



Città di Albino

(Albi)

Provincia di Bergamo



DOCUMENTO DI INDIRIZZO

Variante 03 al PGT vigente

Settembre 2011

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 49 del 23 settembre 2011

Assessorato all'Edilizia Privata e Urbanistica
Silvano arch. Armellini

Ufficio di Piano Comune di Albino
Progettista: Ufficio di Progettazione Urbanistica Comune di Albino
Co-progettista: R.T.P. - Marco arch. Tomasi



INDICE

DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA STESURA DELLA VARIANTE 3 AL PGT	2
LA VARIANTE AL PGT	5
VERIFICA DEGLI AMBITI E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	5
IL SETTORE PRODUTTIVO	5
LA SEMPLIFICAZIONE	6
LO STUDIO GEOLOGICO	6
LA PEREQUAZIONE	6
I CENTRI E NUCLEI STORICI	6
L'EDILIZIA SOSTENIBILE	7
IL PARCO DELL'ALBINA	7
IL PARCO DEL SERIO	7
LA VALLE DEL LUIO	7
POLO SCOLASTICO / RIPA	7
PIAZZO	8
ASSE DELLA EX PROVINCIALE	8
IL COMMERCIO	8
LE CONNESSIONI	8
I FABBRICATI NEL SISTEMA AMBIENTALE	8



Documento di indirizzo per la stesura della Variante 3 al PGT

Le linee strategiche contenute nel presente Documento di Indirizzo saranno assunte quali principi per avviare il processo di elaborazione e redazione degli atti costituenti la Variante 3 al Piano di Governo del Territorio per il Comune di Albino (Bg).

Il Documento di Indirizzo proposto individua strategie, obiettivi ed azioni che l'Amministrazione Comunale intende elaborare e perseguire nella redazione della Variante al PGT, in modo tale da dar avvio ad una fase di concertazione/partecipazione con i cittadini, le associazioni e gli operatori con l'obiettivo di costruire un disegno strategico e condiviso per il proprio territorio comunale.

Partendo dal quadro conoscitivo disponibile e dagli studi di approfondimento che potranno rendersi disponibili, oltre alla lettura e interpretazione delle trasformazioni già in atto, la Variante 3 al PGT si propone di delineare scenari strategici di evoluzione del territorio fornendo adeguato riscontro, in termini di scelte di pianificazione territoriale ai temi, le politiche e agli obiettivi contenuti nelle linee programmatiche dichiarate dall'Amministrazione Comunale nonché alle istanze rappresentate dai singoli cittadini, dalle associazioni e dalla società civile nel suo complesso.

L'elaborazione del Documento di indirizzo si pone pertanto come strumento propositivo, in divenire e in continua evoluzione, di individuazione dei temi cardine e di innesco delle trasformazioni del territorio: si pone come uno strumento di riferimento utile e fondamentale per la pianificazione territoriale, strumento di supporto per capire le potenzialità e le criticità del territorio albinese inteso nella sua complessità di polo di attrazione per la media Valle Seriana e di polo nodale della più ampia rete costituita dall'area metropolitana di Bergamo.

Il tema del Paesaggio nella sua complessità, deve pertanto occupare un ruolo fondamentale nelle scelte di politica territoriale quale valore da tutelare e valorizzare, espressione dell'identità di un luogo, sintesi di storia e natura, di valori culturali ma anche di potenzialità economiche importanti.

Il territorio, se osservato attraverso una lente nuova, nelle sue discontinuità ed incertezze, può dare vita a luoghi permeati da una nuova tensione verso la rigenerazione attuata anche con il contributo fattivo delle economie locali.

La riflessione sull'origine e sui processi di formazione degli insediamenti porta con sé alcune considerazioni sull'abitare e sullo sfruttamento del territorio: anche da queste analisi prende spunto la scelta di porre lo "sviluppo sostenibile" quale elemento cardine degli obiettivi di piano.

In questi termini la variante 3 al PGT perseguirà prioritariamente l'obiettivo di riequilibrare e favorire lo sviluppo qualitativo dei servizi, dell'abitare, delle attività economiche/produttive senza mai dimenticare la qualità del vivere, proponendo un'integrazione di politiche e di soggetti che aumenti l'«offerta sociale» e la coesione, con conseguenze sullo spazio urbano, attraverso la costruzione di nuovi scenari e la ridefinizione dell'esistente, giocando così un ruolo strategico nella riqualificazione complessiva della città e delle sue relazioni.

Legge per il governo del territorio: Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi

Nel marzo 2005, in Regione Lombardia, è entrata in vigore la "Legge per il governo del territorio" che ha introdotto il Piano di Governo del Territorio, strumento urbanistico che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale.



L'articolo 7, comma 1 della Lr. 12/2005 afferma che *“Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: a) il Documento di Piano; b) il Piano dei Servizi; c) il Piano delle Regole”*.

Nella redazione dei PGT fondamentale è la partecipazione dei cittadini di tutte le età per cogliere idee, suggerimenti e aspettative sul futuro del territorio.

Il governo del territorio si caratterizza, quindi, per:

- pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti urbanistici;
- partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

La Variante 03 al PGT si pone principalmente di redigere un nuovo Documento di Piano, aggiornare il Piano delle Regole e coordinare quindi i contenuti principali del Piano dei Servizi.

Il *Documento di Piano*, disciplinato dall'art. 8 della Lr. 12/2005, si compone di una parte analitico-programmatoria e di una componente progettuale - strategica.

Il Documento di Piano, tenendo conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, parte dalla costruzione di un quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini: viene individuato il quadro conoscitivo di riferimento come risultante delle trasformazioni avvenute sul territorio, derivante dall'analisi del sistema insediativo, del sistema ambientale, del sistema infrastrutturale e dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale.

Nel Documento di Piano pertanto assume rilievo la componente strategica del PGT individuando scenari futuri di sviluppo, conservazione e miglioramento del territorio comunale.

Il *Piano dei servizi* disciplinato dall'art. 9 della Lr. 12/2005 assume a valore di atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

Per servizio si intende sia *“l'attrezzatura”* che *“il servizio erogato”*, da parte dell'ente pubblico o da parte del privato.

Il piano dei servizi tratta pertanto dell'insieme delle strutture pubbliche necessarie per la popolazione residente e gravitante sul territorio.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, riguardanti le aree necessarie per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, assumono carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei servizi rappresenta pertanto uno strumento fondamentale per il raggiungimento di requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale deve perseguire.

Il *Piano delle regole*, disciplinato dall'art. 10 della Lr.12/2005, riguarda sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi - tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento - sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole disciplina pertanto:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;



- le aree destinate all’esercizio dell’attività agricola;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica;
- i vincoli e le classi di fattibilità;
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Nell’ambito della redazione della Variante 3 al PGT assume pertanto un valore fondamentale la definizione del cosiddetto Ambito Territoriale Urbano Consolidato (ATUC) che consente di delimitare l’ambito di azione del “Piano delle regole”, trattandosi di porzioni di territorio in cui la trasformazione territoriale è da ritenersi consolidata rispetto alla individuazione degli “Ambiti di trasformazione” che pertanto divengono strumenti strategici disciplinati dal Documento di Piano con la finalità di definire e innescare le opportunità di trasformazione strategiche del territorio.

La variante al PGT

La variante al PGT si propone di intervenire principalmente sul Documento di piano con i seguenti obiettivi di carattere generale:

- il contenimento del consumo di suolo naturale ed agricolo privilegiando, quando necessario, l'utilizzo delle aree compromesse o degradate, delle aree intercluse, delle aree di margine ed il completamento dei bordi edificati evitando la frammentazione e la dispersione degli insediamenti;
- la tutela dell'equilibrio idrogeologico del territorio e del sistema delle acque;
- la tutela degli ambiti agricoli e degli ambiti naturali intesi sia come sistema produttivo primario che come serbatoio di naturalità necessario all'equilibrio del sistema ecologico e delle risorse primarie (suolo, aria, acqua, biodiversità);
- la tutela dell'identità e della memoria attraverso la tutela dei segni fisici della memoria (insediamenti, monumenti, percorsi, infrastrutture, paesaggio agrario, elementi simbolici);
- la conservazione e la innovazione del patrimonio manifatturiero, punto di forza del distretto, attraverso la conferma, la qualificazione e lo sviluppo delle aree produttive esistenti;
- uno sviluppo residenziale contenuto indirizzato prioritariamente verso il miglioramento energetico ed ambientale del patrimonio esistente e la conversione delle aree dismesse;
- la risposta alle esigenze di una società e di una economia in trasformazione promuovendo, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni ed evitando una rigida articolazione funzionale delle diverse zone;
- un sistema di servizi ed infrastrutture idoneo ai bisogni dei cittadini e delle attività produttive ed economicamente sostenibile privilegiando il miglioramento dei servizi già esistenti, promuovendo le aggregazioni funzionali, ed accompagnando agli interventi negli ambiti di trasformazione una significativa dotazione di nuovi servizi.

Verifica degli ambiti e delle aree di trasformazione

Il PGT attuale prevede uno sviluppo edificatorio elevato rispetto alle reali esigenze insediative, alla situazione immobiliare generale che vede un eccesso di produzione, alla realtà produttiva in contrazione, ad un sistema commerciale prossimo alla saturazione.

In talune aree sono inoltre previsti indici edificatori così elevati da rendere difficoltosa la buona realizzazione degli interventi e si riscontrano discordanze fra il Documento di piano ed il Piano delle regole che rendono incerta l'applicazione delle norme.

La variante si pone l'obiettivo di verificare gli ambiti e le aree di trasformazione con l'obiettivo di:

- contenere gli indici edificatori;
- risolvere le situazione di discordanza distinguendo nettamente gli ambiti di applicazione del DdP e del PdR. In particolare il DdP riguarderà gli Ambiti di trasformazione esterni e gli interventi di carattere strategico mentre tutti gli altri interventi interni agli Ambiti Urbani Consolidati saranno di competenza del PdR; prevedere per gli interventi di dimensione sensibile del DdP e PdR un adeguato corrispettivo in servizi.

Il settore produttivo

Il settore produttivo secondario, punto di forza della Valle Seriana, sta attraversando a scala generale un periodo di difficile trasformazione che richiede un intenso sforzo di tutta la compagine sociale per produrre un esito positivo.



Il piano deve avere fra i suoi obiettivi primari la conservazione e la innovazione del patrimonio manifatturiero attraverso la conferma, la qualificazione e lo sviluppo delle aree produttive esistenti evitando un processo di massiccia conversione ad altre funzioni che depauperi il tessuto economico e sociale del territorio.

Il piano deve promuovere la razionalizzazione e l'infrastrutturazione delle aree produttive, avere regole semplici e di rapida attuazione che favoriscano la trasformazione e l'ammmodernamento delle attività produttive nei tempi richiesti dalle dinamiche produttive, prevedere la conversione delle sole aree che risultino inadatte al razionale uso produttivo evitando anche l'erosione dei comparti produttivi principali.

La semplificazione

L'apparato normativo del PGT attuale deve essere revisionato e semplificato evitando sovrapposizioni e contraddizioni fra le diverse componenti del PGT (Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole). L'obiettivo è garantire una lettura il più possibile univoca delle norme e rendere il piano più dinamico e capace di rispondere rapidamente e con certezza alle esigenze di una società in rapida trasformazione.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso si ritiene importate evitare una rigida regolamentazione delle destinazioni non rispondente alle esigenze di una società e di una economia in trasformazione: la normativa di piano dovrà promuovere, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni evitando però le commistioni fra la funzione residenziale e la funzione produttiva.

Lo studio geologico

Lo studio geologico dovrà essere coordinato nei suoi diversi aspetti (reticolo idrico, normativa di bacino, tutela delle risorse idriche, ecc.) adeguando ad esso le scelte urbanistiche.

La perequazione

La variante si pone l'obiettivo di semplificare i meccanismi perequativi e compensativi previsti dal PGT equilibrando il rapporto fra offerta (aree di decollo) e la richiesta (aree di atterraggio) ed individuando modalità d'attuazione concretamente applicabili.

I centri e nuclei storici

Azione prioritaria del piano deve essere la tutela dei segni fisici della memoria (centri e nuclei storici, insediamenti, monumenti, percorsi, infrastrutture, paesaggio agrario, elementi simbolici) su cui si fonda l'identità locale.

I centri storici sono i capisaldi dell'identità di un territorio dei quali occorre consentirne il recupero e la riqualificazione garantendone la tutela.

Il PGT attuale prevede l'attribuzione di gradi d'intervento ai singoli edifici, indica quale modalità di attuazione il permesso di costruire convenzionato con la monetizzazione delle aree per servizi e stabilisce una classificazione poco flessibile delle destinazioni d'uso.

La variante del PGT si pone l'obiettivo di rendere più agevole l'intervento nei centri storici con le seguenti azioni normative:

- gli interventi vengono, prevalentemente, attuati tramite titolo abilitativo semplice senza prevedere la monetizzazione delle aree per servizi in quanto tale scelta penalizza gli interventi in centro storico che sono gravati da oneri aggiuntivi rispetto agli interventi in altre parti dell'edificato consolidato.
- si prevederà una articolazione più flessibile delle destinazioni d'uso che potranno essere articolate più liberamente e senza percentuali precostituite;



- considerato che l'identità dei centri storici è in buona misura legata ad elementi fisici "minori" (gli intonaci, le gronde, le tipologie di aperture, di volte, di pavimentazione, il colore, ecc.) che costituiscono "l'anima materiale" del centro storico (che difficilmente può essere gestita dalla norma urbanistica) la variante prevederà la redazione, nell'ambito del regolamento edilizio, di una guida d'intervento che orienta l'intervento sul patrimonio edilizio storico. La guida opererà sia attraverso la catalogazione dei materiali, degli elementi e dei tipi costruttivi sia indicando tecniche, materiali e soluzioni finalizzate a tutelare la materialità degli edifici storici, la coerenza tecnica degli interventi e la scena urbana del centro storico.

L'edilizia sostenibile

La promozione dell'innovazione tecnologica orientando le nuove costruzioni verso soluzioni di basso costo ma di alta qualità energetica, ambientale, funzionale e formale è una delle sfide con cui il governo del territorio si deve confrontare.

La variante proporrà, per quanto attiene l'aspetto urbanistico, soluzioni che possono contemplare l'individuazione di aree, criteri per quote convenzionate negli interventi più rilevanti, incentivi e norme che rendano anche praticabile la realizzazione di soluzioni abitative non convenzionali.

Il Parco dell'Albina

La variante intende confermare la previsione del Parco dell'Albina attraverso le seguenti operazioni:

- la distinzione fra le aree di verde pubblico e quelle di tutela ambientale (verde di rispetto che resta privato);
- l'individuazione di modalità che portino ad un'attuazione non frammentaria delle aree pubbliche con un riequilibrio dei meccanismi perequativi (rapporto fra i diritti edificatori prodotti ed il loro concreto utilizzo)

Il Parco del Serio

La variante intende valorizzare il corso del fiume , già interessato dal PLIS, potenziando la sua funzione di corridoio verde a scala territoriale e di area di tutela idrogeologica e verificando in tal senso la previsione dell'attuale PGT di nuovi insediamenti in aree prossime al fiume.

La Valle del Luio

La Valle del Luio è stata oggetto di una crescita frammentaria e disorganica che, oltre a minacciarne le qualità paesaggistiche, ha determinato un tessuto insediativo povero di connotazione e di funzionalità ed accentuando, in termini di dotazione di servizi, il divario fra le due sponde del Serio.

La variante del PGT si pone l'obiettivo di consolidare e qualificare la presenza di servizi valorizzando le potenzialità degli spazi pubblici (riqualificazione delle piazze e dell'asse viario di fondovalle, formazione di un nuovo polo di servizi pubblici e privati, miglioramento delle connessioni fra frazioni e con il centro)

Polo scolastico / Ripa

Nell'area di Comenduno Ripa si collocano elementi di valore storico e paesaggistico (le chiese, il convento della Ripa, i percorsi storici), importanti servizi (polo scolastico e cimitero), aree in via di trasformazione (aree produttive).



L'obiettivo della variante è costruire un quadro di riferimento per coordinare i diversi elementi ed interventi in un'area strategica per il futuro di Albino.

Piazza

La località di Piazza concentra valori ambientali, paesaggistici e storici: il PGT vigente prevede la possibilità di acquisire al patrimonio, attraverso la cessione di diritti edificatori, un ampio ed parco pubblico caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali. Tale opportunità deve essere concretamente valutata dalla variante costruendo un'ipotesi praticabile sotto i diversi aspetti: paesaggistico, ambientale, urbanistico, della sostenibilità economica e gestionale.

Asse della ex Provinciale

La ex strada Provinciale, sostituita nella sua funzione di asse viario dalla variante Seriate – Cene, può essere suddivisa in due tratti su cui la variante deve operare:

- il primo tratto, a sud della stazione, ha un carattere eminentemente urbano da incentivare nella sua funzione di viale urbano da connettere con il centro storico di Albino a monte;
- il secondo tratto, a nord della stazione, è caratterizzato da insediamenti produttivi e terziari per i quali vanno individuati meccanismi di riqualificazione e trasformazione gradualmente, flessibili ed economicamente sostenibili.

L'area della Stazione si configura come nodo di interscambio tra diverse modalità di trasporto (stradale, tramviario, ciclopeditone) vera e propria porta di accesso ad Albino.

Il commercio

Gli insediamenti commerciali recentemente realizzati e previsti nell'intorno portano ad una situazione prossima alla saturazione del fabbisogno specie per il settore alimentare. La variante intende operare, nell'ambito di una maggiore flessibilità delle destinazioni, sugli esercizi vicinato e sulle medie strutture di vendita di dimensioni contenute.

Le connessioni

Il nuovo piano dovrà perseguire l'obiettivo di realizzazione di una rete di collegamenti ciclo pedonali fra le diverse parti ed i diversi ambienti del territorio comune e fra i servizi pubblici (parchi, scuole, impianti sportivi, ecc.) garantendo il percorso protetto a pedoni e ciclisti.

La realizzazione di questa rete dovrà privilegiare l'utilizzo di percorsi esistenti, valorizzando i tracciati storici e quelli che interessano zone di rilievo ambientale, e la realizzazione di connessioni che integrino in un sistema i percorsi esistenti.

In generale negli interventi sul piano dei servizi una particolare attenzione sarà rivolta agli aspetti che possono coinvolgere i bambini ed gli anziani convinti che un luogo a loro attento sia un luogo meglio vivibile per tutti.

I fabbricati nel sistema ambientale

La scelta di una attenta tutela delle zone agricole e naturali prevede un attento controllo della nuova edificazione nelle zone agricole privilegiando, anche per le attività agricole, l'utilizzo degli edifici esistenti ed il loro ampliamento.



Va preso atto della diffusa presenza di edifici che hanno perso l'originaria funzione di supporto all'attività produttiva agricola e per i quali si può ammettere la ridestinazione ad altre funzioni legando tale possibilità all'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo.