

PGT_ ALBINO 2007

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N°DEL
PUBBLICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N°DEL
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N°DEL

Comune di Albino
Provincia di Bergamo
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO e
PIANO DELLE REGOLE
RELAZIONE TECNICA

dicembre 2007

coordinamento e progetto

GIORGIO MANZONI ARCHITETTO
MARIO MANZONI ARCHITETTO
CAMILLA ROSSI ARCHITETTO
TOMMASO METTIFOGO ARCHITETTO

con

MIRIAM PERSICO ARCHITETTO
ALESSANDRA FROSIO INGEGNERE

paesaggio

SIMONE ZENONI ARCHITETTO
con DOTT. LARA ZANGA

geologia

MICHELE MARCACCIO GEOLOGO – TECNO-GEO
con **MATTEO ROTA GEOLOGO**

ufficio tecnico

SIMONA VIGANO' ARCHITETTO
segretario
DOTT. IMMACOLATA GRAVALLESE
Sindaco
DOTT. PIERGIACOMO RIZZI

COMUNE DI ALBINO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2007

Documento di Piano e Piano delle Regole

RELAZIONE TECNICA

dicembre 2007

pagina

INDICE

• <u>premesse</u>	4
<u>_INTRODUZIONE</u>	4
<u>_LA STRUTTURA DEL PGT</u>	5
<u>_LA STRUTTURA DEL GRUPPO DI LAVORO</u>	6
<u>_IL QUADRO PIANIFICATORIO</u>	8
<u>_LA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005,N°12</u>	13
<u>_GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE</u>	15
<u>_IL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO</u>	16
<u>_UNA LETTURA CRITICA</u>	20
• <u>il quadro ricognitivo</u>	23
<u>_IL SIT</u>	24
<u>_IL RILIEVO</u>	26
<u>_L'ULTIMO PRG</u>	31
<u>_IL PTCP</u>	33
<u>_I VINCOLI</u>	36
<u>_SUGGERIMENTI E PROPOSTE</u>	40
<u>_INCONTRI PUBBLICI</u>	44
• <u>il quadro conoscitivo</u>	47
<u>_IL SISTEMA URBANO</u>	49
<u>_LE SOGLIE STORICHE</u>	49
<u>_I SISTEMI FUNZIONALI PER SOGLIE STORICHE</u>	52
<u>_IL SISTEMA PRODUTTIVO</u>	55
<u>_L'ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO</u>	57
<u>_L'ANALISI MORFOLOGICA</u>	61
• <u>il Documento di Piano</u>	65
<u>_QUADRO STRATEGICO</u>	65
<u>_OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL PGT</u>	65
<u>_POLITICHE DI INTERVENTO</u>	69
. criteri generali	69
. minimizzazione del consumo di suolo	69
. riqualificazione del territorio	70

. perequazione e compensazione urbanistica	70
. AMBITO AMBIENTALE	71
. ambito di compensazione dell'Albina	72
. ambito di Piazza e del Serio	72
. AMBITO RESIDENZIALE	73
. residuo edificatorio	73
- fasce di criticità ambientale	73
- previsioni di difficile attuazione	74
- riequilibrio delle densità	74
. AMBITO DELLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI	75
. ambiti produttivi di riqualificazione	75
. ambiti terziari di riqualificazione	75
• <u>il Piano delle Regole</u>	78
_ INTRODUZIONE	78
_ STRUTTURA DEL DOCUMENTO	79
_ TITOLO 1 – LINGUAGGIO DEL PIANO	80
_ TITOLO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI	81
_ TITOLO 3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI	88
. AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	91
. ambito del tessuto urbano residenziale (R)	91
- ambito di recupero dei nuclei di antica formazione	91
. ambito residenziale consolidato	95
- comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato R1- R5	95
- comparti residenziali di saturazione R6-R7	95
- comparti residenziale di mitigazione ambientale R8	96
. AMBITO DEL TESSUTO URBANO TERZIARIO (T) Attività terziarie	96
. ambito terziario consolidato	96
- comparti a destinazione terziaria di contenimento T1	96
- comparti a destinazione terziaria di completamento T2	96
. AMBITO DEL TESSUTO URBANO PRODUTTIVO (P) – Attività secondarie	97
. ambito produttivo consolidato	97
- comparti produttivi di contenimento P1	97
- comparti produttivi di completamento P2	97
- comparti produttivi industriali P3	97
. AMBITI DI VALENZA PAESISTICA	98
. ambito di valorizzazione paesaggistica ambientale ed ecologica	98
- ambiti boschive e corridoi ecologici	99
- ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale	100
- ambiti di salvaguardia ambientale	100
- ambiti agricoli – Attività primarie	100
- ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Attività primarie	101
_ LE CLASSI DI SENSIBILITA'	102
_ CRITERI DI LETTURA DEL DOCUMENTO	102

premesse

_INTRODUZIONE

Il Piano di Governo del Territorio di Albino è stato studiato tra il settembre 2005 e il settembre 2007; due anni durante i quali il gruppo di progettazione ha cercato di conoscere e capire una città per molti versi affascinante ma di grande complessità.

E' ovvio che uno strumento di pianificazione della città non nasce da zero; più che mai in questo caso. La struttura normativa della L.R. 12/2005 è diventata un riferimento che ha consentito di costruire il Piano secondo un preciso principio: la conferma dei diritti acquisiti generati dal Piano precedente (e dalle sue varianti) è stato un pre-requisito, un dato, sul quale impostare e condurre le riflessioni che hanno portato ad articolare la parte più propriamente innovativa (il Documento di Piano).

Il Piano di Albino, spinto anche dalla nuova legge urbanistica della Regione Lombardia, è stato inevitabilmente indotto a porsi questioni fondamentali sul Governo della città ed è diventato l'occasione per pensare un nuovo quadro strategico e per articolare un nuovo impianto urbanistico.

Ed è sul piano più specificatamente disciplinare che si è svolto il dibattito che ha stimolato la ricerca di nuove strade per la conoscenza della città e del territorio la sua interpretazione e soprattutto la *costruzione del suo progetto*.

Gran parte dell'attività svolta è stata improntata da questa ricerca; l'elaborazione di modelli e la verifica degli stessi in operazioni che hanno anticipato i tempi del Piano fa pensare, con misura, che le innovazioni introdotte abbiano trovato risposta sul territorio.

Se ciò è avvenuto, oltre al gruppo di progettazione che ha costituito una struttura di riferimento costante per un confronto, aperto a tutti e a tutte le esperienze che attraversano la realtà urbana, va dato merito anche all'Amministrazione e ai suoi uffici tecnici, alle commissioni, ai tecnici, agli operatori del settore ma soprattutto ai cittadini che parlando con noi, in molti casi inconsapevolmente, ci hanno indirizzato e guidato nella costruzione del Piano;

Il risultato è un Piano sostanzialmente diverso: diverso nel modo di intendere la realtà urbana e il suo sviluppo futuro, diverso nel modo di porsi rispetto alla città, alla sua storia, alle risorse del suo territorio; un Piano che riguarda una *città nuova*, una città fondata su *criteri sostenibilità, sussidiarietà, differenziazione, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza*; scelte apparentemente semplici, sicuramente condivisibili, se non addirittura evanescenti in taluni passaggi per la

difficoltà reale di essere tradotte in criteri oggettivi, ma che si sono conformate poi in scelte urbanistiche di grande coraggio.

Il Piano si articola in tre documenti:

_ il Documento di Piano, luogo delle grandi scelte strategiche, quadro di riferimento programmatico dell'azione politica dell'Amministrazione dei prossimi cinque anni.

_ il Piano delle Regole, luogo della disciplina degli interventi e di regolamentazione della qualità degli stessi.

_ il Piano dei Servizi" al quale è affidata l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

LA STRUTTURA DEL PGT

PGT

Dott. Arch. Giorgio Manzoni
Dott. Arch. Mario Manzoni
Dott. Arch. Camilla Rossi
Dott. Arch. Tommaso Mettifogo
con
Dott. Arch. Miriam Persico
Dott. Ing. Alessandra Frosio

Dott. Arch. Simone Zenoni
con Lara Zanga

Dott. Ing. Stefano Sardella

Geologo dott. Michele Marcaccio
con Matteo Rota

PDS

Consulente tecnico
Prof.ssa Angela Poletti
con
Dott. Arch. Gianluca Della Mea
Dott. Arch. Giovanni Cucini
Dott. Arch. Antonio Viscomi

VAS

Politecnico di Milano

AGENDA 21

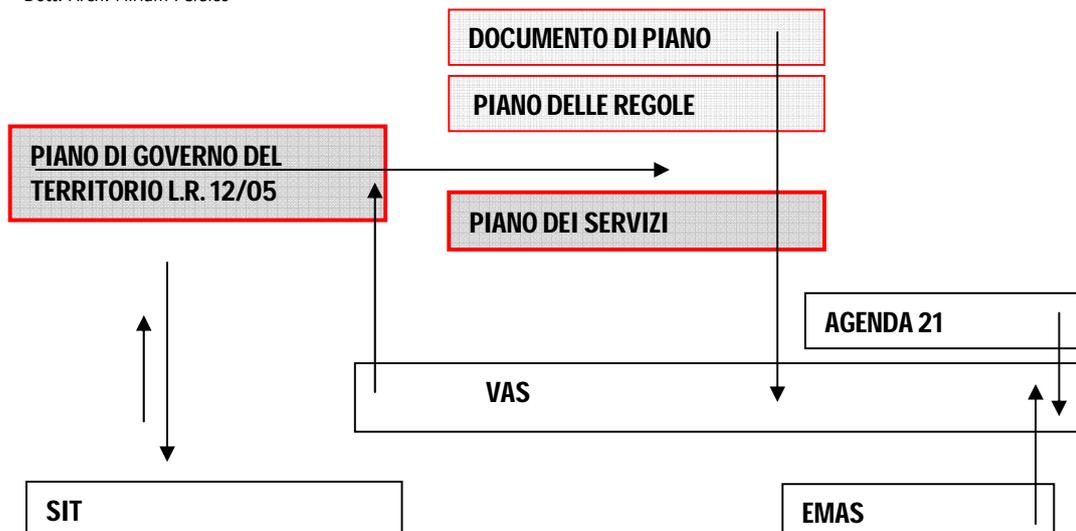
Politecnico di Milano

EMAS

Dott. Arch. Diego Rottoli

SIT

Dott. Ing. Alessandra Frosio
Dott. Arch. Miriam Persico



LA STRUTTURA DEL GRUPPO DI LAVORO

L'incarico per la redazione del Piano di Governo del Territorio nei suoi documenti costitutivi Documento di Piano e Piano delle Regole è stato assegnato a Giorgio Manzoni e Mario Manzoni che ne hanno assunto il coordinamento e la responsabilità.

Giovanni Barberi Frandanisa, sostituito dal giugno 2007 da Immacolata Gravallesse sono stati i responsabili dell' "UNITA' DI PROGETTO"

Il Documento è stato impostato e diretto da Giorgio Manzoni, Mario Manzoni, Tommaso Mettifogo e Camilla Rossi che hanno studiato e progettato il documento e le sue singole parti.

Giorgio Manzoni, Mario Manzoni, Tommaso Mettifogo e Camilla Rossi con Miriam Persico hanno svolto le analisi, hanno studiato e progettato gli aspetti normativi, hanno svolto le analisi di fattibilità, hanno studiato gli aspetti relativi al Centro antico.

Alessandra Frosio e Miriam Persico in qualità di consulenti tecnici esterni dedicati alla redazione del PGT messi a disposizione dall'amministrazione, si sono occupate delle operazioni di costruzione del SIT, di elaborazione dei dati raccolti, di operazioni redazionali e della gestione della rete di relazioni utili alla costruzione del documento di pianificazione.

Matteo Maffeis e Lorenzo Gritti hanno svolto le operazioni di rilievo sul campo di tutto il territorio urbanizzato.

Simone Zenoni con Lara Zanga ha studiato gli aspetti di ambientali e di paesaggio.

Michele Marcaccio e Luigi Corna con Matteo Rota hanno studiato gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici e acustici.

Stefano Sbardella ha studiato gli aspetti di viabilità e trasporti.

Paola Brambilla ha curato la consulenza giuridica degli aspetti normativi.

Angela Poletti, Giovanni Cucini e Luca Della Mea con Antonio Viscomi, che parallelamente hanno costruito il Piano dei Servizi e sono responsabili della VAS (valutazione ambientale strategica),

hanno costituito il primo interlocutore tecnico con cui confrontarsi e determinare scelte condivise.

Raul Barbieri, Simona Viganò, Cinzia Bigoni e l'ufficio tecnico hanno costituito supporto attivo per le relazioni con l'Amministrazione Comunale, per le conoscenze trasmesse relative ai programmi ed ai progetti in corso e per il contributo nella costruzione degli aspetti normativi.

Il gruppo di lavoro si è avvalso anche della collaborazione degli Assessorati, delle Commissioni Territorio e Paesaggio dei Responsabili di Area e dei Responsabili di Servizio degli Uffici comunali.

Un particolare ringraziamento viene in questa sede rivolto al Sindaco dott. Piergiacomo Rizzi, che grazie alla sua presenza costante in questi due anni ci ha, con sollecitudine, fornito stimoli, indirizzi e consigli dando così un contributo significativo alla costruzione del Piano.

IL QUADRO PIANIFICATORIO.

Contestualmente allo studio per la redazione del PGT, l'Amministrazione ha incaricato i sottoscritti per la verifica e l'aggiornamento di documenti di pianificazione territoriale presenti negli uffici comunali.

Di seguito viene riassunto in modo schematico il lavoro svolto con evidenziate le procedure e i soggetti referenti competenti.

_PGTU (Piano Generale del Traffico Urbano):

il lavoro svolto in team con l'Ing. Stefano Sardella ha portato ad aggiornare il PGTU approvato nel 2003 redatto dal Centro Studi Traffico.

Trattandosi di un piano molto recente, si è dato luogo al "piano processo" concepito dalle direttive partendo da una base molto solida e ben strutturata;

Sono state aggiornate le indagini del traffico evidenziando le evoluzioni della mobilità di Albino alla luce della recente apertura della SS671 e sono stati valutati gli effetti prodotti dagli interventi.

E' stato inoltre introdotto e descritto un quadro della mobilità aggiornato e coerente che ha permesso di ipotizzare scenari evolutivi della viabilità locale dovuti soprattutto alla prossima apertura della Tramvia Bergamo-Albino, della Galleria Montenegrone nonché ai Programmi Integrati di Intervento in corso.

L'Amministrazione intende adottare il PGTU contestualmente al PGT.

_PIANO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Il lavoro svolto in team con lo studio TECNOGEO nella figura del Geologo Michele Marcaccio, ha portato ad aggiornare la componente Geologica e Idrogeologica degli strumenti vigenti in funzione dell'introduzione della Componente Sismica, resa obbligatoria dalla L.R. 12/05.

La parte prescrittiva, costituisce un capitolo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

La fondamentale innovazione, in campo geologico, introdotta dalla legge 12/2005 consiste nel fatto che, per la prima volta, un testo di legge coordina contestualmente e paritariamente la materia urbanistica e la materia geologica.

La nuova direttiva tecnica (D.G.R. 22 dicembre 2005, n. VIII/1566 "Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.") nasce espressamente "dedicata" al nuovo strumento urbanistico comunale introdotto dalla legge 12/2005 riunendo e coordinando in un unico

documento tutti i precedenti criteri tecnici e gli iter procedurali legati alla componente geologica di supporto alla pianificazione urbanistica.

Lo Studio Geologico si inserisce nel Piano di Governo del Territorio in quanto il Documento di Piano lo contiene integralmente rappresentando una delle componenti del quadro conoscitivo del territorio comunale e costituisce base per le scelte pianificatorie; il Piano delle Regole contiene come parti integranti le fasi di sintesi/valutazione e proposta (Carte di Sintesi, dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano e Norme geologiche di Piano), in quanto contribuiscono alla definizione della normativa d'uso del territorio.

Quindi, il Piano di Governo del Territorio per la componente geologica trova espressione:

_nel Documento di Piano che definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio (l.r.12/2005, art. 8, comma 1, lettera c)

_nel Piano delle Regole che individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate (l.r.12/2005, art. 10, comma 1, lettera d)

Per quanto riguarda gli ambiti di applicazione dei nuovi criteri, i Comuni già dotati di studio geologico "conforme" ai criteri attuativi della legge regionale 41/97 hanno l'obbligo di analizzare la componente sismica ed eventualmente, qualora non sia stato ancora fatto, estendere la carta di sintesi e di fattibilità all'intero territorio comunale ed aggiornare le carte dei vincoli, sintesi e fattibilità ai contenuti della pianificazione sovraordinata (qualora variati o non conformi).

Il comune di Albino in relazione agli adempimenti della D.G.R. 22 dicembre 2005, risulta aver realizzato uno studio geologico (con cartografia estesa a tutto il territorio comunale) ai sensi della legge regionale 41/97 con ultimo aggiornamento del luglio 2004, inoltre, gli strumenti della pianificazione comunale risultano coerenti e confrontabili con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinata.

In relazione alla nuova direttiva tecnica (D.G.R. 22 dicembre 2005, n. VIII/1566) la prescrizione è quindi relativa all'aggiornamento della componente sismica.

_PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il lavoro svolto in team con lo studio TECNOGEO nella figura del Geologo Michele Marcaccio, ha portato ad aggiornare lo strumento vigente in funzione dell'introduzione della DPR n.142 del 30 marzo 2004, "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare"

Il comune di Albino ha dato l'incarico di redigere il piano di zonizzazione acustica nel 1995 alla ECOSERVICE: è stato adottato con deliberazione n:42 del 15.05.1998 e approvato definitivamente con deliberazione n:45 del 05.09.2003 a seguito ai pareri USSL (prima) ed ARPA (poi), pubblicato sul B.U.R.L. n. 43 del 22 ottobre 2003; il parere ARPA è stato seguito da una relazione integrativa che ha aggiornato i contenuti del piano in relazione alle osservazioni ARPA.

Successivamente, il Decreto del Presidente della Repubblica 30.03.2004, n. 142 ha fornito le "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447" in sintesi riguarda le infrastrutture stradali

L'Amministrazione Comunale in accordo con i tecnici ha deciso di adottare i criteri previsti dal decreto, in attuazione dell'art. 11, comma 1 della legge 26 ottobre 1995 n. 447, che determina la fascia di pertinenza acustica e i valori limite di immissione a seconda del tipo di infrastruttura stradale se di nuova realizzazione o esistente.

Ciò si è reso possibile grazie alla classificazione della rete viabilistica riconosciuta nella stesura dell'adeguamento del PGTU di cui sopra, alla quale il Piano di Zonizzazione Acustica fa riferimento per la parte di cui al D.P.R.30.03.2004, n. 14.

_RETICOLO IDRICO MINORE (R.I.M.)

Il lavoro svolto in team con lo studio TECNOGEO nella figura del Geologo Michele Marcaccio, ha portato a verificare lo strumento che la Comunità Montana della Valle Seriana ha realizzato nel marzo 2004; uno studio del reticolo idrico minore di tutto il territorio di sua competenza ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868.

Nella parte prescrittiva del Piano delle Regole viene recepito in forma transitoria lo studio del reticolo idrico minore del territorio di Albino, così come redatto dalla C.M., e tutti i documenti che lo costituiscono in attesa della sua approvazione definitiva. Il Comune di Albino ha recepito tale studio in toto per quanto

riguarda la Relazione Generale, la definizione cartografica dei reticoli principale e minore e per quello che riguarda le Norme di Piano.

La deliberazione n° 63 del 28/09/2007 "Delega alla comunità montana per lo svolgimento delle funzioni di polizia idraulica sul reticolo idrico minore", specifica inoltre che l'A.C. provvederà ad evidenziare il reticolo idrico minore nello studio Geologico allegato al P.G.T.

La verifica ha consentito l'aggiornamento del Reticolo definendolo sulla base della C.T.R. del 2006 che ne ha evidenziato anche alcuni buchi: è stato inserito il reticolo principale, definito in tutti i suoi tratti dalla d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868. nel quale è stato quindi aggiunto il corso del torrente Bovaro, un tratto del torrente Albina e tutto l'alveo del Serio non presente nella cartografia esistente.

Il lavoro fatto risponde alle richieste di costruire la carta dei vincoli ed aggiornare la cartografia del RIM; solo un rilievo sul campo consentirebbe una definizione di diversa precisione che ad oggi risulta solo accettabile.

PIANO DEL COMMERCIO

Il lavoro svolto ha portato a redigere un regolamento che normi le attività commerciali, disciplinandole in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

Vengono distinte le attività per tipologie insediative e vengono normate

Il reperimento e la quantificazione dei parcheggi pertinenziali oltre agli standard urbanistici previsti nell'ambito di piani attuativi o di concessioni convenzionate.

Vengono inoltre normate le procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio e le modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.

Per l'apertura di nuove attività relative agli *esercizi di vicinato* è previsto un'incentivazione. La stessa sarà quantificata in funzione dell'adesione a tale iniziativa e sarà regolata in base ad una graduatoria definita da un Regolamento che esplicherà i criteri di precedenza.

Una precedenza verrà data alle iniziative che rientreranno all'interno dei perimetri dei nuclei di antica formazione e agli interventi che certificheranno requisiti di efficienza energetica e di edilizia bio-climatica. Il contributo "una tantum" dell'incentivo sarà in forma di canone di locazione in misura da stabilire.

_ PLIS SERIO

La Comunità Montana, in qualità di ente coordinatore, ha invitato il Comune di Albino ad aderire al redigendo Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS).

Il perimetro coinvolge bassa e media valle Seriana dal Comune di Albino L.do per arrivare fino al Comune di Vertova includendo anche la Valle Gandino.

Il Comune di Albino ha confermato la sua intenzione ad rientrare nel perimetro di tale Piano;

Il PGT riconosce nel Documento di Piano *l'Ambito del Serio* inteso come perimetro che include le aree libere, che per la loro rilevanza ambientale, rappresentano ambiti strategici di conservazione. Le aree salvaguardate dall'intensa edificazione che negli ultimi decenni ha interessato l'ambito fluviale seriano, rappresentano importanti ambiti di salvaguardia degli aspetti naturali presenti, oltre che garantire adeguati margini di protezione idrogeologica.

Al fine di salvaguardare l'ecosistema fluviale, fortemente compromesso dalla massiccia edificazione industriale, l'Amministrazione Comunale ha quindi aderito all'iniziativa che intende istituire una procedura che porti alla costituzione del PLIS (parco locale di interesse sovracomunale) sopraccitato.

_ PIF (Piano di Indirizzo Forestale)

La Comunità Montana in collaborazione con lo studio ForST - Foreste e Sistemi Territoriali di Brescia, sta redigendo il Piano di Indirizzo Forestale.

Il PGT riconosce nella Tavola degli Ambiti del Piano delle Regole il perimetro del PIF classificandolo nell'Ambito omogeneo definito "Ambiti boschivi e corridoi ecologici"; lo stesso perimetro viene individuato nella Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico. Tale perimetro coincide anche con l'area tutelata per legge di cui al D. Lgs. 42/04 art. 142 comma g).

L'iter procedurale porterà alla redazione di un documento che verrà recepito come Piano di Settore del PTCP e quindi diventerà, con la sua parte normativa strumento sovraordinato al quale riferirsi per qualsiasi intervento ricadente all'interno del perimetro riconosciuto

LA LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, N. 12: PRINCIPI E CRITERI DI REDAZIONE

d.g.r. 29 dicembre 2005 n.8/1681 «Modalità per la pianificazione comunale»

d.g.r. 22 dicembre 2005 n.8/1563 «Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi»

d.g.r. 22 dicembre 2005 n.8/1566 «Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio»

Il testo che segue risponde alla richiesta di raccogliere in una breve relazione i criteri che si sono adottati nella redazione del Piano di Governo del Territorio.

Vengono trattati in modo sintetico i contenuti dei documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio e le modalità della pianificazione in quanto chiaramente esplicitati negli art. 7, 8, 9, 10 della L.R.12/05 e nel successivo d.g.r. 29 dicembre 2005 n.8/1681 «Modalità per la pianificazione comunale»; costituiscono un chiaro riferimento normativo e risultano quindi strettamente connessi, il d.g.r. 22 dicembre 2005 n.8/1563 «Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi», e il d.g.r. 22 dicembre 2005 n.8/1566 «Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio».

La L.R. 12/05 si articola in due parti

PARTE I – PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

PARTE II – GESTIONE DEL TERRITORIO

E' sulla parte I della Legge Regionale 12/05 che concentreremo la riflessione per leggerne gli elementi costitutivi e riflettere sulle innovazioni previste.

Costituiscono basi fondamentali del nostro approccio teorico due estratti che riportiamo e che sono risultati, per la costruzione del documento, strumenti di verifica e di supporto.

L.R. 12/05 Parte I Titolo I Art.1 comma 2 cita testualmente *«La presente legge si ispira a criteri di sussidiarietà, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza».*

In premessa al d.g.r. 29 dicembre 2005 n.8/1681 *«Modalità per la pianificazione comunale»* si legge :

«La consapevolezza che i moderni sistemi urbani sono caratterizzati da un complesso sistema di interdipendenza tra attori pubblici e privati e da una sovrapposizione di funzioni ed organizzazioni spaziali in cui il soggetto pubblico non è più il solo interlocutore di riferimento nella definizione delle trasformazioni territoriali, ha reso necessario un rinnovato sistema di pianificazione territoriale per la ricerca di condizioni di sviluppo compatibili con le risorse disponibili, "nel rispetto dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia" (Art. 1 l.r. 12/05). Il controllo, la gestione ed il coordinamento di obiettivi e finalità, spesso espressione di interessi sociali differenti, complessi, frammentati e frequentemente in competizione nell'utilizzo delle risorse, non può essere più condotto con un atteggiamento autoritativo, ma attraverso un modello alternativo basato su un alto livello di collaborazione interistituzionale, una

forte condivisione degli obiettivi comuni e una modalità di approccio culturalmente condivisa».

Il lavoro di redazione del Piano di Governo del Territorio da parte del gruppo di lavoro è stato impostato sui principi suggeriti dalla legge in quanto pienamente condivisi e fondanti una costruzione tecnico-politica trasparente del documento di pianificazione. La riflessione in premessa al d.g.r. 29 dicembre 2005 n.8/1681 costituisce una sintesi di ciò che ha generato l'articolazione del documento stesso e che, a consuntivo, viene nella sostanza adottata completamente, a dimostrazione di una effettiva esigenza del rinnovamento della disciplina urbanistica che trova in questi pensieri gli elementi di ordine e di impianto di un nuovo documento di pianificazione.

Di seguito vengono sinteticamente evidenziati i temi che hanno condotto la fase di redazione dello strumento di pianificazione ed è su questi che si intende concentrare la riflessione:

_ IL PAESAGGIO: il tema del paesaggio ha costituito la struttura fondante qualsiasi riflessione; la sostenibilità (*garanzia di uguale possibilità di miglioramento del benessere dei cittadini e nel contempo di salvaguardia dei diritti delle future generazioni*), concetto molto frequente in tutti i tavoli di discussione, costituisce la base della trasformazione del paesaggio; paesaggio inteso come somma di caratteri di matrice antropica e di matrice naturale, inteso cioè come sistema di ecosistemi in costante mutamento.

La sostenibilità diventa progetto nel momento in cui è frutto di una scelta; in questo senso il gruppo di lavoro in accordo con il comune di Albino ha utilizzato questa scelta come criterio fondante la pianificazione territoriale; è utile specificare che in questo senso l'Amministrazione Comunale si è impegnata, oltre che nella pianificazione comunale obbligatoria (PGT e contestuale VAS), anche in iniziative che prevedono procedure volontarie di aiuto e supporto a quelle previste per legge:

- Agenda 21 come strumento di gestione di procedure di partecipazione e comunicazione;
- EMAS come strumento di certificazione di uno stato ambientale e strumento di stimolazione al miglioramento ambientale;

_ LA PARTECIPAZIONE: il tema della partecipazione ha costituito un criterio pienamente adottato dal gruppo di lavoro; tutta la fase conoscitiva e ricognitiva ha previsto un confronto con tutti i portatori di interesse ed in questo senso la partecipazione diventa strumento utile per la costruzione di un quadro di riferimento chiaro. Nella fase di progetto la partecipazione è diventata condivisione ed ha consentito la costruzione di un quadro pianificatorio trasparente e partecipato.

La pianificazione territoriale è stata quindi affrontata con nuovi strumenti; una nuova LIBERTA' METODOLOGICA ha generato modelli pianificatori agili e flessibili nel rispetto dello sviluppo sostenibile ed ha assicurato un elevato livello di qualità e di protezione dell'ambiente. Il PGT, strumento di RESPONSABILITA' TECNICO/POLITICO, dimostra la compatibilità delle

politiche di intervento con le risorse economiche. Il gruppo di lavoro ha considerato opportuno valutare anche l'approccio a nuovi criteri quali perequazione, compensazione e incentivazione; in questo senso la loro applicazione ha generato equità e tende a garantire risposte di qualità in tema di edilizia costruita e di servizi.

PGT 2005
Piano di Governo del Territorio

Cosa è ?

- il PGT è il nuovo strumento di pianificazione comunale definito dalla L.R. 12/05 che sostituisce il Piano Regolatore Generale PRG
- il PGT è uno strumento di responsabilità tecnico-politica

A cosa serve ?

- il PGT stabilisce gli OBIETTIVI STRATEGICI della pianificazione
- il PGT individua le AREE di salvaguardia, di conservazione, di trasformazione
- il PGT individua i nuovi SERVIZI della città pubblica
- il PGT disciplina l'intero TERRITORIO COMUNALE
- il PGT verifica la COMPATIBILITA' con gli strumenti sovracomunali
- il PGT verifica la SOSTENIBILITA' delle previsioni
- il PGT definisce POLITICHE DI INTERVENTO

Come ?

Il PGT, attraverso i documenti che lo compongono (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e VAS), *rileva, coordina, gestisce e controlla* STRATEGIE, OBIETTIVI ed AZIONI in considerazione delle risorse della città e secondo principi e criteri di qualità, di sostenibilità, di partecipazione, di condivisione e di flessibilità.

Quando ?

Diamo appuntamento a tutti i cittadini per la presentazione del Rapporto preliminare del PGT che si terrà il prossimo mese di luglio 2006.

PGT 2005
Piano di Governo del Territorio

**Documento di Piano
Piano dei Servizi
Piano delle Regole**

Come stiamo lavorando

Abbiamo realizzato la fase conoscitiva e ricognitiva attraverso rilievi sul campo, incontri pubblici, incontri con interlocutori privilegiati pubblici e privati, raccolta di suggerimenti e proposte, indagini ed interviste al fine di conoscere lo stato di fatto del territorio, del tessuto costruito, delle infrastrutture e della mobilità mediante riflessioni che hanno coinvolto anche le attività economiche, i luoghi e i fatti urbani di geografia sociale per costruire un quadro delle criticità e un quadro dei bisogni reali collettivi.

Per conoscere la qualità, la diffusione, l'apprezzamento dei servizi esistenti e per valutare la necessità di attivarne nuovi o diversi, il Comune di Albino ha avviato un'indagine specifica attraverso questionari rivolti tanto ai fruitori (cittadini) quanto agli erogatori; tale indagine è alla base per la costruzione del nuovo Piano dei Servizi che è uno dei documenti in cui si articola il Piano di Governo del Territorio.

Il Piano dei servizi è lo strumento di organizzazione di tutti i servizi di interesse generale, non necessariamente pubblici, dai servizi alla persona a quelli per il tempo libero, dalla circolazione alla cultura... ovviamente, se questi servizi sono efficienti ne guadagna la qualità della vita di tutta la città.

SERVIZI DI QUALITA' PER UNA CITTA' DI QUALITA'.

"tutta un'altra storia" 10 giugno 2006

GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Nella L.R. 12/05 Parte I Titolo II «STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO» vengono introdotti i concetti fondamentali sul governo del territorio alla scala territoriale. Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso. Piani che si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi.

Sinteticamente si possono classificare in quattro livelli:

PTR - PIANO TERRITORIALE REGIONALE

L..R. 12/05 Parte I Titolo II Capo IV Art. 19

Il piano territoriale regionale 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. La Regione con il PTR, sulla base dei

contenuti del programma regionale di sviluppo e della propria programmazione generale e di settore, indica gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce altresì, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni.

PTCP - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

L.R. 12/05 Parte I Titolo II Capo III Art. 15

Con il piano territoriale di coordinamento provinciale, la provincia definisce, gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale; sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni.

PGT - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 12/05 Parte I Titolo II Capo II Art. 7

Il piano di governo del territorio, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

il documento di piano L.R. 12/05 Parte I Titolo II Capo II Art. 8

il piano dei servizi L.R. 12/05 Parte I Titolo II Capo II Art. 9

il piano delle regole L.R. 12/05 Parte I Titolo II Capo II Art. 10

PA - PIANI ATTUATIVI COMUNALI

L.R. 12/05 Parte I Titolo II Capo II Art. 12

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L.R. 12/05 Parte I Titolo II Capo II Art. 4

La nuova disciplina urbanistica introduce uno strumento di controllo degli strumenti della pianificazione al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi.

La costruzione di un sistema di indicatori di qualità permette la valutazione degli atti di governo del territorio in chiave di sostenibilità ambientale e assicura in ogni caso le modalità di consultazione e monitoraggio.

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 12/05 Parte I Titolo II Capo II Art. 7

Il piano di governo del territorio, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

IL DOCUMENTO DI PIANO

Parte I Titolo II Capo II Art. 8

VALIDITA' 5 ANNI

APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

Nello spirito della legge è il DOCUMENTO STRATEGICO, essendo l'unico atto che si coordina con tutti gli strumenti di livello comunale, provinciale e regionale. E' un documento di indirizzo e programmazione tecnico politica. Non contiene previsioni urbanistiche con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

definisce

_il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune (in accordo con le previsioni degli strumenti urbanistici territoriali)

_il quadro conoscitivo del territorio individuando

_sistemi

_aree di interesse

_l'assetto geologico del territorio

sulla base degli elementi sopra elencati:

recepisce

_ le previsioni dei piani di livello sovracomunale

individua

_obiettivi di sviluppo di valore strategico ambientalmente sostenibili

_ ambiti di trasformazione

determina

_ politiche per la mobilità'

_ politiche per l'edilizia residenziale pubblica

_ politiche per le attività produttive

dimostra

_la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche

definisce

_criteri di perequazione compensazione incentivazione

IL PIANO DEI SERVIZI

Parte I Titolo II Capo II Art. 9

VALIDITA' INDETERMINATA

APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALI

I comuni redigono e approvano il PDS al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello

edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediative e previste.

E' il "Piano della città pubblica", segue i criteri già oggi in vigore attraverso la LR 01/2001 e il suo regolamento di attuazione.

Le previsioni del PDS possono avere contenuto espropriativo (e in tal caso il vincolo decade dopo cinque anni di assenza di attuazione) e devono essere coordinate con il programma triennale di lavori pubblici.

IL PIANO DELLE REGOLE

Parte I Titolo II Capo II Art. 10

VALIDITA' INDETERMINATA

APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

E' un atto di natura vincolante e prescrittiva. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti giuridici sul regime dei suoli.

definisce

- A gli ambiti del tessuto urbano consolidato
 - _residenziale
 - _produttivo
 - _terziario
- B le aree destinate all'agricoltura
- C le aree di valore paesaggistico ambientale e ecologiche
- D le aree non soggette a trasformazione

indica

- _gli immobili tutelati
- _le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante

contiene

_in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica ne verifica la coerenza con le prescrizioni del PTCP e degli strumenti territoriali.

per gli ambiti e le aree individuate ai punti a,b,c,d il pdr definisce:

A GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Entro gli ambiti di tessuto urbano consolidato si individuano:

.NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (CS)

.BENI AMBIENTALI TUTELATI

.BENI STORICO ARTISTICO MONUMENTALI TUTELATI

.CARATTERISTICHE FISICO MORFOLOGICHE DELL'ESISTENTE

Per gli stessi è prevista l'identificazione dei parametri da rispettare negli interventi di ristrutturazione, risanamento, nuova edificazione o sostituzione nonché le modalità di intervento.

B LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Per le aree destinate all'agricoltura il PDR definisce la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recependo i contenuti dei piani di riferimento. Per gli edifici non più adibiti all'uso agricolo si dettano le normative d'uso.

C LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE E ECOLOGICHE.

Il PDR detta regole di salvaguardia e valorizzazione in accordo con i piani sovracomunali.

D LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Il PDR individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina di manutenzione, d'uso previa valutazione di possibili alternative.

UNA LETTURA CRITICA: GLI ELEMENTI DI INNOVAZIONE DELLA NUOVA LEGGE REGIONALE 12/05

La Legge Regionale n.12 del 2005 ha innovato profondamente il sistema di Pianificazione così come si era configurato dal dopoguerra: il Piano Regolatore Generale, il principale strumento di pianificazione a livello comunale, viene sostituito dal Piano di Governo del Territorio strumento costituito da tre documenti tra loro coordinati ma con contenuti, modalità di formazione e approvazione, tempi di validità distinti. L'impianto del Piano per il Governo del Territorio, si articola su una ripartizione che utilizza "il Documento di Piano" quale strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico, elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio; gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita sono affidati al "Piano delle Regole" e infine al "Piano dei Servizi" è affidata l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

In sintesi gli aspetti innovativi possono essere così riassunti:

Il Piano Urbanistico tradizionale viene sostituito da uno strumento che ha come obiettivo quello di coordinare ed integrare tutte le politiche che hanno effetti sul territorio. In tal senso il Documento di Piano assume i caratteri propri sia del piano strutturale (un piano cioè che definisce le "invarianti" del territorio) sia quelle del Piano strategico (un Piano cioè che definisce i principali indirizzi strategici dell'Amministrazione).

La fase conoscitiva e ricognitiva assume il carattere di una lettura a più strati del territorio al fine di definire un quadro di riferimento completo che riassume in pochi documenti (tra i quali la carta del paesaggio costituisce la vera novità) i valori del territorio come sintesi di riflessioni in tema di città; le analisi del tessuto edificato, del tessuto urbanizzato, del sistema ambientale, del sistema della mobilità, del quadro geologico, idrogeologico e sismico, saranno completate da analisi economiche e sociali. Per quanto riguarda i contenuti relativi alla definizione degli obiettivi, il Documento di Piano, dopo aver svolto una sintesi delle criticità, delle potenzialità e delle opportunità, determina gli obiettivi strategici per il territorio, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e le indicazioni per le politiche relative alla residenza, alle attività produttive ed ai servizi.

Nella determinazione degli obiettivi il documento di piano deve dimostrare, sulla base delle analisi svolte, la sostenibilità degli interventi sia dal punto di vista ambientale e paesistico sia dal punto di vista delle economie attivabili dalla Pubblica Amministrazione; oltre agli obiettivi strategici ed ai criteri di valutazione della sostenibilità degli obiettivi, sono contenute anche le regole, le direttive e le indicazioni che devono essere sviluppate dal piano dei servizi, dal piano delle regole e dagli strumenti attuativi che saranno previsti nelle aree di trasformazione.

Nel Documento di Piano vanno elaborate ed esplicitate una serie di politiche urbane e territoriali che affrontino un insieme di tematiche assai vasto su aspetti disciplinari non sempre contenuti nel PRG o contenuti in maniera implicita.

Si spinge lo strumento della compensazione/perequazione del quale si auspica un uso più frequente di quanto non lo sia con il PRG dove di fatto la sua applicazione è limitata all'interno di comparti edificatori identificati (in cui le aree hanno tutte la stessa capacità edificatoria indipendentemente dalla destinazione finale); in tal senso un meccanismo di perequazione più complesso che includa anche aree esterne destinate a servizi fuori dagli ambiti di trasformazione potrebbe essere utile per perseguire la realizzazione di importanti progetti di carattere ambientale.

I "tempi" della pianificazione, che nel piano tradizionale sono trattati in maniera indifferenziata, vengono distinti separando le componenti strategiche di definizione degli obiettivi (che vengono legate essenzialmente al mandato amministrativo di cinque anni), dalle regole riguardanti l'edificato esistente (per loro natura più stabili nel tempo) e dai contenuti delle trasformazioni (la cui definizione viene essenzialmente ricondotta alla pianificazione attuativa); l'obiettivo è essenzialmente quello della maggiore flessibilità del sistema di pianificazione, facendo in modo che l'azione pianificatoria dell'Amministrazione, pur mantenendosi all'interno di un quadro di coerenze, riesca ad adattarsi alle modificazioni della realtà e al carattere complesso che hanno assunto i processi decisionali;

Conseguentemente a tale impostazione la legge procede ad una netta separazione del regime giuridico dei suoli determinato dal Piano Comunale, distinguendo le aree già edificate (per le quali il PGT, come già il PRG, riconoscerà "diritti reali" - tendenzialmente stabili nel tempo - definiti nel dettaglio dal piano delle regole) dalle aree di trasformazione per le quali il PGT non determina diritti edificatori che vengono invece conformati in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi; Il principio della non conformazione del regime edificatorio delle aree di trasformazione potrebbe costituire la base per introdurre elementi del tutto nuovi nel mercato immobiliare; è di fatto immaginabile un meccanismo per cui l'approvazione dei piani attuativi (che in base alla nuova legge costituisce il momento in cui al suolo viene conferito il diritto edificatorio) possa avvenire solo in presenza di determinati requisiti qualitativi del progetto di trasformazione (esplicitati dal Piano). In questo modo il vantaggio economico derivante dalla possibilità edificatoria di un terreno potrebbe essere, almeno in parte, sottratto alla mera proprietà del terreno stesso e dipendere in misura maggiore dalla capacità dell'imprenditore immobiliare a proporre un intervento di elevata qualità.

Gli aspetti più strettamente regolamentativi che riguardano la città costruita e le aree non destinate alla trasformazione (essenzialmente le aree agricole) sono affidati al Piano delle Regole. Tale strumento ha validità a tempo indeterminato, non presenta particolari contenuti innovativi rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione, documento del Piano Regolatore con cui viene confrontato. E' di fatto un piano d'uso del suolo, arricchito di elementi di regolamentazione dei requisiti di qualità edilizia

degli edifici che, almeno in parte, assorbono alcune funzioni che in passato erano svolte dal Regolamento Edilizio e confermando in questo una tendenza peraltro già presente nei PRG di ultima generazione.

Detto ciò, appare sicuramente opportuno che l'apparato normativo si arricchisca con un'articolata regolamentazione che miri a salvaguardare i valori paesistici del territorio, non solo delle sue parti la cui rilevanza naturalistica è conclamata, ma anche in quegli aspetti più minuti e diffusi all'interno dell'edificato. Appare altrettanto opportuno introdurre nella normativa del Piano una serie di requisiti minimi da garantire per quanto riguarda la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica delle edificazioni.

Al Piano dei Servizi la Legge demanda il compito di ricercare le coerenze tra gli insediamenti, esistenti e previsti, e il sistema dei servizi, pubblici e privati. Nel definire tale strumento la legge conferma e consolida le innovazioni che la L.R.1/2001 introduceva, soprattutto riguardo a due questioni fondamentali: l'abbandono della categoria tradizionale di standard a favore di quella più generale di "servizio" in un'accezione molto più ampia che comprende tutto ciò che contribuisce alla qualità della vita urbana (e in tal senso può comprendere anche i "servizi immateriali" come ad esempio l'assistenza domiciliare agli anziani o un servizio di scuolabus) indipendentemente da chi li eroga (e quindi conferendo almeno sul piano teorico pari dignità al pubblico e al privato), e l'introduzione di una rigorosa verifica di compatibilità soprattutto di carattere economico ma non solo, a cui l'Amministrazione deve sottoporre la propria pianificazione. Anche per quanto riguarda i contenuti specifici di questo strumento quindi non si segnalano particolari innovazioni rispetto ai Piani Regolatori approvati in Lombardia dopo il 2001.

Viene introdotta nel processo di formazione dello strumento urbanistico la Valutazione Ambientale Strategica che ha lo scopo di individuare le criticità del Piano Comunale e di proporre politiche ed azioni per il loro contenimento.

il quadro ricognitivo

Prima di "analizzare" è opportuno avere una banca dati ben fornita e soprattutto esaustiva di tutte quelle indicazioni che possono permettere la formulazione di teorie o di impostazioni progettuali sostenibili.

La "ricognizione" per il PGT di Albino è avvenuta in due modi differenti: il primo è riferito al rilievo dello stato di fatto, dal punto zero da cui partire; il secondo riguarda la sfera della partecipazione.

Nel primo caso la ricognizione è effettuata tramite rilievi sul campo; il sistema GIS ha garantito la possibilità di implementare il database standard che ora comprende elementi specifici di Albino.

A completare il quadro ricognitivo dello "stato di fatto" sono stati verificati (e assunti come tali) i vincoli e gli strumenti di pianificazione vigenti sia comunali (il Piano Regolatore Generale) sia sovraordinati (il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale). *Il percorso di circolarità introdotto dalla legge 12/05 prevede infatti che le scelte del Documento di Piano possano modificare le scelte della pianificazione provinciale. In particolare il PGT, in fase di acquisizione del parere di compatibilità col PTCP, può proporre modifiche e integrazioni al PTCP stesso.*

Per quanto riguarda la forma della partecipazione sono stati catalogati e istruiti oltre 300 suggerimenti e proposte di singoli cittadini o di enti o associazioni. Da parte del gruppo di progettazione è stata fornita la massima disponibilità ad incontrare chiunque ne avesse fatto richiesta; in altro modo è stato richiesto dal gruppo di progettazione di ascoltare osservatori privilegiati o privati cittadini per poter meglio comprendere (rilevare) tutti gli elementi, anche immateriali, che compongono una città. In due anni si sono tenuti centinaia di contatti tra incontri pubblici e incontri privati.

IL SIT

Si definisce col termine SIT (Sistema Informativo Territoriale) o con l'acronimo anglosassone GIS (Geographic Information System) una struttura costituita da un potente insieme di strumenti e tecnologie preposta all'acquisizione, archiviazione, gestione, trasformazione, analisi e visualizzazione di dati spaziali georeferenziati.

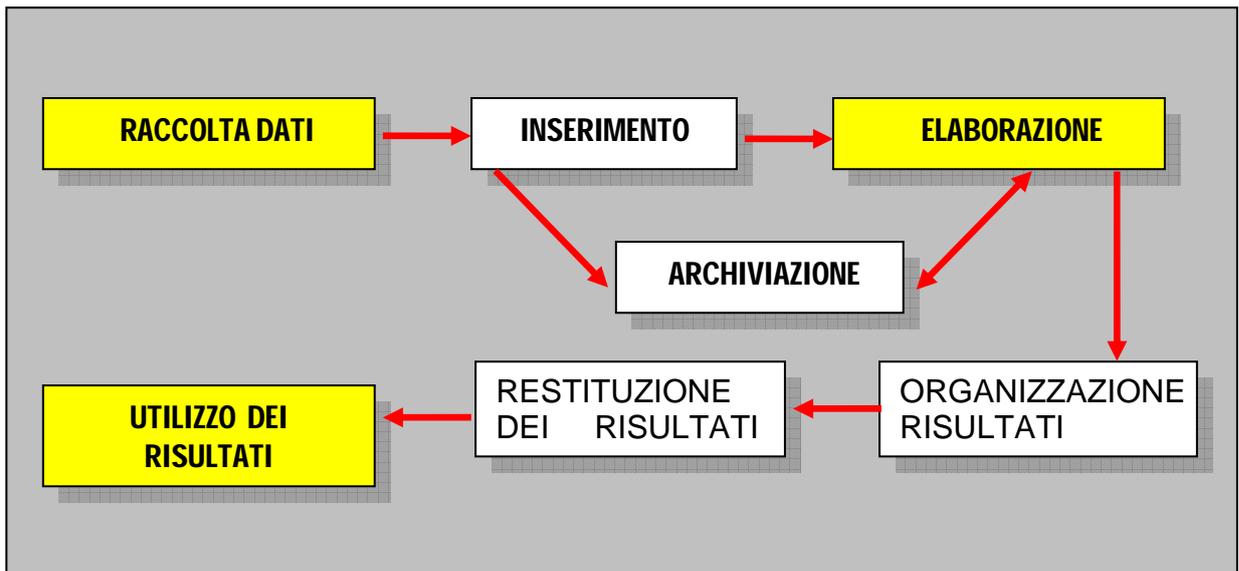
Il S.I.T è lo strumento che consente di studiare il territorio trattandolo non come un insieme di parti, di oggetti, di frammenti analizzabili isolatamente, ma relazionando le singole entità fra di loro. Strutturalmente il S.I.T è costituito da un nucleo portante di cartografia numerica (territorializzazione dei dati) e da una serie di archivi alfanumerici di descrizione degli oggetti e fenomeni e da una corona di pacchetti applicativi che permettono analisi ed interrogazioni ripetitive standardizzabili oppure libere, i cui risultati vanno ad aggiornare l'archivio centrale con aumento continuo dell'informazione. L'assunzione della componente spaziale è data dal fatto che i dati sono trattati come dati geografici, cioè georeferenziati: ad ogni elemento che rappresenta un oggetto territoriale sono associate le sue coordinate geografiche - latitudine e longitudine- e non in scala, ma nelle reali dimensioni. Base cartografica ed attributi, inoltre, sono organizzati in una struttura dati interconnessa, dalla quale è possibile ricavare le informazioni su un singolo o su un intero gruppo di oggetti e sulle relazioni che li legano fra di loro. Attraverso il S.I.T. è possibile riunire in un unicum il quadro concettuale delle analisi territoriali: informazioni quantitative, di tipo metrico, con dati qualitativi, di tipo descrittivo e simbolico, integrando il mondo dell'acquisizione dei dati (approntamento cartografico e dei dati descrittivi) e il mondo gestionale (gli utenti della cartografia ed i decisori), ed attivando interrogazioni interattive che forniscono all'utente diverse opzioni nello scegliere la sintesi più significativa con uscite diversificate e distribuite delle informazioni. Il S.I.T. mediante un'architettura relazionale permette di "legare" al data base cartografico fenomeni fisici ed ambientali non direttamente correlabili a puntuali entità territoriali, seppure ad esse strettamente connesse, quali fattori socioeconomici e demografici, normative, statistiche ecc. Così all'interno dello stesso modello si strutturano dati di tipologia eterogenea: geometrici, alfanumerici, disegni, sezioni, diagrammi, modelli digitali del terreno, immagini fotografiche e telerilevate, dati statistici economici e demografici; tutti aventi come caratteristica unificante il fattore spaziale.

La legge regionale 12 del 11 marzo 2005 prevede la costruzione di un SIT Integrato Regionale tra diversi livelli della Pubblica Amministrazione il quale dovrà contenere le informazioni conoscitive del territorio ed i piani di governo del territorio al fine di costituire uno strumento base per il monitoraggio e la verifica della congruità e praticabilità degli obiettivi e l'osservazione delle dinamiche territoriali e ambientali.

Nell'ambito della progettazione del Piano di Governo del Territorio del

Comune di Albino si sta lavorando alla raccolta, pretrattamento e trasformazione di dati spaziali multisorgente sulla base degli obiettivi indicati dalla LR 12.

La raccolta di informazioni spaziali, la loro manipolazione, modellazione e analisi costituisce la base della futura costruzione di un SIT a carattere comunale. Il Sistema Informativo Territoriale e il suo continuo aggiornamento consentiranno di archiviare, gestire, analizzare e presentare dati in un contesto topologico, spaziale e temporale.



IL RILIEVO

LA CARTA TECNICA COMUNALE: L'AEROFOTOGRAMMETRICO

Lo scorso maggio 2006 è stata collaudata la nuova carta tecnica comunale "aerofotogrammetrico". Il documento è costituito da due allegati, denominati 1:1000 che restituisce il volo della primavera 2004 e 1:2000 che restituisce il volo della primavera 2005.

Essendo impropria una traduzione in scale di rappresentazione la differenza va individuata in livelli di articolazione diversi riferiti evidentemente ad ambiti omogenei di differenti caratteristiche.

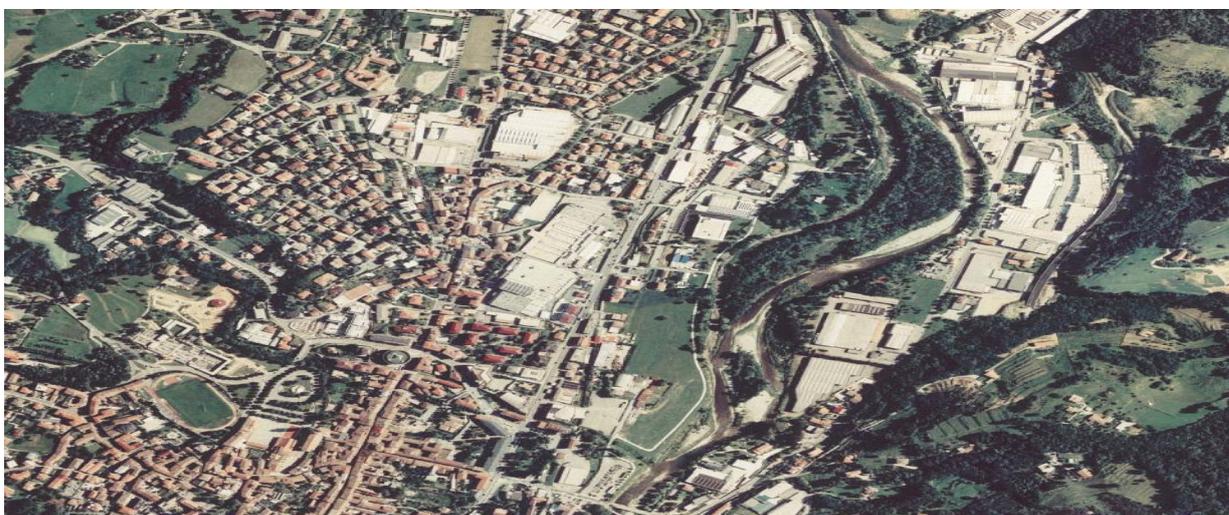
La parte denominata 1:1000 include i quarantadue centri storici: la parte denominata 1:2000 include la restante parte del territorio.

Tale documento pensato nella sua struttura e articolazione anche in accordo con il gruppo di lavoro, ha consentito, visto l'alto livello di qualità dello stesso, di elaborare dati e diagrammi fondamentali per la completezza della conoscenza dello stato di fatto; la logica GIS ha consentito inoltre il confronto anche con documenti meno recenti, talvolta cartacei, al fine di determinare dinamiche territoriali di Albino ed elaborazioni in tema di evoluzioni del patrimonio edificato e urbanizzato.

ORTOFOTO

Contestualmente alla consegna della carta tecnica comunale dallo scorso maggio 2006 il comune di Albino risulta in possesso del documento denominato "ortofoto", riferito ai voli della primavera 2004-2005 che costituiscono la base della carta tecnica comunale.

L'uso dei singoli allegati, assemblati o no, ha consentito la restituzione di una immagine di tutto il territorio di Albino che ha consentito al gruppo di lavoro di disporre di un documento a cui riferirsi quotidianamente per verificare la correttezza del rilievo (in particolare per la parte relativa al sistema ambientale) ma soprattutto per avere un punto di vista privilegiato del territorio e consentire quindi riflessioni e verifiche utili alla costruzione di ipotesi e scenari.



estratto ortofoto



ortofoto 2006

RILIEVO SUL CAMPO DEGLI USI DEI MATERIALI E DELLE RELAZIONI

Il rilievo ha costituito il punto di partenza per la lettura del territorio di Albino.

Si è compiuto individuando due grandi temi: il tessuto urbanizzato e il sistema ambientale.

Il rilievo costituisce un metodo di lettura di un oggetto che porta ad una restituzione di una immagine dello stesso; pensando al rilievo della città intesa come somma di matrice antropica e naturale risulta implicita la difficoltà di dare a questa operazione un carattere scientifico o almeno oggettivo.

Una lettura è una forma di interpretazione della realtà.

La costruzione di un rilievo parte dalla stesura di una legenda che indichi gli elementi che si intendono rilevare, dati che (qui ed ora) si considerano elementi significativi per la lettura che si intende dare; già in questa fase emerge chiara la consapevolezza di selezionare elementi del territorio o del tessuto che si intendono fotografare trascurandone altri; la costruzione di una legenda rende coscienti anche che la lettura per voci tende a frammentare la percezione della città, operazione questa che risulta più complessa di quanto si possa immaginare.

Rilevare la città ha significato anche passeggiare, attraversare, accumulare impressioni, farsi sorprendere da punti di vista non catalogati; ci si rende conto che la costruzione di un rilievo per materiali semplici è solo una parte del lavoro.



la legenda del rilievo



estratto rilievo sul campo

Possiamo quindi riconoscere due livelli di lettura:

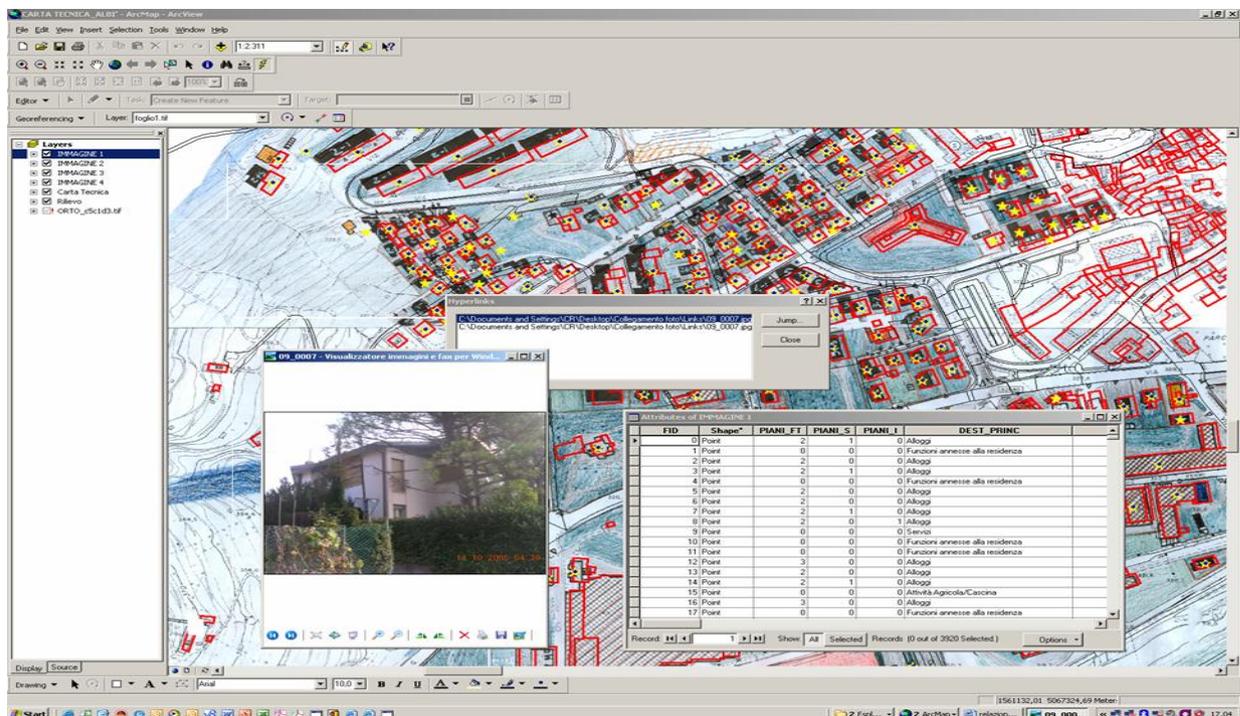
_ il primo molto schematico che restituisce informazioni di carattere informativo sugli elementi costitutivi della città: il numero di piani fuori terra e interrati, le autorimesse, il numero degli alloggi, le destinazioni d'uso e le funzioni che di fatto si svolgono, gli accessi, la natura dei suoli, le colture.

_ il secondo, meno codificabile, che restituisce impressioni, immagini, scenari, tempi, luoghi, PAESAGGI.

La somma delle informazioni assume quindi il carattere di una banca dati che consente di avere il primo livello di lettura del territorio che si sta studiando; livello che costituisce il sottofondo di ogni riflessione capace di generare o verificare ipotesi.

Valore aggiunto di questa operazione è la costruzione di un database topografico relativo ai singoli edifici che consente di conservare ed analizzare masse considerevoli di informazioni prevedendo un continuo aggiornamento ed implementazione. Ogni edificio del comune è descritto attraverso le caratteristiche tipologiche e funzionali; ad ogni edificio sono collegate immagini fotografiche digitali eseguite nel periodo 2005-2006.

Per gli edifici ricadenti entro il perimetro dei quarantadue nuclei di antica formazione il database topografico si riferisce alla schedatura dell' "INVENTARIO DEI CENTRI E DEI NUCLEI STORICI" in modo da consentire un confronto con tale documento che ha costituito fino ad oggi il riferimento per l'espletamento delle pratiche amministrative.



esempio di scheda edificio

RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico ha consentito di avere un punto di vista aggiunto al rilievo sul campo; ha consentito non solo di avere numerosi documenti che

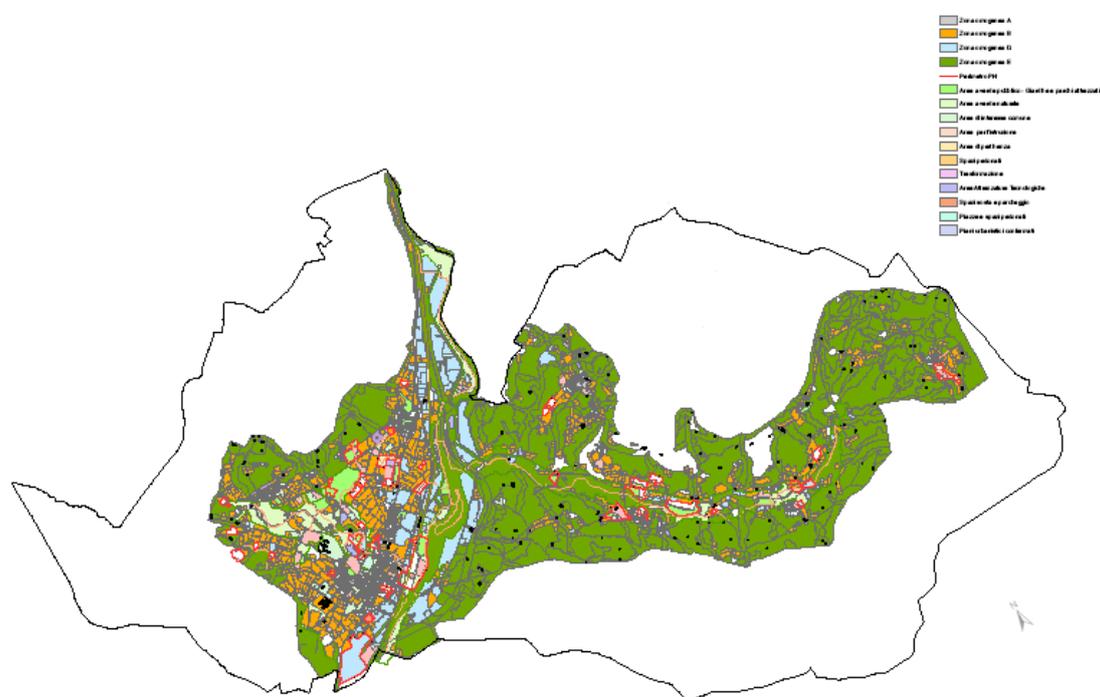
integrano le singole schede edificio ma di avere dati che completano le informazioni che il rilievo sul campo per sua natura non può restituire. L'uso dell'immagine digitale bene si adatta, per caratteristiche tecniche, alla costruzione di un database topografico relativo ai singoli edifici.



fotografie

L'ULTIMO PRG

Il Piano Regolatore Generale vigente di Albino, redatto dall'architetto Pippo Traversi è stato adottato nell'aprile 1997 e approvato dalla Regione Lombardia nel maggio 1997. Sono seguite nove varianti di cui l'ultima nel marzo 2006. Questo è l'ultimo degli strumenti urbanistici generali del comune di Albino in ordine di tempo. Prima si sono succeduti un Programma di Fabbricazione nel 1957, un Programma di Fabbricazione nel 1962, un Piano Piano Regolatore Generale del 1978 e successive varianti. Negli ultimi due anni a seguito della redazione di un Documento di Inquadramento, sono stati approvati un numero limitato di Programmi Integrati d'Intervento, in variante al PRG.



Il PRG 1997

Il PRG vigente, si fonda su una logica progettuale che investe la trasformazione della struttura urbana attraverso un insieme di operazioni puntuali tra loro concatenate, connesse da una logica più generale. Le proposte non risolvono solo i problemi specifici dei luoghi, ma si preoccupano di un quadro complessivo con particolare attenzione agli spazi liberi e alle loro potenzialità connettive.

Il PRG è impostato su quattro schemi direttori che rappresentano il carattere strutturante della proposta; all'interno degli schemi direttori sono collocati i progetti-norma, cioè le trasformazioni strategiche di luoghi e parti urbane.

I quattro schemi direttori sono: 1 Ambito del Serio. 2 L'Albina. 3 I luoghi centrali. 4 Il Lujo. I due schemi direttori di rilevanza ambientale (Albina e Lujo) si innestano sull'asta del Serio lungo la quale parallelamente si distende il sistema dei luoghi centrali.

1 Si basa sulla nuova gerarchia delle strade di Albino (dovuta all'apertura della nuova strada di fondovalle) che in realtà non è avvenuta nei tempi sperati, e si propone un recupero naturalistico dell'area, un incremento qualitativo della circolazione, dei sistemi dello sport e della ricreazione. Fondamentale diventa il rafforzamento delle direttrici trasversali collegando i nuclei storici con l'asse fluviale.

2 La perdita graduale di identità della struttura urbanistica della sponda destra del Serio viene contrastata con un progetto che si impone da un lato di mantenere distinte le parti urbane garantendone la riconoscibilità, dall'altro di connettere le stesse mediante un sistema verde che costituisca il fulcro per la relazione tra gli ambiti.

3 Il progetto si propone la creazione di un sistema coordinato del verde che tenga separate le espansioni dei singoli nuclei urbani e che serva a raccordare Comenduno con l'area di Perola. Si propone anche la creazione di un terzo luogo notevole tra i due nuclei nei pressi del convento della Ripa di Desenzano.

Da ultimo si prevede la riqualificazione della strada provinciale tramite consolidamento e razionalizzazione dei fronti.

4 Obiettivo è raccordare alcune aree di sulle quali gravitano gran parte dei nuclei della valle; le prime due sono in prossimità di Fiobbio, la terza sotto il nucleo storico di Abbazia e le funzioni previste sono sportive-ricreative leggere.

In contemporanea si prefigura una sistemazione a parco della fascia verde del Lujo con interventi di rinaturalizzazione, rimboschimento e difesa spondale.

I Progetti Norma, che rappresentano anche attraverso disegni e norme puntuali, gli interventi strategici sono 30 di cui 11 in zone di completamento e 19 in zone di espansione. La superficie territoriale complessiva impegnata è di circa 216.000 mq.; i mc. complessivi di edificazione sono circa 125.000.

Complessivamente, il PRG vigente prevedeva 359.300 mc. di volumetria residenziale aggiuntiva (circa 120.000 mq.) per 3.593 abitanti teorici (questo dato non comprende le rilevanti possibilità edificatorie determinate dai possibili ampliamenti nei lotti parzialmente edificati), 792.680 mq. di superficie fondiaria complessiva per le attività produttive e mq. 118.240 mq. di s.l.p. per le attività commerciali e direzionali; La dotazione di standard, calcolata sui 24.300 abitanti teorici, era prevista in 26,77 mq/ab per quelli comunali, e in 69,39 mq/ab per le zone F.

La qualità del disegno originario del PRG viene resa meno riconoscibile a seguito sia delle osservazioni accolte, come l'estensore rileva in un commento del 22 aprile 1998, sia per l'approvazione delle successive 9

varianti e da ultimo per l'introduzione di leggi sovraordinate o integrative a quelle comunali modificative della morfologia e delle quantità dell'edificato.

IL PTCP

Si riporta di seguito il contenuto delle "modalità per la pianificazione comunale" (L.R. 12/2005 ART.7) riferito ai rapporti tra PGT e livelli di pianificazione territoriale con la premessa che durante l'elaborazione del PGT di Albino era in corso anche l'adeguamento del PTCP provinciale. I riferimenti normativi riguardano quindi il PTCP vigente nel 2006.

Il percorso di circolarità introdotto dalla legge prevede che le scelte del Documento di Piano possano modificare le scelte della pianificazione provinciale e, analogamente, la pianificazione provinciale possa mutare la programmazione regionale. In particolare il PGT, in fase di acquisizione del parere di compatibilità col PTCP, può proporre modifiche e integrazioni al PTCP stesso. Il PGT, inoltre, nella definizione del quadro ricognitivo, può proporre delle variazioni alla programmazione regionale. Le interrelazioni tra PTR, PTCP e PGT sono favorite da un certo parallelismo nelle fasi di costruzione degli strumenti stessi, i cui punti fondamentali sono: - la definizione del quadro conoscitivo; - l'individuazione degli obiettivi di sviluppo socio-economico; - l'approccio per sistemi (insediativi, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, ecc.); - la determinazione degli elementi di qualità (criteri di sostenibilità delle scelte di sviluppo, valutazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi, compensazione ambientale); - la difesa e la valorizzazione del suolo. In particolare tra le tematiche del Documento di Piano, che nel loro insieme compongono lo scenario territoriale di riferimento comunale, e quelle che compongono il PTCP si individuano una serie di correlazioni. Il quadro conoscitivo del Documento di Piano, che deve indagare analiticamente all'interno dei sistemi insediativi e ambientali tutte le componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo che ne vincolano la trasformabilità, costituisce indispensabile base informativa per il PTCP nell'aggiornare o predisporre il proprio quadro conoscitivo. Strettamente connessa al quadro conoscitivo è la definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico, sia per il Comune che per la Provincia, tenendo conto che la programmazione di quest'ultima si esprime anche attraverso la pianificazione di settore. Nella determinazione delle politiche di intervento per i vari settori funzionali, le scelte da operare nel PGT devono raccordarsi agli elementi qualitativi di scala provinciale, tenendo conto dei contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale che il PTCP, ai sensi dell'art. 15 comma 2, lett. c) della legge, deve definire, lasciando alla scala comunale la determinazione di scelte più specifiche. Pertanto una prima serie di tematiche, per cui il PGT deve raccordare le sue politiche a quelle del PTCP, si individua negli aspetti di rilevanza sovralocale:

a) la localizzazione delle strutture ad interesse sovracomunale (a titolo esemplificativo si possono elencare: poli di sviluppo di rilevanza sovralocale o regionale: residenziali, produttivi, commerciali, ricreativi,

- sportivi; servizi sanitari, servizi per l'istruzione, poli universitari, tecnologici, culturali, fieristici, centri congressi);
- b) l'attuazione della rete ecologica come definita nel PTCP;
 - c) l'attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale e regionale e dei corridoi tecnologici ove realizzare le infrastrutture a rete di interesse sovracomunale individuate dal PTCP;
 - d) l'attuazione e l'articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal PTCP;
 - e) l'attuazione dei criteri definiti dal PTCP per l'individuazione delle aree agricole;
 - f) l'attuazione e l'articolazione dei contenuti di difesa del suolo del PTCP e del PAI;

Una seconda serie di tematiche afferisce ad aspetti più legati alle dinamiche locali ed è costituita da:

- a) la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale, nonché trovare giustificazione nelle condizioni di sostenibilità ambientale definite da indicatori di livello comunale comparabili con quelli a livello provinciale;
- b) la compensazione/perequazione comunale che dovrà comunque coerenzarsi con le eventuali misure di compensazione studiate dal PTCP a scala territoriale.

Una terza serie di tematiche riguarda gli aspetti prescrittivi del PTCP e del PTR.

Le politiche comunali devono misurarsi con le previsioni ad efficacia prevalente del PTR in materia di infrastrutture di rilevanza regionale, di poli di rilevanza regionale, di zone di salvaguardia ambientale; inoltre devono recepire le previsioni cogenti del PTCP, in materia di localizzazione delle infrastrutture viarie definite a scala provinciale, difesa del suolo, paesaggio, ambiti agricoli, servizi di interesse sovracomunale per i comuni riconosciuti nel PTCP come "poli attrattori".

In riferimento alle infrastrutture di livello provinciale e regionale contenute in strumenti di programmazione o pianificazione, i PGT devono recepirne le salvaguardie urbanistiche, in forma adeguata per assicurare l'attuazione di tali previsioni.

Se alle salvaguardie corrisponde un regime originariamente descritto nella normativa del PTCP, che prevede misure compensative di mitigazione dell'impatto ambientale e di miglior inserimento paesaggistico del tracciato, i PGT possono sviluppare un ulteriore grado di approfondimento ed articolazione della previsione.

Per la parte inerente la difesa del territorio, il PTCP concorre, ai sensi dell'art. 56 della legge, alla definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale, ne definisce l'assetto idrogeologico, in coerenza con le direttive regionali e dell'Autorità di Bacino, censisce ed identifica cartograficamente le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

Pertanto la sua consultazione e lo sviluppo critico del suo contenuto vengono ritenuti indispensabili nella redazione della componente geologica del PGT.

Il PGT deve inoltre considerare e recepire le indicazioni di cui all'art.18, comma 2, lett. d) laddove siano definite le relative competenze provinciali. In riferimento alla tematica del paesaggio, resta valido l'impianto normativo definito dai criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del PTCP di cui alla DGR 6/47670 del dicembre 1999. Nelle more dell'approvazione del PTR con contenuti ed efficacia di Piano Territoriale Paesaggistico, di cui agli artt. 19 e 76 della L.R. 12/2005, i PTCP potranno definire i diversi gradi di cogenza delle proprie prescrizioni cui il PGT deve adeguarsi sulla base dei suddetti criteri ed in coerenza con le norme e gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente. Al PGT spetta declinare e dare attuazione alle prescrizioni e indicazioni del PTCP nonché integrarle ai fini della tutela e della valorizzazione dei caratteri propri del paesaggio locale urbano ed extraurbano, della riqualificazione dei paesaggi urbani degradati e delle aree periurbane, della valorizzazione del sistema del verde. In riferimento alla tematica delle aree agricole, sulla base dell'identificazione degli ambiti agricoli, definita nel PTCP secondo indirizzi regionali che dovranno essere emanati, i comuni procedono alla delimitazione delle zone agricole. In particolare per quanto riguarda il tema dei "poli attrattori" il PTCP deve individuare quei centri che costituiscono un elemento di forte gravitazione di persone non residenti per motivi diversificati (studio, lavoro, fruizione dei servizi, turismo, esistenza di centri commerciali), analizzandone il ruolo rispetto all'armatura urbana in cui si collocano e all'influenza che generano, individuando altresì le modalità, qualora si presentasse la necessità, per un'eventuale riequilibrio territoriale complessivo (attraverso la diversificazione delle modalità di trasporto/mobilità, piuttosto che l'individuazione di servizi aggiuntivi) ovvero confermandone il ruolo. I comuni, cui sarà riconosciuto questa funzione, devono esplicitare le azioni da attuare per dotarsi di servizi pubblici aggiuntivi e di interesse sovracomunale, nonché individuare ed attuare tutte le politiche necessarie a gestire i flussi di gravitazione generati.

Allo stesso modo si riporta parte dell'articolo 26 delle Norme di Attuazione del PTC della Provincia di Bergamo titolato "Redazione degli strumenti urbanistici comunali":

1. Il PTCP è strumento che incide sulla predisposizione degli strumenti urbanistici comunali i quali dovranno:

.individuare alla propria scala gli elementi normati dal PTCP, eventualmente integrando o correggendo le indicazioni cartografiche con adeguate ricognizioni, implementandone l'aspetto conoscitivo;

.contenere le indicazioni delle linee di pianificazione per un uso sostenibile del territorio rurale;

.uniformarsi agli obiettivi generali;

.recepire le prescrizioni

.rapportarsi alle direttive dalle quali potranno discostarsi motivatamente;

*.verificare l'aderenza alle condizioni locali agli indirizzi;
.riconoscere i beni indicati nei repertori allegati al PTCP con l'individuazione nella cartografia.*

Il PGT di Albino è stato redatto in perfetto accordo con quanto previsto dalle indicazioni e/o prescrizioni sovraordinate. Nella stesura del PGT:

- si sono applicati i criteri, i principi e gli obiettivi locali coerenti con quelli generali del PTCP e delle indicazioni regionali;
- si è definito il PGT come strumento a valenza paesistica di maggior dettaglio (art. 50 PTCP) e si sono riportate le individuazioni cartografiche del PTCP con le opportune integrazioni volte a dare coerenza con lo stato dei luoghi e con le situazioni in essere;
- si è salvaguardato l'ambito dell'Albina confermandolo come elemento di rilevanza paesistica (art. 67 PTCP);
- si sono riconosciuti e sono stati mappati i vincoli ed i beni indicati dal PTCP nei "Repertori";
- è stato effettuato apposito studio paesistico, è stata definita una trama di verde di contenuto ecologico volto a dare continuità a valenze di tipo naturalistico ed ambientale ed è stato attentamente valutato il sistema della mobilità in concomitanza con la redazione del PGTU;
- è stato verificato ed aggiornato lo studio del reticolo idrografico minore ed è stato anche redatto l'aggiornamento dello studio idrogeologico in relazione alla componente sismica secondo le indicazioni regionali del dicembre 2005;
- si è utilizzata una cartografia di recente realizzazione (anno 2006) conforme a quanto prescritto nei capitolati per la produzione della cartografia Tecnica della Regione;
- sono stati effettuati una serie di incontri e valutazioni preliminari alla adozione del PGT con l'ufficio Urbanistica della Provincia;

I VINCOLI

Numerosi sono i vincoli apposti sul territorio su edifici, aree o parti del territorio di Albino in base alle normative vigenti in materia di urbanistica o ambientale.

Il vincolo monumentale secondo il ***Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, artt. 12 e segg.ti*** interessa alcuni edifici e beni immobili di particolare pregio di seguito elencati:

Casa con doppio ordine di loggiato cinquecentesco

Don C. Rossi 10 (via)-via casa di riposo 8

Casa del Fascio demolita nel 1988

Libertà (P.za)-via A. Moro

Casa del sec. XVII - portico con capitelli corinzi -loggiato al piano superiore-affreschi-abitata da G. Spinelli memorialista garibaldino
fraz. Comenduno / Briolini (via)

Casa detta della Misericordia del 1570 con affreschi di G. B. Moroni
Non cartografato

Casa già dei Conti Spini del sec. XVII con affreschi esterni attribuiti ad A. Moroni del 1630
G. Carnovali 5 (P.za)

Casa natale del pittore G. B. Moroni conservata nella sua struttura originaria - lapide posta sotto il loggiato rustico a ricordo del pittore (revocato con decreto 13/02/2002) Fraz. Bondo Petello / A. d'Albino (via)

Casa Solari del sec. XVI
Mons. Carrara 21-23-25 (via)

Casa Spini-salone con affreschi del 1549 (Vedi 82)
G. Mazzini 151-153 (via) - Non cartografato

Palazzo Spini Guffanti ora Servalli del tardo 700-salone da ballo con lunette affrescate -notevole il parco come si presentava fino agli anni 50 quando si estendeva fino alla riva destra del fiume Serio
G. Mazzini 151-153 (via)

Chiesa di S. Bartolomeo del sec. XIII in stile gotico-lombardo, rimaneggiata e ampliata secc. XV-XVII, restaurata negli anni 60 - affreschi dei secc. XV-XVII - tribuna in legno sec. XVI - ventuno sculture lignee sull'altare maggiore
G. Carnovali (P.za)-via Vittorio Veneto

Chiesa parr. di S. Benedetto del 1135 incendiata nel 1393 rimaneggiata nel 1519 e 1616 ampliata nel 1849 - facciata del 1910 - due absidi originali del sec. XII con finestre monofore e tetto conico -dipinti di A. Cifroni G. Cignaroli e G. Carnelli -campanile del 1850
Fraz. Abbazia / Bernardo da Chiaravalle (via)

Chiesa parr. di S. Pietro in stile gotico lombardo del 1419 restaurata nel 1944 - polittico di G. Marinoni del 4/500 - stendardo di E. Salmeggia - campanile sopraelevato nel 1876 restaurato nel 1944 e privato della cupoletta a cipolla
Fraz. Desenzano / Ripa (via)-via Martiri di Cefalonia

Chiesa parr. di S. Giuliano del sec. XVII in stile barocco costruita su resti di altra chiesa del sec. XV di G. Lodigiano - avanzi nella sagrestia nell'attuale parrocchiale-affreschi del 1460
S. Giuliano (P.za)

Convento di S. Anna
S. Anna, 5 (via)

Ex monastero dei Carmelitani della Ripa del 1460 restaurato e rimaneggiato successivamente soppresso nel 1788 chiostro con loggiato.
Chiesa della Madonna della Ripa del sec.XV ex chiesa monastica sconosciuta - Desenzano

Santuario della Concezione o Madonna del Lupo del 1470 e del sec. XIX-affreschi dei secc. XV-XVII -dipinti di G. P. Cavagna-portico -relativa z. r. (d. m. 10/10/72) Concezione (via)

Santuario della Madonna del Miracolo o della Gamba del 1448 ricostruito 1723-40 arch. G. B. Caniana -dipinti di E. Salmeggia C. Ceresa Palma il Giovane L. Gioia F. Cappella-gruppo statuario ligneo di A. Fantoni-campanile del 1797

fraz. Desenzano / del Santuario (P.za)-via Roma
Antica costruzione rustica in pietrame
fraz. Vall' Alta / Monte Grappa (via)
Antica costruzione rustica in pietrame
fraz. Vall' Alta / Monte Grappa (via)
Scultura sec. XVII rappresentante il leone veneto nella casa Roviglio Maffeis
Caduti 15 (Piazzale)

Sempre il **D.L.vo 22 gennaio 2004, n. 42** con **l'art. 136 lettere a), b), c), d)** reca disposizioni per la tutela di zone di particolare interesse ambientale, quali il centro storico di Albino, dall'alto valore estetico e tradizionale, e i seguenti corsi d'acqua:

Fiume Serio

Tratto vincolato: Tutto il corso in ciascuno dei suoi rami di origine fino ai Laghi Maldina di Barbellino e Cerviara

Rio Bondo e di Amora

Tratto vincolato: Dallo sbocco a 1,5 km nei due rami

Rio Re

Tratto vincolato: Dalle foci alle sorgenti del Rio Re

Torrente Albina

Tratto vincolato: Dallo sbocco a km 3 a monte della confluenza di Rio Bondo

Torrente Lujò o Valle Alta

Tratto vincolato: Dallo sbocco ad 1 km dal rio di Monte Altino

Lo stesso decreto con **l'art. 142 lettera c)** sottopone a vincolo paesaggistico il fiume Serio, i torrenti Lujò e Albina e le relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna.

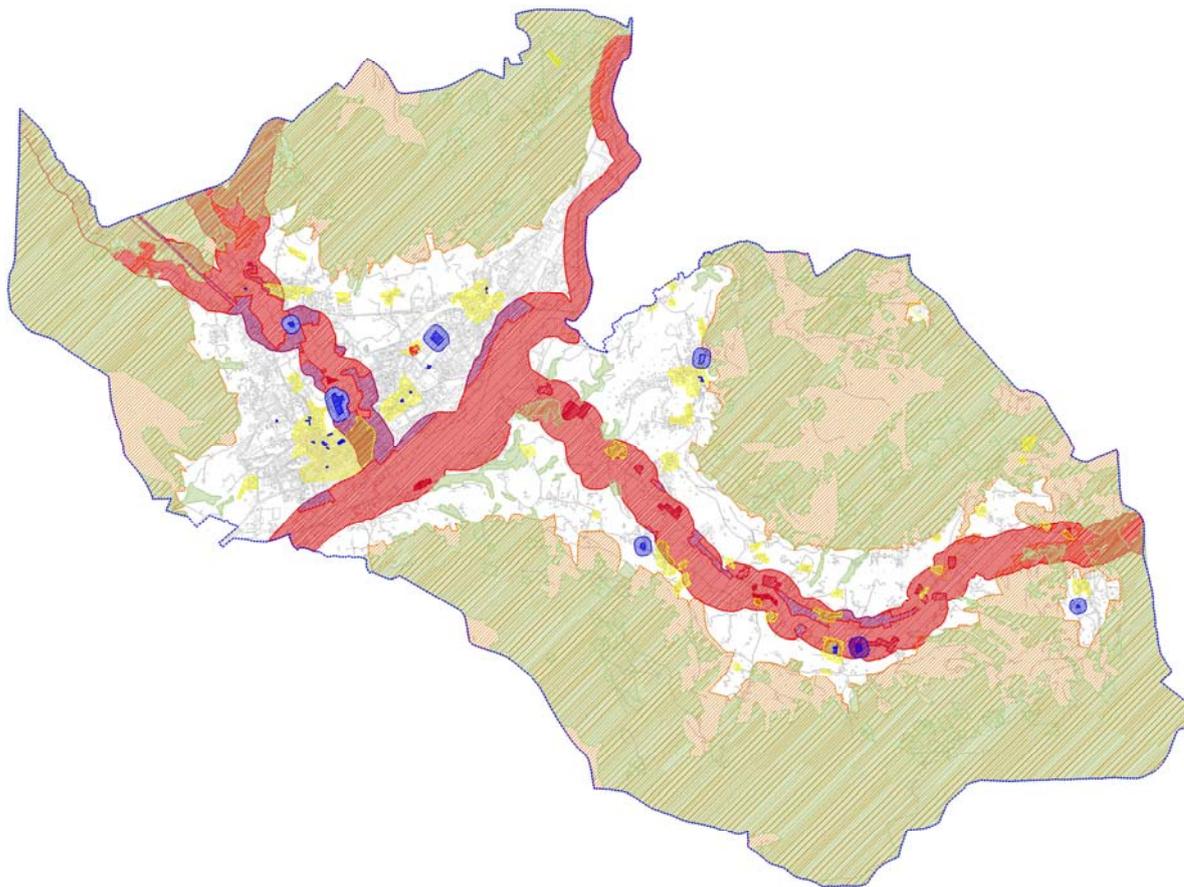
Il vincolo idrogeologico ai sensi del **R.D. 3267/1923**, individua buona parte degli ambiti collinari disposti lungo il tracciato dei principali corsi d'acqua, ad esclusione dei rilievi montuosi.

In corrispondenza della fascia pedemontana dei monti Cereto, Rena, Altino, Pranza e Misma che cingono il territorio comunale, è individuato il perimetro delle aree di primo appoggio secondo il **D.G.R. 7/3859 del 1985**.

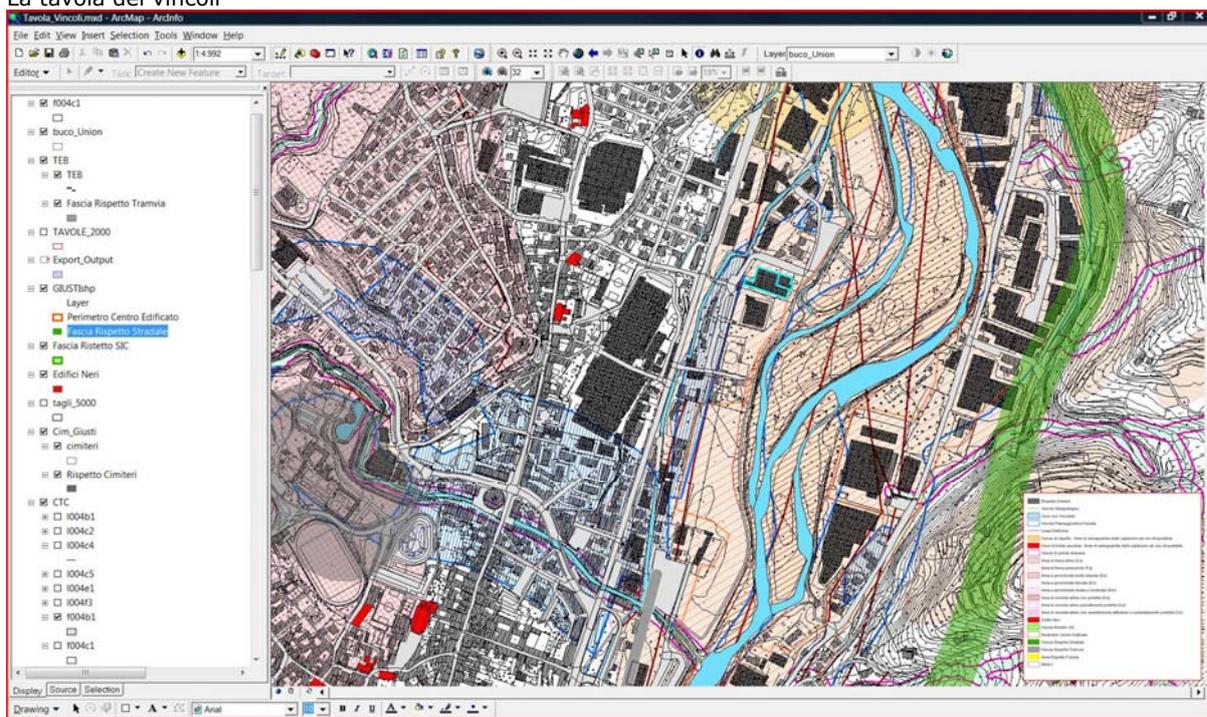
Valgono inoltre, secondo le normative specifiche vigenti, la delimitazione dei centri abitati, i vincoli e le distanze di protezione riguardanti particolari zone di rispetto (quali i cimiteri), le linee ferroviarie e la funivia Albino-Selvino, le strade pubbliche, i pozzi e le aree delle sorgenti di acquedotto.

La normativa vigente dispone, inoltre, la perimetrazione delle aree edificate, qui individuate in Albino, Comenduno e Desenzano le quali creano un unico grande ambito edificato, e in Bondo Petello, Casale,

Crocetta, Abbazia, Fiobbio, Mulinello, Colzine e Vall'Alta, principali nuclei storici del territorio Albinese.



La tavola dei vincoli



esempio di consultazione tavola dei vincoli

SUGGERIMENTI E PROPOSTE

La legge regionale 12/05 al comma 2 dell'articolo 13 specifica la possibilità di produrre suggerimenti e proposte, da parte della popolazione, anche per conto di interessi diffusi, prima della effettiva redazione del Piano di Governo del Territorio. Il processo di elaborazione dello strumento urbanistico passa attraverso una serie di confronti e dialoghi già dalle prime fasi; i "suggerimenti e le proposte" sono il primo di questi passi partecipati.

E' in questa fase che i privati, le associazioni e gli enti si pronunciano formalmente rispetto al loro scenario ideale di città; è proprio attraverso i suggerimenti e le proposte che i progettisti possono avere un quadro abbastanza chiaro delle esigenze e delle possibilità.

Non ci sono risposte puntuali alle singole richieste, ma la coerenza delle stesse rispetto agli obiettivi di piano viene verificata ed eventualmente potrebbe modificare il processo di realizzazione del progetto senza comunque correggere l'impianto degli elementi fondanti.

Sono state raccolte 247 istanze di cui 42 depositate prima dell'avvio della procedura del PGT e 58 fuori termine (oltre il 30 settembre 2005). Considerando che ogni istanza può avere più proposte, complessivamente sono state raccolte 318 richieste di cui 47 prima dell'avvio della procedura del PGT e 77 fuori termine; del complessivo circa il 75% riguarda i privati con richieste specifiche di rivalutazione fondiaria.

Questa analisi prende in considerazione tutte le richieste pervenute in forma ufficiale fino al 30 giugno 2006, comprese quindi le istanze pervenute fuori termine. In ogni caso, anche al di fuori di questa specifica analisi, sono state prese in considerazione, valutate ed analizzate tutte le istanze e richieste pervenute fino a circa 45 giorni dalla data di adozione del PGT.

Il primo obiettivo è stato quello di coerenzare le richieste simili costituendo "famiglie" omogenee riunite in 3 macro-gruppi:

- A edificabilità diffusa
- B modifiche PRG vigente
- C temi specifici.

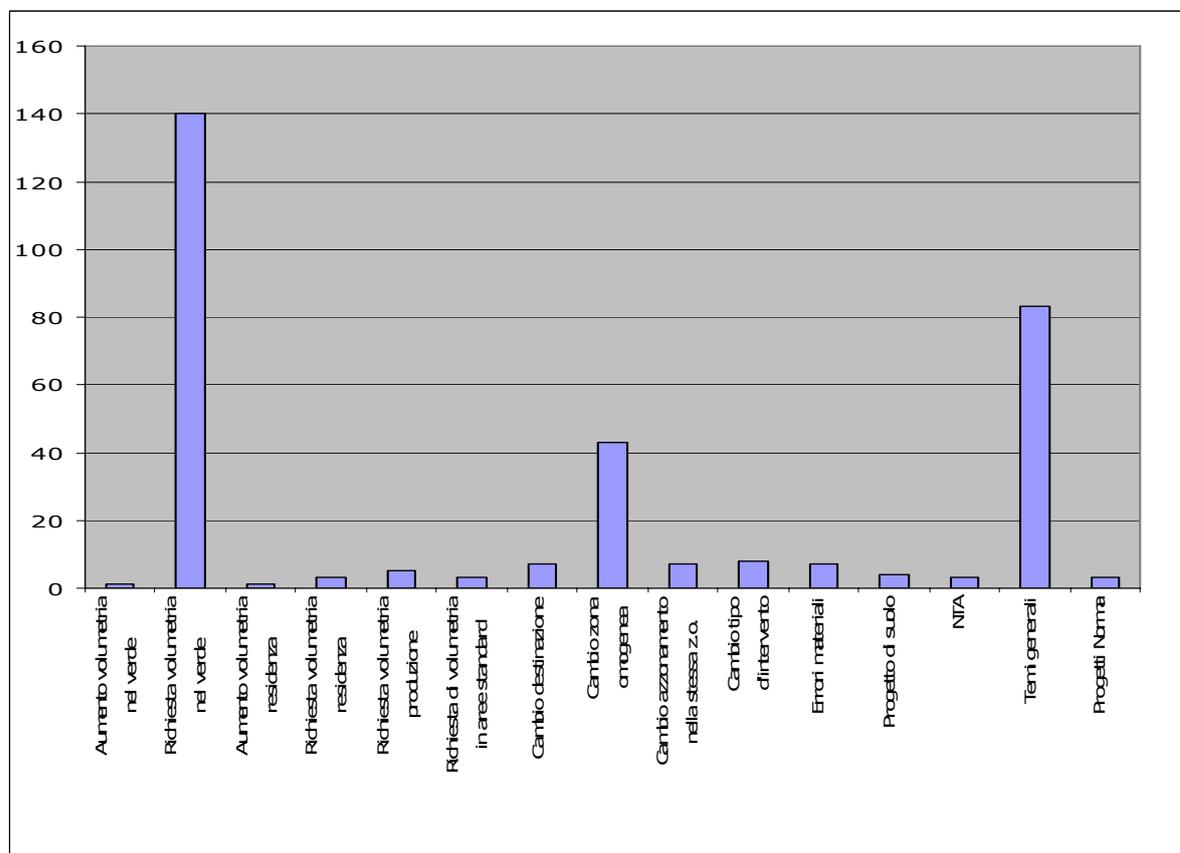
All'interno dei macro-gruppi le richieste sono state accorpate per "famiglie" omogenee rispetto agli ambiti rilevabili dal Piano Regolatore Generale vigente: per il macro-gruppo A in particolare, è stata separata la richiesta di volumetria (nuove edificazioni) dall'aumento (ampliamento) suddividendo ulteriormente per ambiti edificati (produttivi o residenziali) o per aree libere (agricole o standard).

Per quanto riguarda il macro-gruppo B la suddivisione è riferita ai cambi di destinazione d'uso o tipi d'intervento, alla modifica di azionamento, a presunti errori materiali o a modifiche del progetto di suolo.

Il macrogruppo C è diviso in 3 famiglie: due di queste sono temi specifici di argomenti del PRG vigente (Norme Tecniche di Attuazione e Progetti Norma); la terza è la famiglia generalmente portatrice di interessi diffusi (temi generali) che in qualche modo determina elementi più sociali che di interessi personali.

MACRO-GRUPPI	FAMIGLIE	N° RICHIESTE	%	SLP richiesta	%
Edificabilità diffusa	Aumento volumetria nel verde	1	0,3	1.400	0,65
Edificabilità diffusa	Richiesta volumetria nel verde	140	44,0	209.433	97,2
Edificabilità diffusa	Aumento volumetria residenza	1	0,3	25	0,01
Edificabilità diffusa	Richiesta volumetria residenza	3	0,9	1.590	0,74
Edificabilità diffusa	Richiesta volumetria produzione	5	1,6	1.150	0,53
Edificabilità diffusa	Richiesta di volumetria in aree standard	3	0,9	657	0,3
Modifiche PRG vigente	Cambio destinazione	7	2,2		0
Modifiche PRG vigente	Cambio zona omogenea	43	13,5		0
Modifiche PRG vigente	Cambio azionamento nella stessa z.o.	7	2,2	500	0,23
Modifiche PRG vigente	Cambio tipo d'intervento	8	2,5	70	0,03
Modifiche PRG vigente	Errori materiali	7	2,2		0
Modifiche PRG vigente	Progetto di suolo	4	1,3		0
Temi specifici	NTA	3	0,9		0
Temi specifici	Temi generali	83	26,1		0
Temi specifici	Progetti Norma	3	0,9	660	0,31
		318		215.485	

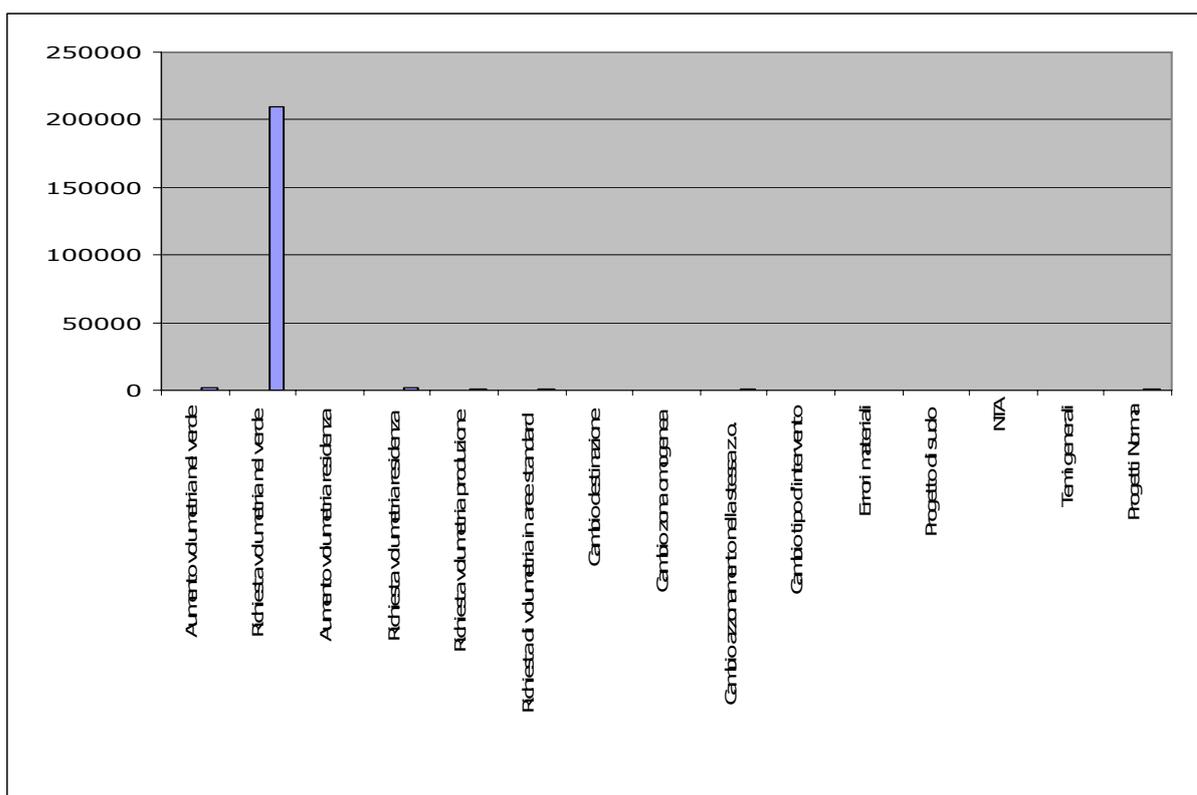
La tabella "richieste - famiglie" raccoglie (righe) la declinazione dei macrogruppi in famiglie e specifica (colonne) per ogni famiglia il numero di richieste pervenuto, i metri quadrati di slp (superficie lorda di pavimento) richiesta ottenuti direttamente dalle richieste o se non specificati calcolati con l'indice della zona contigua.



n° richieste - famiglie

Complessivamente i primi dati aggregati danno queste indicazioni:

_la s.l.p. richiesta è di 215.485 mq. di cui solo 1.150 riguardano aree produttive (il resto è richiesta residenziale in ambiti edificati e non); per un facile confronto, il PRG vigente prevedeva circa 120.000 mq. di espansione residenziale con un incremento di abitanti teorici di 3.600 unità. Le richieste di oggi rappresentano circa il 180% di quanto previsto nel PRG vigente.



mq richiesti - famiglie

_è opportuno rilevare che una sola richiesta è di 120.752 mq; escludendo questa anomalia e considerando la differenza si parla di 94.733 mq. di richiesta di espansione residenziale diffusa e polverizzata.

RICHIESTA VOLUMETRIA

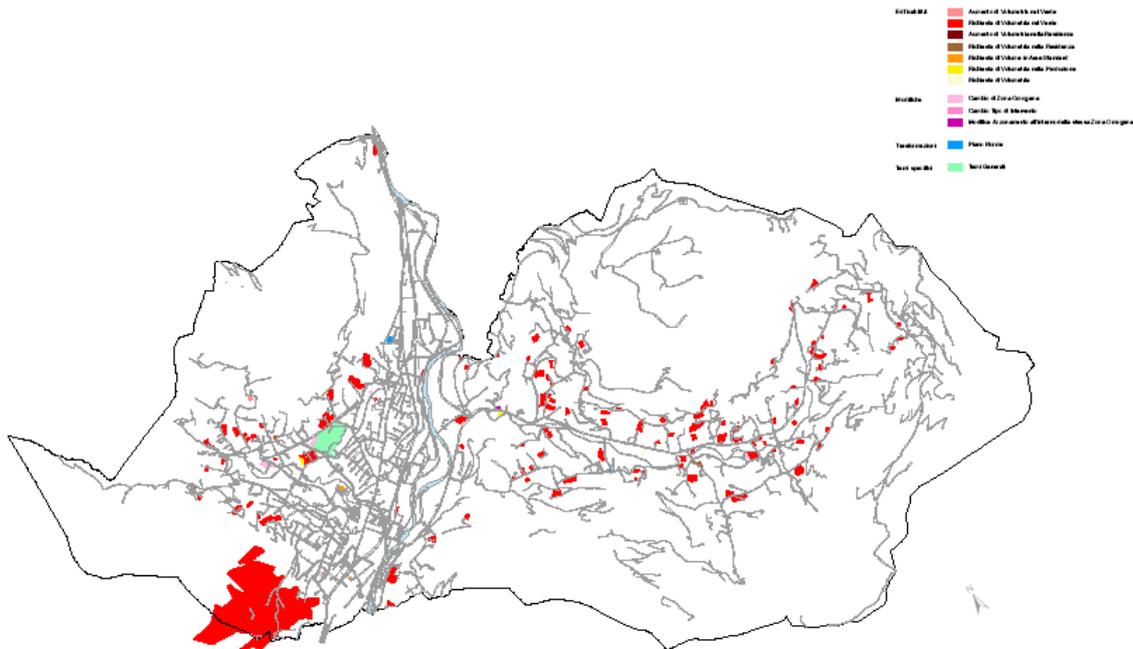
E' interessante analizzare il dato disaggregato della "richiesta di volumetria", rispetto non solo alle valutazioni quantitative, ma anche alla distribuzione territoriale delle richieste. La mappatura delle richieste di volumetria è funzionale alla richiesta e non alla zona di appartenenza. (Piccole incongruenze quantitative sono dovute all'impossibilità di relazionare tutte le richieste per mancanza di dati planimetrici forniti dai richiedenti).

RICHIESTE	SPONDA DESTRA				SPONDA SINISTRA				TOTALE	
	N°		MQ	%	N°		MQ	%	N°	MQ
volumetria residenziale	46	33,3	30.667	35,1	92	66,7	56.786	64,9	138	87.453
volumetria produttivo	1		650	21,3	2		2.400	78,7	3	3.050
superficie fondiaria totale			113.716	35,8			204.253	64,2		317.969
superficie fondiaria unitaria			2.419				2.172			2.255

*sono escluse le richieste 75 e 93

. i due terzi delle richieste riguardano la sponda sinistra del Serio (valle del Lujo) sia in termini di numero di richieste sia in metri quadrati. La richiesta di edificabilità artigianale-produttiva supera di poco il 3% del totale complessivo in termini di metri quadrati.

. la superficie fondiaria sottesa da tale edificabilità è quantificabile in 317.969 mq.; evidenziando che il 97% delle richieste sono in aree agricole e senza considerare le urbanizzazioni e gli standard generati, si può concludere che tale superficie occuperebbe territorio oggi vergine (agricolo, boscato o comunque senza insediamenti edilizi). In queste analisi non sono inserite le richieste relative alle istanze n° 75 e n° 93, in quanto statisticamente considerate anomale; se considerate la volumetria richiesta diventerebbe intorno ai 210.000 mq. e la superficie fondiaria complessiva circa 750.000 mq..



Suggerimenti e proposte_ localizzazione

L'analisi delle istanze determina un quadro abbastanza tipico delle richieste in ambiti di programmazione pianificatoria: per la maggior parte sono richieste individuali ed individualiste; si richiede generalmente edificabilità su lotti agricoli o non urbanizzati, comunque esterni al "tessuto urbano".

Per la posizione, per le quantità e per le dimensioni di questo tipo di richieste appare evidente il tentativo di incremento fondiario del suolo in luogo di reali necessità di nuovi spazi abitativi.

Ancora più chiaramente si può notare come non esistano richieste relative all'aumento o alla nuova edificazione di immobili artigianali-produttivi, se

non puntuali e limitate nel numero (3); non esistono proprio richieste di immobili direzionali o terziari.

Questi dati incrociati con quelli relativi all'attuazione del PRG vigente determinano un quadro sufficientemente chiaro delle reali necessità, in termini di esigenze di nuovi spazi abitabili, della popolazione di Albino.

Discorso a parte meritano le richieste dei soggetti portatori di interessi diffusi che vengono catalogate nella famiglia dei "temi generali".

Generalmente queste istanze, formulate da enti o associazioni, da unioni di cittadini o da privati, richiedono servizi, sia in termini di qualità sia di quantità o di delocalizzazione. Molte di queste richieste sollecitano interventi ambientali di recupero o di conservazione; altre chiedono servizi (ludoteca, parcheggi) in luoghi specifici; altre ancora si preoccupano della necessità di alloggi popolari; talune, molto propositive, si pongono con spirito critico nei confronti della storia passata per formulare ipotesi di intervento relativamente ai temi principali del territorio: la sostenibilità e i bacini di naturalità, il centro antico, le aree di trasformazione e le politiche per la casa, la mobilità, la produzione.

E' anche per merito di queste proposte se la costruzione, in termini di qualità, del Piano di Governo del Territorio può verificare la realtà dei fatti e le reali esigenze di una città intesa come connubio tra aspetti sociali, fisici, economici e morfologici.

INCONTRI PUBBLICI (FINO AL RAPPORTO PRELIMINARE – LUGLIO 2006)

Dagli incontri sotto elencati sono emerse criticità ed aspettative che hanno costituito per il gruppo di lavoro un dato utile alla stesura delle prime riflessioni di carattere pianificatorio e territoriale.

_INCONTRI DI INDIRIZZO CON DIRIGENZA E GIUNTA

Svolti nelle date 07.07.05, 21.07.05, 30.08.05, 20.10.05 sono serviti ad avviare il progetto: dagli stessi sono emersi indirizzi di valore macro strategico.

_INCONTRI DI INDIRIZZO CON DIRIGENZA GIUNTA E TECNICI

Svolti nelle date 08.09.05, 22.09.05, 29.09.05, sono serviti a raccogliere informazioni (ASCOLTO) in tema di conoscenza e criticità, e ad avere un primo quadro di obiettivi di valore strategico e di politiche di intervento.

_INCONTRO DI COMUNICAZIONE CON DIRIGENZA GIUNTA E TECNICI

Svolto nelle date del 20.10.05, l'incontro si poneva l'obiettivo di descrivere i contenuti della L.R. 12/05.

_INCONTRI DI COMUNICAZIONE CON CONSIGLIO E COMMISSIONE TERRITORIO

Svolto nelle data del 03.11.05, l'incontro si poneva l'obiettivo di descrivere i contenuti della L.R. 12/05.

_INCONTRI PUBBLICI

Svolti nelle date del 23.11.05 e 30.11.05, opportunamente pubblicizzati con manifesti pubblici e comunicati stampa, sono incontri svolti nella sponda sinistra (Valle del Lujo) e nella Sponda destra (Albino capoluogo, Desenzano, Comenduno, Bondo Petello) aperti alla cittadinanza. Gli incontri si ponevano come obiettivo la costruzione di un quadro conoscitivo che evidenziasse lo stato di fatto del territorio, del tessuto costruito, delle infrastrutture e della mobilità attraverso riflessioni che coinvolgessero anche le attività economiche, i luoghi e i fatti urbani di geografia sociale dal punto di vista del cittadino.

In continuità con quanto già rilevato dai "suggerimenti e proposte" raccolti entro lo scorso 30 settembre 2005, il gruppo di lavoro si proponeva di costruire un quadro delle criticità e un quadro dei bisogni reali collettivi.

A seguito di questi incontri l'Unità di progetto ha deciso di riaprire i termini di raccolta dei "suggerimenti e proposte" accogliendo gli stessi fino al termine del 31.12.2005.

_ INCONTRI CON INTERLOCUTORI PRIVILEGIATI

I temi affrontati in questi incontri rivestono un carattere collettivo e/o un valore strategico per l'interesse collettivo; gli stessi sono avvenuti sempre alla presenza del Direttore Dott. Barberi Frandanisa.

_ Dott. Zambaiti (Honegger)

Si sono tenuti più incontri i cui oggetti possono essere riassunti in due temi principali:

_ area di PIAZZO-TREVASCO

_ high_text campus

I temi trattati, malgrado abbiano due identità precise, risultano strettamente connessi esclusivamente nelle intenzioni dell'investitore. Per l'area di PIAZZO-TREVASCO l'idea progettuale prevede una espansione edilizia a carattere residenziale. Per l'area confinante con lo stabilimento Honegger l'idea progettuale prevede un intervento complesso che unisce più destinazioni d'uso. Tali intenzioni sono di dominio pubblico e l'Amministrazione viene costantemente aggiornata sulle evoluzioni delle stesse.

_ Ing. Fassi (Fassi GRU)

_ Dott. Albini (Cotonificio Albini)

Questi incontri, hanno evidenziato un punto di vista di realtà produttive che hanno un peso significativo non solo nella Valle Seriana ma anche nel territorio; il contributo è risultato utile per la costruzione di una visione chiara delle attività oggi e delle proiezioni future.

_ Arch. Barabani (Italcementi)

Il tema trattato è l'area di trasformazione di proprietà Italcementi già oggetto di rapporti con l'Amministrazione e strettamente connessa al PN16 relativo alla stazione di testa della TEB.

_ Arch. Milesi - Mosconi (comparto ex-Mosconi)

Tale progetto interessa l'area compresa nella frazione di Desenzano e prevede una trasformazione dell'attuale attività produttiva in residenziale; trattandosi di un progetto a scala urbana si è ritenuto utile conoscere le intenzioni degli interessati che hanno prodotto un documento preliminare (studio di fattibilità). Tale caso costituisce un esempio di partecipazione tra operatori privati e l'Amministrazione. Il progetto condiviso porta ad un temperamento degli interessi consentendo di gestire la qualità.

_ VAS, AGENDA 21, EMAS

Costituzione del rapporto con gli interlocutori referenti per l'aspetto ambientale; è utile specificare che in questo senso l'Amministrazione Comunale si è impegnata, oltre che nella pianificazione comunale obbligatoria (PGT e contestuale VAS), anche in iniziative che prevedono procedure volontarie di aiuto e supporto a quelle previste per legge:

_ Agenda 21 come strumento di gestione di procedure di partecipazione e comunicazione;

_ EMAS come strumento di certificazione di uno stato ambientale e strumento di stimolazione al miglioramento ambientale;

_ Commissione Paesaggio

Tale incontro costituisce solo il primo di una serie: la Commissione Paesaggio appena insediata costituirà un riferimento nella costruzione delle norme in tema di paesaggio e costituirà un interlocutore per tutto ciò che riguarda la costruzione dell'aspetto ambientale del comune (VAS, AGENDA 21, EMAS).

_ INCONTRI CON PRIVATI

Durante tutto il periodo di studio il gruppo di lavoro ha ricevuto diversi operatori e privati cittadini (in numero di circa cinquanta) che sottoponevano i loro casi specifici in ordine di pianificazione puntuale; l'apertura a questo tipo di ricevimenti, malgrado fossero altri i tempi e i metodi di comunicazione con il gruppo, ha confermato l'indirizzo della legge e dell'Amministrazione di coinvolgere tutti gli interlocutori al fine di rendere trasparente e partecipata la costruzione del documento preliminare.

_ PRESENZA ALLA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO "ORECCHIO VERDE" novembre 2005

_ PRESENZA ALLA FIERA "TUTTA UN'ALTRA STORIA" giugno 2006

Con l'obiettivo di pubblicizzare le fasi significative di redazione del Piano di Governo del Territorio, si è ritenuto proficuo partecipare alla fiera organizzata dalla Comunità Montana "Tutta Un'altra storia"; sebbene lo stato di avanzamento del documento fosse in piena fase di studio; gli elaborati esposti, uniti a documenti di testo, tendevano a comunicare con la cittadinanza al fine di alzare l'interesse in tema di Pianificazione e diventavano l'occasione per invitare la popolazione alla presentazione del documento preliminare.

INCONTRI PUBBLICI (DAL SETTEMBRE 2006)

_ INCONTRI DI INDIRIZZO CON DIRIGENZA GIUNTA E TECNICI

Tutti i giovedì ci si confronta/incontra

_ CONSIGLIERI DI MAGGIORANZA

19.09.2006 PRESENTAZIONE PRELIMINARE+ incontri al giovedì di singoli consiglieri di maggioranza o minoranza

_ INCONTRI DI COMUNICAZIONE CON COMMISSIONE TERRITORIO

30.11.06 PRESENTAZIONE PRELIMINARE

28.06.07 e 05.07.2007 interlocutori

29.11.2007 PRESENTAZIONE PGT DEFINITIVO

_ COMMISSIONE PAESAGGIO

07.12.2006 PRESENTAZIONE PRELIMINARE

_ ASSEMBLEA PUBBLICA

14.12.2006 PRESENTAZIONE PRELIMINARE

29.11.2008 E 30.11.2007 PRESENTAZIONE PGT DEFINITIVO

_ AGENDA 21 E VAS

11.01.2007, 18.01.2007, 25.06.2007, 05.07.2007, 09.09.2007

_ COMUNITA' MONTANA

23.03.2007 e 19.05.2007, 13.06.2007 per PIF E PLIS DEL SERIO

25.06.2007 per VAS

_ CONFINDUSTRIA (dott. Cofini) + dott. Albini

27.02.2007

_ TEB con dott. Scarfone, ing. Bernardi, arch. Carrara+ Sindaco

08.02.2007

con Fiorini 22.11.2007

_ PROVINCIA DI BERGAMO (Ing. Facchetti)

28.06.2007

_ ARPA (dott.ssa ANDRIANI)

25.06.2007 per VAS

_ ASL (Geom. Pezzotta)

25.06.2007 per VAS

_ INCONTRI CON INTERLOCUTORI PRIVILEGIATI

_ HONEGGER per Piazza e Hi Tex Campus

23.11.2006, 31.05.2007, 07.06.2007, 13.06.2007, 05.07.2007, 20.09.2007

_ COTONIFICIO ALBINI

18.01.2007, 27.02.2007, 05.04.2007, 30.08.2007

_ FONDERIA CUSTALLI

08.02.2007

_ DRUCKFARBEN

29.03.2007

_ ZAPPETTINI

05.05.2007

_ TESTA PAOLO per edilizia BIOCLIMATICA e risparmio energetico

03.05.2007, 21.06.2007, 28.06.2007

_ MARZOLI/MOTTA Geom. Barlocco per Parco dell'Albina

14.06.2007, 05.07.2007, 26.07.2007, 23.08.2007

_ area MOSCONI

26.07.2007

_ VALPREDINA DIRETTORE dr. MAURI

27.09.2007

INCONTRI CON PRIVATI

Tutti i giovedì per due anni per un totale di centinaia di incontri.

il quadro conoscitivo

(...).un altro aspetto fondamentale del PGT é rappresentato dal nuovo significato che nel processo di pianificazione assume la costruzione del **quadro conoscitivo**. Nella logica in cui lo sviluppo sostenibile caratterizza il governo del territorio anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve mutare: le analisi delle realtà territoriali, anche alla scala comunale, devono assumere connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi trasformativi, arricchendo il significato degli strumenti di pianificazione e modificandone le modalità di rappresentazione.

Il quadro conoscitivo assume valore di studio approfondito del territorio in esame, condotto attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc.), funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà. Un approccio, pertanto, necessariamente interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del piano;....

...Il quadro conoscitivo acquisisce nuova importanza anche alla luce delle esigenze di partecipazione alla costruzione del PGT: le Amministrazioni ed i soggetti impegnati nelle azioni pianificatorie debbono infatti poter contare su (e contestualmente misurarsi con) un patrimonio conoscitivo costituito da un sistema di analisi continuamente aggiornato, condiviso, e finalizzato alla costruzione di una sintesi valutativa dello stato del territorio e delle principali relazioni e dinamiche che ne caratterizzano il rapporto con il contesto di riferimento. Una condizione che può senz'altro facilitare, in prospettiva, l'individuazione di obiettivi e priorità di azione condivisi e favorire, nell'ambito della dimensione regionale, logiche di maggior integrazione tra i diversi livelli della pianificazione territoriale.

Al quadro conoscitivo, elemento costitutivo del Documento di Piano, devono far riferimento le considerazioni sviluppate e le azioni individuate sia nel Piano delle Regole che nel Piano dei Servizi e, pertanto, **il quadro conoscitivo deve contenere anche gli elementi di riferimento utili alle indagini specifiche afferenti le tematiche proprie del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.**

...Il quadro conoscitivo si propone come quadro unitario e organizzato delle informazioni territoriali, strumento utile per un approccio integrato al territorio stesso. Le informazioni e la loro organizzazione devono quindi essere tali da agevolare le diverse chiavi di lettura che necessariamente il PGT deve incrociare al fine di comprendere:

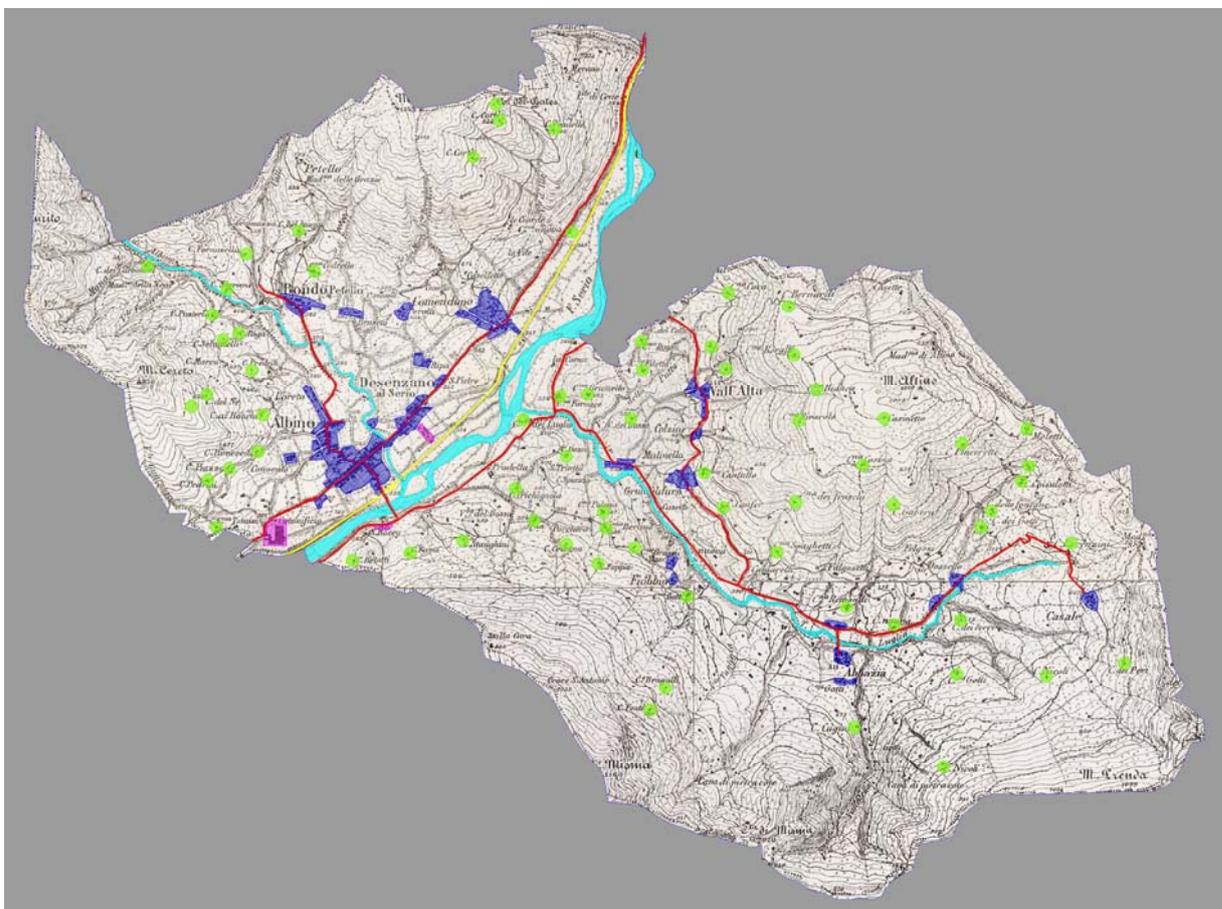
- assetto e dinamiche di funzionamento dei sistemi insediativi;
- organizzazione e tendenze evolutive delle attività economiche;

- caratteri e problematiche ambientali emergenti;*
- caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio;*
- assetto idrogeologico e relative classi di rischio;*
- valore agroforestale del territorio*

Per quanto sopra esposto gli argomenti trattati in questo capitolo, in coerenza con le premesse e con quanto indicato nelle modalità di applicazione della Legge Regionale 12/05 affronteranno l'analisi dei seguenti temi:

- la carta del paesaggio (vedi allegato "relazione Carta del Paesaggio")
- il piano della mobilità (vedi allegato "Relazione PGTU Piano Generale del Traffico Urbano)
- il sistema urbano,
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico (vedi allegato "Relazione COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA")

IL SISTEMA URBANO LE SOGLIE STORICHE



elaborazione su carta I.G.M. 1889

L'elaborazione grafica individua l'impianto dei comuni di Albino, Bondo Petello, Desenzano-Comenduno, Vall'Alta, Fiobbio, all'epoca ancora separati in diverse unità amministrative e censuarie; saranno accorpati ad Albino solo nel 1927 con decreto Reale del 14 Marzo.

Sono evidenziati come elementi strutturanti il paesaggio il Fiume Serio con i Torrenti Lugo e Albina, la rete viaria principale e la ferrovia, ultimata solo nel 1885.

Si individuano i primi nuclei delle tre industrie maggiori, cotonificio Spoerry-Honegger, cotonificio Borgomanero-Albini e cementificio Guffanti, che con la loro attività condizioneranno, nel tempo, lo sviluppo urbano e socioeconomico della zona.

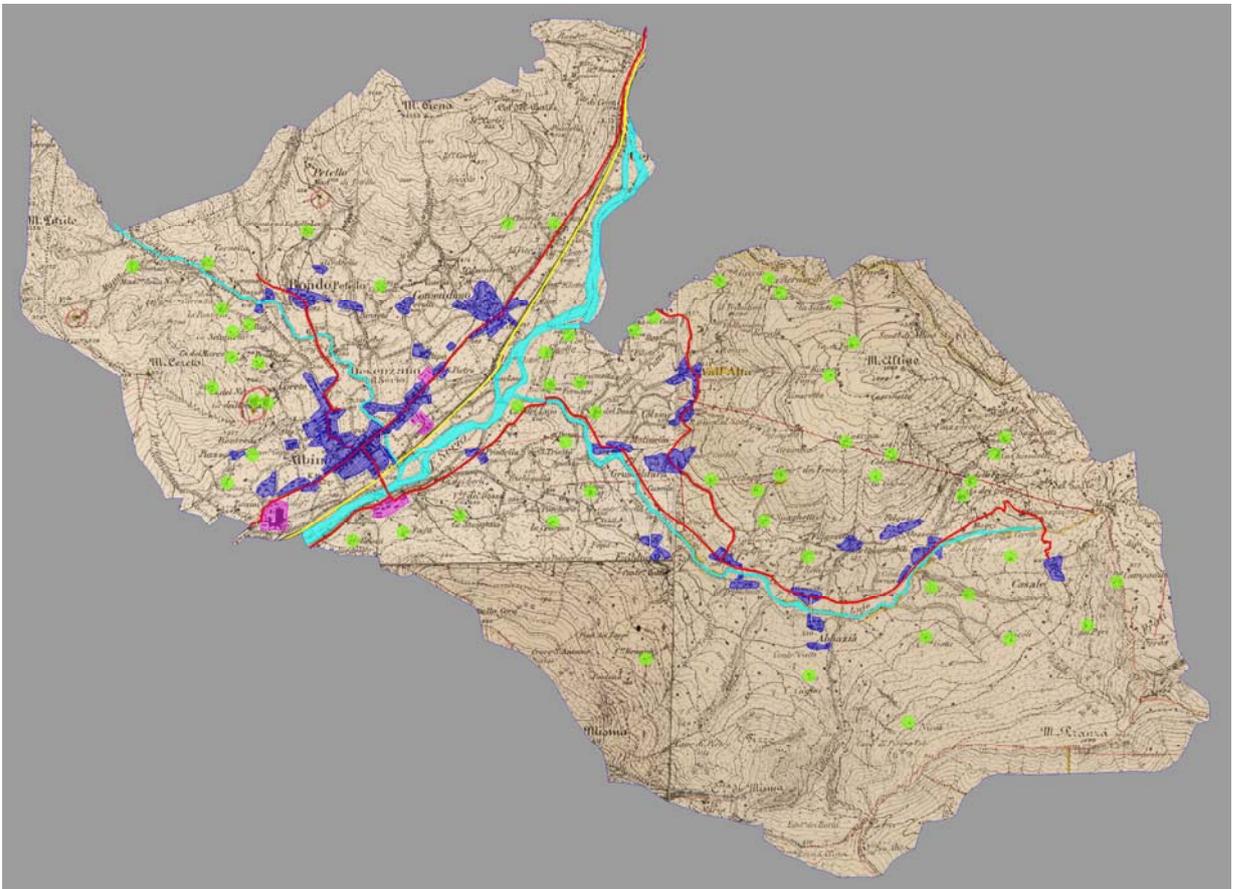
Le industrie Albinesi sorte quasi in contemporanea alla ferrovia per Bergamo, solo il cotonificio Spoerry è antecedente di una decina d'anni, usufruiranno in modo massiccio di questa e conosceranno un costante sviluppo rallentato solo dalla grande crisi internazionale del 1929-30.

Il loro posizionamento nelle vicinanze del fiume è funzionale allo sfruttamento delle risorse idriche attraverso canalizzazioni e mulini, e

come in altre realtà simili genera nel tempo un progressivo "allontanamento" del paesaggio fluviale da quello dell'abitato residenziale. Lo sviluppo urbano di Albino, in questa fase avviene essenzialmente lungo l'attuale Via Mazzini, parallela al Serio con propaggini significative lungo la Valle dell'Albina sulla strada per Bondo Petello e lungo la direttrice sud-est sulla strada per il ponte sul Serio e la stazione Ferroviaria.

Gli altri comuni, con l'eccezione di Desenzano che già a questa data presenta propaggini che tendono a congiungersi con Albino, appaiono come elementi isolati, "grumi edificati" su significativi nodi della rete viaria principale.

Si individua, inoltre, la "costellazione" di cascine, case coloniche e costruzioni rurali che fino alla seconda metà dell'Ottocento costituiscono la maggioranza dell'edificato, punteggiando sia le radure sui monti che le aree più a ridosso del Serio e dei due torrenti in un paesaggio caratterizzato dal lavoro contadino.



elaborazione su carta I.G.M. 1913

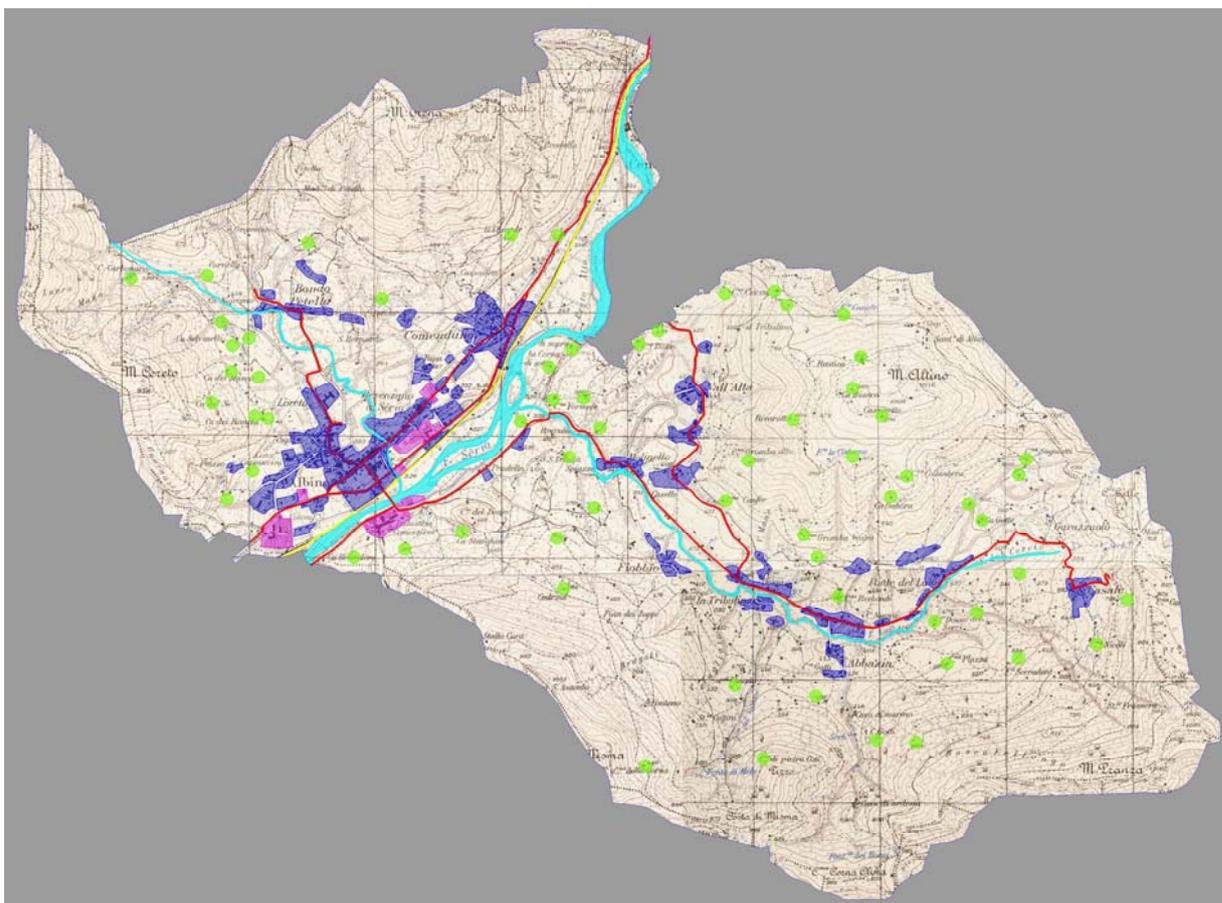
Lo sviluppo economico sociale trainato dall'industria si riflette sul territorio con un aumento dell'edificato residenziale e una significativa espansione dei nuclei industriali originari che funzionano come elemento attrattore per una serie di attività minori.

Si assiste alla nascita di nuovi insediamenti abitativi ispirati a processi di crescita pianificati e non più spontanei: il Villaggio operaio Honegger con

le ville padronali, a nord ovest del cotonificio sopra la strada provinciale, e per il ceto piccolo borghese l'urbanizzazione "degli Orti", a nord est del centro di Desenzano.

Questi interventi, insieme a porzioni di tessuto dallo sviluppo spontaneo, iniziano a configurare, soprattutto lungo la strada di collegamento dei vari nuclei, una fusione dei vari agglomerati in un continuo urbano che si rafforzerà nel tempo fino ad oggi.

Sempre su questa direttrice, a nord di Desenzano si insedia un altro nucleo industriale: lo stabilimento della società Arthur Krupp Argenti, che svolgerà un ruolo significativo nel processo socioeconomico.



_elaborazione su carta I.G.M. 1955

La carta evidenzia un ulteriore significativo sviluppo dell'edificato di Albino Desenzano e Comenduno che si fondono, sempre più, in un'unica fascia lungo la strada provinciale, con i grandi recinti industriali, ulteriormente ampliati, verso il Serio e le zone più residenziali distribuite longitudinalmente ad occupare progressivamente gli spazi ineditati tra i nuclei antichi.

Lo stesso fenomeno inizia a configurarsi, anche se con impatto decisamente inferiore nella valle del Lujo, i nuclei originari si consolidano "allungandosi" inglobando case o cascine prima isolate.

E' importante segnalare la realizzazione del nuovo tratto di provinciale, spostata verso il fiume con tracciato parallelo ai binari della ferrovia,

percorso che consente il bypass dei tre centri antichi, favorendo l'urbanizzazione e l'edificazione della maggior parte delle aree intercluse.

I SISTEMI FUNZIONALI PER SOGLIE STORICHE

Albino contemporanea è cresciuta in modo consistente nel secondo dopoguerra, in particolare dagli anni '60 in poi; l'analisi dell'edificato del 1978 (data del primo Piano Regolatore) evidenzia come siano irriconoscibili i nuclei di Albino, Desenzano, Comenduno e Bondo Petello inglobati in una città continua a forma di L.

Tranne che per piccole densificazioni (Vall'Alta), la valle del Lujo nel 1978 si presenta come una città "diffusa" dove le abitazioni hanno quasi sempre un carattere tipologico di edificio unifamiliare isolato su lotto.

Dal 1978 ad oggi Albino si è sviluppata ulteriormente con un aumento della superficie coperta residenziale pari al 42% e con un aumento di quella industriale del 100%; ma come si è sviluppata la città negli ultimi 28 anni?

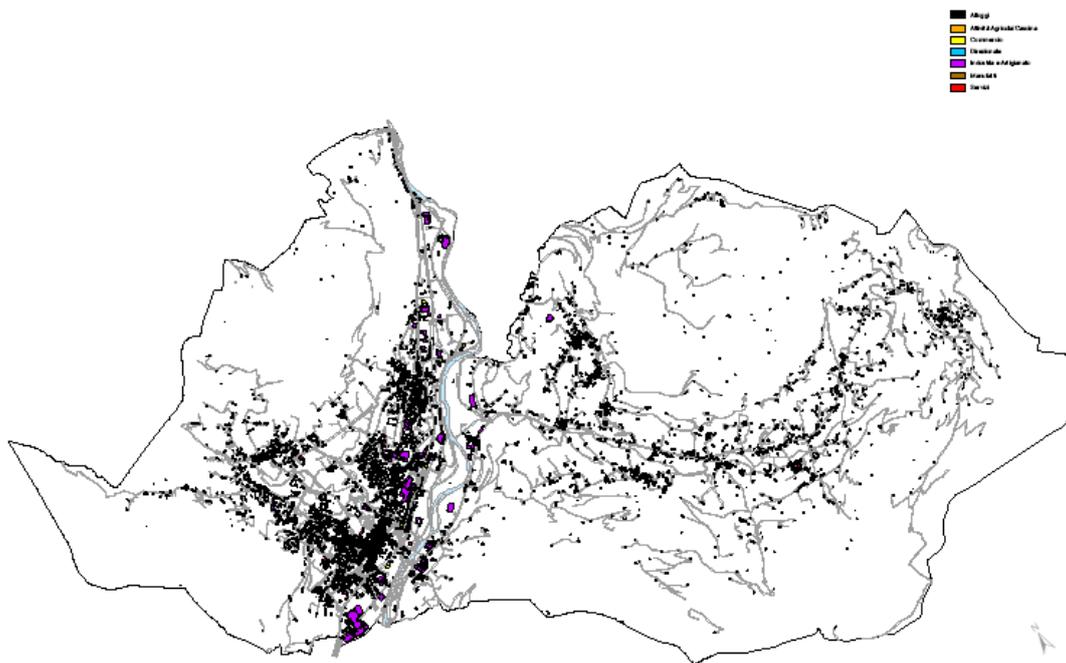
Dal 1978 al 1991 sono riconoscibili due grosse "addizioni" residenziali: Perola e Piazza (per addizioni si intende parti intere di città, esito di progetti unitari, che si sono aggiunte come blocchi alla città esistente); gli altri interventi residenziali sono esito di "aggiunte" successive, uno dopo l'altro, ciascuno indipendente dall'altro. E' particolarmente evidente lo sviluppo degli ambiti produttivi a destra e a sinistra del Serio a volte come addizioni, il più delle volte come aggiunte. Tra il 1991 e il 2006 lo sviluppo, fatto solo di aggiunte, è volto a densificare e a completare aree intercluse o in alcuni casi ha determinato lo sfruttamento di aree di margine con edificazioni residenziali minute. E' evidente il completamento dei comparti produttivi, anche se rimangono aree industriali non completamente sfruttate.

1978 Il fatto che l'industria fosse la metà di quella odierna per superficie coperta e che gli ambiti residenziali i 2/3 di quelli di oggi, sempre per superficie coperta, definisce una situazione del "passato" di Albino. La residenza si sviluppa principalmente sulla sponda destra del Serio al di sopra della SP 35 intorno alla vecchia strada della val Seriana (via Mazzini) che rappresenta anche la via centrale del commercio; comincia ad intravedersi qualche insediamento commerciale lungo la SP 35, ma soprattutto sono evidenti le aree di competenza del Serio e la "non presenza" di edificazione lungo le sponde.

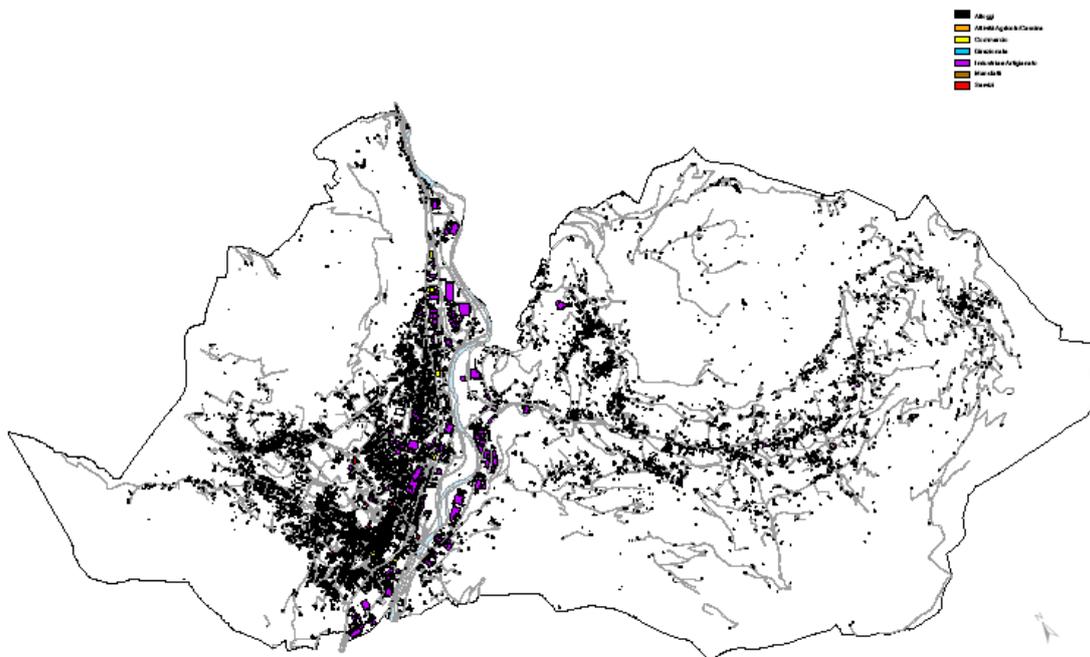
La valle del Lujo con la sua edificazione sparsa è funzionalmente residenziale: sono presenti sporadici esempi sia di insediamenti commerciali sia di servizi.

1991 E' in questi anni che si comincia ad intravedere la città di Albino contemporanea, così come ancora la vediamo oggi. Il PRG del 1978 e la situazione congiunturale di sviluppo industriale ha determinato un notevole incremento degli ambiti produttivi con sfruttamento massiccio delle aree a ridosso del Serio.

La struttura residenziale è conformata con infittimenti e densificazioni soprattutto a Desenzano, Comenduno e Bondo Petello. A destra del Serio



1978_ le destinazioni funzionali



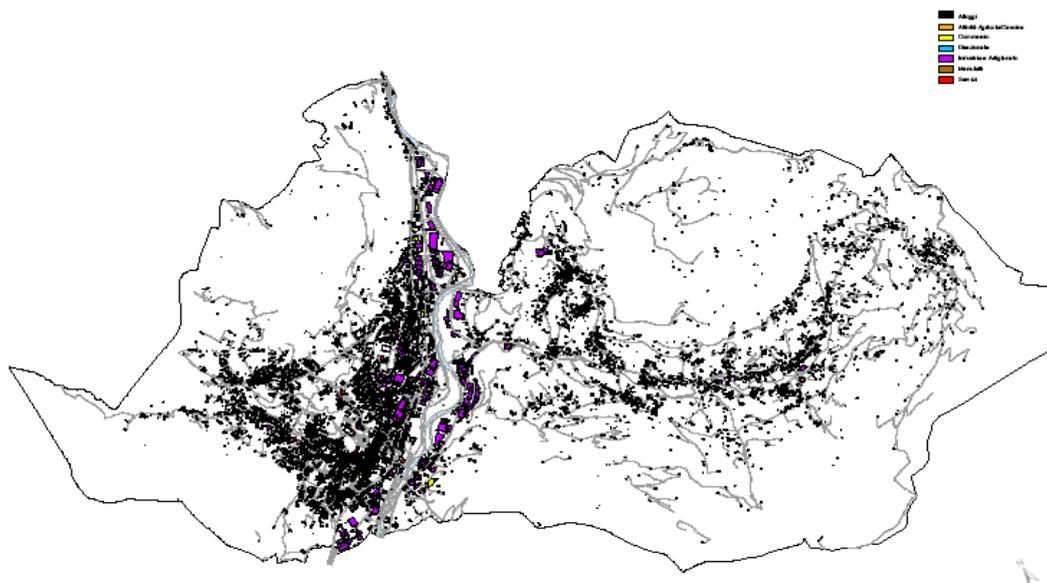
1991_ le destinazioni funzionali

l'edificato occupa tutta l'area tra i versanti montani, ad eccezione della connessione ambientale determinata dal torrente Albina e aree contigue. A sinistra del Serio aumenta la densità residenziale sempre in modo sparso e sempre con interventi, in aggiunta, singoli; non si rileva un proporzionale aumento di servizi e di attività commerciali.

Per quanto riguarda il sistema commerciale il 1991 determina la consacrazione della SP 35 a "strada mercato" intesa come luogo del commercio alla media scala e dove l'utilizzo degli spazi avviene prevalentemente mediante l'automobile. Il luogo centrale per eccellenza (commercio a scala minuta) rimane via Mazzini ed i suoi prolungamenti verso Desenzano e Bondo.

2006 La struttura funzionale nel 2006 di Albino è la logica conseguenza dell'evoluzione delle dinamiche modificative sopra descritte; è anzi evidente il completamento fisico dell'edificato rispetto alla soglia precedente (vedi anche "struttura del sistema insediativo") con "aggiunte" di completamento sia residenziali sia produttive. Si completa la densificazione residenziale della sponda destra intorno alla "connessione dell'Albina", mentre in valle del Lujo si è conformata una "città lineare" con un certo spessore, prevalentemente residenziale, lungo la strada principale; Vall'Alta si definisce con un prolungamento sud-ovest rispetto al centro antico.

Il trend evolutivo ha portato ad una stratificazione differente, rispetto al passato, in merito alla "mixitè" funzionale (mescolamento delle funzioni): è sempre più accentuata la diversificazione funzionale all'interno dello stesso edificio: una lettura dei piani terra, rispetto alle funzioni, denota una dispersione commerciale, terziaria e dei servizi anche distante dagli assi principali dei luoghi centrali.



IL SISTEMA PRODUTTIVO

Le considerazioni che seguono derivano dai dati pervenuti riguardo al sistema produttivo che consistono in elaborazioni statistiche, analisi urbanistiche e interviste ad osservatori privilegiati.

Albino presenta una superficie destinata alla sola produzione (urbanizzazioni escluse) di circa 800.000 mq con una copertura effettiva di circa 400.000 mq; sono numeri importanti, da città produttiva a tutti gli effetti: la superficie coperta industriale, ad esempio, è di poco superiore alla superficie coperta residenziale, come a dire che l'impronta industriale, escluse le pertinenze è superiore a quella residenziale.

Altri due sono i dati significativi: il primo riguarda la richiesta tendente a zero di nuove aree produttive (vedi paragrafo suggerimenti e proposte) la seconda è l'abbondanza di superficie produttiva non realizzata concessa dal PRG vigente; anche se frammentata e dispersa tale superficie rappresenta una quota pari circa al 35% dell'esistente.

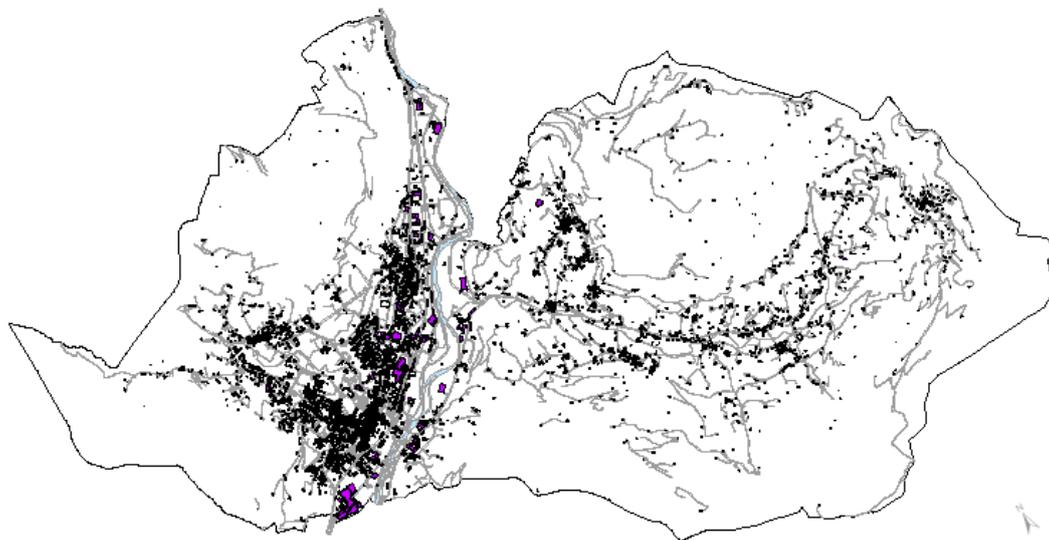
La verifica è stata fatta per le zone D calcolando la SLP attuale, nelle zone D1 e D3 come prodotto della superficie coperta per 1,2 (supponendo parti a due piani), nei D2 presumendo quasi tutti gli interventi a due piani (superficie coperta per 1,8).

ZONA PRG	SUP FONDIARIA	lu	SLP CONSENTITA	SUPERFICIE COPERTA	SLP PRESUNTA	RESIDUO
D1-D3	304.420	0,65	197.873	159.586	191.503	6.370
D2	455.076	1,20	546.092	199.442	358.995	187.096
TOTALI	759.497		743.965	359.028	550.499	193.466

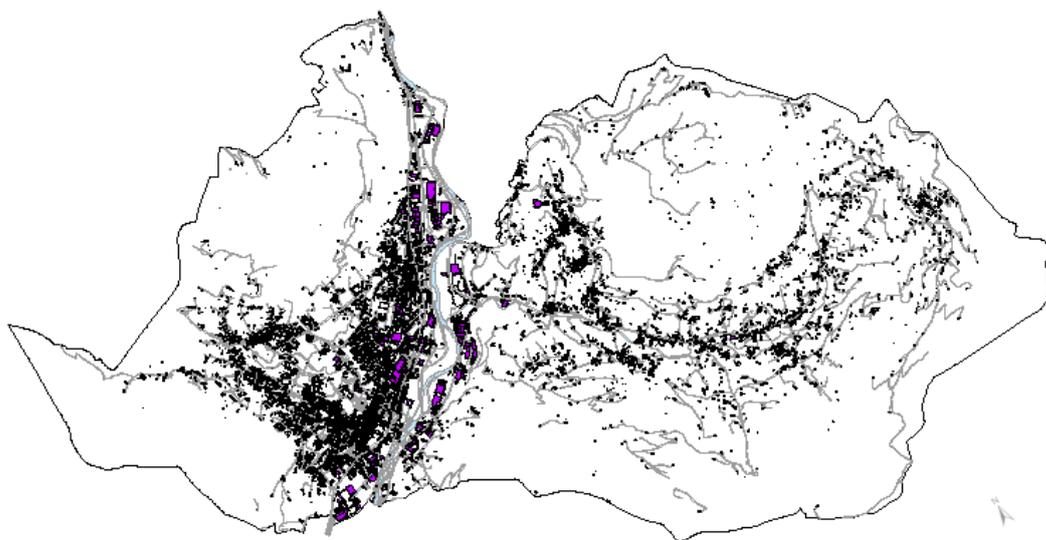
Ad Albino sono insediate almeno due grandi realtà mondiali della industria di produzione del tessile, una delle prime industrie nel mondo per le macchine di sollevamento e altre attività che vanno dall'indotto del tessile fino all'artigianato minuto. La crisi del tessile dei primi anni del millennio sembra che abbia solo lambito il sistema produttivo di Albino soprattutto per merito della capacità degli imprenditori che, pur delocalizzando (internazionalizzando) e diversificando, hanno sempre garantito una presenza forte sul territorio, puntando sulla qualità del prodotto; la fase odierna è quella del passaggio dalla produzione fisica dei beni a quella della ricerca e dello sviluppo tecnologico: la produzione si sposterà in altri ambiti territoriali, si svilupperanno le condizioni per passare dalla forza lavoro intesa in modo classico al servizio della "ricerca" reso da figure culturalmente più preparate.

Queste semplici note sommate all'evidenza degli edifici industriali dismessi (su tutti il polo Italcementi) e all'irrazionale utilizzo degli spazi artigianali-produttivi portano alla seguente analisi:

- .il territorio di Albino è fortemente connotato da ambiti produttivi;
- .non esiste alcuna necessità di ampliamento destinato alla produzione, piuttosto è necessaria una razionalizzazione degli spazi esistenti;

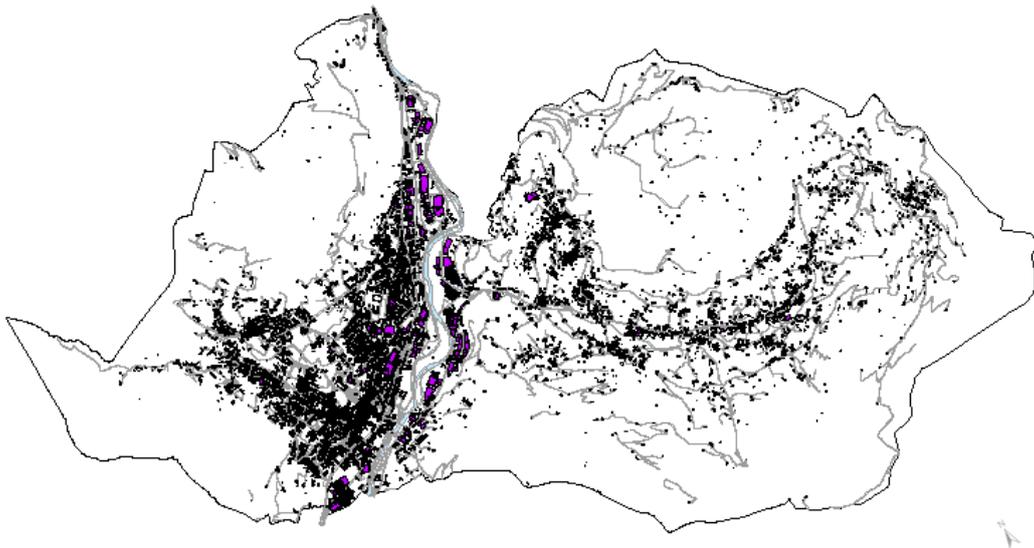


1978_ la produzione



1991_ la produzione

.spontaneamente sta nascendo il fenomeno di edificazione residenziale (commerciale in misura irrilevante) in luogo di quella produttiva e contiguamente alla stessa (mixitè);
.le grandi realtà produttive si stanno preparando per un parziale, graduale passaggio da produzione di beni ad attività di ricerca e di sviluppo tecnologico.



L'ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

La base per un progetto per Albino non può non passare attraverso la conoscenza del suo tessuto urbano che può essere svolta alle diverse scale:

- la scala territoriale (entro gli ambiti comunali), intesa come analisi dei numeri complessivi del tessuto urbano rispetto al territorio comunale;
- la scala urbana, intesa come analisi funzionale e tipo-morfologica dell'edificato.

La parte terminale della valle Seriana è stata modificata nei caratteri paesaggistici dalla forte urbanizzazione che, partendo dai *grumi edificati isolati*, sorti nel raccordo tra il versante e la pianura, e che, sostituendosi alla campagna si è nel tempo saldata alla realtà urbana di Bergamo con cui forma un solo tessuto urbano.

La successione "continua" di aree residenziali e di ambiti produttivi rappresenta l'assetto caratteristico del sistema insediativo del fondo valle, sistema insediativo che ha spesso cancellato i segni delle relazioni tra luogo e luogo, tra centro abitato e fiume, tra centro abitato e montagna definendo i caratteri di un nuovo e più complesso paesaggio.

La situazione attuale del sistema urbano e il rapporto tra forma urbana di Albino e forma naturale del territorio è espressa in modo efficace da alcuni parametri quantitativi.

La superficie del territorio comunale di Albino che misura 31.684.659 mq è stata suddivisa in:

-superficie non occupata che definisce l'ambito naturale e che è data dalla somma delle superfici agroforestali e delle superfici del reticolo idrico, rappresenta l'82,35% della superficie comunale;

-superficie occupata che definisce l'ambito del tessuto urbano e che è data dalla somma della superficie coperta di tutti gli edifici (inclusi i manufatti che definiscono un volume nello spazio), della superficie dei relativi ambiti di pertinenza a cui si aggiunge la superficie delle strade e quella dei servizi non costruiti, rappresenta il 17,65% della superficie comunale.

SUPERFICIE COMUNE DI ALBINO
31.684.659,61

SUPERFICIE NON OCCUPATA
26.090.954,54

SUPERFICIE OCCUPATA			
5.593.705,08			
EDIFICATO	PERTINENZE EDIFICATO	SERVIZI NON COSTRUITI	VIABILITA'
1.250.949,36	2.785.725,00	380.805,47	1.176.225,24
22,36%	49,80%	6,81%	21,03%

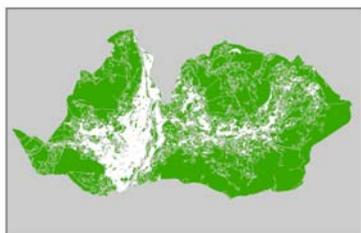
Il confronto tra questi dati mostra l'elevata resistenza alla trasformazione determinata dalla morfologia del territorio nello sviluppo del sistema urbano.

TESSUTO URBANO	SLP EDIFICATO	RAPPORTO DI COPERTURA	INDICE TERRITORIALE
5.593.705,08	2.593.201,94	0,22	0,46

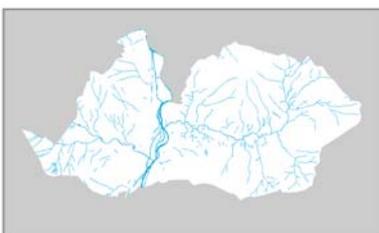
Se pertanto ad una prima analisi sembra che la superficie occupata rappresenti solo una piccola parte della superficie complessiva del territorio comunale, l'ulteriore approfondimento evidenzia alcuni dati molto significativi relativi al consumo di suolo legato allo sviluppo urbano: il rapporto tra la superficie urbana occupata e la somma tra le superfici di strade, servizi e pertinenze dimostra che ogni nuova unità di superficie coperta realizzata determina 3,47 unità di suolo aggiuntive da urbanizzare.

TERRITORIO COMUNALE 31.684.659 MQ

SUPERFICIE NON OCCUPATA 26.090.954 MQ

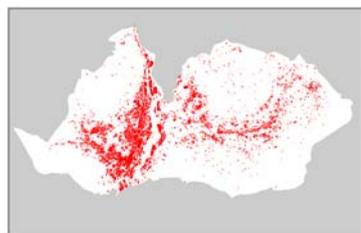


AREE AGROFORESTALI - Superficie=25.899.612,61

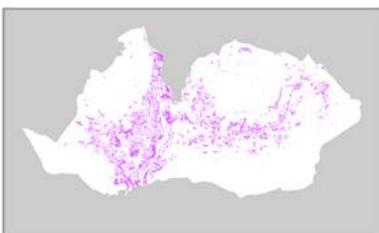


RETICOLO IDROGRAFICO - Superficie=10134167

SUPERFICIE OCCUPATA 5.593.705 MQ



EDIFICATO - Superficie=1.250.949,36



PERTINENZE EDIFICATO - Superficie=2.166.530,40



RETE STRADALE - Superficie=1.176.225,24

Questo dato, che mostra la quantità di suolo da mettere in gioco in un progetto fondato sull'occupazione di nuovi suoli, diventa allarmante in

una realtà come quella del Comune di Albino dove ogni metro quadro da aggiungere al tessuto deve essere sottratto alla montagna.

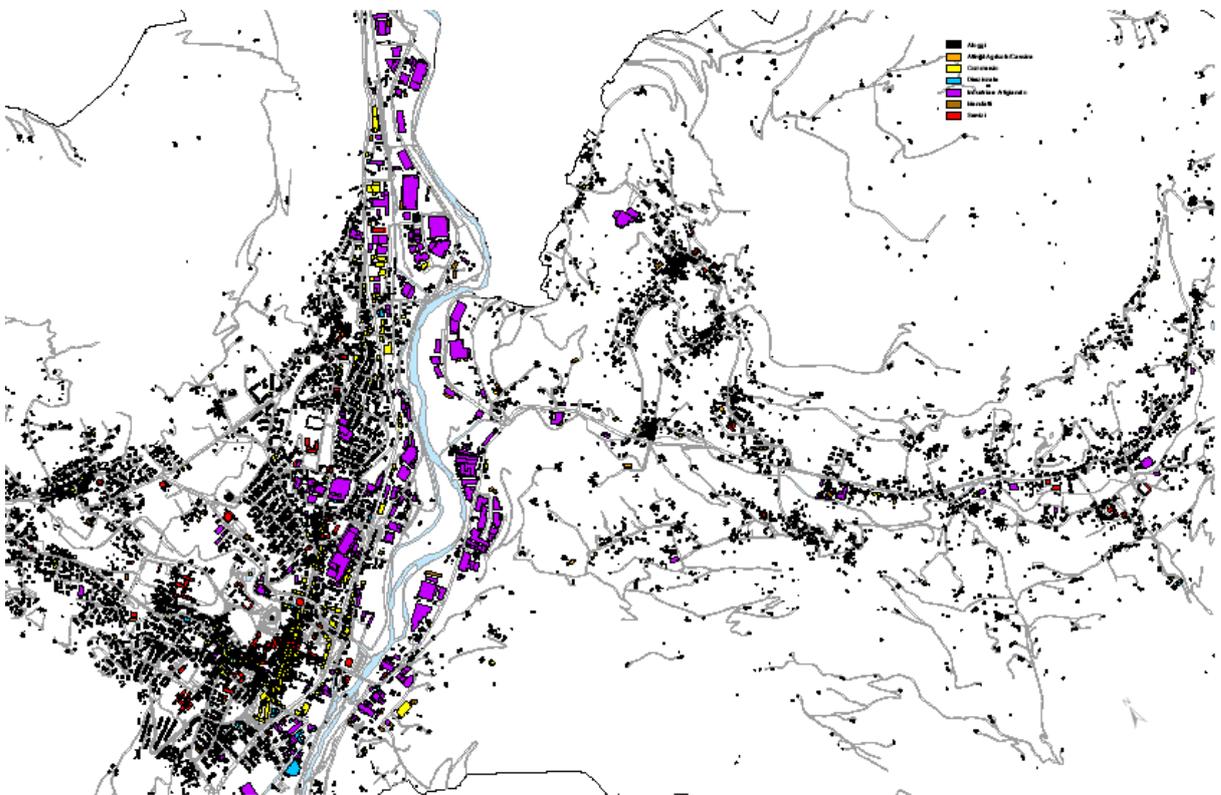
Se tutta l'urbanistica precedente e quella vigente hanno fondato la crescita del tessuto urbano sull'allargamento della cerchia urbana, come dimostrato, nel PRG vigente (180.000 mq di nuova superficie territoriale impegnata sui 216.000 mq previsti) oggi un progetto urbanistico per Albino, coerentemente con gli obiettivi di sostenibilità della nuova legge di governo del territorio, deve fondarsi sulla trasformazione e sulla sostituzione del tessuto esistente per poter contare anche sull'adeguamento delle urbanizzazioni e servizi esistenti.

Se si considera la morfologia del territorio di Albino e se si pensa che l'indice massimo di densità fondiaria previsto dall'ultimo PRG nelle zone B1 è pari a 1,5 mc/mq (0,5mq/mq) appare evidente come sia alto il valore di 0,46 mq/mq dell'indice territoriale complessivo che, è riferito ad una superficie che include anche gli spazi aperti delle strade e dei servizi pubblici.

L'ANALISI MORFOLOGICA

Il Rilievo con le sue carte, le sue schede, le sue fotografie insieme ai dati utilizzati per la costruzione del SIT costituiscono oggi, e mai prima d'ora, una fonte nuova, incredibilmente straordinaria per l'analisi del tessuto urbano. Non solo sono possibili elaborazioni generali sui dati territoriali, ma sono altresì possibili indagini molto ravvicinate sull'edificato relative a:

- gli indicatori morfologici intesi come numero dei piani, superficie coperta, volume, indici fondiari, rapporto di copertura;
- le destinazioni principali, le destinazioni secondarie;
- la tipologia.



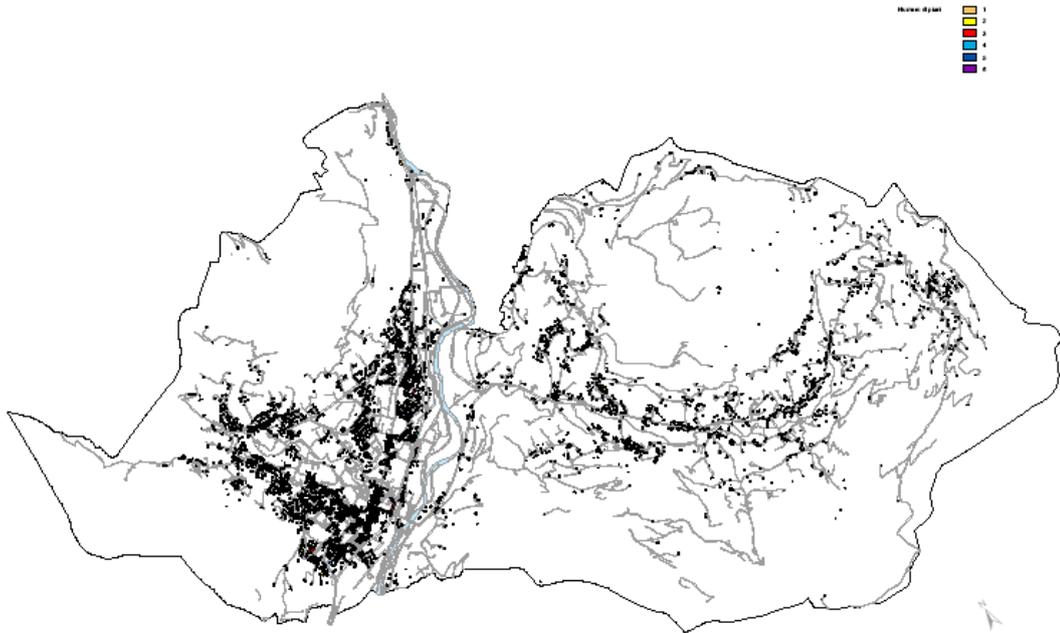
2006_ destinazioni principali e secondarie

Da oggi è possibile associare ad ogni edificio del Comune di Albino una scheda descrittiva ed in futuro sarà possibile, attraverso il continuo lavoro di manutenzione ed integrazione del patrimonio dei dati acquisiti, seguire da vicino la storia e lo sviluppo di ogni immobile.

Certamente non si può ridurre la qualità di una parte del tessuto urbano ad alcuni indicatori quantitativi, è pur vero tuttavia che l'analisi dei rapporti che intercorrono tra alcune dimensioni dello spazio aperto e di quello costruito offrono indicazioni importanti per cogliere con maggiore chiarezza identità e differenze tra parti di città.

In particolare l'analisi degli indicatori morfo/tipologici costituisce la base per un progetto controllato degli indici di edificabilità, intesi non soltanto

come strumenti per definire il valore di mercato delle aree, ma elementi costitutivi della grammatica e, nella loro distribuzione spaziale, della sintassi complessiva della città. Talvolta il mancato controllo di questi elementi può definirsi la causa della frammentazione e della mancanza di leggibilità dello spazio urbano.



2006_ la residenza_le altezze

L'analisi che segue si concentra in particolare sugli indicatori morfologici relativi alle altezze (rappresentate dal numero dei piani) e alla tipologia degli edifici residenziali.

Le analisi sono state condotte su tutti gli edifici residenziali dei centri storici e su quelli degli ambiti esterni ai nuclei antichi.

Nel centri storici si è rilevata la seguente suddivisione per numero di piani:

4 PIANI	3 PIANI	2 PIANI	1 PIANO
6%	44%	31%	19%

Negli ambiti esterni ai centri storici la suddivisione degli edifici è la seguente:

5 PIANI	4 PIANI	3 PIANI	2 PIANI	1 PIANO
1%	6%	34%	54%	5%

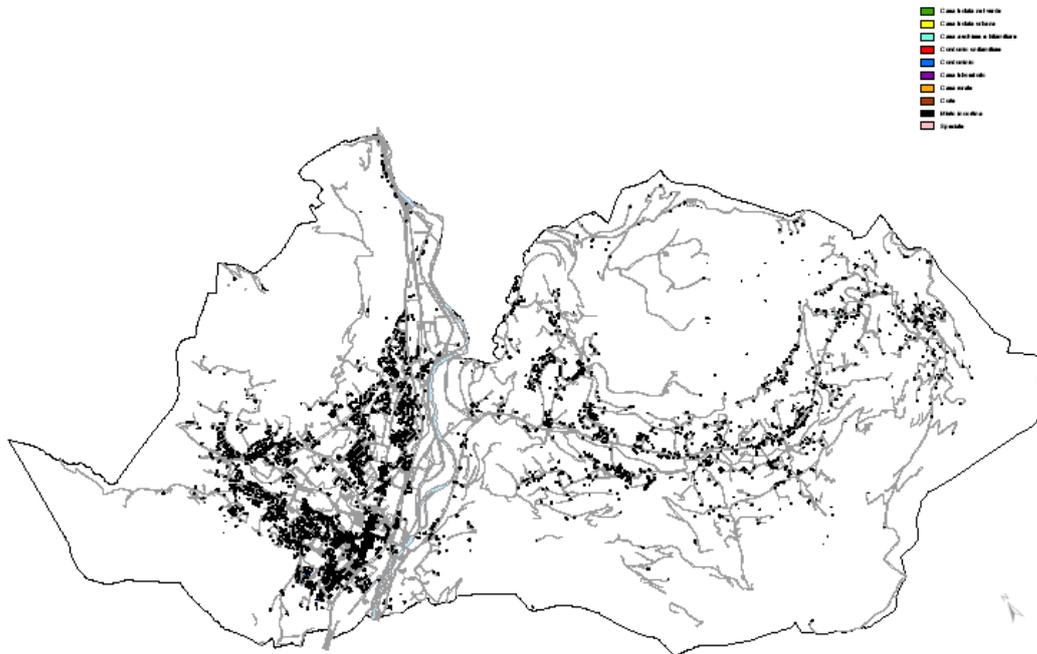
In generale appare evidente la diffusa presenza di edifici con numero di piani compreso tra 2 e 3, ma incrociando questi dati con quelli dei

sottotetti si può affermare che gli edifici ad Albino hanno prevalentemente 3 piani.

Gli edifici con altezza superiore ai 4 piani sono localizzati prevalentemente in ambiti esiti di progetti unitari e sono localizzati a Bondo, Perola, Desenzano, a cui se ne aggiungono alcuni lungo la SP35.

Dall'analisi tipologica riferita agli edifici esterni ai centri storici emergono in prevalenza le seguenti classi tipologiche:

- la casa isolata
- la casa a schiera/bifamiliare
- il condominio



2006_ la residenza_le tipologie

La casa isolata è stata suddivisa in:

- la casa isolata nel verde, che rappresenta edifici unifamiliari localizzati prevalentemente negli ambiti naturali esterni al tessuto urbano;
- la casa isolata urbana, che rappresenta le ville urbane localizzate all'interno del tessuto urbano;
- il condomino unifamiliare rappresenta una tipologia ibrida in quanto deriva talvolta dalla trasformazione di una casa isolata urbana o di una piccola palazzina generalmente suddivisa in due appartamenti occupati da famiglie di genitori e figli.

La recente applicazione della legge di recupero dei sottotetti ha determinato un aumento del notevole del volume di questi edifici, al punto che gli indici fondiari raggiunti risultano in molti casi superiori a 1,1 mq/mq.

Se è ovvio che la casa unifamiliare, in quanto abitazione generalmente in proprietà è stata sottoposta nel tempo ad interventi di adeguamento ed ampliamento e se è vero che in molti ambiti urbani a bassa densità edilizia sono stati incentivati questi interventi, ad Albino tale trasformazione ha provocato un aumento notevole della s.l.p. complessiva accompagnata dalla necessità del reperimento di spazi per il parcheggio con conseguente diminuzione delle superfici permeabili.

Appare evidente la criticità di questa tipologia che, al contrario, necessiterebbe, per le caratteristiche del tessuto urbano di Albino, di un intervento di riequilibrio della densità che favorisca un aumento della superficie permeabile.

La casa a schiera/bifamiliare rappresenta una tipologia caratteristica degli ultimi anni di crescita urbana; anche qui si nota la tendenza ad una ibridazione tipologica, che avviene ricavando nei sottotetti ulteriori unità immobiliari con accesso indipendente. Il condominio, che rappresenta una tipologia che non ha subito trasformazioni nel tempo e che corrisponde agli edifici alti, si ritrova prevalentemente negli ambiti esiti di progetti unitari localizzati a Bondo, Perola, Desenzano e lungo la SP35, solo qualche caso isolato si trova nella valle del Lujo.

Il documento di piano

QUADRO STRATEGICO

La legge regionale 12/05 indica chiaramente una condizione da rispettare ed un'esigenza da soddisfare: gli obiettivi strategici comunali devono risultare coerenti con eventuali previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale; gli obiettivi strategici comunali devono essere ambientalmente sostenibili e, nel caso, si devono esplicitare i "limiti" e le "condizioni" attraverso cui si possono dichiarare tali.

La legge individua a proposito della definizione di questi obiettivi un percorso, che deve trovare adeguata documentazione negli elaborati del Documento di Piano, contraddistinto da una particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio, l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e la conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero. Risulta pertanto discriminante, nell'individuazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo, verificare la possibilità di interessare:

- parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto;*
- parti di città o di territorio caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico;*
- parti di città o di territorio urbano caratterizzate da sottoutilizzo insediativo; considerando queste situazioni non come esternalità negative di processi di trasformazione sempre più rapidi ed irreversibili ma come importanti risorse territoriali da sfruttare e valorizzare, in una logica di costruzione di politiche virtuose di riuso del territorio, verificandone quindi le potenzialità latenti o residue, preliminarmente alla presa in considerazione dell'occupazione di nuove aree non urbanizzate.*

La perequazione urbanistica, qualificabile come strumento di gestione del piano, è incentrata su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune. All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti ove le previsioni del piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra i fabbisogni dei vari comparti. La scelta di avvalersi della perequazione è rimessa alla determinazione dell'Ente Locale ed è pertanto un'opzione facoltativa e non obbligatoria. Trattandosi inoltre di una tecnica che deve essere messa a punto in ogni singolo contesto, a partire dalle criticità e dagli obiettivi di piano, la scelta del metodo più idoneo non può che essere aperta a più soluzioni.

OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL PGT

Anche se il documento di piano ha una validità quinquennale, si è ritenuto di dimensionare il PGT per un arco temporale di 10 anni. Questo è stato fatto per due motivi: il primo perché statisticamente il lungo periodo è più probante rispetto alle previsioni demografiche; il secondo perché alcune

trasformazioni previste, in quanto "nuove" rispetto all'urbanistica consolidata, avranno un'inerzia che diluirà nel tempo l'attuazione delle stesse. Comunque, in accordo con la programmazione strategica quinquennale, vengono definiti anche gli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT per i prossimi 5 anni.

Il fabbisogno abitativo

Il fabbisogno abitativo viene determinato mediante proiezione statistica del numero degli alloggi abitati alla data del 31.12.2006 (Settore Statistica Comune di Albino).

Il numero degli alloggi è convenzionalmente pari al numero delle famiglie residenti a Albino sempre al 31.12.2006 sommato al numero degli alloggi non occupati e diminuito del numero delle coabitazioni. Gli alloggi non occupati sono quelli in corso o in attesa di ristrutturazione, in attesa di essere abitati o sfitti. Essi entro certi limiti sono un dato fisiologico; vengono considerati come necessari perché rappresentano quella quota di flessibilità che il mercato immobiliare deve sempre garantirsi e che quindi fanno parte del patrimonio attivo dell'offerta.

La proiezione delle famiglie al 31 dicembre 2016 viene effettuata sulla base dei censimenti dei cinque anni precedenti il 2006; Tale valutazione, riferita ai 5 anni precedenti (e non a 10), risulta statisticamente più prudentiale: negli ultimi anni, oltre ad una dispersione sociale delle famiglie (si passa da 2,66 a 2,47 abitanti/famiglia) si è registrata una tendenza nell'andamento demografico, che si ha ragione di ritenere presente anche nel futuro (immigrazione).

Proiezione famiglie al 31.12.2016

ANNI	FAMIGLIE
2006	7201
2011	8137
2016	9195

Proiezione alloggi al 31.12.2016

	31_12_2006	31_12_2016	differenza
alloggi=famiglie	7201	9195	1994
coabitazioni	108	138	30
non occupati	973	853	-120
alloggi	8066	9910	1844

Alloggi previsti

E' la somma degli alloggi esistenti e di progetto, sempre considerando i non occupati e le coabitazioni. La stima degli alloggi previsti è effettuata sulla base delle superfici lorde di pavimento, a destinazione residenziale, progettate dal PGT suddivisa in "residuo", crediti edificatori, Aree di Trasformazione e Ambiti di trasformazione.

Per "residuo" si intende il credito edificatorio dell'ultimo PRG non ancora attuato suddiviso in "diffuso" riguardante cioè tutta quella parte di città per la quale è possibile un ampliamento fondiario e gli ex Progetti Norma non ancora attuati.

Per quanto riguarda il diffuso, il credito edificatorio è stimabile intorno a 192.000 mq.; tale valore viene definito virtuale in quanto l'indice è attribuito in maniera pervasiva sul territorio consolidato: solo una quota pari a circa 55.000 mq di edificabilità è riferita a lotti liberi, la rimanenza riguarda possibili ampliamenti. Realisticamente, escludendo ambiti pluriproprietari (ad esempio i condomini, per i quali statisticamente non è preventivabile un aumento di slp,) e residui fondiari risibili (che non determinano nuovi alloggi), il residuo potenziale è di 131.000 mq..

Allo stesso modo, cioè calcolando quanto non realizzato con l'ultimo PRG alla data di redazione del PGT, viene definito il residuo potenziale per gli ambiti produttivi e terziari.

Al residuo del "diffuso" bisogna aggiungere il residuo, lasciato in eredità dal PRG, relativo ai piani attuativi (Progetti Norma e piani di Recupero) non attivati, che nel PGT vengono evidenziati con il termine di "Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche". Il residuo residenziale è di 9.922 mq di slp.

	R	P	T
residuo virtuale	192.000		
residuo reale	131.000	197.669	17.016
Atps	9.922	6.360	
somma	140.922	204.029	17.016

In aggiunta a tale credito è da calcolarsi la superficie residenziale prevista nel nuovo PGT con le azioni del documento di piano: è la somma del credito edificatorio derivante dagli ambiti di compensazione, dagli incentivi derivanti dalle "previsioni di difficile attuazione" dal "riequilibrio della densità" e dalla "fascia di criticità ambientale 1" (i crediti edificatori sono in questi casi semplicemente differiti e non contribuiscono ad un incremento) e dalle "nuove" aree di trasformazione.

	mq traslati	mq in aggiunta	area da compensare
ambiti di compensazione		18.585	371.701
previsioni di difficile attuazione	4.725	236	
riequilibrio della densità	3.712	186	
fascia di criticità 1	2.730	273	
nuove AT		23.099	
somma		42.379	

A tutto questo è da sommare una quota delle trasformazioni definite nel documento di piano come "ambiti di riqualificazione". Stimando una trasformazione (per alcuni ambiti del 10%, per altri del 15%) complessiva

del 10%, per i prossimi 5 anni, in relazione alla possibile destinazione residenziale è preventivabile la messa in gioco di ulteriori 19.076 mq. di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale.

ambito	superficie territoriale	stima attivazione	ST stimata	SLP	quota R	quota T
ambiti produttivi	393.353	10%	39.335	27.535	5.507	
ambiti produttivi connessione	182.974	10%	18.297	12.808	3.202	
ambiti produttivi tessuto storico	68.291	15%	10.244	7.171	3.585	3.585
SP 35 centro	61.661	15%	9.249	6.474	3.237	3.237
SP 35 desenzano-comenduno	126.619	10%	12.662	8.863	3.545	5.318
					tot	19.077
						12.140

Sommando quindi il residuo e le nuove previsioni di piano è possibile stimare i metri quadrati residenziali messi in gioco dal nuovo strumento urbanistico e rapportarli agli alloggi previsti.

mq residenziali previsti	202.377
abitanti/famiglie 2016	2,13
mq alloggio (50mq/abitante)	106,5
alloggi previsti	1.900

Dalla verifica sopra esposta risulta chiaro che la previsione di nuovi alloggi del PGT 2007 verifica quanto stimato come fabbisogno.

Complessivamente le quantità di superficie edificabile prevista dal PGT 2007 suddivisa per residuo edificabile, aree di trasformazione, ambiti di trasformazione (stimati come sopra) e crediti edificatori è pari a 447.463 mq. così come specificato nella tabella che segue, che esplicita le quantità rispetto alle destinazioni d'uso.

	residenza	produzione	terziario	totale mq
Residuo	131.000	197.669	17.016	345.685
Aree di Trasformazione	33.021	6.360	11.900	51.281
Ambiti di Trasformazione	19.077		12.140	31.217
Crediti edificatori	19.280			19.280
totale mq	202.378	204.029	41.056	447.463

Il fabbisogno abitativo per i prossimi 5 anni

In accordo a quanto definito dalla legge 12/05 si definisce il fabbisogno abitativo del comune di Albino al 31 dicembre del 2011, sempre con le specifiche di cui sopra.

	31_12_2006	31_12_2011	differenza
alloggi=famiglie	7201	8137	936
coabitazioni	108	122	14
non occupati	973	911	-62
alloggi	8066	8926	860

Alloggi previsti per i prossimi 5 anni

Stabilito che le previsioni edificatorie stimate del PGT nel suo complesso soddisfano il fabbisogno abitativo dei prossimi 5 anni è necessario definire un tetto volumetrico di trasformazione complessiva con scadenza al 30 dicembre 2011. Con le logiche di proiezione statistica di cui sopra e relativamente alla composizione familiare prevista per il 2011 il fabbisogno abitativo residenziale è soddisfatto con circa 100.000 mq di nuova edificazione.

abitanti/famiglie 2011	2,29
mq alloggio (50mq/abitante)	114,5
alloggi previsti	860
mq residenziali previsti	98.470

Ma in questo momento di passaggio da uno strumento urbanistico all'altro non si può non considerare che la quota di diritti edificatori "consolidati" è notevolmente superiore (140.922 mq) al fabbisogno per i prossimi 5 anni. E' quindi necessario un monitoraggio continuo da parte dell'Amministrazione Comunale rispetto all'attività edilizia per poter definire anno per anno gli obiettivi quantitativi dell'incremento abitativo. Da ciò discende la possibilità (o la necessità) di stabilire una classifica di merito rispetto alle proposte urbanistiche, per poter scansionare nel tempo l'attuazione degli interventi e conformare ogni anno piani attuativi con una qualità complessiva molto alta.

POLITICHE DI INTERVENTO

- . criteri generali**
- . minimizzazione del consumo di suolo**

L'urbanistica incrementale è finita. Per troppi anni la pianificazione ha elaborato progetti in ambiti esterni al tessuto urbano, come se tutte le aree libere potessero essere utilizzate indistintamente, prescindendo dal loro valore ambientale, geologico o semplicemente percettivo.

Oggi, in accordo con le direttive sovraordinate e nel rispetto dei "paesaggi", il PGT si impegna a minimizzare il consumo di aree libere, anzi lo sforzo è stato quello di migliorare le situazioni degradate sia dal punto di vista percettivo, sia dal punto di vista dei rapporti di copertura e di permeabilità. Questo significa che per ogni intervento deve essere sempre garantito un bilancio ambientale favorevole complessivo.

In questa ottica risulta chiaro che si limiterà più possibile l'edificazione in ambiti esterni al tessuto consolidato. Questo non significa non definire indici di edificabilità per le aree esterne al tessuto consolidato, anzi in alcuni casi è necessario; ma l'edificabilità di un ambito non sarà necessariamente realizzata in quell'ambito, ma secondo i principi di perequazione e compensazione.

. riqualificazione del territorio

L'urbanistica contemporanea, quella della sostenibilità e della minimizzazione del consumo di suolo, considera la riqualificazione di aree già utilizzate come uno dei percorsi più coerenti di rinnovamento della città: aree precluse vengono rimesse in gioco, guadagnando nuovi spazi pubblici e servizi e migliorando il bilancio ambientale; le trasformazioni funzionali possono garantire *mixité* e garantire la spinta verso la città nuova.

Anche la Regione Lombardia dimostra particolare interesse sul tema. Oltre a promuovere, con la L. 12/05, il recupero di aree obsolete o dimesse, con la Legge 2 febbraio 2007, n.1 "Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia" all'articolo 7 "Recupero delle aree industriali dimesse" introduce un nuovo concetto rispetto alla riqualificazione delle stesse: l'Amministrazione, in caso di inerzia delle proprietà, può provvedere ad acquisire proposte di terzi mediante procedura ad evidenza pubblica. La proposta approvata dal Consiglio produce contestuale recepimento della stessa nel documento di piano del PGT.

. perequazione e compensazione urbanistica

La perequazione classica o di comparto è uno strumento ampiamente applicato già nell'ultimo PRG del Comune di Albino. Tutti i Progetti Norma, prevedono un'equa distribuzione dei diritti edificatori indipendentemente dalla destinazione dell'area. Questo per chiarire che il concetto di perequazione, anche se in modo semplice, è già consolidato nella cultura urbanistica albinese.

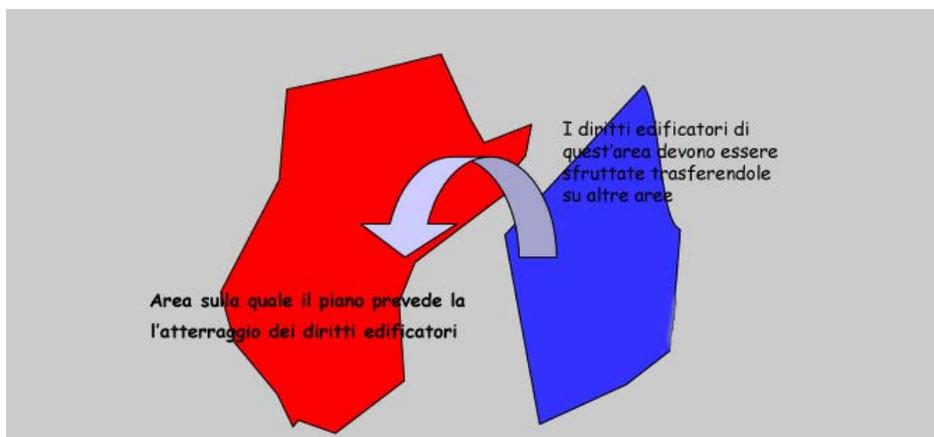
Più complessa la perequazione diffusa, dove ogni parte del territorio prevede un indice perequativo i cui residui (differenza tra indice e costruito) possono "atterrare" in aree ben definite.

Tra questi due tipi di perequazione (di comparto e diffusa) esistono varie forme intermedie, ma il concetto realmente nuovo è quello dei diritti edificatori: si slega la possibilità di edificare sottesa a un lotto dall'edificazione in quel lotto. Un lotto edificabile definisce diritti o crediti edificatori che possono essere venduti o "atterrare" in aree ben definite.

Queste opportunità aprono scenari del tutto nuovi nel panorama urbanistico, che se ben governati possono rappresentare elementi di equilibrio, di qualità e di possibilità anche per la realizzazione di servizi. Generalmente le aree perequate (perequazione diffusa) rimangono di proprietà del privato ma dove l'edificabilità è già stata sfruttata, e quindi, i lotti impegnati volumetricamente. E' il caso della necessità del mantenimento di aree (verdi) libere ma dove non è necessaria l'acquisizione delle stesse.

Lo strumento della compensazione è invece utilizzato per quegli ambiti specifici, generalmente di rilevanza strategica, dove l'amministrazione prevede l'utilizzazione per servizi o comunque l'acquisizione diretta

dell'area per scopi pubblici. In questo caso l'indice compensativo produce diritti edificatori che "atterrano" su altre aree ben definite.



PEREQUAZIONE O COMPENSAZIONE CON AREA DI ATTERRAGGIO

Il meccanismo "compensativo" albinese semplice (esistono varie possibilità "complesse" illustrate più avanti) si può sintetizzare nei seguenti punti:

1. l'operatore acquisisce diritti edificatori per la quota necessaria alla trasformazione prevista nel suo complesso;
2. l'operatore cede, al Comune le aree (servizi) che ha dovuto acquisire per definire la quota di edificabilità minima;
3. il Comune mette a disposizione, a titolo gratuito, all'operatore l'area su cui edificare, previa conformazione dell'area stessa secondo un progetto condiviso e sostenibile.

POLITICHE DI INTERVENTO AMBITO AMBIENTALE

Il progetto riferito all'ambito ambientale si fonda principalmente sulla conservazione delle risorse esistenti, sul recupero di quelle degradate e sulla compensazione degli effetti ambientali negativi di pratiche e comportamenti "ineludibili".

L'impegno per la realizzazione degli obiettivi del progetto ambientale comunque coinvolge tutta la comunità, e si traduce in un'attenzione che diviene costante, non soltanto nelle trasformazioni strategiche della città, ma anche nei singoli interventi diffusi nel territorio.

Tutte le azioni di piano hanno come minimo comune denominatore la sostenibilità e specificatamente la sostenibilità ambientale. Qualsiasi azione derivante dal Documento di Piano passa attraverso un miglioramento delle condizioni ambientali attuali. L'ambiente sarà quindi conservato e, se del caso, riqualificato, sempre con l'obiettivo complessivo di un aumento delle condizioni qualitative, che generalmente e in estrema sintesi, si possono esprimere nei termini del rapporto di copertura e del rapporto di permeabilità.

. ambito di compensazione dell'Albina

L'obiettivo è quello di creare il grande parco pubblico naturalistico dell'Albina attraverso l'acquisizione di tutte le aree private rimaste, sottraendo per sempre il delicatissimo ambito alla rendita fondiaria.

Per l'ambito definito e perimetrato ("parco dell'Albina") di circa 340.000 mq. di superficie, si è istituito lo strumento della compensazione: a fronte dell'acquisizione di crediti edificatori si cedono le aree all'Amministrazione Comunale. L'indice compensativo è di 0,05 mq/mq.: ogni 100 metri quadrati di "parco" rendono, al privato, 5 metri quadrati di s.l.p. edificabile. Per avere una prima stima dell'incidenza del valore del diritto edificatorio per ogni mq di superficie lorda di pavimento edificabile si riporta a titolo esemplificativo il calcolo con costo di costruzione della superficie commerciale pari a 1000 €/mq e vendita commerciale a 2500 €/mq.

	DESCRIZIONE	UM	VALORE	UM	VALORE	
A	slp edificabile			mq	1	slp
B	snr					
	B1 balconi, terrazze, cantine ecc.			mq	0,2	20% slp
	B2 autorimesse			mq	0,3	30% slp
	Tot B totale snr			mq	0,5	50% slp
C	sp comm			mq	1,25	slp + 0,5 snr
D	ricavi	€/mq Sp comm	2500	€/mq slp	3125	€sp*sp
E	costo di trasformazione					
E1	costo di costruzione	€/mq Sp comm	1000	€/mq slp	1250	
E2	oneri di urbanizzazione	€/mq slp	50	€/mq slp	50	
E3	contributo costo di costruzione	€/mq slp	50	€/mq slp	50	
E4	allacciamenti	€/mq slp	15	€/mq slp	15	
E5	spese generali					
	E5.1 spese tecniche e generali			€/mq slp	250	20% costo costruzione
	E5.2 spese di commercializzazione			€/mq slp	93,75	3% ricavi
	Tot E5 totale spese generali			€/mq slp	343,75	
E6	oneri finanziari e imprevisti					
	E6.1 oneri finanziari intervento			€/mq slp	64,078125	3,75% spese
	E6.2 varie e imprevisti			€/mq slp	85,4375	5% spese
	Tot E6 totale oneri finanziari e imprevisti			€/mq slp	149,515625	
	TOT E totale costo di trasformazione			€/mq slp	1858,26563	
F	marginale operativo			€/mq slp	500	20% €sp
G1	valore lordo edificabilità			€/mq slp	766,734375	ricavi - costo - margine
G2	oneri finanziari edificabilità			€/mq slp	69,703125	10% valore netto
H	valore netto edificabilità			€/mq slp	697,03125	valore lordo - oneri

Con questa ipotesi, supposta l'incidenza per mq. pari a 700 € è abbastanza agevole dimostrare che il valore al metro quadrato di superficie a parco da compensare è di 35 €. (5x700/100)

. ambito di Piazza e del Serio

Nell'ambito della conservazione del territorio due azioni fondamentali sono la perimetrazione dell'ambito di Piazza e dell'ambito del Serio. Tali perimetrazioni rappresentano l'anticipazione tecnico-politica per l'istituzione di due separati parchi locali di interesse sovracomunale. La scelta di anticipare formalmente la formazione di due PLIS deriva dalla volontà di comunicare in modo del tutto trasparente ed innovativo le strategie ambientali del PGT.

POLITICHE DI INTERVENTO AMBITO RESIDENZIALE

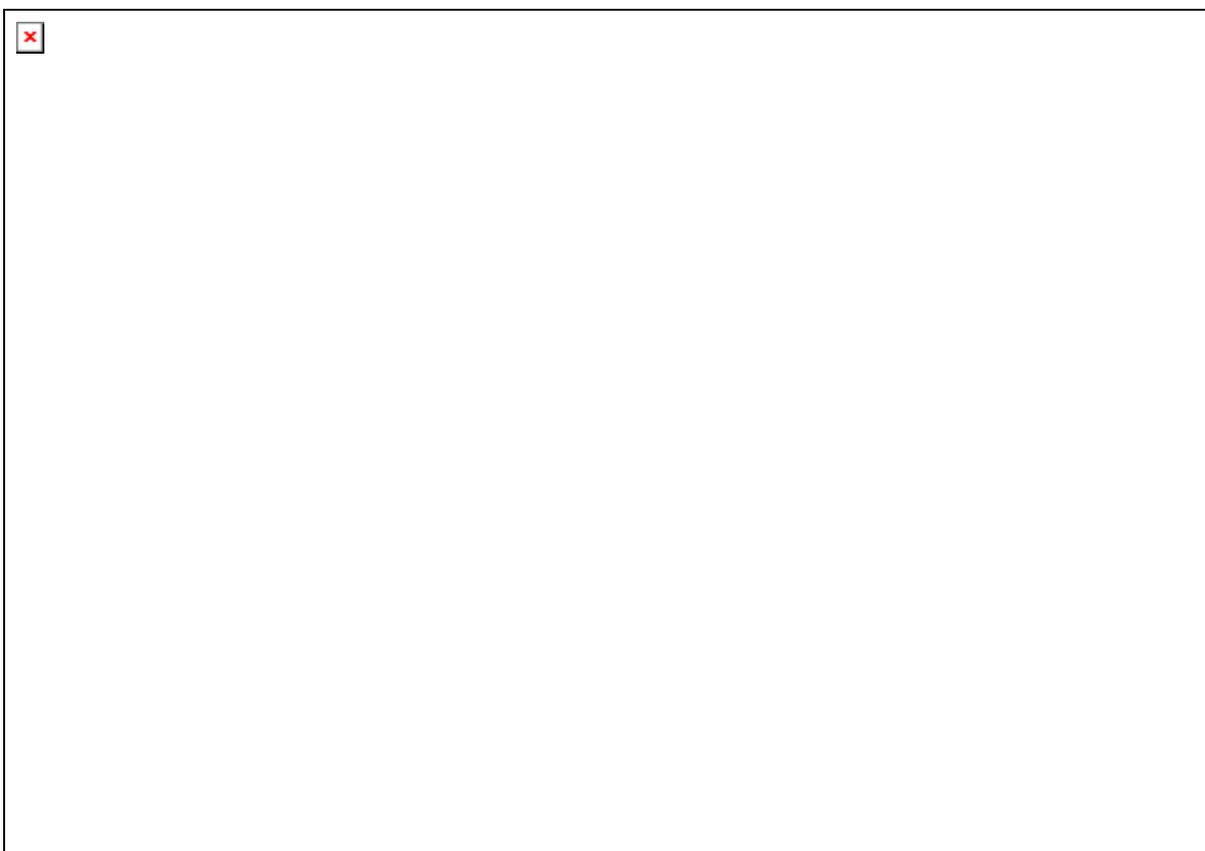
Per questo ambito il documento di piano definisce alcune azioni che hanno la peculiarità di migliorare lo stato complessivo della città attraverso ricuciture minute. In generale in tutte le città, per la "fragilità" dell'ambiente causata dallo sviluppo della società urbana ed industriale, il progetto ambientale è importante, per realizzare le "connessioni territoriali" insieme alla costruzione di una "rete urbana" in grado di garantire, nell'area vasta ed in città, la biodiversità e gli equilibri necessari al corretto funzionamento dell'eco-sistema territoriale e della città.

Obiettivo del progetto è la costruzione di una rete di connessioni in grado di stabilire il maggior numero di relazioni tra ambienti ecologicamente diversi.

. residuo edificatorio – fasce di criticità ambientale

Le connessioni strutturanti il progetto ambientale per Albino si innestano sull'asse portante del territorio seriano: il fiume Serio. Il progetto prevede azioni di conservazione, recupero e adeguamento sia del Serio sia dei due ambiti (paesaggi) che perpendicolarmente lo intercettano: l'ambito della valle del Lujo e l'ambito dell'Albina.

A scala più minuta il tema ambientale dovrà garantire connessioni trasversali anche lungo i torrenti Lujo e Albina nel tentativo di unire ecologicamente le "riserve di naturalità" dei monti Misma e Altino in un caso, Cereto e Rena nell'altro.



_ tavola delle previsioni: in verde le fasce di criticità

E' proprio all'interno di queste connessioni che sono state definite le fasce di criticità ambientale (evidenziate in verde), che sono sempre relative al residuo edificatorio: dove la criticità è elevata (fascia 1), sponda destra del Serio, non è possibile sfruttare il credito edificatorio "diffuso" *in situ*; è al contrario possibile vendere i diritti rimasti con l'incentivazione del 10%. I metri quadrati residuali in fascia 1 sono circa 2700, che se venduti nel loro complesso determinano un incentivo di 270 mq aggiuntivi.

Nella fascia 2 (valle del Lujo) esiste l'alternativa: l'eventuale credito edificatorio fondiario residuo può essere sfruttato nel lotto in cui è stato generato o al contrario può essere liberamente commercializzabile. In questo caso, data la possibilità del doppio canale, non è prevista alcuna incentivazione.

E' evidente come gli spostamenti dei crediti edificatori sottendano ad un progetto ambientale pubblico che si realizza ogni qualvolta si tramuti l'edificazione in realizzo economico del privato. D'altro canto questa formula ha bisogno di priorità progettuali per essere perseguita; non era possibile definire con pervasività l'opportunità di vendere diritti edificatori acquisiti: la scelta è stata regolata dalla delicatezza degli ambiti di connessione ambientale e dal ritorno alla collettività della salvaguardia degli stessi.

. residuo edificatorio – previsioni di difficile attuazione

E' lo stesso tema delle fasce di criticità visto per punti e non per superfici. Esistono circa una ventina di lotti, oggi liberi, edificabili, per un totale di 4725 mq. di s.l.p. che per la loro posizione nel territorio (generalmente lontana dall'edificato, senza urbanizzazioni e morfologicamente scorretta) non sono stati ancora edificati. Il vantaggio ambientale-pubblico sarebbe quello di lasciare questi terreni ineditati nella sostanza con il lotto impegnato nella forma. E' possibile infatti vendere o trasferire il diritto edificatorio con l'incentivazione del 5% in s.l.p..

. residuo edificatorio –riequilibrio della densità

Le analisi tipologiche hanno dimostrato come per molti edifici-ambiti esistano densità fondiarie abnormi rispetto alla media e all'intorno specifico; conseguentemente anche la superficie coperta e la superficie permeabile risulta fuori luogo. Nel corso degli anni, dal dopoguerra in poi, alcuni edifici si sono stratificati con successive aggiunte, in aderenza e/o in altezza, fino allo sfruttamento delle recenti leggi regionali in merito di sottotetti, determinando oggetti edilizi anomali definibili forse come condomini unifamiliari: il corpo scala è unico ma la distribuzione è un ibrido tra edificio unifamiliare e palazzina. Gli edifici in oggetto sono circa un migliaio e rappresentano circa il 12% del patrimonio edilizio di Albino.

Il ri-equilibrio della densità dovrebbe avvenire nel modo seguente: sempre a livello di opportunità, qualora si demolisse l'edificio nella sua interezza, la ricostruzione dovrà avvenire con le densità previste dagli ambiti, sensibilmente più basse con tipologie di ville uni o bifamiliari; la qualità della ricostruzione consiste in una densità minore, in una copertura del

suolo inferiore e una permeabilità maggiore dello stato di fatto. I diritti volumetrici residui potranno essere venduti o trasferiti con incentivazione pari al 5% della s.l.p. residua.

POLITICHE DI INTERVENTO

AMBITO DELLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI

Le dinamiche spontanee del sistema produttivo delineano uno scenario abbastanza coerente con quanto accade nel territorio provinciale e regionale; le attività industriali-artigianali albesi in generale godono di buona salute, ma è in atto o comincia ad essere percepito un fenomeno di razionalizzazione degli spazi e delle funzioni destinati all'attività vera e propria. Tale fenomeno è sia morfologico sia funzionale e tale distinzione è evidente rispetto alla scala dell'attività.

Le grandi realtà delocalizzano la produzione sostituendola con servizi alla stessa o con attività di ricerca e sviluppo. Le piccole realtà cominciano a "misurare" i luoghi di lavoro organizzando gli spazi e ritagliando ambiti residenziali in contiguità.

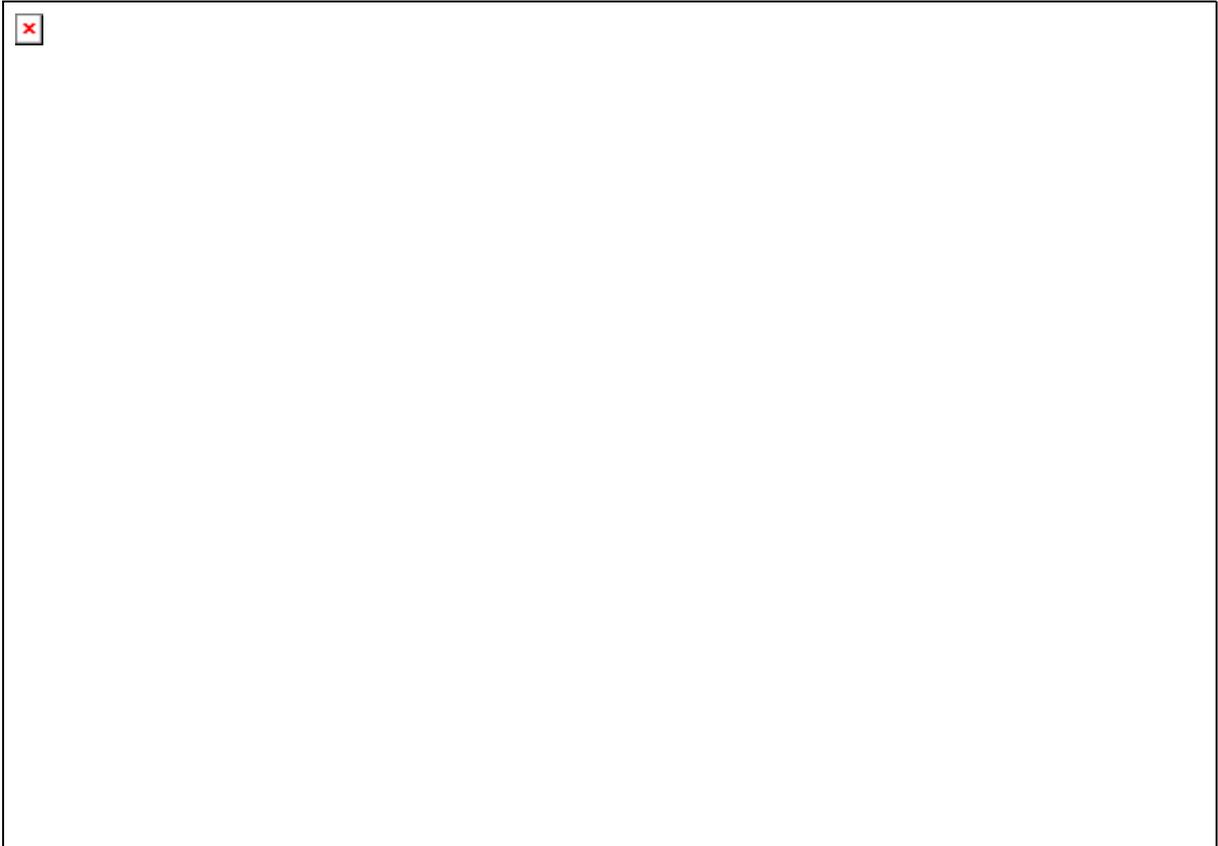
Nell'ottica della razionalizzazione degli spazi e con una visione territoriale del sistema produttivo, alcune industrie medio-piccole dismettono l'attività rendendo disponibile per la riqualificazione gli ambiti su cui insistono.

Il PGT, sulla scorta di quanto naturalmente accade e garantendo lo strumento dell'opportunità, progetta per gli ambiti produttivi la possibilità della trasformazione d'uso piuttosto che di forma. Tali trasformazioni avvengono mediante il governo delle superfici edificabili, delle aree da cedere (aree di atterraggio) e sulla base di un progetto "sostenibile" che può garantire miglioramenti ambientali, e fruizione pubblica. Dovrà esistere il "contemperamento degli interessi", cioè l'operazione dovrà essere realmente fattibile e determinare vantaggi all'operatore e alla città. Non si esclude, ma non si prescrive, un tetto volumetrico di trasformazione complessiva da esplicitare ogni un numero di anni e non si esclude nemmeno una possibile classifica di merito rispetto ai progetti qualitativamente migliori. In questo modo il regime dei suoli non cambia, ma è d'attualità l'opportunità di trasformazione esplicitata nel documento di piano, mentre la conformazione delle aree avverrà in ambito di Piano Attuativo così come previsto dalla L.R. 12/05.

. ambiti produttivi di riqualificazione

Sono quelle parti oggi destinate alla produzione industriale (in blu, azzurro e marrone nelle tavole) dove è possibile la riqualificazione. Il meccanismo è così definito:

1. l'operatore privato definisce la riqualificazione dell'area (deve esistere una unità minima al di sotto della quale l'intervento non è consentito) e predispone un progetto, che dovrà essere condiviso dall'Amministrazione, secondo i parametri urbanistici e le destinazioni funzionali dell'Ambito. La prima possibilità è quella di definire un indice 0,6 mq/mq territoriale o un indice 0,75 mq/mq. Nel primo caso la procedura è più snella (piano



_ tavola delle previsioni: gli ambiti di riqualificazione

attuativo); nel secondo caso il "gap" di 0,15 mq/mq è da acquisire come diritti edificatori e la procedura è il programma integrato di intervento.

2. l'operatore dovrà definire con l'amministrazione l'esatta entità degli standard da cedere o dei servizi da realizzare in relazione ad un preciso piano-programma finanziario; rimangono comunque da fornire all'amministrazione una dotazione minima di standard che sono i seguenti: il 20% (30% all'interno delle connessioni) della superficie territoriale destinata a compensazione ambientale; una quota pari al 25% della slp non produttiva (in aggiunta all'indice stabilito) di aree per l'atterraggio; una quota pari al 15% della slp delle aree di atterraggio da trasferire all'amministrazione come diritti edificatori. La quota definita in aree di atterraggio non è dovuta nel caso in cui l'operatore decida l'acquisizione diretta dei crediti edificatori. La quota di aree destinate all'atterraggio rappresenta la garanzia del trasferimento dei crediti, mentre la quota di diritti edificatori da trasferire al Comune rappresenta una sorta di monetizzazione per la quale l'Amministrazione può detenere un monte-diritti destinati ad opere sociali piuttosto che ad operazioni di calmierazione del mercato.

3. le suddette operazioni non possono determinare dismissioni produttive o allontanamento della forza lavoro dal Comune di Albino.

All'interno dei tre differenti ambiti, (diffuso, all'interno del tessuto edificato e all'interno delle connessioni) vengono poi declinati i parametri urbanistici in funzione delle peculiarità dei luoghi e del territorio.

A titolo esemplificativo su una superficie territoriale di 1000mq, indipendentemente dall'esistente, l'operatore ha 2 possibilità:

- A. edificare 750 mq (450produttivi, 300residenziali)
cedere all'Amministrazione: 3000 mq. di aree di compensazione (derivanti dall'acquisizione di diritti edificatori nella misura di 0,15 mq/mq); 200 mq. di area verde di compensazione; 11,25 mq in diritti edificatori. (PII)
- B. edificare 600 mq (360produttivi, 240 residenziali)
cedere all'Amministrazione: un'area di atterraggio per 60 mq. di slp; 200 mq. di area verde di compensazione; 9,00 mq in diritti edificatori. (Piano Attuativo)

. ambiti terziari di riqualificazione

Analogamente alle possibilità definite negli ambiti produttivi di riqualificazione, è possibile per queste parti di città (in arancione e giallo nelle tavole) la riqualificazione funzionale e morfologica delle proprietà. Si tratta di tutte quelle parti lungo la SP 35 che alla luce della nuova variante stradale potrebbero modificarsi ed integrarsi maggiormente alla città. L'obiettivo è quello di un progetto, per parti, ma commisurato con la volontà pubblica per la ridefinizione degli spazi della vecchia strada di scorrimento.

Secondo una stima di previsione per i prossimi anni del documento strategico si prevedono trasformazioni per una quota che varia dal 10 al 15% a seconda degli ambiti di appartenenza per un totale di cambi di destinazione funzionale pari a circa 31.000 mq.

ambito	superficie territoriale	stima attivazione	ST stimata	SLP	quota R	quota T	
ambiti produttivi	393.353	10%	39.335	27.535	5.507		
ambiti produttivi connessione	182.974	10%	18.297	12.808	3.202		
ambiti produttivi tessuto storico	68.291	15%	10.244	7.171	3.585	3.585	
SP 35 centro	61.661	15%	9.249	6.474	3.237	3.237	
SP 35 desenzano-comenduno	126.619	10%	12.662	8.863	3.545	5.318	
					tot	19.077	12.140

il piano delle Regole

INTRODUZIONE

Il documento "Piano delle Regole", di seguito denominato PdR, è il luogo della disciplina degli interventi e di regolamentazione della qualità degli stessi per le aree consolidate urbane ed extraurbane.

Lo stesso viene inteso come il Documento che articola tutto il territorio comunale in "Ambiti" che traducono e ridefiniscono (sulla base della CTR 2005) gli azzonamenti del PRG vigente (e sue successive varianti) e di questo ne recepiscono e ne assumono gli indici e i parametri urbanistici;

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti previsti dall'art. 10 della L.R. n° 12. La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22.

In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo gli elaborati di quotidiana consultazione e nello specifico:

- norme tecniche di attuazione (documento di testo)
- carta degli ambiti (tavole scala 1:5000 – 1:2000 – 1:1000)
- carta dei vincoli (tavola scala 1:10.000)
- carta delle classi di sensibilità paesistica (tavola scala 1:10.000)

Contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Pdr trovano luogo le "Norme sulle Attività Commerciali".

All'interno del Pdr viene inoltre trattata la "Componente Geologica, idrogeologica e sismica".

In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo gli elaborati di quotidiana consultazione e nello specifico:

- norme tecniche di attuazione (documento di testo)
- carta dei vincoli (tavola scala 1:10.000)
- carta delle classi di fattibilità (tavola scala 1:10.000)
- carta degli scenari di pericolosità sismica locale - approfondimento di I livello. (tavola scala 1:10.000)
- carta dei fattori di amplificazioni sismiche morfologiche e litologiche – approfondimento di II livello. (tavola scala 1:10.000)
- carta in cui si applicano scenari di approfondimento di III livello. (tavola scala 1:10.000)

STRUTTURA DEL DOCUMENTO

Le NTA del Pdr sono strutturate secondo l'indice che segue:

TITOLO 1 LINGUAGGIO DEL PIANO

<u>capo 1</u>	<u>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</u>
<u>capo 2</u>	<u>DISTANZE</u>
<u>capo 3</u>	<u>DESTINAZIONI D'USO</u>

TITOLO 2 DISPOSIZIONI GENERALI

<u>capo 1</u>	<u>CONTENUTI</u>
<u>capo 2</u>	<u>EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO</u>
<u>capo 3</u>	<u>MODALITA' DI ATTUAZIONE</u>
<u>capo 4</u>	<u>ONERI DI URBANIZZAZIONE</u>
<u>capo 5</u>	<u>IMMOBILI ASSOGETTATI A TUTELA</u>
<u>capo 6</u>	<u>NORME TRANSITORIE</u>

TITOLO 3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

<u>capo 1</u>	<u>CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI</u>
<u>capo 2</u>	<u>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</u>
<u>capo 3</u>	<u>AMBITI DI VALENZA PAESISTICA</u>
<u>capo 4</u>	<u>AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</u>
<u>capo 5</u>	<u>AMBITI DEI SERVIZI</u>
<u>capo 6</u>	<u>AMBITI DELLA VIABILITA'</u>

TITOLO 4 NORME SPECIFICHE

<u>capo 1</u>	<u>NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI</u>
---------------	--

TITOLO 5 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

<u>capo 1</u>	<u>ELABORATI GRAFICI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</u>
<u>capo 2</u>	<u>NORME GEOLOGICHE DI PIANO</u>

Lo schema esplicita un percorso consolidato che articola il documento secondo una logica sequenziale che vuole portare ad una lettura del documento semplice e di immediata comprensione.

E' bene specificare una volta di più che la natura del documento è impostata confrontandosi con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG 1997 e con gli elaborati prescrittivi dello stesso in materia di destinazione d'uso e modalità di intervento che ne hanno costituito la matrice.

Laddove si è reso necessario un aggiornamento o una integrazione della matrice, la stessa è stata ripensata; verranno qui di seguito evidenziate e articolate quelle parti che contengono gli elementi più significativi in modo da estrapolarne ed evidenziarne le parti più propriamente innovative.

Parte degli elementi costituenti il Piano delle Regole derivano comunque da precise scelte progettuali: integrazioni, modifiche, articolazioni sono volte al miglioramento qualità urbana; la riqualificazione come scelta di indirizzo ha condotto diverse riflessioni che hanno modificato la natura di parti del Documento; la L.R. 12/05 ha aperto la strada per un nuovo modo di fare urbanistica.

Il Documento generato è quindi il risultato di tale lavoro, la somma dei contributi suddetti.

TITOLO 1 LINGUAGGIO DEL PIANO

Il presente titolo 1 si articola in tre capi

capo 1	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI
capo 2	DISTANZE
capo 3	DESTINAZIONI D'USO

Il capo 1 definisce indici e parametri urbanistici.

E' importante specificare che gli indici urbanistici vengono espressi in termini di superficie su superficie (mq/mq); questa scelta risponde all'esigenza di garantire prestazioni sempre più alte. I materiali (semplici e complessi) possono quindi essere pensati in termini indipendenti dalla loro dimensione geometrica; lo spessore del solaio di interpiano è l'esempio più chiaro per capire che lo stesso non può interferire con la determinazione dell'indice di utilizzazione territoriale e fondiaria in termini di rapporto volume su superficie (mc/mq).

I diversi indici e parametri urbanistici vengono riassunti per ogni ambito urbanistico in una tabella che viene riportata di seguito, a titolo di esempio:

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato R3						
			CENTRO EDIFICATO			
			incluso		non incluso	
			sponda dx	sponda sin	sponda dx	sponda sin
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00	1,00	0,83	0,83
Rc	rapporto di copertura	%	30%	30%	30%	30%
Ro	Rapporto di occupazione	%	75%	75%	75%	75%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	25%	25%	25%	25%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	12,00	12,00	12,00	12,00

TABELLA AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato R3

Il capo 2 definisce e regola le distanze come distacco dai fabbricati, dai confini e dalle strade.

Il capo 3 definisce e regola le destinazioni d'uso intese come il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: la residenza, le attività primarie, le attività secondarie, le attività terziarie, le attrezzature private, le attrezzature pubbliche e gli impianti tecnologici.

Le diverse destinazioni d'uso ammesse e non ammesse vengono riassunte per ogni ambito urbanistico in una tabella che viene riportata di seguito.

AMBITO			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		
Attività primarie	Agricoltura		
Attività secondarie	Industria e artigianato		

	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		
	Depositi e magazzini		
Attività terziarie	Ricettivo		
	Artigianato di servizio		
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)		
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		
	Centro Commerciale		
	Commercio ingrosso		
	Uffici direzionali		
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico		
	Impianti tecnologici		

TABELLA DESTINAZIONI D'USO

TITOLO 2 DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente titolo 2 si articola in sei capi

capo 1	CONTENUTI
capo 2	EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO
capo 3	MODALITA' DI ATTUAZIONE
capo 4	ONERI DI URBANIZZAZIONE
capo 5	IMMOBILI ASSOGETTATI A TUTELA
capo 6	NORME TRANSITORIE

Il capo 1 definisce i contenuti, l'ambito di applicazione e gli elaborati che costituiscono il Documento ed i principi fondamentali su cui lo stesso è fondato.

Il Piano delle Regole regola il governo del territorio del Comune di Albino nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche ed in particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Albino ha come *principi* fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale.
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse.
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Il capo 2 definisce i contenuti del capitolo relativo all' "EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO" che ai sensi dell'art. 44, comma 18, della l.r. 12/05, obbligo i Comuni di individuare nel Piano di Governo del Territorio azioni strategiche, normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica (art. 10, comma 3 h) ed anche forme di incentivazione in termini di "bonus" volumetrici (art. 11, comma 5) e di riduzione degli oneri di urbanizzazione (art. 44, comma 18).

Il Comune di Albino, in accordo con quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali in tema di "edilizia bioclimatica e risparmio energetico" e nello specifico per i capitoli sotto specificati relativi a

- _ prestazioni dell'involucro
- _ efficienza energetica degli impianti
- _ utilizzo fonti di energia rinnovabili
- _ sostenibilità ambientale

ha aderito a tutte le prescrizioni in esse contenute secondo i criteri sotto specificati e intende applicarle a tutti gli edifici del patrimonio edilizio di Albino e alle nuove costruzioni.

Il comune di Albino intende recepire inoltre le prescrizioni contenute nel documento redatto dalla Regione Lombardia "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica degli edifici" i cui contenuti sono finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel Piano delle Regole vengono quantificati gli incentivi in base all'attuazione di misure atte a garantire alcuni fattori bioclimatici. Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento) e alla zona climatica di appartenenza.

Viene rimandato al Regolamento Edilizio la possibilità di modificare, specificandoli, quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi e per quest'ultimi potrà modificarne la percentuale di influenza al fine dell'ottenimento del massimo incentivo concesso che secondo le disposizioni del Piano delle Regole può raggiungere anche il 100% degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Vengono allegate tabelle che specificano le prescrizioni (i fattori obbligatori) nella fase transitoria, fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio.

Incentivi per nuove costruzioni

NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO		
art. n	Orientamento dell'edificio	obbligatorio *
art. n	Protezione dal sole	obbligatorio
art. n	Isolamento termico degli edifici	obbligatorio
art. n	Manutenzione ordinaria e straordinaria	-

art. n	Prestazione dei serramenti	obbligatorio
art. n	Contenimento delle dispersioni	obbligatorio
art. n	Materiali ecosostenibili	10 punti **
art. n	Isolamento acustico	10 punti
art. n	Tetti verdi	10 punti
art. n	Illuminazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione meccanica controllata	10 punti
art. n	- con recupero di calore	5 punti
REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI		
art. n	Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	obbligatorio
art. n	- con installazione pompe di calore	10 punti
art. n	Regolazione locale della temperatura dell'aria	obbligatorio
art. n	Sistemi a bassa temperatura	15 punti
art. n	Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia	obbligatorio
art. n	Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	15 punti
art. n	Efficienza degli impianti elettrici	obbligatorio
art. n	Inquinamento luminoso	obbligatorio
art. n	Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	5 punti
REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI		
art. n	Impianti solari termici	10 punti
art. n	Impianti solari fotovoltaici	10 punti
art. n	Predisposizione impianti solari fotovoltaici	obbligatorio
art. n	Sistemi solari passivi	-
art. n	Impianto geotermico	10 punti
NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE		
art. n	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	obbligatorio
art. n	Riduzione del consumo dell'acqua potabile	obbligatorio
art. n	Recupero delle acque piovane	obbligatorio
art. n	Controllo del microclima esterno	obbligatorio
art. n	Riduzione dell'effetto di gas Radon	obbligatorio

* con esclusione degli interventi ricadenti in Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione e ambiti residenziali consolidati - comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato R1-R5

** due punti per ciascuno dei temi trattati fino ad un massimo di dieci punti

Determinazione degli incentivi

L'ottenimento degli incentivi è collegato al punteggio totale risultante dalla somma dei requisiti volontari e alla Classe di Consumo dell'edificio stabilita nella certificazione energetica.

Da 10 a 30 punti	20% dell'incentivo di carattere economico
Da 31 a 50 punti	40% dell'incentivo di carattere economico
Da 51 a 70 punti	60% dell'incentivo di carattere economico
Da 71 a 80 punti	80% dell'incentivo di carattere economico
Oltre 80 punti	100% dell'incentivo di carattere economico

Incentivi per ristrutturazione/ampliamento

NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO		
art. n	Orientamento dell'edificio	-
art. n	Protezione dal sole	obbligatorio *
art. n	Isolamento termico degli edifici	obbligatorio *
art. n	Manutenzione ordinaria e straordinaria	-
art. n	Prestazione dei serramenti	obbligatorio
art. n	Contenimento delle dispersioni	obbligatorio *
art. n	Materiali ecosostenibili	10 punti
art. n	Isolamento acustico	5 punti **
art. n	Tetti verdi	5 punti
art. n	Illuminazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione meccanica controllata	5 punti
art. n	- con recupero di calore	5 punti
NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI		
art. n	Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	obbligatorio *
art. n	- con installazione pompe di calore	10 punti
art. n	Regolazione locale della temperatura dell'aria	obbligatorio ***
art. n	Sistemi a bassa temperatura	10 punti
art. n	Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia	10 punti
art. n	Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto	10 punti

	ambientale	
art. n	Efficienza degli impianti elettrici	5 punti
art. n	Inquinamento luminoso	obbligatorio
art. n	Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	5 punti
REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI		
art. n	Impianti solari termici	10 punti
art. n	Impianti solari fotovoltaici	5 punti
art. n	Predisposizione impianti solari fotovoltaici	obbligatorio
art. n	Sistemi solari passivi	-
Art. n	Impianto geotermico	10 punti
NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE		
art. n	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	obbligatorio
art. n	Riduzione del consumo dell'acqua potabile	obbligatorio ****
art. n	Recupero delle acque piovane	5 punti
art. n	Controllo del microclima esterno	obbligatorio
art. n	Riduzione dell'effetto di gas Radon	Obbligatorio

- * ristrutturazione totale
** due punti per ciascuno dei temi trattati fino ad un massimo di dieci punti
*** nel caso di sostituzione di singoli componenti
**** rifacimento totale degli impianti

Determinazione degli incentivi

L'ottenimento degli incentivi è collegato al punteggio totale risultante dalla somma dei requisiti volontari e alla Classe di Consumo dell'edificio stabilita nella certificazione energetica.

Da 10 a 30 punti	20% dell'incentivo di carattere economico
Da 31 a 50 punti	40% dell'incentivo di carattere economico
Da 51 a 70 punti	60% dell'incentivo di carattere economico
Da 71 a 80 punti	80% dell'incentivo di carattere economico
Oltre 80 punti + classe A e B	100% dell'incentivo di carattere economico

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, anche interventi relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, saranno soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, dovranno essere preceduti dall'esame di impatto paesistico e dal parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Il capo 3 definisce le modalità di attuazione di Piani attuativi ed interventi edilizi.

Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessaria adeguamenti degli spazi pubblici. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq. 1.500,00 (1000,00 per i nuclei antichi); nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 4.000,00. Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo: gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione; gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano

circostante. La suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante piano attuativo o provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti per operazioni di slp complessiva non superiore a mq. 1000,00 (se non diversamente specificato) per i quali sarà prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato".

Per tutti i rimanenti interventi è richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

E' fatto obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo la

consegna di documentazione che dimostri la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazioni di cui all'art. 34, anche in funzione dei fabbisogni pregressi.

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui al Titolo 4 capo1 del PdR.

Nell'ambito dei piani attuativi, per edifici particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza si darà luogo a convenzioni specifiche. Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative alla città antica, e quelle relative al resto del territorio comunale.

_Nuclei di antica formazione: gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 1000 mq di slp. La convenzione riguarderà, in questo caso, la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti sino al secondo grado. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati.

_Resto del territorio: gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 4.000,00 mq di Slp residenziale. La convenzione deve fissare il tipo edilizio, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare.

Il capo 4 definisce la disciplina sugli oneri di urbanizzazione.

Il capo 5 definisce la disciplina sugli immobili assoggettati a tutela; Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico -artistico - monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella "carta dei vincoli".

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli interventi

ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

La documentazione di cui all'Allegato A - Schede Fabbricati, dell'inventario degli edifici d'interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici, costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi di cui al comma precedente.

Il capo 6 definisce la disciplina sulle norme transitorie.

Particolare attenzione va dedicata a questo capo per la presenza sul territorio Comunale di Albino di due particolari categorie di realtà:

_ piani attuativi attivati

Il Piano delle regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di più recente approvazione e/o convenzione di piani attuativi, P.I.I. o Piani di Recupero (Piani attuativi attivati - PAA^o).

Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Ad intervento concluso sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli ambiti non specificatamente identificati sono soggetti alla disciplina del Piano di governo del territorio.

Vengono qui di seguito riassunti i piani attuativi in corso e i riferimenti amministrativi alle convenzioni sottoscritte:

APPROVAZIONE/CONVENZIONE	STRUMENTO	P.A.A.	DENOMINAZIONE
CONCESSIONE EDILIZIA	P.N. 01	P.A.A.1	PROGETTO NORMA VIA MADONNA DELLA NEVE 1
Atto del notaio - BG Rep. N. Racc.N.	P.N. 02	P.A.A. 2	PROGETTO NORMA VIA A. D'ALBINO
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 39088 Racc.N.23601- 15/12/2004	P.N. 03	P.A.A. 3	PROGETTO NORMA VIA PEROLA
Atto del notaio Parimbelli - BG Rep. N. 81533 Racc.N.29423 24/01/2002	P.N. 05	P.A.A. 4	PROGETTO NORMA VIA S. ALESSANDRO
APPROVAZIONE DEL C.C. Deliberazione N.75 del 19/10/2001	P.N. 06	P.A.A. 5	PROGETTO NORMA VIA MADONNA DELLA NEVE 2
Atto del S.C. Barberi Frandanisa BG - Rep. N. 3808 Racc.N.15214 16/12/2002	P.N. 10	P.A.A. 6	PROGETTO NORMA VIA DI VITTORIO
CONCESSIONE EDILIZIA	P.N. 13	P.A.A. 7	PROGETTO NORMA VIA MORO
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 32962 Racc.N.18774 24/07/2003	P.N. 14	P.A.A. 8	PROGETTO NORMA VIA ROMA
CONCESSIONE EDILIZIA	P.N. 17	P.A.A. 9	PROGETTO NORMA FOPPE 1
Atto del notaio Nosari- BG Rep. N. 130863 Racc.N.26884 14/04/2003	P.N. 18	P.A.A. 10	PROGETTO NORMA VIA FOPPE 2
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 48459 Racc.N.30962 02/02/2007	P.N. 20	P.A.A. 11	PROGETTO NORMA MOLINELLO
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 25910 Racc.N.13367 12/11/2001	P.N. 21	P.A.A. 12	PROGETTO NORMA VIA LUNGA
Atto del notaio Lombardo - BG Rep. N. 102979 Racc.N.16647 06/02/2007	P.N. 22	P.A.A. 13	PROGETTO NORMA VIA CA' DEL NANO 1
APPROVAZIONE DEL C.C. Deliberazione N.20 del 09/03/2007	P.N. 23	P.A.A. 14	PROGETTO NORMA VIA CA' DEL NANO 2
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 49997 Racc.N.32203 19/06/2007	P.N. 25	P.A.A. 15	PROGETTO NORMA CHIESA DEL PIANTO 1
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 49997 Racc.N.32203 19/06/2007	P.N. 26	P.A.A. 16	PROGETTO NORMA CHIESA DEL PIANTO 2

Atto del notaio Golia - BG Rep. N. 31077 Racc.N.3930 23/05/2007	P.N. 28	P.A.A. 17	PROGETTO NORMA VIA S. BENEDETTO
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 30498 Racc.N.16897 21/12/2002	P.N. 29	P.A.A. 18	PROGETTO NORMA VIA CISTERCENSI 1
Atto del notaio Lombardo - BG Rep. N. 82755 Racc.N.10497 21/01/2002	P.N. 30	P.A.A. 19	PREGETTO NORMA VIA CISTERCENSI 2
Atto del notaio Marasà- BG Rep. N. 80600 Racc.N.15402 17/03/2003	P.N. 31	P.A.A. 20	PROGETTO NORMA VIA CA' NUOVA
Atto del notaio Nosari- BG Rep. N. 133809 Racc.N.28012 09/02/2004	P.N. 34	P.A.A. 21	PROGETTO NORMA VIA BOSSA
Approvato delib. C.C. 68 del 14/09/2006 Pubblicato sul B.U.R.L. del 02 novembre 2006		P.A.A. 22	PROGETTO S.ANNA
Atto del notaio Rep. N. 126488 Racc.N.29671 30/04/2004		P.A.A. 23	P.I.I. HONEGGER

_ piani attuativi non attivati

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di Piani attuativi non attivati, ma oggetto di pianificazione dello strumento urbanistico precedente al presente, per i quali si rimanda al Documento di Piano per le rispettive schede prescrittive.

Le prescrizioni previste per le suddette aree troveranno evidenza nel Documento di Piano nell'articolo "aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps".

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del Documento di Piano. Alla scadenza dello stesso, qualora le previsioni non abbiano trovato attuazione si rimanda all'AC l'opportunità di confermare ovvero modificare la natura delle stesse aree. Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "Aree di Trasformazione con prescrizioni specifiche".

Atps	STRUMENTO	ATTUAZIONE	DENOMINAZIONE
ATps1	P.N. 07	P.C./DIA	PROGETTO NORMA VIA FRIULI
ATps2	P.N. 08	P.C./DIA	PROGETTO NORMA VIA CERETE
ATps3	P.N. 09	P.A.	PROGETTO NORMA VIA GEMONA
ATps4	P.N. 11	P.A.	PROGETTO NORMA VIA IV NOVEMBRE
ATps5	P.N. 12	P.C./DIA	PROGETTO NORMA VIA BONELLI
ATps6	P.N. 15	P.A.	PROGETTO NORMA VIA SOTTO GLI ORTI
ATps7	P.N. 24	P.I.P.	PROGETTO NORMA VIA CA' DEL NANO 3
ATps8	P.N. 27	P.A.	PROGETTO NORMA FIOBBIO
ATps9	P.N. 32	P.A.	PROGETTO NORMA VIA TRIBULINA
ATps10	P.N. 33	P.C./DIA	PROGETTO NORMA CASALE
ATps11	P.N. 35	P.A.	PROGETTO NORMA ABBAZIA
ATps12		P.R.	AREA VIA MONSIGNOR CARRARA
ATps13		P.R.	AREA VIA DON ROSSI
ATps14		P.R.	AREA VIA PEZZOTTA
ATps15		P.R.	AREA VIA MONSIGNOR SIGNORI
ATps16		P.R.	AREA VIA ROMA
ATps17		P.R.	AREA PIAZZA DEL SANTUARIO
ATps18		P.R.	AREA VIALE GASPERINI

TITOLO 3 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

Il presente titolo 3 si articola in sei capi.

capo 1	<u>CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI</u>
capo 2	<u>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</u>
capo 3	<u>AMBITI DI VALENZA PAESISTICA</u>
capo 4	<u>AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</u>
capo 5	<u>AMBITI DEI SERVIZI</u>
capo 6	<u>AMBITI DELLA VIABILITA'</u>

Il capo 1 classifica gli Ambiti.

La L.R. 12/05 art.10 specifica che tutto il territorio Comunale venga diviso in Ambiti Omogenei.

L'ambito del tessuto urbano consolidato, inteso come la parte urbanizzata del territorio di Albino è stato articolato in ambiti che ne riconoscono, in primis, la destinazione d'uso (Residenziale, Produttiva e Terziaria), quindi le caratteristiche morfo-tipologiche, lo statuto dei luoghi per definirne le potenzialità urbanistico edilizie (indici e destinazioni d'uso ammesse e non ammesse).

Per tutti gli edifici sono consentiti, qualora non diversamente specificati, tutti i tipi di intervento.

Discorso diverso per i nuclei di antica formazione, per i quali vengono disciplinati modalità e tipi di intervento per ogni singolo edificio.

L'Ambito di valenza Paesistica, inteso come la parte non urbanizzata del territorio di Albino, è stato articolato secondo i Principi della Carta del Paesaggio, intesa come sintesi dello studio Paesistico del territorio.

Lo studio della matrice naturale e antropica del territorio ha portato alla definizione di Ambiti di valore Paesaggistico Ambientale ed ecologico.

Per tutti gli Ambiti riconosciuti vengono prescritte modalità, tipi di intervento e destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

Tutte le prescrizioni sopraccitate, oltre che nelle NTA si evidenziano nella tavola degli Ambiti; la stessa tavola, così come tutti gli elaborati, viene riprodotta in forma digitale che ne consente potenzialità di rappresentazione a diverse scale e consente interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata.

In ogni caso la Tavola degli Ambiti viene resa in formato cartaceo a due diverse scale:

_ in scala 1:2000 viene riprodotto e normato tutto il territorio comunale, eccetto i nuclei di antica formazione.

_ in scala 1:1000 vengono riprodotti e normati i nuclei di antica formazione.

Il territorio Comunale di Albino per la sua natura è stato articolato secondo la classificazione che segue:

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

AMBITO DEL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE (R) - Residenza

Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione

- tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS

Ambito residenziale consolidato

- tessuto urbano consolidato residenziale
- comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato R1-R5
- comparti residenziali di saturazione R6-R7
- comparti residenziale di mitigazione ambientale R8

AMBITO DEL TESSUTO URBANO PRODUTTIVO (P) – Attività secondarie

Ambito produttivo consolidato

- tessuto urbano consolidato produttivo
- comparti produttivi di contenimento P1
- comparti produttivi di completamento P2
- comparti produttivi industriali P3

AMBITO DEL TESSUTO URBANO TERZIARIO (T) Attività terziarie

Ambito terziario consolidato

- comparti a destinazione terziaria di contenimento T1
- comparti a destinazione terziaria di completamento T2

AMBITI DI VALENZA PAESISTICA

AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

- Ambiti boschive e corridoi ecologici
- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale
- Ambiti di salvaguardia ambientale
- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Attività primarie
- Ambiti agricole – Attività primarie



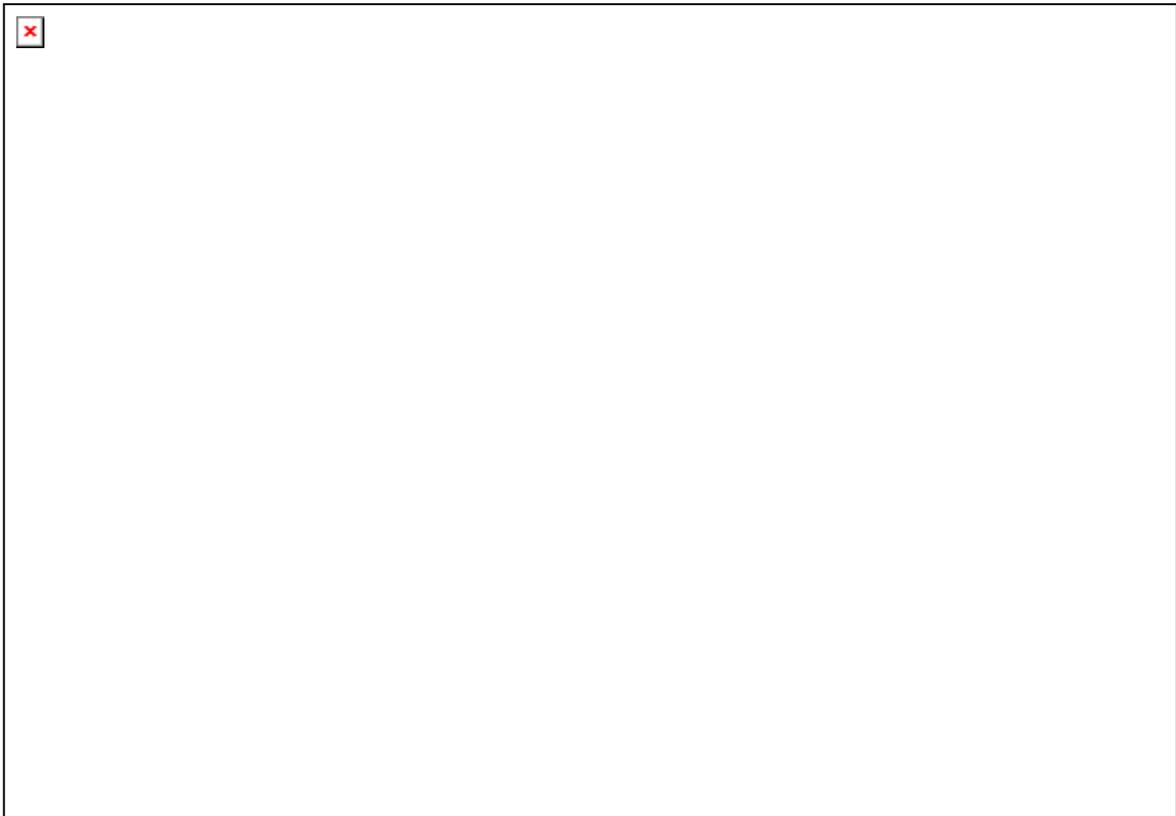
_ambito di valorizzazione paesaggistico ambientale ed ecologica

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- aree di cava

AMBITI DEI SERVIZI

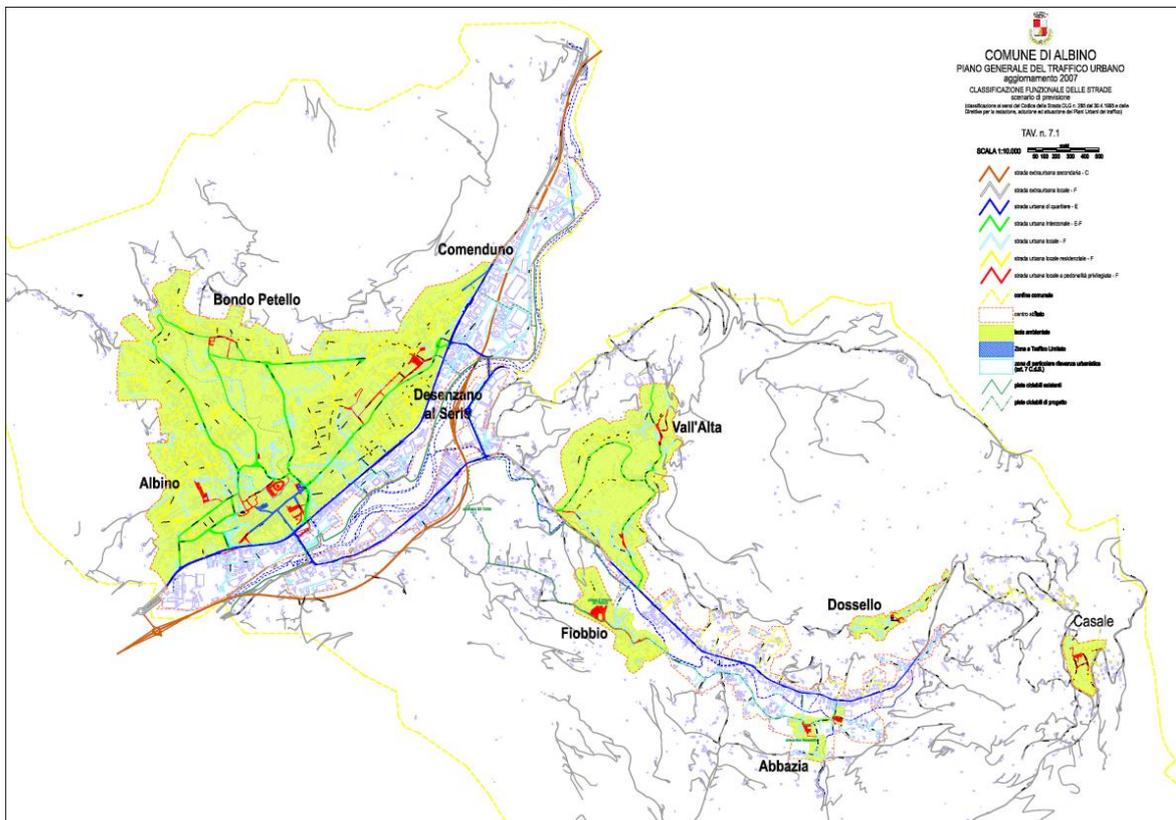
- aree adibite a servizi ed impianti tecnologici



_ in giallo l'ambito dei servizi

AMBITI DELLA VIABILITA'

- ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi



_ la mobilità: classificazione funzionale delle strade

Il capo 2 articola le prescrizioni all'interno dei diversi Ambiti.

Di seguito si descrivono i caratteri principali che hanno portato alla definizione dei diversi Ambiti e gli aspetti innovativi relativi agli interventi nei nuclei di antica formazione.

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

. ambito del tessuto urbano residenziale (R)

- ambito di recupero dei nuclei di antica formazione - CS

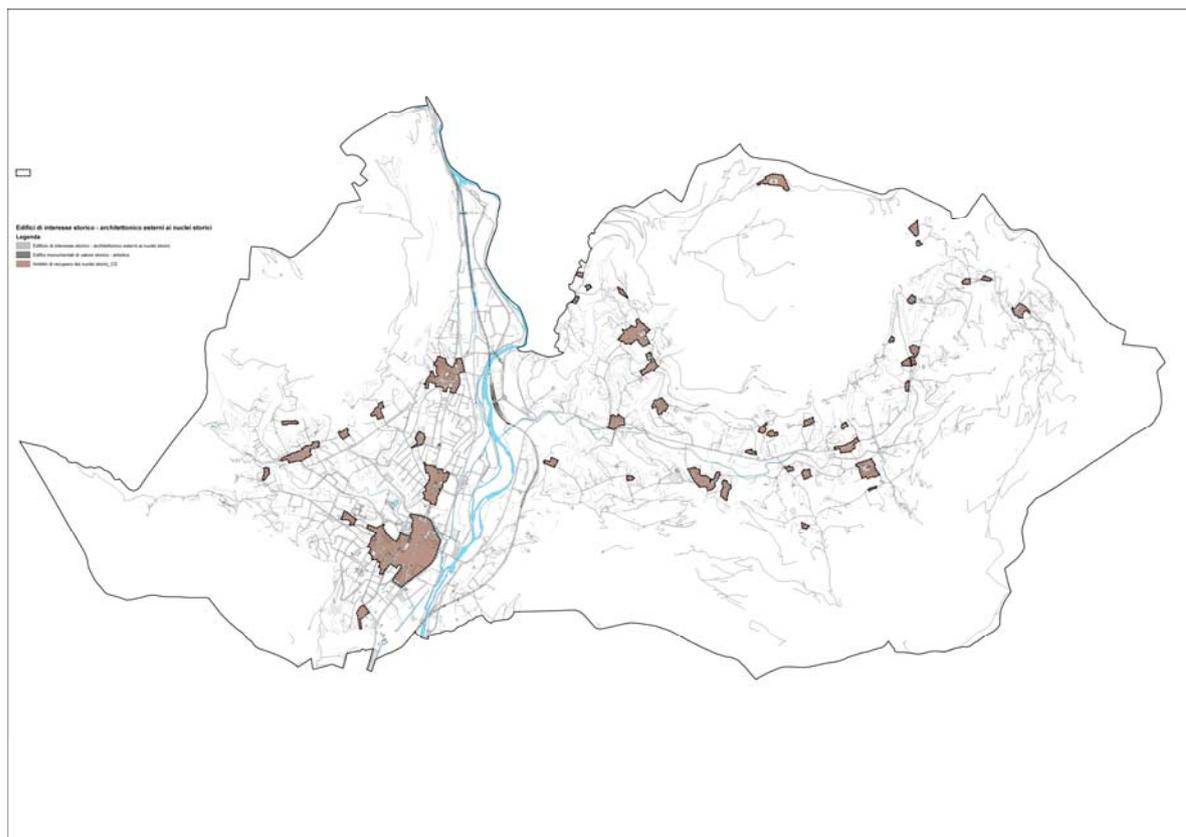
Il lavoro fatto sui nuclei di antica formazione è partito da un rilievo capillare di tutti i manufatti ricadenti all'interno dei perimetri.

L'analisi è partita dalla lettura delle schede edificio dei centri storici e dall'inventario degli edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici – ALLEGATO A – SCHEDE FABBRICATI presenti presso gli Uffici Comunali.

Il rilievo ha portato le seguenti riflessioni:

Il variegato tessuto edilizio dei centri antichi Albinesi è formato da edifici che corrispondono essenzialmente a sei zone speciali:

- CS1 sono gli edifici di notevole rilevanza storica, e di pregio architettonico, urbanistico e ambientali anche vincolati dal P.T.C.P.
- CS2 sono gli edifici di un certo valore che presentano, una sagoma volumetrica generalmente ben integrata con il contesto, e offrono facciate dalle partiture interessanti.
- CS3 sono edifici, spesso in cortina edilizia, privi di reale valenza architettonica ma che con la loro sagoma garantiscono continuità e omogeneità all'intorno immediato contribuendo alla caratterizzazione di scorci, vie, vicoli e parti complesse di tessuto.
- CS4 sono gli edifici privi di alcun valore architettonico e urbanistico di cui si auspica un recupero più consoni al tessuto di appartenenza.
- CS5 sono edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici
- CS6 sono intere parti di tessuto urbano, formate da più edifici che per la loro funzione e la loro disposizione plani-volumetrica si pongono come parti irrisolte, generatrici di problemi di varia natura.

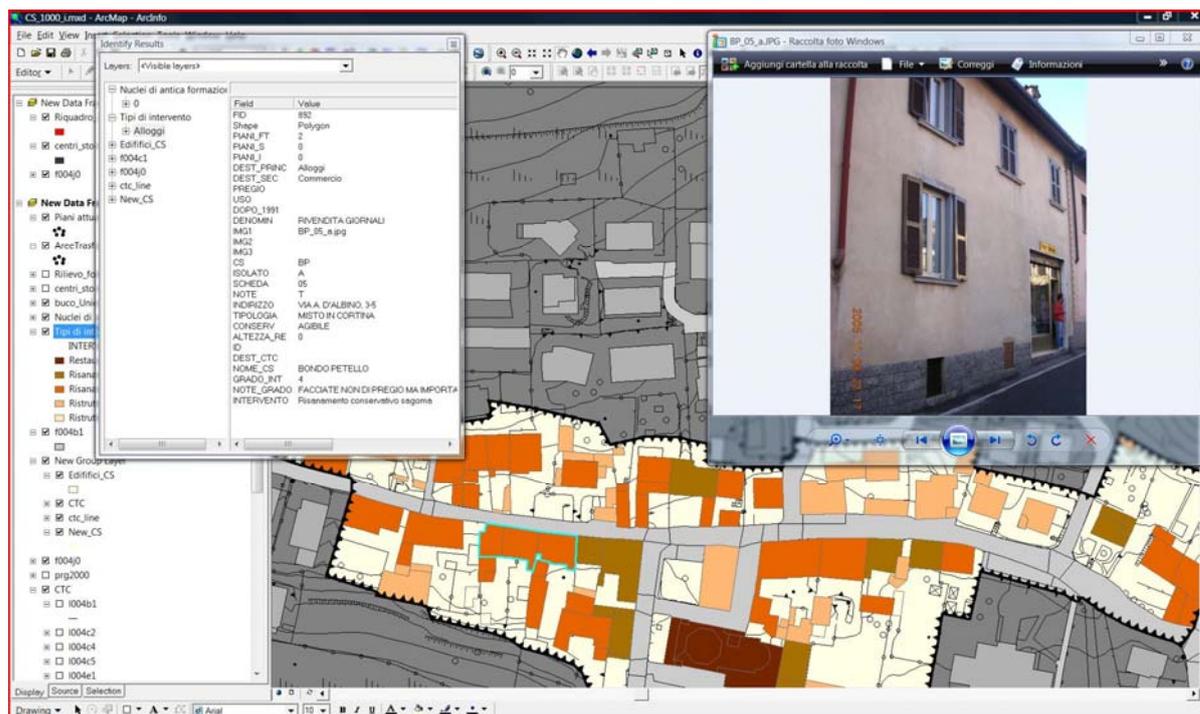


_ i nuclei di antica formazione

Al fine di consentire nell'ambito dei nuclei antichi quelle trasformazioni in grado di garantirne vitalità ed efficienza, si è associato ad ogni zona un coerente tipo di intervento che garantisca la conservazione e la valorizzazione del manufatto o, dove necessario, una sua trasformazione parziale o totale sempre nel rispetto delle principali caratteristiche storiche, urbanistiche e architettoniche del nucleo antico di appartenenza. Il punto di partenza nella regolamentazione delle metodologie di intervento è stato, come è ovvio, il testo della L. R. n. 12 dell'11 marzo 2005 che definisce e descrive 6 casi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

A seguito delle operazioni di analisi e rilievo sopradescritte, e in continuità con le NTA vigenti (PRG 1997) si è ritenuto opportuno aggiungere due tipi di intervento non contemplati dalla normativa regionale ma adatti alla realtà Albinese.



_ i nuclei di antica formazione: consultazione informatica; il rilievo.

Questi si configurano come declinazioni più permissive degli interventi di restauro e risanamento conservativo, e si nominano:

- risanamento conservativo esterno
- risanamento conservativo della sagoma

Questi tipi di intervento, pur conservando le caratteristiche essenziali del manufatto, consentono alcune operazioni tipiche della ristrutturazione edilizia, offrendo più elasticità soprattutto negli spazi interni.

Di seguito viene rappresentata una tabella- che genera matrice gli accoppiamenti tra le zone del nucleo antico e il tipo di intervento in esse consentito.

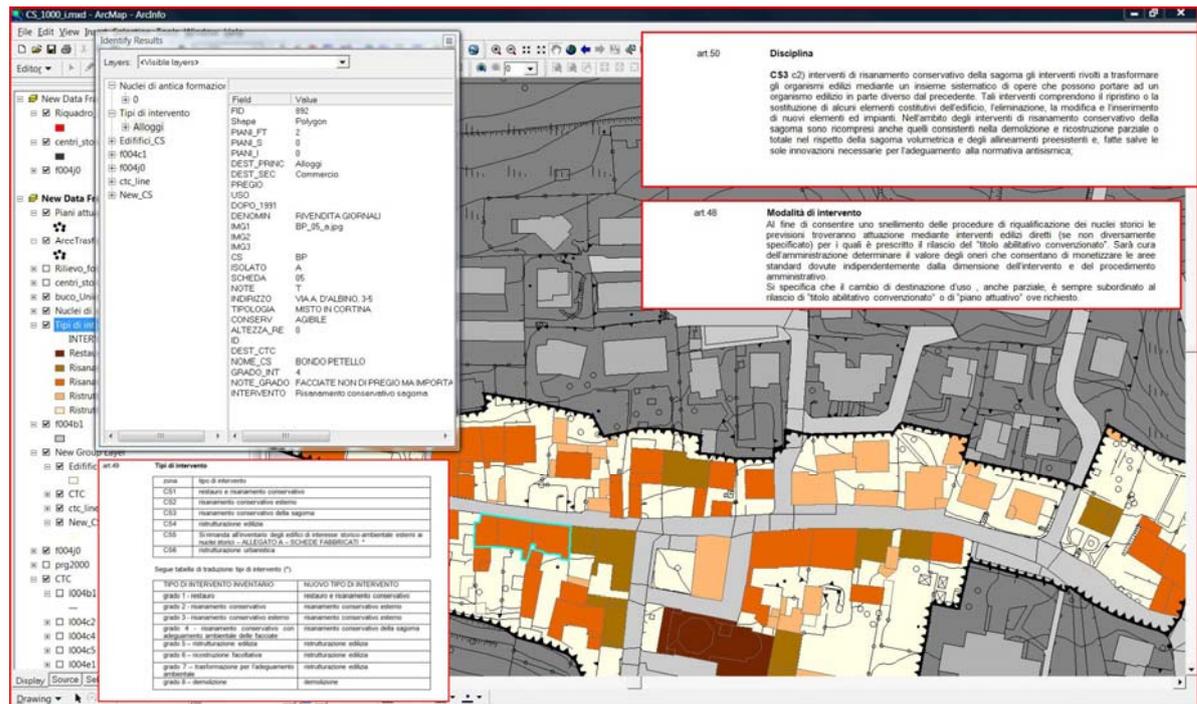
zona	tipo di intervento
CS1	restauro e risanamento conservativo
CS2	risanamento conservativo esterno
CS3	risanamento conservativo della sagoma
CS4	ristrutturazione edilizia
CS5	Si rimanda all'inventario degli edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici - ALLEGATO A - SCHEDE FABBRICATI *
CS6	ristrutturazione urbanistica

Segue tabella di traduzione tipi di intervento (*).

TIPO DI INTERVENTO INVENTARIO	NUOVO TIPO DI INTERVENTO
grado 1 - restauro	restauro e risanamento conservativo
grado 2 - risanamento conservativo	risanamento conservativo esterno
grado 3 - risanamento conservativo esterno	risanamento conservativo esterno

grado 4 - risanamento conservativo con adeguamento ambientale delle facciate	risanamento conservativo della sagoma
grado 5 - ristrutturazione edilizia	ristrutturazione edilizia
grado 6 - ricostruzione facoltativa	ristrutturazione edilizia
grado 7 - trasformazione per l'adeguamento ambientale	ristrutturazione edilizia
grado 8 - demolizione	demolizione

Le NTA disciplinano poi i diversi tipi di intervento.



– i nuclei di antica formazione: consultazione informatica; disciplina: modalità e tipi di intervento.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei di antica formazione si sono inoltre previste procedure di attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali si prescrive il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato", inteso come procedura accelerata che consenta di svincolarsi dall'obbligo di redazione di Piani di Recupero (L.457/78). Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato" o di "piano attuativo" ove richiesto.

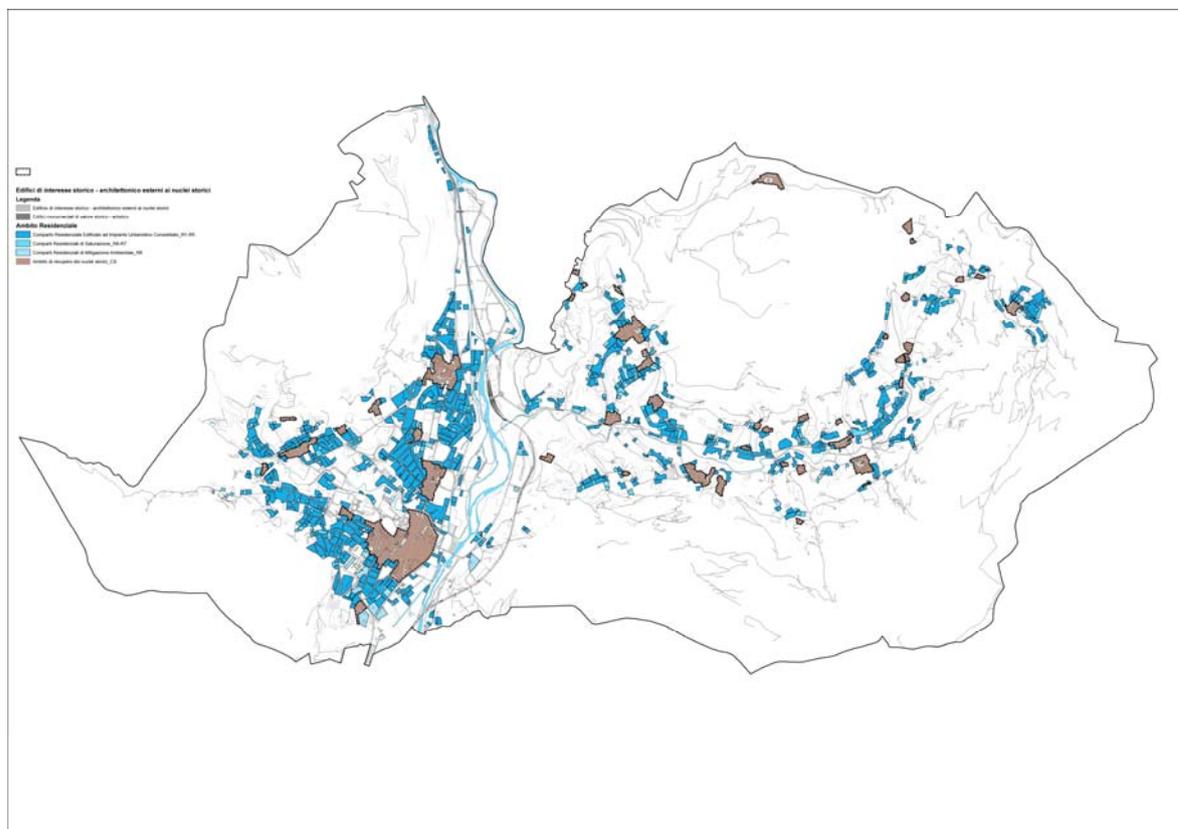
I provvedimenti di approvazione per tutti i tipi di intervento, devono essere sempre preceduti dal parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Al fine di rilanciare nuove attività relative agli esercizi di vicinato nei nuclei di antica formazione si è previsto un contributo "una tantum", a

titolo di incentivazione, in forma di canone di locazione fino ad un limite che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

- ambito residenziale consolidato

Per tutti gli Ambiti vengono disciplinati indici urbanistico-edilizi e destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.



_ il tessuto urbano consolidato: l'ambito residenziale

- comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato R1-R5

Il PGT individua i comparti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

A questo fine, il PGT detta norme generali e specifiche per le diverse tipologie insediative ereditate dal PRG, riconosciute e sotto individuate:

- R1 ville e villini
- R2 palazzine
- R3 case a blocco
- R4 case a schiera
- R5 tipologia mista

- comparti residenziali di saturazione R6-R7

Il PGT individua i comparti parzialmente edificati, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

A questo fine, il PGT detta norme generali e specifiche per le diverse tipologie insediative riconosciute e sotto individuate:

R6 ville e villini

R7 palazzine

- comparti residenziale di mitigazione ambientale R8

Il PGT individua i comparti inedificati: sono così classificati i giardini e gli elementi naturali inseriti nel contesto edificato e le aree private per le quali il PGT prevede nuove sistemazioni a giardino. A questo fine, il PGT detta norme generali e specifiche per tale comparto riconosciute e sotto individuate

R8 aree di mitigazione ambientale

AMBITO DEL TESSUTO URBANO TERZIARIO (T) Attività terziarie.

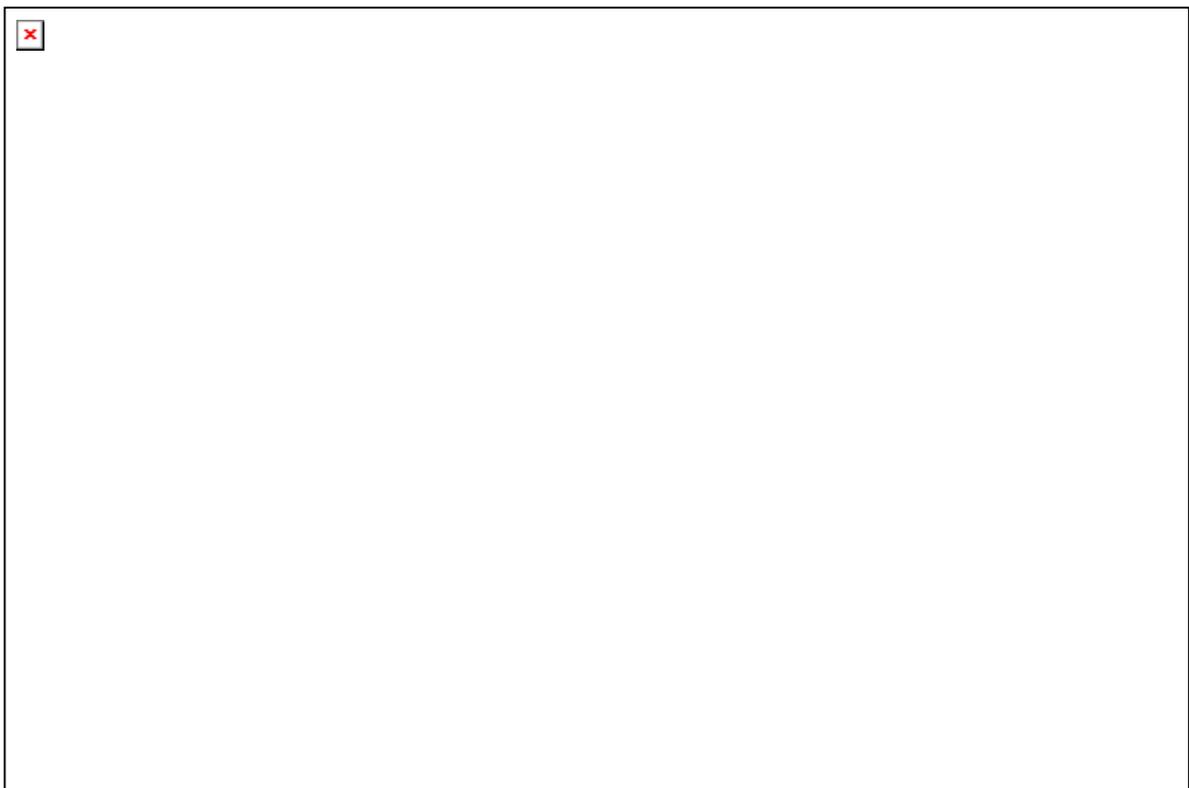
. ambito terziario consolidato

- comparti a destinazione terziaria di contenimento T1

Il PGT individua i comparti terziari, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

- comparti a destinazione terziaria di completamento T2

Il PGT individua i comparti terziari, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti inedificati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

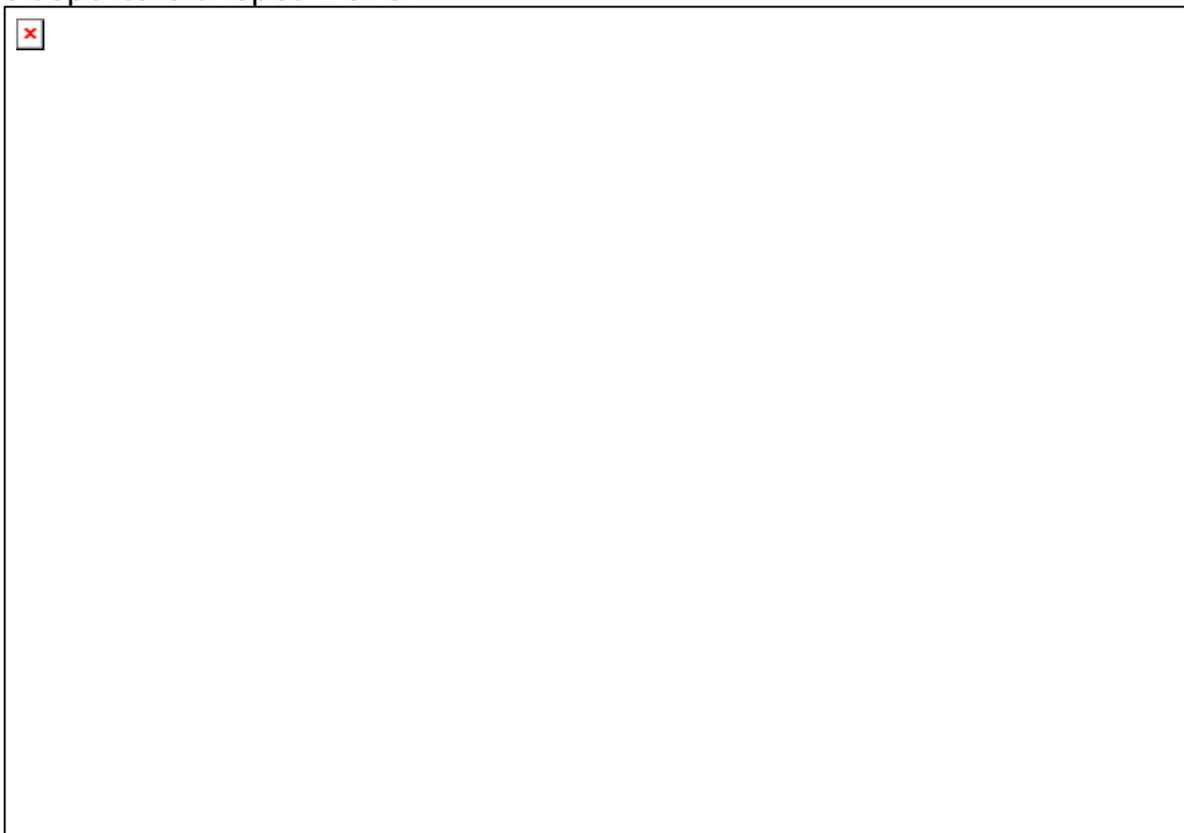


_ il tessuto urbano consolidato: l'ambito residenziale + l'ambito terziario

AMBITO DEL TESSUTO URBANO PRODUTTIVO (P) – Attività secondarie
. ambito produttivo consolidato

Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti.

Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali le attività di trasporto e di spedizione.



_ il tessuto urbano consolidato: l'ambito residenziale + l'ambito terziario + l'ambito produttivo.

- comparti produttivi di contenimento P1

Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

- comparti produttivi di completamento P2

Il PGT individua i comparti produttivi, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

- comparti produttivi industriali P3

In questo comparto sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione totale

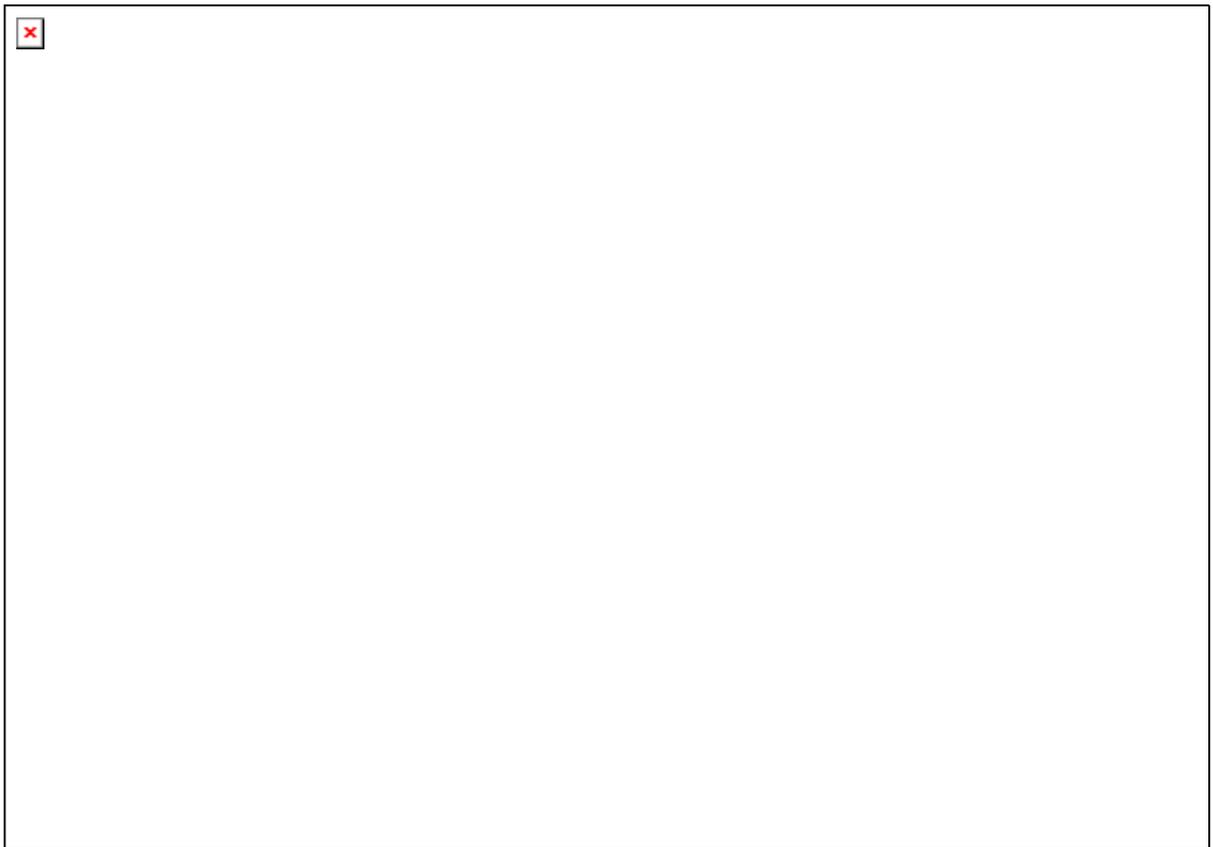
o parziale, nonché l'ampliamento e il sopralzo, nel rispetto delle previsioni di salvaguardia degli edifici esistenti sottoposti a tutela. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso sotto specificate. L'attuazione delle trasformazioni previste deve avvenire con piano attuativo esteso all'intero comparto.

AMBITI DI VALENZA PAESISTICA

.Ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, compresa nella Carta del Paesaggio, individua i seguenti ambiti oggetto di specifiche disposizioni:

- Ambiti boschivi e corridoi ecologici
- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale
- Ambiti di salvaguardia ambientale
- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale
- Ambiti agricoli



— l'ambito di valenza paesistica

Tali ambiti descrivono il sistema portante del paesaggio locale e esprimono, nel contempo, importanti relazioni con il paesaggio sovralocale.

Il riconoscimento e la tutela delle peculiarità paesaggistiche deve costituire la condizione preliminare ad ogni forma di trasformazione consentita.

E' consentita ed auspicata l'attività agro-silvo-pastorale, compatibilmente con le vulnerabilità dei singoli ambiti.

Le eventuali opere di riqualificazione edilizia dovranno garantire la massima permeabilità dei suoli, salvaguardando gli elementi orografici e geomorfologici esistenti, utilizzando tecniche di consolidamento tradizionale (muri a secco e ciglioni) o moderne quali l'ingegneria naturalistica.

Sono vietate le nuove costruzioni nonché i locali e le autorimesse interrato.

Sono consentiti tutti i tipi di intervento nonché la dotazione di volumi tecnici accessori; sono consentiti ampliamenti una tantum se non realizzati nei 10 anni antecedenti l'adozione del PGT.

E' ammesso l'utilizzo di edifici e rustici esistenti (ex edifici "A" e "S") anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, subordinatamente alla stipula di un apposito atto d'obbligo finalizzato al mantenimento dei caratteri agricoli e paesaggistici dei fondi, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e della preposta Commissione del Paesaggio.

Tale atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura dei richiedenti, deve prevedere:

- Le modalità dell'intervento di recupero dei volumi esistenti con esclusione delle costruzioni accessorie o precarie e di quelle in contrasto con l'ambiente e il progetto di sistemazione delle aree scoperte;
- Gli interventi di sistemazione idraulico-agraria e forestale;
- I tempi di attuazione;
- L'assunzione dell'obbligo di conservare gli equilibri agricoli e naturali del fondo;
- La determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- Le sanzioni in caso di inadempimento, commisurate all'importanza dello stesso.

- ambiti boschivi e corridoi ecologici

La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico recepisce il perimetro delle aree boschive definito dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), elaborato confrontandosi con la Comunità Montana. Tale perimetro coincide anche con l'area tutelata per legge di cui al D. Lgs. 42/04 art. 142 comma g).

L'elevata vulnerabilità ambientale, unita all'elevato valore paesaggistico gli attribuiscono un livello di Sensibilità Molto Alto.

Il Piano di Indirizzo Forestale, a cui si rimanda, costituisce il documento normativo di riferimento per la gestione, la manutenzione, la valorizzazione del patrimonio boschivo del territorio comunale.

- ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale (Serio, Albina Lujo)

La vulnerabilità idrogeologica degli ambiti fluviali del Serio, dell'Albina e del Lujo richiede norme funzionali alla conservazione della naturalità presente e della stabilità idrogeologica.

Devono pertanto essere perseguite azioni finalizzate alla conservazione, alla valorizzazione e al potenziamento delle condizioni naturali esistenti promuovendo, nel contempo, iniziative finalizzate all'uso pubblico di tali aree.

I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti nella fascia di vincolo definita dall'art. 142 comma c) del D. Lgs. 42/04, devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.

- ambiti di salvaguardia ambientale

Sono le aree destinate dalla pianificazione comunale e provinciale al vincolo urbanistico di inedificabilità, funzionale all'igiene e la sicurezza urbana.

Il carattere diffuso e capillare di queste aree rappresenta un'opportunità di riconnessione e riassetto paesaggistico dell'intero territorio comunale, nonché la condizione ideale per il loro inserimento nel tessuto complessivo della salvaguardia e della riqualificazione urbana ed extraurbana.

Compatibilmente con la sicurezza e l'igiene urbana, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere progetti finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e alla fruizione pubblica di tali aree.

Sono ammessi interventi esclusivamente finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e conseguentemente compatibili con le prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.

- ambiti Agricoli – attività primarie

Il territorio agricolo di Albino, seppur fortemente ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola delle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua le aree destinate all'attività agricola si collocano prevalentemente sui versanti interposti tra le aree edificate e le superfici boscate.

Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale.

In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi in questi Ambiti interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili *deve essere contigua*.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

- ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale

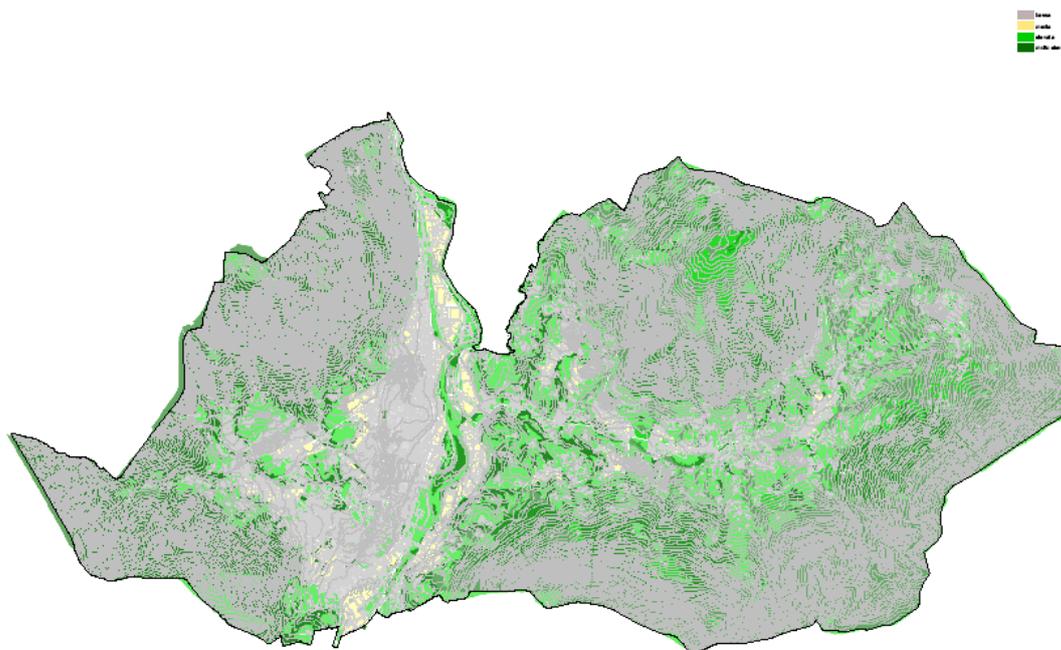
La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua le porzioni residuali dei terrazzamenti agricoli, un tempo molto più diffusi lungo i versanti coltivati, classificati come "ambito del paesaggio agrario tradizionale".

Il Piano persegue l'obiettivo di tutelare il patrimonio storico-ambientale rappresentato dagli aspetti geomorfologici realizzati dalle tecniche di coltivazione e sistemazione dei versanti agricoli, nonché dai fabbricati rurali di valore storico.

I terrazzamenti costituiti dai muri a secco o dalle sistemazioni a ciglioni, devono essere mantenuti per conservare l'equilibrio idrogeologico dei versanti oltre che per consentire l'attività agricola compatibile.

LE CLASSI DI SENSIBILITA'

La Tavola delle Classi di Sensibilità, elaborata coerentemente con i contenuti delle Linee guida per la valutazione paesistica dei progetti, approvate con Delibera di Giunta Regionale l'8 novembre 2002, costituisce il riferimento che individua sul territorio comunale le differenti Classi di Sensibilità paesaggistica.



Le differenti Sensibilità sono state attribuite sulla base di valutazioni che tengono conto dei valori ambientali e storico-culturali oltre che delle vulnerabilità degli ambiti considerati. I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti negli ambiti 3, 4 e 5, rispettivamente corrispondenti alle Classi di Sensibilità Media, Alta e Molto Alta, devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.

CRITERI DI LETTURA DEL DOCUMENTO

Segue un breve testo che indirizza la lettura dei due Documenti (Documento di Piano e Piano delle Regole) il cui contenuto è stato trattato nella presente relazione; documenti costituenti insieme al Piano dei Servizi lo strumento di Pianificazione denominato Piano di Governo del Territorio (PGT).

Abbiamo visto che il Piano di Governo del Territorio si articola su una ripartizione che utilizza "il Documento di Piano" quale strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico, elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio; documento che attribuisce *opportunità* a parti del territorio; gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità di tutto il territorio della città costruita e non, sono affidati al "Piano delle Regole" e infine al "Piano dei Servizi" è affidata l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi: reti e spazi di connessione forniscono un servizio ecologico e sostenibile, la risposta alla politica di intervento fondata sulla qualità come prerequisito.

Anche i "tempi" della pianificazione, vengono distinti separando le componenti strategiche di definizione degli obiettivi (che vengono legate essenzialmente al mandato amministrativo di cinque anni), dalle regole riguardanti l'edificato esistente (per loro natura più stabili nel tempo) e dai contenuti delle trasformazioni (la cui definizione viene essenzialmente ricondotta alla pianificazione attuativa); l'obiettivo è essenzialmente quello della maggiore flessibilità del sistema di pianificazione, facendo in modo che l'azione pianificatoria dell'Amministrazione, pur mantenendosi all'interno di un quadro di coerenze, riesca ad adattarsi alle modificazioni della realtà e al carattere complesso che hanno assunto i processi decisionali;

Conseguentemente a tale impostazione il Piano procede ad una separazione del regime giuridico dei suoli, distinguendo le aree già edificate (per le quali il PGT, riconoscerà "diritti reali" – tendenzialmente stabili nel tempo - definiti nel dettaglio dal piano delle regole) dagli Ambiti e dalle aree di trasformazione per le quali il PGT non determina diritti edificatori che vengono invece conformati in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi; è di fatto immaginabile un meccanismo per cui l'approvazione dei piani attuativi (che costituisce il momento in cui al suolo viene conferito il diritto edificatorio) possa avvenire solo in presenza di determinati requisiti qualitativi del progetto di trasformazione (esplicitati dagli Obiettivi di Piano).

Gli aspetti più strettamente regolamentativi che riguardano la città costruita e le aree non destinate alla trasformazione sono affidati al Piano delle Regole. Tale strumento ha validità a tempo indeterminato, non presenta particolari contenuti innovativi rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione, documento del Piano Regolatore con cui viene confrontato. E' di fatto un piano d'uso del suolo e di modalità di intervento arricchito di elementi di regolamentazione dei requisiti di qualità edilizia degli edifici che, almeno in parte, assorbono e anticipano alcune funzioni che in passato erano svolte dal Regolamento Edilizio.

Detto ciò, si è pensato opportuno che l'apparato normativo si arricchisse con un'articolata regolamentazione che mirasse a salvaguardare i valori paesistici del territorio, non solo delle sue parti la cui rilevanza naturalistica è conclamata, ma anche in quegli aspetti più minuti e diffusi all'interno dell'edificato. Opportuno inoltre è stato introdurre nella normativa del Piano una serie di requisiti minimi da garantire per quanto riguarda la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica delle edificazioni, tema trattato ampiamente nel capitolo relativo all'edilizia bio-climatica e di efficienza energetica.

Come consultare il Piano?

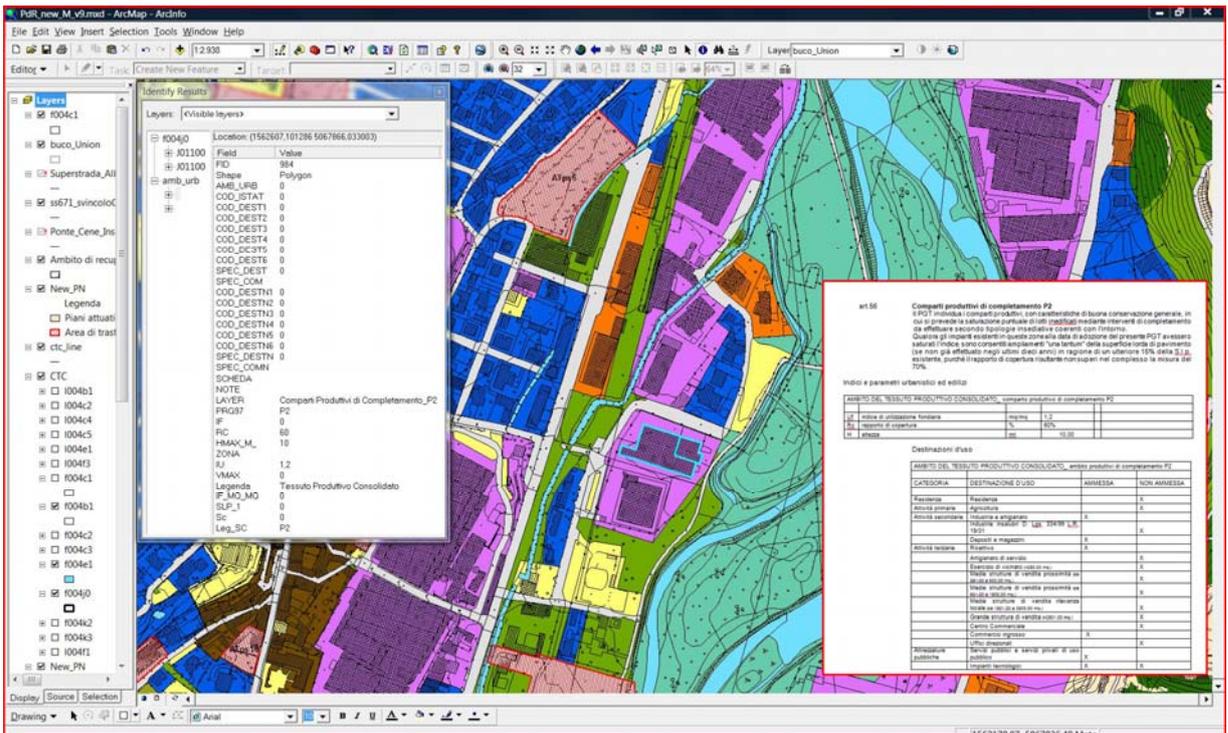
La "Tavola degli Ambiti" del Piano delle Regole, disciplina l'attività edilizia "ordinaria", intesa cioè come la normale attività di manutenzione della città che ne prevede oltre alla conservazione anche le trasformazioni puntuali; la stessa vede come interlocutore l'ufficio tecnico che appoggiandosi alla disciplina e alle modalità degli interventi di riferimento ne gestisce l'ordinaria amministrazione;

Di consultazione obbligatoria saranno anche la Tavola dei Vincoli e la Tavola delle classi di sensibilità: la prima ordina i diversi livelli di vincolo da quelli sovraordinati a quelli di Piano; la seconda divide il territorio in ambiti la cui classificazione stabilisce diversi livelli di sensibilità che riconoscono diversi livelli di salvaguardia.

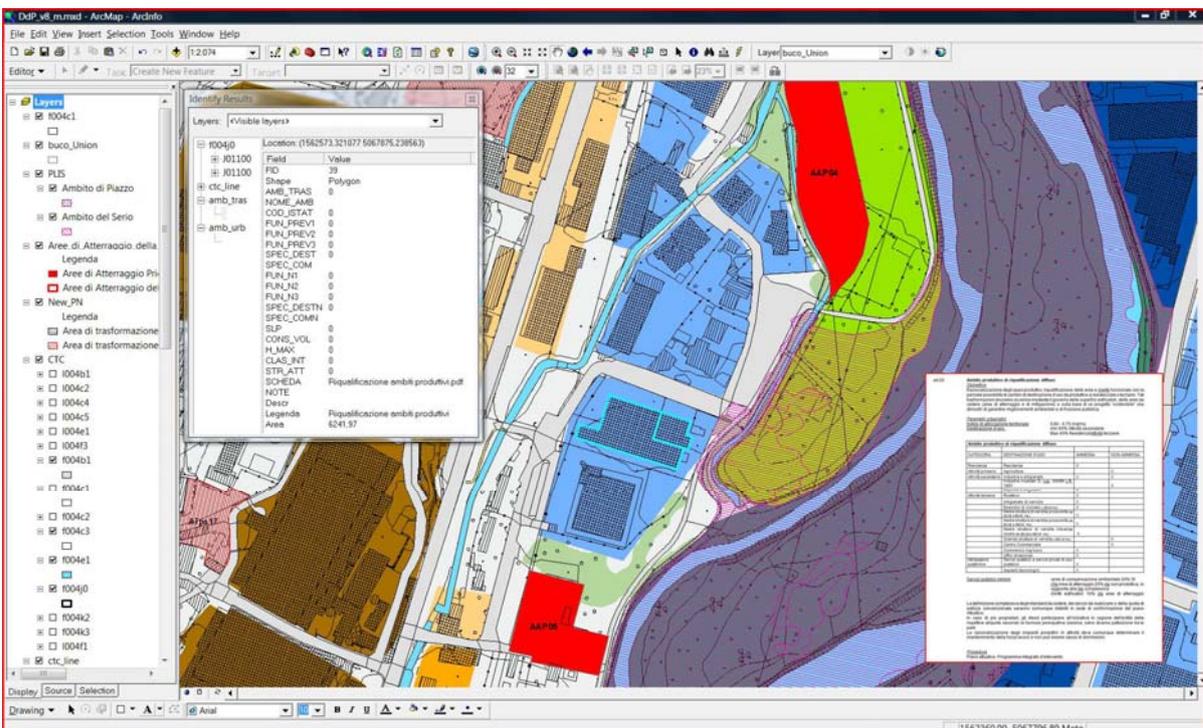
La "Tavola delle previsioni" del Documento di Piano disciplina delle opportunità. La stessa riconosce Ambiti e Aree di Trasformazione: ambiti entro i quali sono pensate trasformazioni che tendano a conservare o a riqualificare parti di territorio del Comune di Albino. Trasformazioni che governate portino ad un bilancio costi-benefici in attivo per l'Amministrazione Comunale: progetti sostenibili che vadano ad incidere positivamente sul bilancio ambientale.

Le schede che governano le trasformazioni disciplinano le stesse definendo obiettivi, parametri urbanistici, quantità, servizi pubblici minimi, procedure.

La conformazione del piano Attuativo dovrà dimostrare la sostenibilità e la compatibilità con il sistema urbano; attore principe nella traduzione dell'opportunità in piano attuativo sarà ovviamente l'amministrazione Comunale, che supportata dagli uffici tecnici, diventerà garante dell'operazione; all'Amministrazione Comunale viene quindi affidato un ruolo fondamentale nella trasformazione della città, una responsabilità che determinerà il buon governo del mandato.

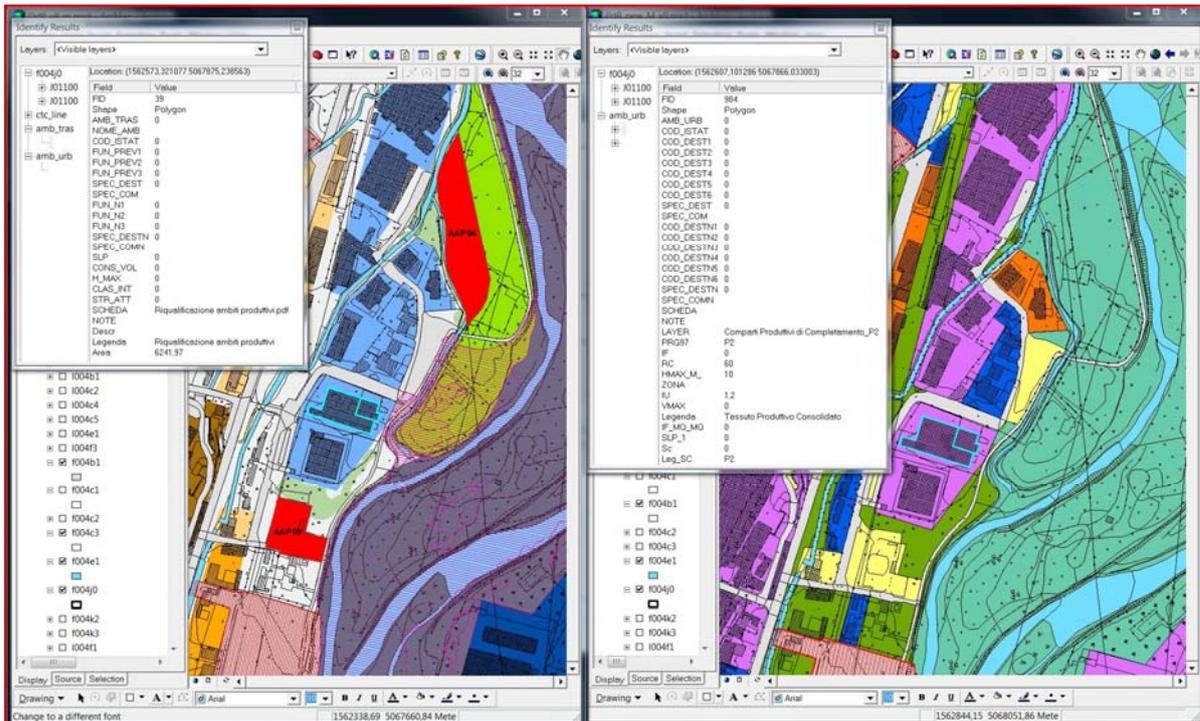


_ il Piano delle Regole: esempio di consultazione informatica; disciplina: modalità e tipi di intervento.



_ il Documento di Piano: consultazione informatica; opportunità: disciplina e modalità.

Si abbandona l'idea di città decadente che governa la sua energia e le sue risorse di consumo in modo disordinato, l'idea di una città guidata da un desiderio di mobilità individuale: ambiente ed economia devono convivere per migliorare l'efficienza per migliorare l'interdipendenza tra fabbrica urbana e sistemi naturali. La città, che le opportunità, genera è una città



_ Documento di Piano e Piano delle Regole: consultazione informatica; confronto.

capace di riutilizzare le risorse naturali all'interno della sua impronta, una città dove gli edifici consumano meno e dove l'agricoltura torna a riqualificare il sistema naturale.