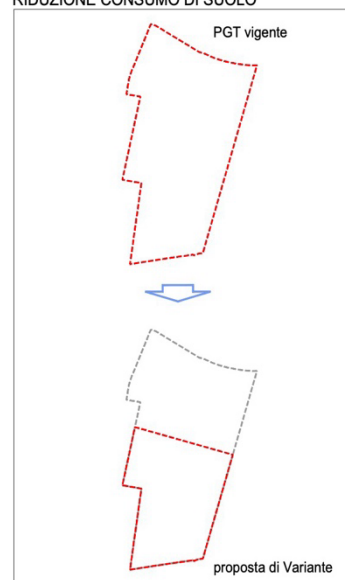
SCHEMA INSEDIATIVO

Superficie Territoriale A.T.

DATI DI PROGETTO:

Superficie Territoriale	mq. 18.180,00
Superficie Fondiaria	mq. 18.180,00
Diritti edificatori totali	mq. 9.090,00 commerciale

RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO



indice diretto comm (mq/mq) = 0,50

figura scheda nuovo AT5
sopra e nuovo AT7 sotto



- AT7, ambito che, come già detto per l'AT5, subisce una forte riduzione del consumo di suolo, decremento del 50% circa, ma anche, in proporzione, della potenzialità edificatoria, in questo caso commerciale, a parità di indice urbanistico dello 0,50 mq/mq;

Riassumendo quanto sopra esposto, la presente Variante al PGT prevede il mantenimento di 5 degli ambiti preesistenti all'interno del PGT vigente, l'eliminazione di 2 ambiti (uno, l'AT2 accorpato all'AT1, e uno, l'AT3, trasformato in servizio di previsione all'interno del PdS Piano dei Servizi) e nessun nuovo ambito.

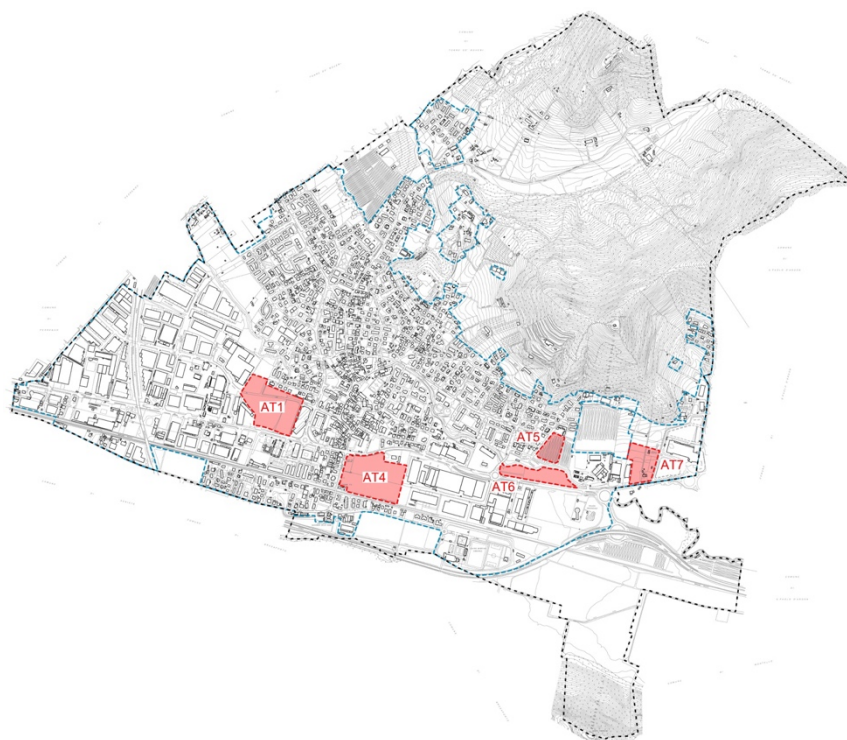
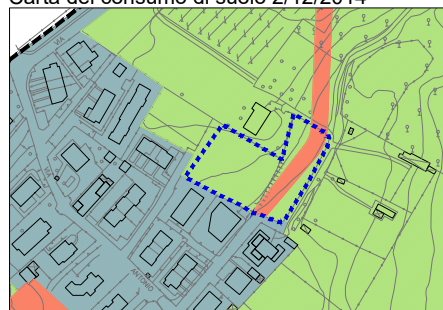


figura localizzazione degli AT della Variante al PGT

Infine, nei calcoli è stato considerato anche il PdCC05¹⁸, poiché la presente variante ne modifica parzialmente la destinazione d'uso rispetto alla soglia del 2014: da superficie agricola/naturale ad area urbanizzabile.

PdCC 5

Carta del consumo di suolo 2/12/2014



Superficie Territoriale PdCC 5

ST - Superficie Territoriale	mq.	3.502,00
Superficie urbanizzabile	mq.	692,00
Superficie agricola/naturale	mq.	2.810,00

Carta del consumo di suolo variante PGT 2024



Superficie Territoriale PdCC 5

ST - Superficie Territoriale	mq.	3.502,00
Superficie urbanizzabile	mq.	3.502,00

figura scheda PdCC05

¹⁸ vedi '4.4.6 Gli interventi edilizi unitari soggetti a PdCC Permisso di Costruire Convezionato'.

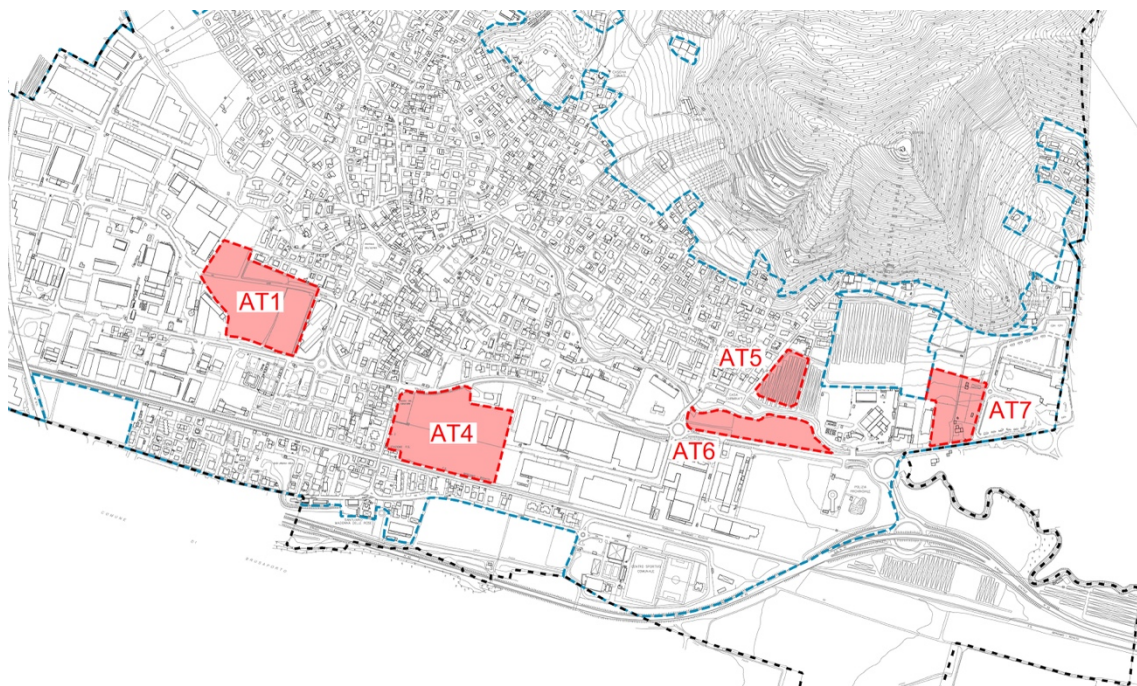


figura ingrandimento
localizzazione degli AT della
Variante al PGT

4.4.2 La carta della qualità dei suoli liberi

I temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono nella Carta del Consumo di Suolo sono quelli utili a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche.

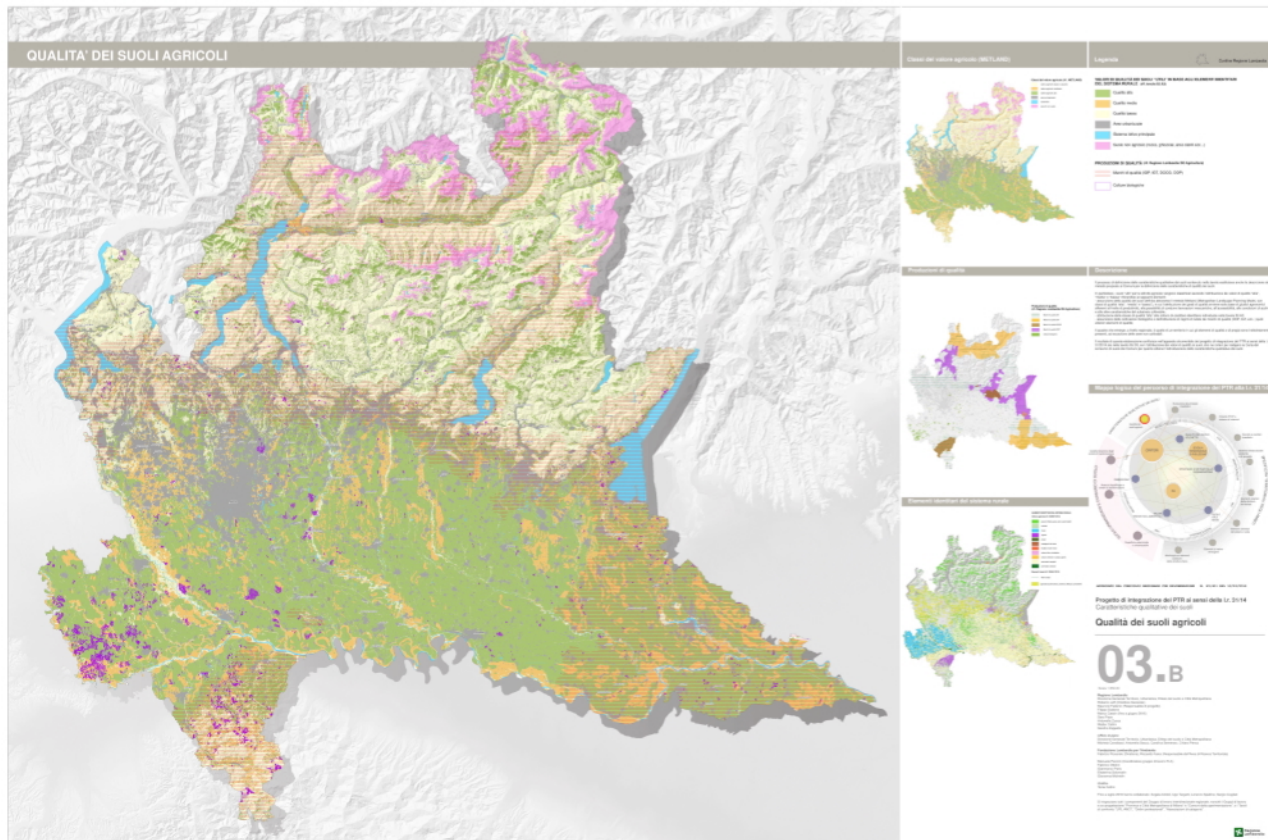


figura PPR, tavola 03.B
Qualità dei suoli agricoli

Il fine della rappresentazione della qualità di tutti i suoli liberi è quello di comporre una visione esaustiva dei rapporti tra questi e le superfici



urbanizzate e fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale.

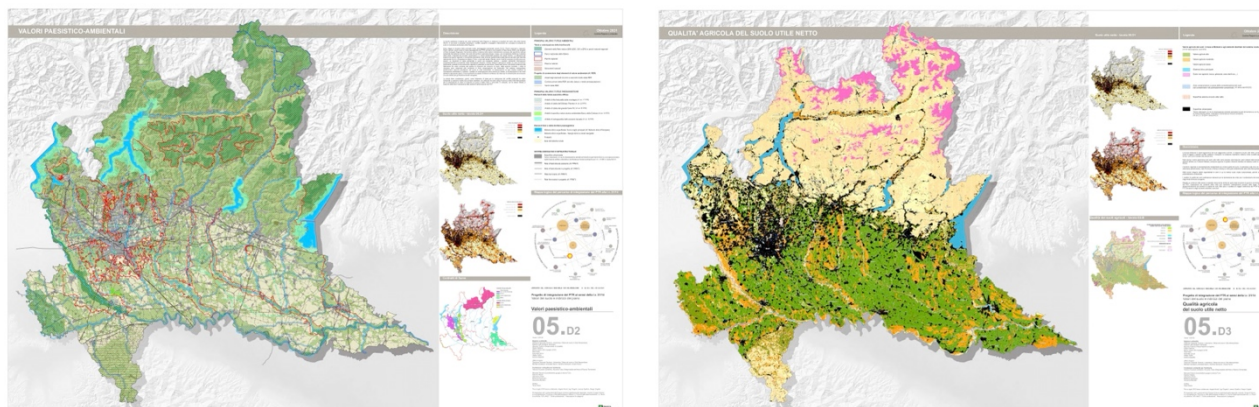


figura PPR, tavola 05.D2 Valori paesistico-ambientali a sinistra, tavola 05.D3 Qualita' agricola del suolo utile netto

L'individuazione della qualita' dei suoli liberi, unitamente ai criteri di qualita' per l'applicazione della soglia, ha altresì l'importante finalita' di aiutare i Comuni nella valutazione degli ambiti di trasformazione nei confronti della qualita' dei suoli su cui insistono. Nell'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, tali elementi di qualita' e i criteri connessi definiti dal PTR costituiscono dunque un fondamentale strumento di supporto per raggiungere la soglia di riduzione del consumo di suolo.

Il progetto di integrazione del PTR mette a disposizione dei Comuni le tavole 03.B, 05.D2 e 05.D3 e i relativi strati informativi riferiti alla qualita' dei suoli. L'utilizzo di queste carte, adattate al maggior grado di definizione della scala provinciale e comunale, costituisce per Albano Sant'Alessandro adempimento sostitutivo alle indagini qualitative sul suolo libero comunale.

La valutazione della qualita' dei suoli liberi costituisce un sistema di conoscenze (sempre implementabile dalle Province/CM e dai Comuni con studi e approfondimenti specifici) di supporto alle decisioni, ed e' integrabile con le valutazioni espresse in sede di VAS, non solo in rapporto alle alternative localizzative delle previsioni insediative, ma anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti delle trasformazioni sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo, e in termini di bilancio ecologico del suolo.

4.4.3 La REC Rete Ecologica Comunale

La variante al PGT ha ricostruito il sistema delle relazioni ecologiche del territorio di Albano Sant'Alessandro entro il piu' ampio scenario territoriale del Contesto delle Colline orientali sino all'incardinamento nel sistema provinciale. In particolare, vengono evidenziati i principali elementi di relazione su cui appoggiare la trama della rete ecologica comunale: questi sono costituiti anche dal reticolo idrografico di superficie, dai residui spazi agricoli interclusi all'urbanizzazione i sistemi verdi interpoderali.

L'area di afferenza della pianificazione in argomento appartiene in parte agli elementi di secondo livello della RVR di cui si e' ampiamente trattato nei capitoli precedenti della presente relazione.

Sono stati rappresentati gli 'snodi' strategici nell'ambito di area vasta entro cui rafforzare trame ecologiche che abbiano al contempo importanza sia alla scala locale che sovracomunale.



Il PdS Piano dei Servizi/PdR Piano delle Regole ha come allegato specifico quello della REC Rete Ecologica Comunale che, oltre a costituire dettagli della Rete Verde Regionale, si pone come servizio ecosistemico a tutti gli effetti, oggetto quindi di progettazione e programmazione attuativa.

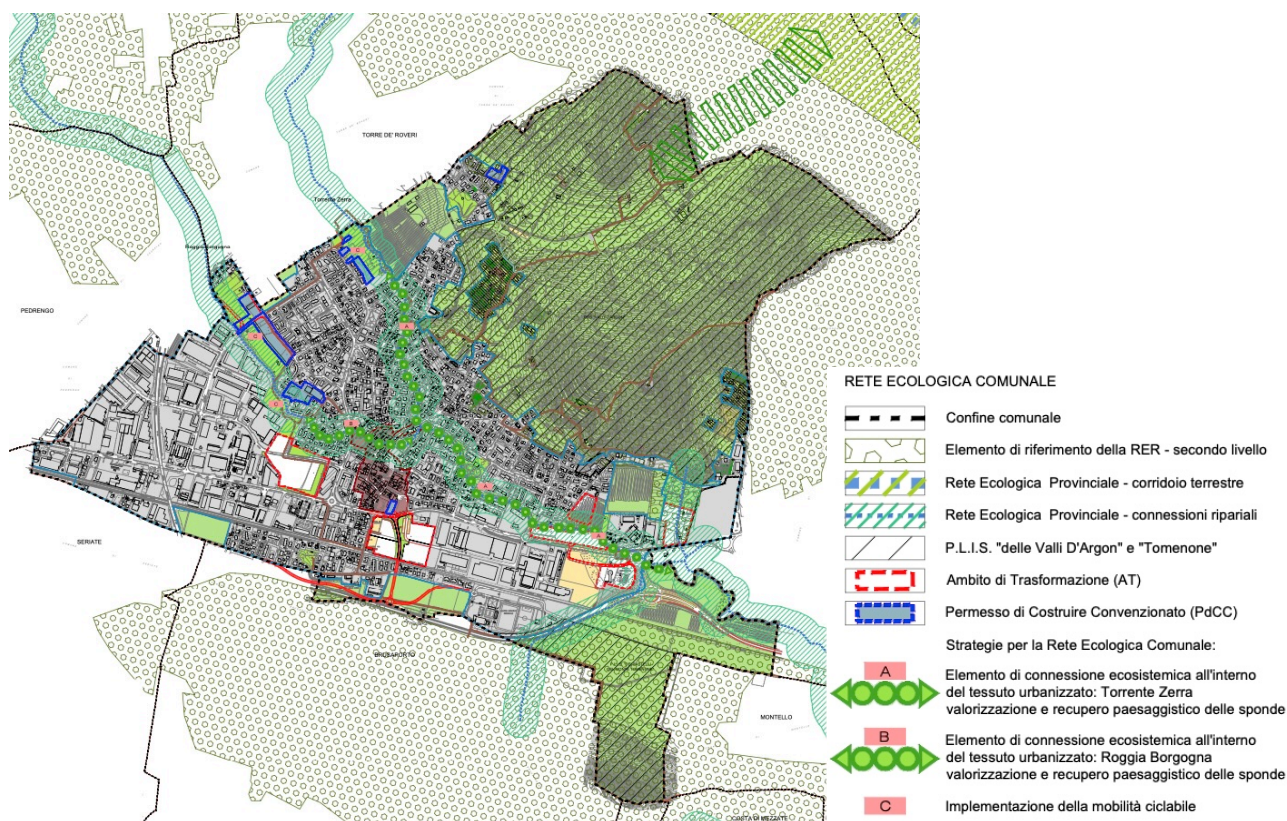


figura PGT_VAR24, tavola della REC Rete Ecologica Comunale e relativa legenda

Oltre alla discriminazione interpretativa dei valori delle aree libere extraurbane si è anche estesa l'indagine all'interno dei quartieri edificati registrando con il maggior grado di precisione possibile le presenze vegetali (giardini, parchi, viali, zone prative, etc...) in modo da costruire un unicum descrittivo dell'intero territorio comunale sotto il profilo della presenza verde naturale o antropica. Questo approccio ha consentito anche di conoscere, ambito per ambito, l'effettivo indice di permeabilità dei suoli che, come vedremo, costituirà riferimento anche normativo per raggiungere l'obiettivo di aumentare la superficie permeabile territoriale ed applicare le norme recentissime sull'invarianza idraulica. A ciò si aggiunge anche il valore di supporto per le azioni di riqualificazione del paesaggio che sono tematizzate negli specifici AT.

4.4.4 Gli AAS Ambiti Agricoli Strategici ed il contesto locale

L'art. 24 'Modalità di recepimento degli AAS negli strumenti urbanistici' del vigente PTCP provinciale regola l'individuazione delle aree agricole comunali e i rapporti con gli Ambiti Agricoli Strategici. In particolare, i Comuni hanno facoltà di apportare rettifiche, precisazioni o miglioramenti in fase di individuazione delle aree agricole comunali.

Entrando nello specifico, il punto 4 dell'articolo recita:
[...]

4 - Il Comune che intende apportare nei propri strumenti urbanistici rettifiche, precisazioni e miglioramenti agli AAS definiti dal PTCP argomenta tale scelta attraverso la predisposizione di documentazione relativa a:



- a) caratterizzazione delle aree oggetto di rettifica e precisazione in relazione ai fattori produttivi, paesaggistici ed eco-sistemici;
b) coerenza e compatibilità delle rettifiche e precisazioni rispetto ai criteri di cui al comma 3^o;
c) adeguamento agli elementi fisici presenti sul territorio.
[...]



LEGENDA

-  confine comunale
 Perimetrazione Tessuto Urbano Consolidato

Ambiti Agricoli Strategici (A.A.S.) Modifiche apportate alla scala comunale		PTCP vigente	VARIANTE 2024	RAFFRONTO
	Superficie complessiva A.A.S.	1.946.676 mq	1.960.645 mq	+13.969 mq
	variazione in ampliamento			
	variazione in riduzione			

figura tavola deli AAS della Variante al PGT e relativa legenda

19 Le argomentazioni in capo al Comune nell'eventualità di rettifiche, precisazioni e miglioramenti degli AAS definiti dal PTCP dovranno fare riferimento ai seguenti criteri: a. non ridurre le aree caratterizzate da colture di pregio e riconosciuta valenza storico produttiva;
b. non ridurre le aree interessate da investimenti sostenuti dal contributo pubblico intervenuti nel corso dei 5 anni precedenti;
c. non ridurre aree per produzioni agricole riconosciute da marchi di qualità o aree riconvertite o in via di riconversione ad agricoltura biologica;
d. non ridurre aree funzionali al mantenimento della continuità degli AAS.



Il successivo art. 26 'Azione comunale per le aree agricole' dispone che i Comuni assumano nel DdP Documento di Piano gli AAS definiti dal PTCP. Il Comune di Albano Sant'Alessandro ha correttamente esperito le verifiche alla scala di maggior dettaglio, sulla base della propria cartografia d'uso del suolo agricolo prodotta nell'ambito della presente procedura di adeguamento del PGT a cui e' discesa la necessita' di proporre rettifiche e aggiornamenti cosi' come riportati nella tavola specifica e nella tabella riportata a seguire.

figura tavola deli AAS della Variante al PGT con ingrandimento sugli ambiti di rettifica

La rettifica della carta del PTCP relativa agli AAS Ambiti Agricoli Strategici ha portato ad un incremento di tali aree pari a circa 13.969 mq, corrispondenti ad un incremento dello 0,72% rispetto a quanto indicato dalla Provincia di Bergamo e dal PGT vigente.

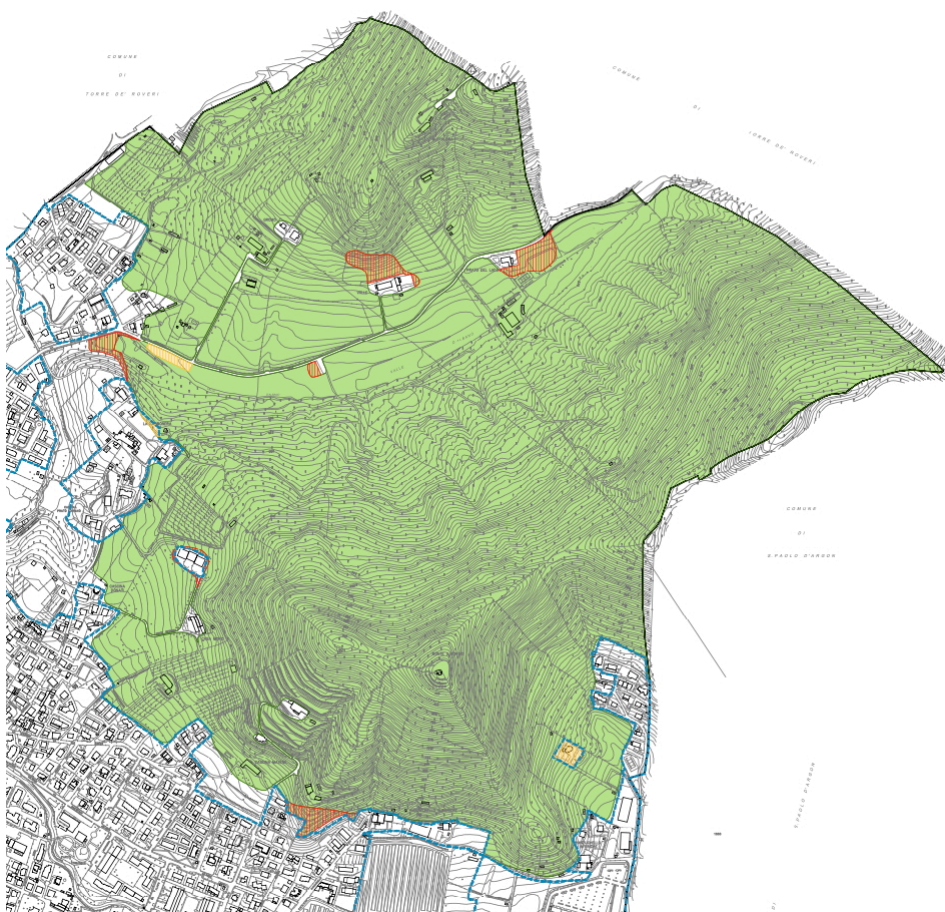


figura tabella del PTCP per il calcolo della variazione della perimetrazione degli AAS

RIQUADRO E AAS (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI)		
	SUPERFICIE (mq)	VALORI PERCENTUALI (%)
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE COMUNALE	5.353.786	
* SUPERFICIE TERRITORIALE AAS DA PTCP	1.946.676	
PRIMO ADEGUAMENTO DEGLI AAS NEL PGT RETTIFICHE, PRECISAZIONI E MIGLIORAMENTI DELLA PERIMETRAZIONE ARGOMENTATI DA OGGETTIVE RISULTANZE RIFERITE ALLA SCALA COMUNALE	1.960.645	
ULTERIORI MODIFICHE ** VARIAZIONI NON CONNESSE ALLA CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, TALI MODIFICHE DOVRANNO ESSERE ADEGUATAMENTE ARGOMENTATE NEL RISPETTO DEL PTCP E DEI CRITERI REGIONALI	0	
VARIAZIONE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL PTCP LE EVENTUALI RIDUZIONI NON DEVONO RISULTARE SUPERIORI AL 5% DELL'ESTENSIONE DEGLI AAS COME DEFINITI NEL PRIMO ADEGUAMENTO	13.969	1%
* COME DA SCHEDA MESSA A DISPOSIZIONE SUL SITO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO E IN LINEA CON QUANTO INSERITO NELLA PARTE PRIMA DEL [mod. 1]		
** SE IN SEDE DI PRIMO ADEGUAMENTO NON SI APPORTANO ULTERIORI MODIFICHE VA RIPORTATO IL DATO DI PRIMO RECEPIMENTO DEGLI AAS		



4.4.5 Le modifiche all'apparato normativo

La variante al PGT coglie l'occasione per recepire organicamente nel testo normativo le DTU Definizioni Tecniche Uniformi di natura urbanistica. Le disposizioni regionali che hanno determinato l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo e delle DTU appunto hanno previsto che le definizioni di natura edilizia fossero immediatamente cogenti e prevalenti rispetto alle indicazioni dei Regolamenti edilizi comunali previgenti, mentre quelle indicate come di natura urbanistica (esplicitamente segnate con un asterisco) fossero recepite al momento del primo adeguamento del Piano di Governo del Territorio.

4.4.6 Gli interventi edilizi unitari soggetti a PdCC Permessi di Costruire Convezionato²⁰



figura localizzazione dei PdCC Permessi di Costruire Convezionato della Variante al PGT

In ossequio agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale di Albano Sant'Alessandro e sulla scorta della ricognizione sullo Stato di Attuazione del PGT, la presente proposta di PGT ha riconosciuto n.° 6 specifici contesti del Tessuto Consolidato.

Dal punto di vista dimensionale tutti gli ambiti avranno un indice diffuso pari a 0,35 mq/mq, ad eccezione del PdCC 3 con capacità insediativa definita per le due UMI Unità minime di Intervento (UMI01 SL=3.333,00 mq e UMI02 SL=1.540,00 mq), ed altezza massima pari a 7,00 m.

²⁰ Il Permessi di Costruire Convezionato e' disciplinato dall'art. 28-bis del DPR 380/2001, introdotto dal D.L. 133/2014 noto come 'Sblocca Italia':

Art. 28-bis - Permessi di costruire convezionato

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalita' semplificata, e' possibile il rilascio di un permesso di costruire convezionato.

2. La convenzione, approvata con Delibera del Consiglio Comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione puo' prevedere modalita' di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validita' del permesso di costruire convezionato puo' essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convezionato e' quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.



Tali ambiti saranno soggetti in ogni caso, ai fini dello sviluppo urbanistico, a PdCC Permisso di Costruire Convenzionato, all'interno del quale, di concerto con l'Amministrazione Comunale di Albano Sant'Alessandro, verranno ribaditi di volta in volta i parametri urbanistici specifici d'intervento. Contestualmente a ciò verranno anche stabiliti i parametri di compensazione caratteristici di ogni singolo contesto.

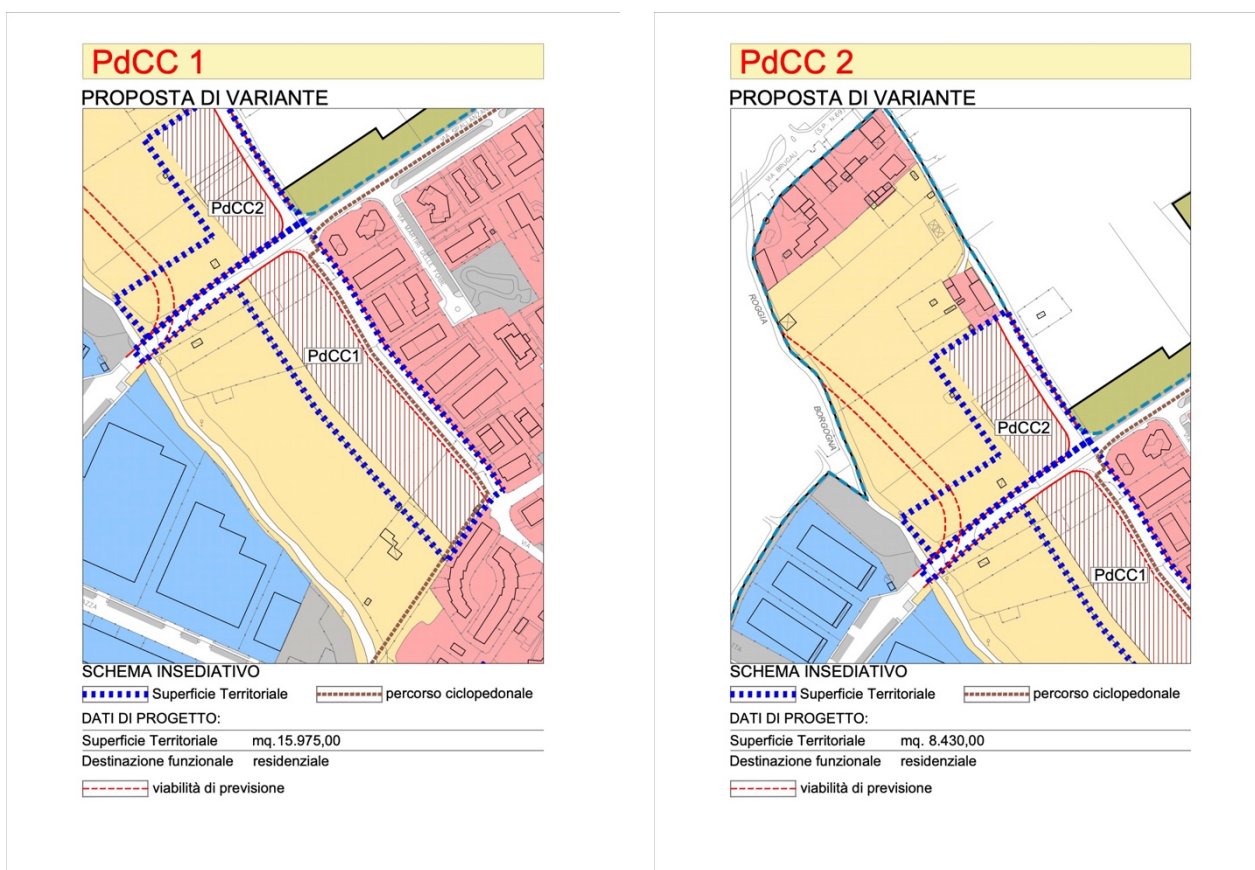


figura PGT_VAR24, PdCC1 a sinistra e PdCC2 a destra

Il PdCC Permisso di Costruire Convenzionato è un titolo edilizio richiesto da soggetti privati che intendono realizzare interventi edilizi in zone già parzialmente urbanizzate, dove le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata.

Questo tipo di permesso è previsto dall'articolo 28-bis del testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001) e richiede la sottoscrizione di una convenzione²¹ con l'amministrazione pubblica, che specifica gli obblighi del soggetto attuatore per soddisfare gli interessi pubblici.

Il Permisso di Costruire Convenzionato rappresenta un'alternativa ai tradizionali strumenti urbanistici attuativi, ed è applicabile quando *'le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata'*.

L'utilizzo del permesso di costruire convenzionato è consentito solo per interventi edilizi di bassa entità, localizzati in zone in cui le esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e dotazione di standard si presentino con un basso grado di complessità.

²¹ La convenzione, di cui al comma 2 art. 28-bis D.P.R. 380/01, è il documento che specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore accetta di assumersi per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.



In sostanza, il permesso di costruire convenzionato si configura come un meccanismo abilitativo capace di regolare, in modo agevolato, le relazioni tra privato e pubblica amministrazione, offrendo una soluzione agilmente adattabile a contesti edilizi di minori proporzioni e complessità.

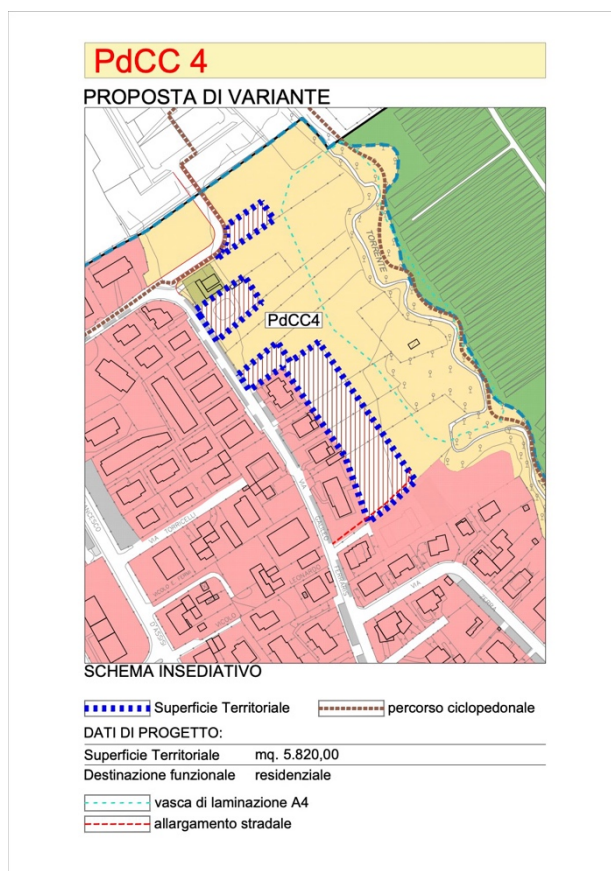
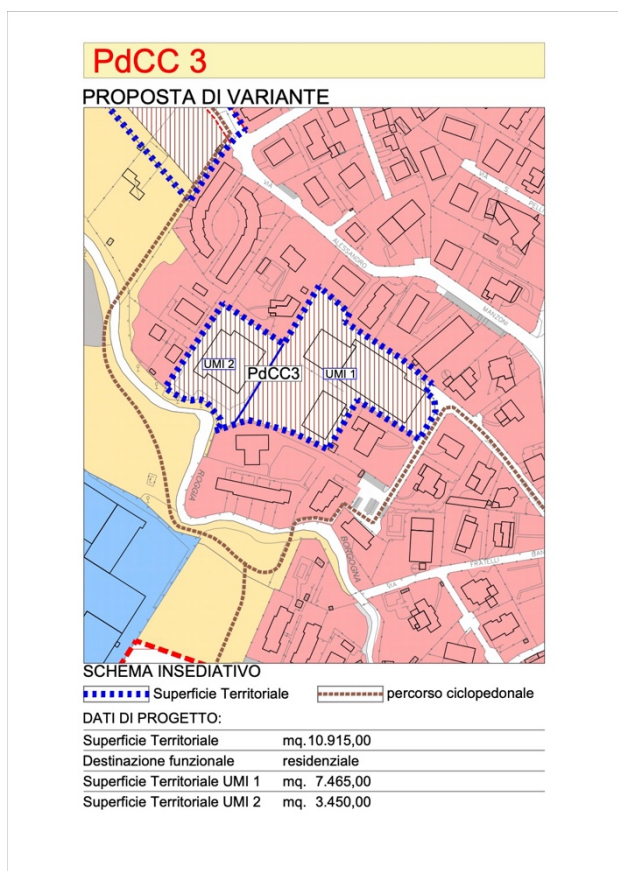


figura PGT_VAR24, PdCC3 a sinistra e PdCC4 a destra

Per sottoscrivere la convenzione devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- rispetto del piano urbanistico comunale;
- il soggetto attuatore deve essere proprietario di un'area registrata al catasto;
- deve essere stata presentata una richiesta di permesso di costruire convenzionato al comune;
- sull'area non devono gravare vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali;
- devono essere rispettate le normative in materia.

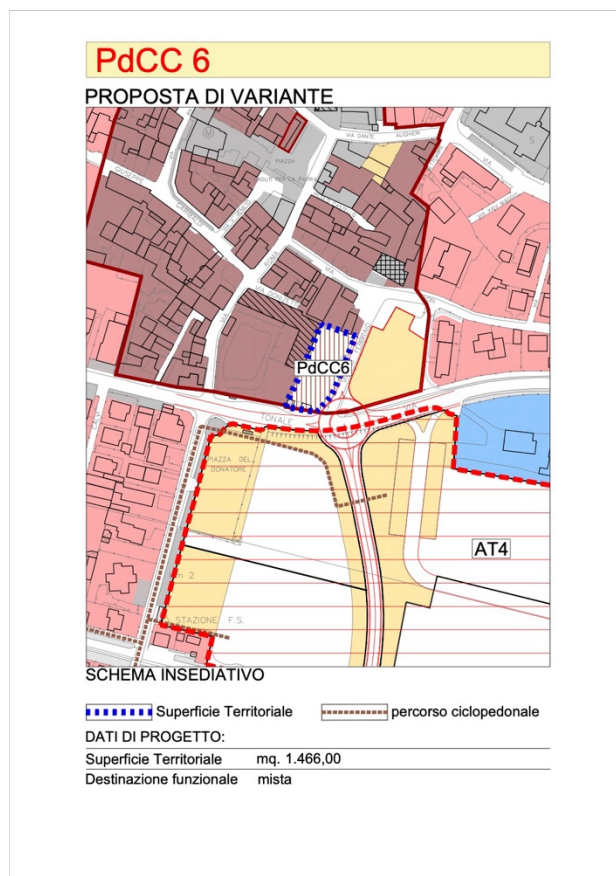
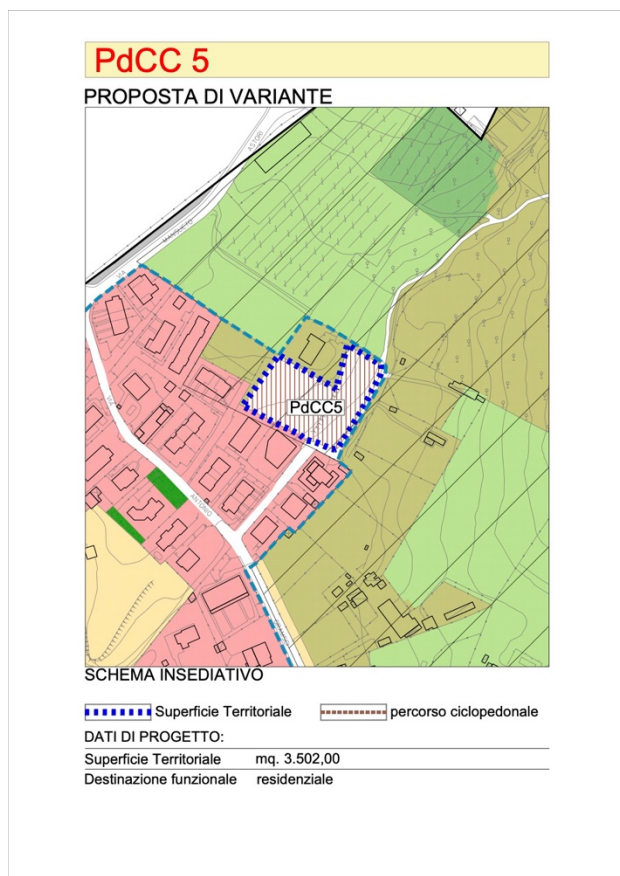


figura PGT_VAR24, PdCC5 a sinistra e PdCC6 a destra

4.4.6 Il PdS Piano dei Servizi

Il Piano propone un incremento della dotazione di servizi a partire dall'intenzione da parte dell'Amministrazione Comunale di dotare il territorio di un nuovo Teatro a servizio dei cittadini di Albano Sant'Alessandro, ma anche di quelli dei paesi facenti parte dell'immediato contesto limitrofo.

Inoltre, l'incremento della superficie destinata a parchi o servizi ecosistemici, orienta le volontà dell'Amministrazione Comunale verso la promozione del territorio su basi e con prospettive di compatibilità ambientale e valorizzazione attiva dei suoli. In questo senso va letto il divieto di costruzione all'interno della Valle d'Albano: non tanto come freno all'apparato agricolo già presente, bensì come leva per la valorizzazione degli aspetti ambientali collinari del territorio.

Va infine sottolineata la revisione complessiva dell'offerta di servizi all'interno del catalogo specifico, suddiviso per le 7 categorie già presenti e confermate:

- 1- istruzione di base;
- 2- servizi sociali;
- 3- servizi sanitari;
- 4- servizi istituzionali e religiosi;
- 5- cultura, sport e tempo libero;
- 6- verde;
- 7- mobilità e sosta;
- 8- servizi per le attività produttive e servizi tecnologici.



figura localizzazione dei servizi, esistenti ed in progetto, sul territorio comunale

4.5 La quantificazione delle previsioni di piano

La variante al PGT 2024 affronta il tema del dimensionamento del piano nel rispetto della tradizione pluridecennale dell'approccio predittivo sotteso al calcolo del dimensionamento assumendo al proprio interno i concetti di:

- abitante teorico, che altro non è che il rapporto tra l'abitante reale e le sue esigenze in termini di spazio abitabile;
- standard urbanistico, cioè la quantità minima di servizi pubblici necessari per soddisfare i bisogni e il benessere fisico degli abitanti.

Questi due concetti sono tra loro intrecciati, in quanto ad un determinato abitante teorico corrisponde una determinata quantità di aree a standard.

Il dimensionamento del piano, declinato come calcolo degli abitanti teorici e la diretta conseguenza degli standard urbanistici, ha un fondamentale ruolo per:

- garantire corrispondenza tra tendenza demografica, in termini di abitante teorico, e ipotesi di sviluppo in termini di aree;
- verificare la coerenza tra la manovra di piano nei termini di nuove aree con le esigenze di sviluppo;
- verificare la corrispondenza tra il dimensionamento e i necessari servizi.



Cio' non e' da riferirsi in senso stretto ai concetti di "domanda" (esigenza di nuove aree) e di "offerta" (previsione di nuove aree) cosi' come declinati all'interno delle linee guida regionali, ad un mero calcolo del dimensionamento al fine di valutare l'adeguatezza o meno dei numeri alle esigenze abitative del mercato locale, bensì va inteso come "azioni di piano" legate alle necessita' dell'Amministrazione Comunale di Albano Sant'Alessandro di portare a termine programmi ingessati da anni e contemporaneamente rispettare i dettami legati alla riduzione di consumo di suolo, alla possibilita' di realizzare servizi ed infrastrutture al servizio della pubblica utilita' coinvolgendo gli interessi locali e contemporaneamente limitandone l'impatto.

4.5.1 I numeri degli AT Ambiti di Trasformazione

AT	ST Superficie Territoriale PGT VIGENTE	FUNZIONE	ST Superficie Territoriale VAR PGT 2024	FUNZIONE	CONFRONTO
01	50.282,44 mq	residenza	43.262,00 mq	altre funzioni	-7.020,44 mq
02					
03	4.327,00 mq	residenza SL>50% altre funzioni	0,00 mq	-	-4.327,00 mq
04	47.096,00 mq	UMI01 - UMI02 residenza SL definita UMI03 - UMI04 altre funzioni SL definita	47.096,00 mq	UMI01 residenza SL>66% UMI02 residenza SL>50% UMI03 altre funzioni UMI04 altre funzioni in corso di attuazione	+/-0,00 mq
05	20.145,00 mq	residenza	9.980,00 mq	residenza	-10.165,00 mq
06	17.284,00 mq	altre funzioni	17.284,00 mq	altre funzioni	+/-0,00 mq
07	36.158,00 mq	altre funzioni	18.180,00 mq	altre funzioni	-17.978,00 mq
TOT	175.292,44 mq		135.802,00 mq		-39.490,44 mq

tabella ST Superficie Territoriale relativa agli AT Ambiti di Trasformazione nel PGT vigente e nella variante al PGT 2024

Come si e' gia' potuto rilevare nel precedente capitolo specifico²², nella tabella sopra riportata e' ulteriormente sottolineato il decremento generale di ST Superficie Territoriale riferibile agli AT Ambiti di trasformazione che va di pari passo con la diminuzione di potere edificatorio con funzione residenziale e di quello relativo ad altre funzioni insediative (commerciale e produttivo).

tabella ST Superficie Territoriale e calcolo SL Superficie Lorda relativa agli AT Ambiti di Trasformazione con funzione residenziale

In particolare, l'eliminazione dell'AT03 e la compressione evidente dell'AT05 ridimensionano verso il basso la capacita' di sviluppo residenziale generale del Piano riferita agli Ambiti di Trasformazione. L'AT04 infine resta dimensionato, per quanto riguarda la residenza, proporzionalmente alla capacita' edificatoria del PGT vigente ma al netto dell'inserimento del nuovo sottopasso ferroviario che inevitabilmente riduce la ST Superficie Territoriale a disposizione per l'edificazione.

AT	ST Superficie Territoriale VAR PGT 2024	FUNZIONE	SL Superficie Lorda MINIMA VAR PGT 2024	SL Superficie Lorda MASSIMA VAR PGT 2024
04	UMI01 5.040,00 mq	residenza SL>66%	1.663,20 mq	2.520,00 mq
	UMI02 6.804,00 mq	residenza SL>50%	1.701,00 mq	3.402,00 mq
05	9.980,00 mq	residenza	4.228,00 mq	4.228,00 mq
TOTALE	21.824,00 mq		7.592,20 mq	10.150,00 mq

²² 4.4.1 La carta del consumo di suolo, pag. 38.



Calcolata quindi la SL Superficie Lorda realizzabile con funzione residenziale all'interno dei due AT Ambiti di Trasformazione specifici, la tabella sopra riportata determina due potenziali scenari:

- AT_dimENSIONAMENTO minimo con SL pari a 7.592,00 mq;
- AT_dimENSIONAMENTO massimo con SL pari a 10.150,00 mq.

Considerando la prassi consueta di modalita' di calcolo degli abitanti teorici (1 abitante teorico ogni 150 mc di volume e quindi di 50 mq di SL Superficie Lorda) si ottiene un potenziale teorico incrementale delle nuove previsioni riferibili agli AT Ambiti di Trasformazione della variante al PGT 2024 che oscilla tra un minimo di 152 e un massimo di 203 abitanti.

4.5.2 I numeri dei PdCC Permessi di Costruire Convenzionati

I ragionamenti fatti al paragrafo precedente per gli Ambiti di Trasformazione, vanno ora fatti anche per gli interventi soggetti a PdCC Permesso di Costruire Convenzionato²³ trattati in precedenza.

PdCC Permesso di Costruire Convenzionato	ST Superficie Territoriale VAR PGT 2024	FUNZIONE
01	15.975,00 mq	residenza
02	8.430,00 mq	residenza
03	10.915,00 mq	residenza
04	5.820,00 mq	residenza
05	3.502,00 mq	residenza
06	1.466,00 mq	altre funzioni
TOTALE	46.108,00 mq	

tabella ST Superficie
Territoriale dei PdCC
Permessi di Costruire
Convenzionati e relativa
funzione

Alla ST Superficie Territoriale con funzione residenziale l'Amministrazione Comunale di Albano Sant'Alessandro ha deciso di applicare un indice di edificabilita' diffuso massimo pari a 0,35 mq/mq per tutti gli ambiti assoggettati a PdCC, ad eccezione per l'ambito 3 dove invece la capacita' edificatoria e' definita.

PdCC Permesso di Costruire Convenzionato	ST Superficie Territoriale VAR PGT 2024	INDICE	SL Superficie Lorda MASSIMA VAR PGT 2024
01	15.975,00 mq	0,35 mq/mq	5.591,00 mq
02	8.430,00 mq	0,35 mq/mq	2.950,00 mq
03	UMI01 7.465,00 mq	definita	3.333,00 mq
	UMI02 3.450,00 mq	definita	1.540,00 mq
04	5.820,00 mq	0,35 mq/mq	2.037,00 mq
05	3.502,00 mq	0,35 mq/mq	1.225,00 mq
TOTALE	44.642,00 mq		16.676,00 mq

tabella calcolo SL Superficie
Lorda relativa ai PdCC
Permessi di Costruire
Convenzionati con funzione
residenziale

Come per gli AT al paragrafo precedente, anche per i PdCC Permessi di Costruire Convenzionati va calcolato il numero degli abitanti teorici, con la consueta di modalita' di calcolo che prevede 1 abitante teorico ogni 150 mc di volume e quindi di 50 mq di SL Superficie Lorda. L'operazione porta ad un potenziale teorico di 334 abitanti.



4.5.3 Il dimensionamento potenziale complessivo

tabella dimensionamento complessivo variante al PGT 2024

La nuova SL Superficie Lorda potenziale residenziale della variante al PGT 2024 oscilla quindi tra i 24.268,20 mq e i 26.826,00 mq; di conseguenza anche il calcolo degli abitanti teorici insediabili si attesta tra i 486 e i 537.

STIMA ABITANTI INSEDIABILI	NUMERO
Abitanti minimi da AT	152
Abitanti massimi da AT	203
Abitanti da AT - dato medio	177
Abitanti da nuovi PdCC	334
TOTALE DA TRASFORMAZIONI VARIANTE PGT 2024	511

Ipotizzando per quanto concerne gli AT un dato medio di abitanti teorici insediabili pari a 177, ne consegue che il potenziale teorico della variante al PGT 2024, considerando irrilevante quello riferibile ai lotti liberi esistenti poichè il tessuto consolidato di Albano Sant'Alessandro risulta pressochè saturo, si definisce in 511 abitanti teorici.

4.6 Modifiche al confine amministrativo comunale



figura localizzazione delle modifiche al confine amministrativo comunale

L'Unità Organizzativa Parchi, Biodiversità e Sistema delle Conoscenze di Regione Lombardia ha in essere l'aggiornamento del Geoportale regionale, attraverso la pubblicazione di 'tracciati cartografici' concordati tra Comuni contermini, sulla base della documentazione trasmessa alle singole Amministrazioni Comunali interessate e delle banche dati già a disposizione. Il fine di questo aggiornamento è quello di offrire agli utenti dati il più possibile concreti ed esaustivi.

Anche Albano Sant'Alessandro, unitamente a Pedrengo, Torre de' Roveri e Seriate, è stato soggetto a tale perfezionamento cartografico, attraverso la rettifica del confine amministrativo comunale. Il suddetto limite amministrativo, che non costituisce riferimento giuridico bensì semplice 'rappresentazione digitale', è stato pubblicato sul Geoportale regionale e di conseguenza adottato sugli elaborati grafici della presente Variante al PGT.



4.7 Conclusioni

Grazie al monitoraggio delle trasformazioni ed all'allestimento della Carta del Consumo di suolo si è potuto procedere con la quantificazione della riduzione del consumo di suolo utilizzando le modalità e le tabelle allestite dalla Provincia di Bergamo di cui si estraggono a seguire i dati di sintesi più significativi.

Si può notare come l'attuale proposta di variante al PGT riesca a recuperare suolo libero da aree urbanizzabili e urbanizzate calcolate rispetto alle previsioni urbanistiche vigenti nel 2014 per una estensione territoriale di 92.449 mq, vale a dire oltre 9,2 Ha.

SCHEDA TECNICA PTC										[mod. 2]		COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO (BG)									
(informativa e di certificazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP)																					
NOME AMBITO 2/12/2014	NOME AMBITO NUOVO PGT	DESTINAZIONE FUNZIONALE PREVALENTE NUOVO PGT	CONFERMA DESTINAZIONE 2014 S/NO	SU AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA S/NO (*)	DdP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE										PdR - PdS - NUOVO PGT						
					RIQUADRO A					RIQUADRO C					In questo riquadro vanno indicate le superfici comprese nei soli AT esistenti al 2/12/2014 attuati e/o non confermati e pertanto normati da PdR e/o PdS nel nuovo PGT						
					PGT VIGENTE AL 2/12/2014					NUOVO PGT (per varianti successive diventa box VARIANTE PGT)											
					SUP. TERRITORIALE (ST)		SUP. URBANIZZATA		SUP. LIBERA (*)	VERDE PUBBLICO (**)	ST	SUP. URBANIZZATA	SUP. LIBERA (*)		VERDE PUBBLICO (**)	EX SUP. LIBERA 2014 PORTATA NEL PDR	EX SUP. LIBERA 2014 PORTATA NEL PDS	EX SUP. LIBERA 2014 RESA AGRICOLA	VERDE PUBBLICO (**)	EX ATTIVITA' TEMPORANEE (***)	VERIFICA SUPERFICI TERRITORIALI
COMPLESSIVA	EVENTUALE SUDDIVISIONE						CONFERMA PRECEDENTI PREVISIONI	NUOVA PREVISIONE													
A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O	P	Q	R	S	T				
Tm2	AT1	RESIDENZIALE	NO	NO	37.793	37.793		43.262	35.147						4.758	3.418		43.323			
Tm1	AT2	RESIDENZIALE	NO	NO	12.489	12.489	12.489											0			
Zm2	servizi/cons.	SERVIZI	NO	NO	8.077	8.077	8.077											0			
Zm1+Zp1	AT4	RES./PROD./COMM.	NO	NO	44.922	44.922		44.922	47.096	47.096								47.096			
Tm1	AT5	RESIDENZIALE	SI	NO	20.145	20.145		20.145	9.882	9.882					10.263			20.145			
TP1	AT6	-	NO	NO	17.284	17.284	17.284		17.284	17.284								53.442			
Tc2	AT7	COMMERCIALE	SI	NO	36.158	36.158		36.158	18.180	18.180					17.978			0			
Tm4		RESIDENZIALE	NO	NO	3.081		3.081														
Tm5		RESIDENZIALE	NO	NO	2.148		2.148														
Tm6		RESIDENZIALE	NO	NO	2.722		2.722														
TP2		PRODUTTIVO	NO	NO	39.815		39.815														
TP3		PRODUTTIVO	NO	NO	2.242		2.242											0			
TP4		PRODUTTIVO	NO	NO	9.263		9.263											0			
Tc1		COMMERCIALE	NO	NO	44.489		44.489											0			
					280.628	176.868	141.610	139.018	0	135.704	127.589	0	0	0	0	32.999	3.418	0	164.006		
								139.018				0	0	0	0		36.417				



Traslato nel conteggio secondo i criteri stabiliti dal PTCP e, a monte, dal PTR si deve evidenziare che:

- rispetto alla soglia di riduzione per funzioni residenziali (soglia tendenziale del 20+5 %), il piano propone una maggiore riduzione pari al 26,2%;
- riduzione dell'indice complessivo di Consumo di Suolo pari a -1,95%.

VERIFICA BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES)			SUPERFICIE (mq)
(ex art. 2, comma 1 lett. D), l.r. 31/14)			
1	SUPERFICIE AGRICOLA CHE VIENE TRASFORMATA PER LA PRIMA VOLTA DAGLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO		0
2	SUPERFICIE URBANIZZATA E URBANIZZABILE CHE VIENE CONTESTUALMENTE RIDESTINATA NEL MEDESIMO STRUMENTO URBANISTICO A SUPERFICIE AGRICOLA N.B. AI SENSI DEI CRITERI REGIONALI NON CONCORRE ALLA VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO LA RINATURALIZZAZIONE O IL RECUPERO A FINI RICREATIVI DEGLI AMBITI DI ESCAVAZIONE E DELLE PORZIONI DI TERRITORIO INTERESSATE DA AUTORIZZAZIONI DI CARATTERE TEMPORANEO RIFERITE AD ATTIVITA' EXTRAGRICOLE (art. 2.1 punto 13)		102.551
3	SUPERFICI URBANIZZATE E URBANIZZABILI CHE, AI SENSI DEI CRITERI REGIONALI, NON CONCORRONO ALLA VERIFICA DEL BES:		0
		SUPERFICIE (mq)	
	INTERVENTI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO, DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE (art. 2.1 punto 13)	0	
	PISTE CICLABILI O PERCORSI PER LA MOBILITA' DOLCE (ANCHE IN ADEGUAMENTO ALLA SEDE STRADALE)	0	
	ADEGUAMENTO FUNZIONALE PER LA SICUREZZA DELLA CIRCOLAZIONE	0	
	ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI INTERSEZIONI VIARIE (max 1000 mq)	0	
	REALIZZAZIONE SERVIZI ESSENZIALI NON DEROGABILI (es. ampliamento cimiteri esistenti)	0	
	AMPLIAMENTI DI ATTIVITA' ECONOMICHE ESISTENTI E VARIANTI DI CUI ALL'ART. 97 L.R. 12/2005 - SUAP (ESCLUSA LOGISTICA CON ST > 5000 MQ) Sono "comunque ammissibili ancorchè comportanti consumo di suolo" ai sensi dell'art. 2.2.3 dei criteri regionali	0	
VERIFICA BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE (BES)			-102.551
# DA EVIDENZIARE CON APPOSITA SIMBOLOGIA NELL'ELABORATO GRAFICO "CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO"			

figura tabella del PTCP per la verifica del BES Bilancio Ecologico del Suolo

Risulta evidente come la Variante al PGT conseguente alle scelte di indirizzo registra un'importante riduzione del consumo di suolo a difesa e valorizzazione delle aree libere sulle quali incentrare gli obiettivi di innalzamento della qualità della vita e di promozione del territorio.