



## COMUNE DI RANICA

Provincia di Bergamo



### ATTUAZIONE DELLA LR 18/2019

"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"

### Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (LR 12/2005, art. 8 bis)

#### UrbanStudio

via Cesare Battisti 17  
20097 San Donato Milanese (MI)



#### Progettisti:

Dario Vanetti ingegnere  
Paolo Crippa architetto

#### Collaboratori:

Rebecca Del Barga ingegnere  
Edoardo Garbagnati architetto  
Matteo Manenti pianificatore territoriale  
Maurizio Rini pianificatore territoriale  
Luca Ripoldi pianificatore territoriale  
Walter Villa architetto

febbraio 2021

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITOLO I – ASPETTI GENERALI.....</b>   | <b>3</b>  |
| 1. Quadro di riferimento normativo .....  | 3         |
| 1.1. La Legge regionale 31/2014: disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la<br>riqualificazione del suolo degradato.....   | 3         |
| 1.2. La legge regionale 18/2019: principi generali.....   | 4         |
| 1.3. La legge regionale 18/2019: termini attuativi e adempimenti comunali .....   | 5         |
| 2. Quadro di riferimento programmatico.....   | 7         |
| 2.1. Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014: criteri per la rigenerazione territoriale e urbana .....   | 7         |
| 2.2. Il tema della rigenerazione nella revisione del PTCP di Bergamo.....   | 10        |
| 2.3. Variante al Piano di Governo del Territorio di Ranica 2019: obiettivi di piano .....   | 16        |
| <b>TITOLO II – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE AI SENSI<br/>DELL’ART. 8 BIS DELLA LR 12/2005, COME MODIFICATA DALL’ART. 3 DELLA LR 18/2019 .....</b> | <b>21</b> |
| 1. Criteri di individuazione.....   | 21        |
| 1.1. Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale: definizione e criteri .....   | 21        |
| 1.2. Elenco degli Ambiti di rigenerazione ai sensi dell’art. 8bis della LR 12/2005 .....  | 22        |
| 1.3. AMBITO AR1 DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE.....  | 26        |
| 1.4. AMBITO AR2 DI RIGENERAZIONE URBANA.....  | 29        |
| 1.5. AMBITO AR3 DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE.....  | 32        |
| 1.6. AMBITO AR4 DI RIGENERAZIONE URBANA.....  | 35        |
| 1.7. AMBITO AR5 DI RIGENERAZIONE URBANA.....  | 38        |
| 1.8. AMBITO AR6 DI RIGENERAZIONE URBANA.....  | 42        |
| 1.9. AMBITO AR7 DI RIGENERAZIONE URBANA.....  | 44        |

## **ALLEGATI**

Tavola 01 – Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

## TITOLO I – ASPETTI GENERALI

### 1. Quadro di riferimento normativo

#### 1.1. La Legge regionale 31/2014: disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato

Il tema della rigenerazione urbana e territoriale, e con esso il recupero del patrimonio edilizio degradato e sottoutilizzato, è stato introdotto per la prima volta e in parte già affrontato con la stesura originaria della nuova legge urbanistica regionale nel 2005. Il tema, fra i più cruciali per le politiche di governo del territorio e della città contemporanea, è stato in seguito ampliato e approfondito grazie alle più recenti modifiche al quadro normativo regionale, il cui primo passo può essere riconosciuto nell'approvazione della legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", pubblicata sul BURL n. 49, Supplemento, del 1° dicembre 2014.

Con la LR 31/2014, la Regione Lombardia ha ribadito definitivamente il principio che il suolo è risorsa non rinnovabile, individuando l'obiettivo prioritario di riduzione del consumo di suolo che si concretizza nell'orientare le attività di trasformazioni urbanistico-edilizie non più verso le aree libere, ma operando sulle aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare o rigenerare. La legge ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione interscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero. Tali disposizioni modificano in più punti la Legge per il governo del territorio n. 12 del 2005, prevedendo l'adeguamento alle nuove "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale: Piano Territoriale Regionale, Piani Territoriali delle Province e della Città Metropolitana, Piani di Governo del Territorio (PGT).

La LR 31/2014, per come integrata dalla LR 18/2019, definisce la **rigenerazione urbana** come *"l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano"* (rif. Art. 2, comma 1, lettera e) così come modificata a seguito della LR 18/2019).

Le legge definisce altresì la **rigenerazione territoriale** come *"l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali"* (rif. Art. 2, comma 1, lettera e-bis) così come modificata a seguito della LR 18/2019).

Nel confronto tra le due definizioni emergono, oltre al tema del rapporto con il tessuto urbanizzato, alcune specificità e accezioni diverse delle strategie di rigenerazione, dove nel caso della rigenerazione urbana l'accento è posto non solo sul recupero dei manufatti fisici ma anche sul potenziamento del sistema di servizi verso una migliore resilienza sociale, nonché dei caratteri ambientali e della biodiversità dell'ambiente urbano. L'obiettivo di

incidere, tramite interventi di rigenerazione urbana anche sul degrado socio-economico di parti di città è un elemento prioritario della strategia di rigenerazione ed è presente in tutti i disegni di legge sulla rigenerazione urbana in discussione in Parlamento.

Nel caso della rigenerazione territoriale, invece, secondo Regione Lombardia l'obiettivo primo è focalizzato sulla salvaguardia e il ripristino dei suoli al fine di migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio al fine di prevenire l'accadimento o il perdurare di eventi negativi per l'uomo e gli ecosistemi; si viene dunque a collocare entro un quadro di riferimento maggiormente orientato alla sicurezza e salubrità del territorio.

## **1.2. La legge regionale 18/2019: principi generali**

La recente legge regionale n.18 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL n. 48, supplemento del 29 novembre 2019 - *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e altre leggi regionali”* – oltre a integrare le definizioni di rigenerazione come già descritto e specifici aggiornamenti della LR 12/2005 - definisce una serie articolata di misure di incentivazione e semplificazione introdotte, in parallelo tra loro, allo scopo di promuovere i processi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (LR n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con il quadro definitivo dalla legge per la riduzione del consumo di suolo (LR n. 31/2014).

In termini sintetici la legge regionale fonda la sua azione su quattro asset principali:

- Consolidamento delle azioni di rigenerazione all'interno dei PGT: gli ambiti di rigenerazione si affiancano a pieno titolo agli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano, a tale fine viene anche prevista una norma transitoria di cui all'art. 8bis della LR 12/2005 che si attiva immediatamente, senza attendere la revisione dei PGT resa necessaria dalla LR 31/2014
- Attivazione di procedure per il recupero degli immobili dismessi che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. Tali procedure riguardano anche gli edifici rurali dismessi o abbandonati, indipendentemente dalle condizioni di criticità
- Incentivi volumetrici per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in genere, ad esclusione delle grandi strutture di vendita, con l'incremento fino al 20% degli indici di edificabilità massimo previsto dal PGT (con possibile deroga del 20% sulle altezze massime previste dal PGT); le percentuali di incremento sono soggette a criteri definiti dalla Giunta Regionale (DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508) con possibile modulazione da parte dei Comuni<sup>1</sup>
- Riduzione diffusa degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche in questo caso le percentuali di riduzione sono soggette a criteri definiti dalla Giunta Regionale (DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509) con possibile modulazione da parte dei Comuni<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> È di tutta evidenza che tale incentivo diffuso bypassa ogni valutazione sul dimensionamento e sul conseguente fabbisogno di servizi presente nel PGT, con una qualche contraddizione con quanto previsto dalla LR 31/2014 e nel PTR adeguato alla LR 31/2014.

<sup>2</sup> Si sottolinea che gli oneri di urbanizzazione, nella valutazione del loro ammontare deliberata dal singolo comune, conseguono alle specifiche condizioni territoriali peculiari di ogni realtà locale, una riduzione diffusa e omogenea su tutto il territorio regionale, per quanto modulabile rispetto alla tipologia di intervento ma non rispetto alle necessità del comune, non risponde adeguatamente agli obiettivi per i quali tali oneri sono stati introdotti dal legislatore.

Le modifiche alla LR n. 12/2005 include, oltre alla messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana in raccordo con la LR n. 31/2014 e al riallineamento alle norme statali in materia di edilizia, una serie di disposizioni introdotte al fine di rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente - agendo prevalentemente sui "costi" delle operazioni - completando la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo.

In parallelo, la legge punta a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli dismessi, per riqualificare gli immobili e le aree che presentano criticità e riconnetterle con il territorio circostante.

In linea generale, la legge 18/2019 favorisce la semplificazione del cambio di destinazione d'uso e il potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono in ogni caso tra loro compatibili, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel PGT, alcune destinazioni urbanistiche (residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio, uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda).

Ulteriori norme di carattere finanziario riguardano:

- L'istituzione di un fondo regionale, con la relativa dotazione finanziaria, per l'erogazione di contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra Comuni e favorendo la partecipazione finanziaria della Regione alle operazioni di partenariato pubblico privato) per interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana (e i relativi studi di fattibilità tecnico/economica) nonché per le spese di demolizione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, in caso di intervento sostitutivo del Comune nei confronti dei proprietari che non si attivano (rif. Art. 12, c. 1);
- Si promuove il coinvolgimento di soggetti privati negli interventi di rigenerazione, mediante la previsione di appositi strumenti finanziari nonché la partecipazione a fondi di investimento (rif. Art. 12, c. 3);
- Gli enti del sistema regionale e i Comuni possono affidare, mediante accordi di cooperazione ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. N. 50/2016, la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana a Società partecipate dalla Regione, con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana (rif. Art. 3, c. 1, lett. T).

Per un'analisi più dettagliata delle misure e degli incentivi introdotti dalla legge regionale, si rimanda allo specifico documento- Misure incentivanti.

### **1.3. La legge regionale 18/2019: termini attuativi e adempimenti comunali**

Il quadro attuativo della LR 18/2019 prevede che alcune delle disposizioni si applichino già all'entrata in vigore della legge (14 dicembre 2019), mentre altre potranno divenire pienamente operative a seguito di ulteriori e specifici provvedimenti attuativi della legge, di competenza di Regione Lombardia o dei singoli comuni.

La legge regionale dello scorso 7 agosto 2020 - "Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali" - dispone, in considerazione dell'emergenza Covid in corso, il differimento temporale al 31 dicembre 2020 di alcuni termini temporali originariamente previsti dalla LR n. 18/2019, ulteriormente differiti al 30 aprile 2021<sup>3</sup>, sui quali era già intervenuta con precedenti proroghe la LR n. 4 del 2020. Tali proroghe hanno lo scopo di mettere a

---

<sup>3</sup> Rif. art. 28 LR 22/2020 "Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2020", pubblicata sul BURL n. 49 del 30 novembre 2020

disposizione degli operatori del settore delle costruzioni e dei Comuni un più lungo periodo di tempo per avviare le attività, in considerazione dalle gravi difficoltà in cui versa l'edilizia a seguito della grave emergenza pandemica.

I provvedimenti comunali, la cui efficacia è stata prorogata al 30 aprile 2021, sono:

- individuazione, con delibera di Consiglio comunale, degli ambiti di rigenerazione, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica (rif. Art. 8 bis, c. 1 della LR 12/2005; art. 3, c. 1, lett. K della LR 18/2019);
- individuazione, con delibera di Consiglio comunale, degli immobili dismessi che causano particolari criticità per salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio (rif. Art. 40 bis, c.1 della LR 12/2005; art. 4, c. 1 lett. A della LR 18/2019);
- individuazione eventuale, con specifica delibera di Consiglio comunale, degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra - estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7 del 2017 anche ai piani terra - (rif. Art. 8, c. 2 della LR 18/2019);
- per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti, individuazione, con delibera di Consiglio comunale, delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis della LR 12/2005 (rif. Art. 4, c. 1 lett. A della LR 18/2019).

Con pubblicazione sul BURL n. 34 del 17 agosto 2020, sono entrate in vigore le deliberazioni di Giunta regionale XI/3508 e XI/3509 del 5 agosto 2020, relative ai criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (di cui all'art. 11, comma 5 della LR 12/2005) e i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (di cui all'art. 43, comma 2 quinquies della LR 12/2005). A seguito dell'entrata in vigore della LR n. 18/2020, l'efficacia delle deliberazioni è stata sospesa per novanta giorni dalla data di pubblicazione nel BURL delle stesse, per consentire e agevolare le valutazioni di competenza dei comuni, ai fini della relativa applicazione (rif. Art. 28 comma 3), ulteriormente prorogate al 30 aprile 2021 dalla LR 22/2020.

## 2. Quadro di riferimento programmatico

### 2.1. Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014: criteri per la rigenerazione territoriale e urbana

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce il primo adempimento per l'attuazione della LR 31/2014. L'integrazione del PTR è stata approvata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018. Il nuovo strumento ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL, avvenuto in data 13/03/2019. A partire dalla data di pubblicazione, i PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Si richiamano qui per sommi capi le principali novità e le indicazioni più rilevanti apportate dal percorso di integrazione del piano.

Il nuovo strumento introduce il concetto del riconoscimento del suolo utile netto, che si configura come uno dei criteri da applicare rispetto alle indicazioni sulla riduzione del consumo di suolo che ogni comune sarà tenuto ad osservare all'interno dei processi di pianificazione locale, già nell'immediato in termini volontari, o in termini cogenti una volta approvata la revisione del PTCP. Il suolo utile netto è definibile come il suolo che, essendo non urbanizzato e non gravato da caratteristiche o vincoli che ne precludono la trasformazione, è oggetto potenziale delle maggiori pressioni insediative.

Oltre alla verifica quantitativa, l'integrazione al PTR conseguente alla LR 31/2014, richiede di considerare la qualità del suolo utile netto. Il valore del suolo residuale viene, in prima istanza, assegnato in rapporto al suo valore agricolo (definito, come riferimento generale con il metodo Metland, corretto nel documento PTR con alcune valutazioni di carattere qualitativo), alla presenza di produzioni agricole di qualità o di elementi identitari del sistema rurale.

La legge 31/2014 e il progetto di integrazione del PTR identificano la rigenerazione territoriale e urbana come una delle azioni strategiche fondamentali per contenere il consumo di suolo e ne riconoscono il carattere complesso, innovativo e sperimentale, attribuendo ai Comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana priorità nella concessione di finanziamenti regionali. La legge affida inoltre alla Regione il compito, in collaborazione con le Province, la Città Metropolitana e i Comuni, di promuovere l'obiettivo della rigenerazione quale politica per la riduzione del consumo di suolo all'interno degli strumenti di governo del territorio (comma 3 art. 1 LR 12/2005 come integrata dalla lett. A) comma 1, LR 31/2014).

Particolare rilevanza, ai fini dell'indagine contenuta nel presente dossier, è assunta dal documento di "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo", che fa parte del corpus di elaborati del progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014. Il documento esplicita i criteri operativi necessari, ai diversi livelli di pianificazione, per l'attuazione della politica regionale di riduzione del consumo di suolo dando compimento alle previsioni della LR 31/2014.

Il capitolo 5, in particolare, "Criteri per la rigenerazione territoriale e urbana"<sup>4</sup>, di cui si riportano ampi stralci nelle pagine seguenti, definisce gli obiettivi generali del PTR per la rigenerazione e delinea un progetto di governance territoriale strutturato su più livelli amministrativi. All'interno di questo modello la Regione:

- Individua nel PTR integrato ai sensi della LR 31/2014, gli *Areali di programmazione della rigenerazione territoriale* (tavola 05.D4 Strategie e sistemi della rigenerazione), quali ambiti in cui i caratteri strategici

---

<sup>4</sup> V. Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, cap. 5, pag. 46 e ss.

e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree della rigenerazione; negli Areali le azioni di rigenerazione territoriale possono attivarsi grazie a processi di co-pianificazione tra gli enti, attraverso strumenti di programmazione negoziata o piani territoriali d'area, in raccordo con gli altri strumenti regionali di programmazione generale o settoriale;

- Individua, nelle fasi successive di aggiornamento annuale del PTR, attraverso il processo di co-pianificazione con Province/CM e Comuni, specifiche Aree di rigenerazione di interesse di scala strategica (non necessariamente ricomprese negli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale) che, per dimensione, posizione, qualificazione, vocazione propria o del contesto in cui si collocano, caratteristiche, assurgono a rango di rilevanza sovralocale;
- Facilita l'avvio del Tavolo per la rigenerazione.

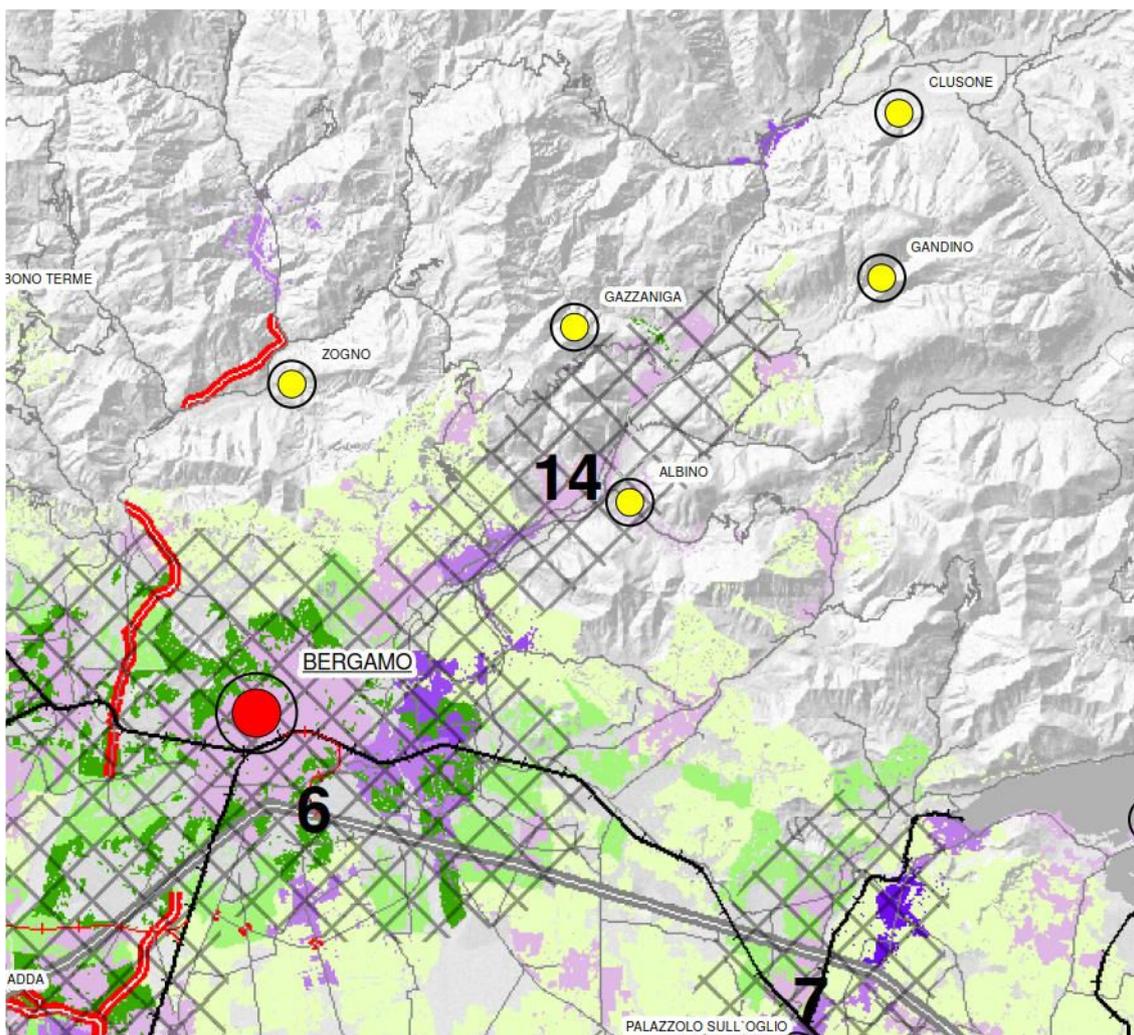


Figura 1 Estratto tavola 05.D4 Strategie e sistemi della rigenerazione: Ranica ricade nell'areale di programmazione della rigenerazione territoriale n.14 – Valle Seriana, Alzano Lombardo.

Le Province, con il coinvolgimento degli Enti gestori dei Parchi regionali, laddove

Interessati, in relazione agli ambiti individuati, promuovono e partecipano agli strumenti di programmazione negoziata, indicando gli obiettivi, le strategie e le politiche attivabili alla scala sovralocale per il complesso delle aree della rigenerazione.

I Comuni, con riferimento agli obiettivi generali fissati dalla lettera e) comma 1 art. 2, LR 31/2014:

- Partecipano alla formazione degli strumenti di scala sovraordinata; Assumono gli obiettivi indicati dal PTR, dai PTCP o dal PTM per gli interventi di carattere strategico di scala sovralocale;
- Individuano nella Carta del consumo di suolo le aree della rigenerazione e le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana (lett. E bis) comma 1 art. 10 LR 12/2005);
- Definiscono, all'interno del PGT, le politiche della rigenerazione a scala comunale in riferimento a obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale, oltreché alle politiche pubbliche (abitative, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, ecc.) Che concorrono al conseguimento degli obiettivi;
- Definiscono, all'interno del PGT, l'insieme di strategie urbanistiche e le modalità di attuazione degli interventi di rigenerazione urbana;
- Connettono le politiche e le azioni di rigenerazione urbana con le previsioni relative al sistema urbano e al sistema paesistico ambientale locale, anche in relazione il sistema delle connessioni ambientali e della rete ecologica comunale;
- Connettono le politiche e le azioni di rigenerazione urbana con politiche e azioni gestione sostenibile delle acque e del drenaggio urbano;
- Individuano linee di azione sul tema del riciclo urbano, per il riutilizzo del patrimonio edilizio sottoutilizzato/inutilizzato;
- Indicano le percentuali di riduzione del contributo di costruzione (ex art. 43, LR 12/2005) per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica;
- Individuano i soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati;
- Indicano i criteri per valutare la fattibilità dei piani/programmi e degli interventi;

Per gli interventi ricompresi negli Aree di programmazione della rigenerazione territoriale e nelle Aree di rigenerazione di scala di interesse strategico, il documento individua un insieme strutturato di obiettivi generali per la rigenerazione.

Obiettivi territoriali:

- Riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni, con il recupero delle grandi aree dismesse e il riuso di quartieri obsoleti con particolare riferimento a quelli pubblici compresi nel territorio;
- Ottimizzazione del rapporto tra mobilità e assetti urbanistici rigenerati (aree della rigenerazione e quartieri);
- Rigenerazione della componente naturale di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di grandi aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana, ecc.;
- Riqualificazione delle reti tecnologiche di scala sovracomunale, in particolare connesse alle grandi aree
- Della rigenerazione e ai quartieri da rigenerare;
- Riqualificazione di zone urbane con carattere di periferia marginale.

Obiettivi socioeconomici:

- Sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio regionale;
- Sostegno ai distretti produttivi locali, alla formazione di nuove imprese e alla crescita dell'occupazione qualificata;
- Individuazione e soddisfacimento di specifici fabbisogni esogeni rispetto ai Comuni;
- Individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala territoriale.

In ragione del carattere innovativo e sperimentale delle politiche di rigenerazione, il PTR indica la necessità di attivare un "Tavolo per la rigenerazione", quale strumento finalizzato a facilitare l'elaborazione di ipotesi e tracciati di percorso, attraverso un confronto permanente tra attori pubblici e privati.

Il Tavolo ha le finalità di:

- Costituire la sede di confronto e co-pianificazione tra i differenti livelli della pianificazione;
- Individuare e aggiornare l'elenco delle Aree di rigenerazione di scala di interesse strategico;
- Attrarre risorse e promuovere le Aree di rigenerazione di scala di interesse strategico;
- Monitorare, alle diverse scale, gli effetti e le ricadute delle politiche di rigenerazione territoriale;
- Studiare, elaborare e proporre strumenti innovativi per l'attuazione della politica di rigenerazione;
- Diffondere le buone pratiche di rigenerazione e la cultura della riqualificazione territoriale e urbana;
- Permettere un confronto continuo e strutturato tra soggetti pubblici e privati;
- Supportare la Regione nella definizione di accordi negoziali con altri Enti e con diversi soggetti;
- Indagare le possibili linee di azione per l'incentivazione e la riduzione dei tributi locali finalizzati alla rigenerazione del territorio;
- Definire, in linea generale, strategie e contenuti di progetto, ma anche indirizzi e ipotesi di sviluppo, azioni di promozione, ricerca di finanziamenti e incentivi;
  - Convogliare risorse, conoscenze e potenzialità regionali nella direzione di incentivare e orientare lo sviluppo urbanistico territoriale delle città prioritariamente verso la rigenerazione in alternativa al consumo di suolo.

## **2.2. Il tema della rigenerazione nella revisione del PTCP di Bergamo**

Al termine di un articolato procedimento durato oltre quattro anni, il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Bergamo adeguato alla LR 12/2005, è stato approvato dal Consiglio della Provincia di Bergamo nella seduta del 7 novembre 2020. Ad oggi, è in corso l'iter di pubblicazione sul BURL del PTCP.

Le condizioni di contesto che hanno resa necessaria una complessiva revisione del PTCP vigente sono sostanzialmente riconducibili alla obbligatorietà di un adeguamento del piano al quadro dispositivo intervenuto dopo la sua approvazione nel 2004 e, contestualmente, l'evoluzione socioeconomica e territoriale da allora intervenuta.

In particolare, va sottolineato che il PTCP vigente:

- È antecedente alla Legge urbanistica regionale n.12/2005, che ha definito compiti e contenuti della pianificazione territoriale provinciale

- Non è adeguato ai contenuti dell'art.18 della LR 12/2005 (per come modificato negli anni successivi al 2005), che definisce i contenuti prescrittivi e prevalenti che il PTCP deve sviluppare, anche in relazione al rapporto con la pianificazione di scala comunale, sui temi infrastrutturali e i relativi vincoli, degli ambiti agricoli strategici (DGR 8/8059 del 19/09/2008) e del paesaggio (DGR 8/6421 del 27/12/2007)
- Deve adeguarsi al Piano Territoriale Regionale (approvato con DCR 951/2010, aggiornato annualmente e integrato ai sensi della LR 31/2014 sul consumo di suolo, con efficacia a partire dal 13 marzo 2019)

Il nodo della rigenerazione territoriale costituisce un tema trasversale che attraversa tutto l'impalcato dello strumento di pianificazione provinciale. Il Documento di piano, in particolare, riconosce la materia del rinnovamento urbano e della rigenerazione territoriale come "tema caratterizzante" del nuovo piano, laddove evidenzia che *"l'abbondanza dei patrimoni urbani in essere (spazi e strutture dell'abitare e del produrre, reti infrastrutturali, servizi alla cittadinanza) implica ineludibili sforzi e investimenti manutentivi e di efficientamento (rispetto a nuove domande di confort energetico-ambientale), di pieno utilizzo (rispetto a una domanda stagnante e a una offerta che supera la domanda) e di rifunzionalizzazione (rispetto alle nuove esigenze della domanda sociale ed economica); il 'rinnovamento urbano' è in questo senso un tema che il PTCP, come strumento di governance del territorio provinciale, può affrontare solo indirettamente, assumendolo come principio e a tale fine stimolando la strumentazione urbanistica comunale (nello spazio di azione che gli è proprio) a introdurre meccanismi di prioritizzazione degli interventi sul patrimonio costruito e da rinnovare"*<sup>5</sup>. La Provincia e il PTCP, da questo punto di vista, operano pertanto in un'ottica di coordinamento di scala sovracomunale, mettendo a disposizione risorse progettuali e conoscitive, di assistenza e accompagnamento, oltre che di sostegno politico-amministrativo nell'interlocuzione con i livelli istituzionali sovraordinati.

Più avanti il PTCP riconosce *"il compito sfidante di provare a dare vigore e strumenti per affrontare il tema, pur nell'ambito delle proprie prerogative (poche) e, più generale, nella consapevolezza della generale insufficienza delle leve edilizio-urbanistiche, la cui incisività è fortemente limitata dai quadri normativi in materia fiscale e tributaria.*

*Mentre sul 'rinnovamento urbano' l'iniziativa è in capo ai Comuni, sulla rigenerazione territoriale la Provincia svolge un ruolo abilitante e di accompagnamento alla progettualità dei contesti locali.*

*In questa direzione, il piano definisce gli 'ambiti di progettualità strategica' (APS), contesti territoriali maggiormente 'sotto sforzo' ma carichi di potenzialità latenti, per i quali si afferma l'opportunità di una regia unitaria e concertata funzionale a mettere in campo un'agenda di iniziative concorrenti e sinergiche ad affrontare problematiche complesse e liberare risorse ed energie di rigenerazione; rigenerazione che, per tramite di operazioni di qualificazione delle dotazioni in essere e di eventuali nuovi interventi risolutivi, possano restituire salubrità, qualità e competitività ai territori e alle formazioni sociali insediate"*<sup>6</sup>.

Il Piano adottato delinea il disegno del territorio provinciale articolandolo in:

- Geografie provinciali, ossia ambiti territoriali entro i quali sono riconoscibili caratterizzazioni, ruoli e dinamiche che manifestano specifici rapporti di interdipendenza 'interna' al territorio provinciale e tra

<sup>5</sup> PTCP di Bergamo – Documento di piano, cap. 5.2.2

<sup>6</sup> PTCP di Bergamo – Documento di piano, cap. 18

questo e i contesti regionali di relazione; ambiti entro cui si attivano le componenti strategiche richiamate dal Piano;

- Epicentri, sono i territori in cui si sovrappongono le geografie provinciali e rappresentano i contesti spaziali entro cui i patrimoni territoriali e relazionali si manifestano con maggiore intensità;
- Contesti locali, aggregazioni territoriali intercomunali connotate da caratteri paesistico-ambientali, infrastrutturali e insediativi al loro interno significativamente ricorrenti, omologhi e/o complementari
- Luoghi sensibili, ovvero le condizioni spaziali entro cui la progettualità urbanistica deve perseguire peculiari obiettivi, in quanto aventi rilevanza sovracomunale
- Ambiti e azioni di progettualità strategica, che identificano gli ambiti e i temi entro cui il piano definisce specifici obiettivi di qualificazione del sistema territoriale; l'attivazione di progettualità relativa agli APS è funzionale a consentire la massima integrazione previsionale e programmatica a esito di un processo di concertazione tra gli Enti competenti per la pianificazione e la programmazione, generale e settoriale, e con le associazioni economiche e sociali portatrici di interessi rilevanti sul territorio nonché i gestori di servizi pubblici.

#### Geografie provinciali ed epicentri

Il comune di Ranica è all'interno della geografia provinciale della Val Seriana. L'ambito "*presenta diversi gradienti di infrastrutturazione e di densità insediativa in relazione alla distanza dalla dorsale metropolitana, di cui è in parte componente. [...] La Val Seriana si caratterizza come valle dai forti contrasti: la parte medio-bassa della valle, dal Ponte del Costone sino al contatto con la città di Bergamo presenta un fondovalle densamente urbanizzato e infrastrutturato, esito di un secolare processo di sviluppo che dal periodo del dominio veneziano sino allo sviluppo industriale di fine Ottocento e agli impulsi urbanistici del secondo dopoguerra ha determinato un affastellarsi di fatti edilizi eterogenei per tipologia ed epoca che definiscono una sorta di 'città lineare', corposo tentacolo del capoluogo provinciale.*

*Oggi questo contesto rende manifesta la crisi delle principali attività produttive e vive un momento di ripensamento degli antichi valori su cui la popolazione della valle si è per anni ancorata. Dalla greenway lungo il fiume Serio, che ha permesso la riqualificazione di un consistente tratto del fiume e delle sue sponde, alla creazione di alcuni PLIS lungo il fondovalle e i versanti; dalla tramvia T1 che connette Albino al capoluogo provinciale, passando per i distretti industriali e giungendo fino alla riqualificazione (avviata o in procinto di esserlo) di numerosi complessi produttivi dismessi, sono molteplici le iniziative che lasciano intendere il fermento 'rigenerativo' in atto in questo contesto territoriale."*<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> PTCP di Bergamo – Documento di piano, cap. 23.11

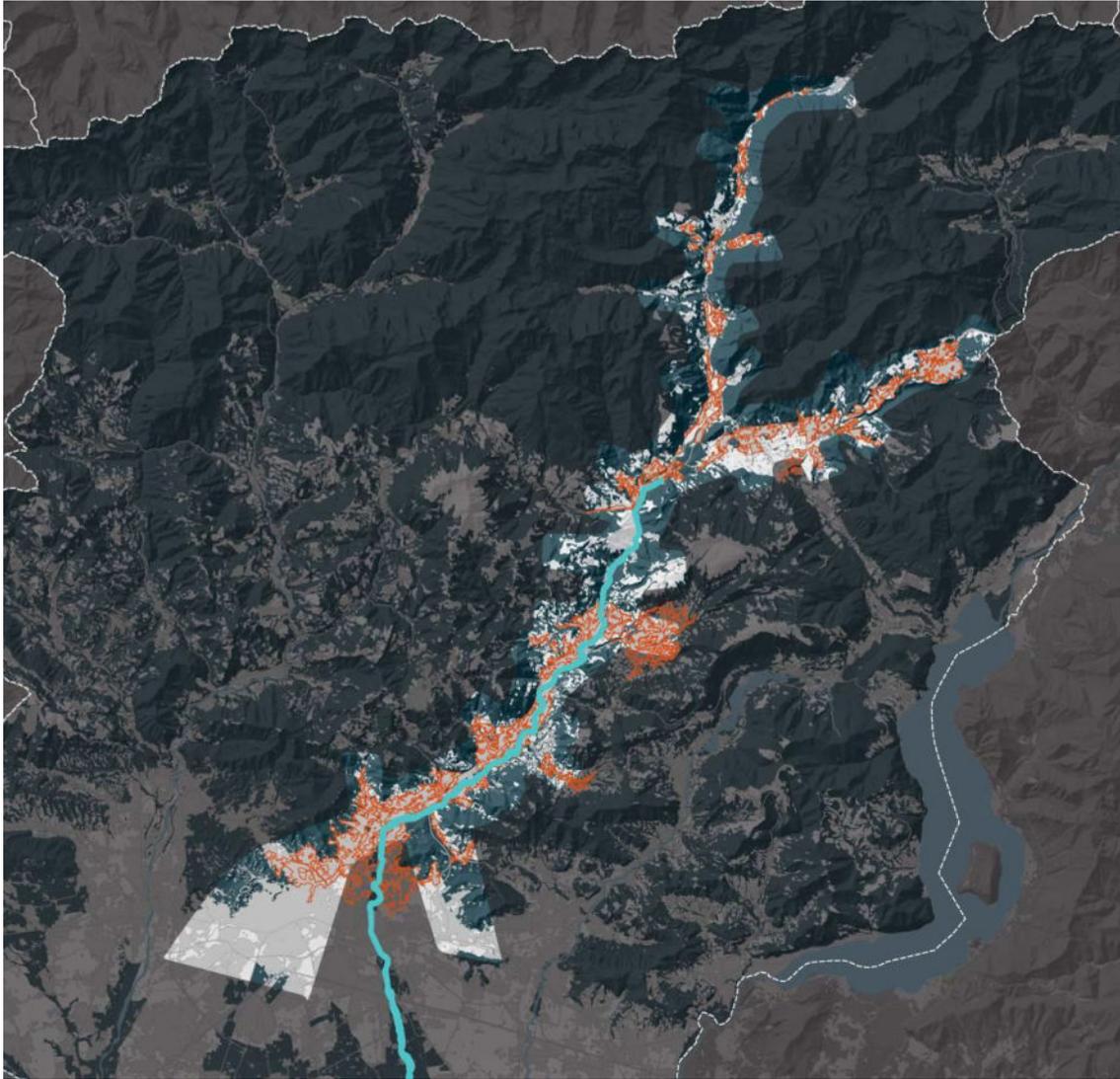


Figura 2 Geografie provinciali – la Val Seriana (revisione PTCP adottata)

### Contesti locali

Per ciascuno dei Contesti locali individuati, il PTCP individua un set di indirizzi e criteri della pianificazione territoriale sovraordinata. Il comune di Ranica è compreso nel Contesto locale della “Area urbana centrale”, per il quale sono individuati i seguenti indirizzi<sup>8</sup>:

- Le previsioni di trasformazione devono essere prioritariamente orientate al recupero e alla rigenerazione urbana, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa
- La riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell’ATO
- Le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione tra gli elementi di valore ambientale
- La riduzione del consumo di suolo deve perseguire il consolidamento delle aree agricole diminuendone il grado di frammentazione potenziale

<sup>8</sup> Cfr. PTCP di Bergamo – Disegno di territorio, scheda CL 7 area urbana centrale



- Dinamiche idrogeologiche che pregiudicano la stabilità dei muri a secco presenti lungo la viabilità collinare

Dal punto di vista paesistico-ambientale:

- Degrado e parziale soppressione del reticolo idrografico superficiale
- Ridotta o assente connessione ecologica tra le diverse aree ad elevata naturalità e biodiversità del contesto
- Forte conurbazione lungo il fiume Serio nei territori d'imbocco della Val Seriana
- Frammentazione ecologica del territorio a causa del tracciato autostradale dell'a4, ferroviario e dell'asse interurbano
- Ridotta funzionalità ecologica delle rogge, specie in ambito urbano
- Indebolimento e frammentazione dell'ecomosaico nel territorio agricolo

Dal punto di vista geo-morfologico:

- Diverse opere di difesa e sistemazione idraulica necessitano di costanti controlli sullo stato della loro funzionalità ed efficienza.
- Attenzione alle tombature di tratti del reticolo idrico spesso causa di dannose fuoriuscite in concomitanza di piogge brevi e intense. Possibili problemi riguardano il Gardellone a Torre Boldone, il Tremana e la valle di Astino a Bergamo.

La scheda di contesto locale individua, infine, come obiettivi prioritari per la progettualità urbanistico-territoriale:

- Il potenziamento delle connessioni tra Parco dei Colli di Bergamo e contesti agricoli posti a sud della città
- Il potenziamento/creazione di connessioni ecologiche tra i territori dei colli di Bergamo e i PLIS
- La definizione di un sistema di aree protette integrato e continuo lungo l'anello esterno del contesto, anche eventualmente attraverso l'ampliamento del Parco dei Colli di Bergamo
- Il potenziamento del corridoio ecologico tra i territori dei colli di Bergamo e il fiume Serio mediante opportuni interventi di riqualificazione del torrente Gardellone
- Il potenziamento e rafforzamento dell'ecomosaico lungo il sistema delle rogge e dei fossi minori
- Il rafforzamento del corridoio vegetazionale lungo le rive del Rio Morla ad Azzano S. Paolo e Zanica, valorizzando la presenza del corso d'acqua anche all'interno dell'abitato di Zanica, dove attualmente risulta in gran parte cementato
- Il mantenimento/deframmentazione dei varchi tra la valle dell'Adda e le aree agricole ad essa prossime
- Il rafforzamento dei collegamenti tra il fiume Serio e l'abitato di Zanica, mediante il ripristino di parte delle antiche siepi
- La riqualificazione dell'intera asta del torrente Morletta, rafforzando ulteriormente la vegetazione lungo le sponde e creando le opportune connessioni con la vicina roggia Morlana
- Il potenziamento e la creazione di servizi ecosistemici nei territori dei PLIS
- La realizzazione di opere di drenaggio che assicurino un rapido smaltimento delle acque meteoriche in particolar modo quelle relative alle infrastrutture viarie
- La valorizzazione dei geositi: "Affioramenti urbani delle unità cretacee del Colle di Bergamo", "Alveo della Morla entro Bergamo bassa"

### Ambiti e azioni di progettualità strategica (APS)

Ranica è compreso nell'ambito di Progettualità Strategica "Bassa Valle Seriana, l'asse della rifunzionalizzazione". Nel quadro territoriale di tale ambito, la "Provincia intende sostenere un disegno di carattere diverso, rivolto alla convergenza degli attori agenti alle diverse scale (locale, provinciale e con sostegno regionale) al fine di avviare una progressiva rifunzionalizzazione del vasto patrimonio oggi presente, riusi appropriati e compatibili, rinnovamento che non possa trascurare la ricostituzione di componenti e delle continuità ambientali e la riduzione del livello di impermeabilizzazione dei suoli. Il contesto è del tutto adeguato a innescare politiche pubbliche e di partenariato organiche e funzionali a una complessiva rigenerazione di scala territoriale"<sup>9</sup>.

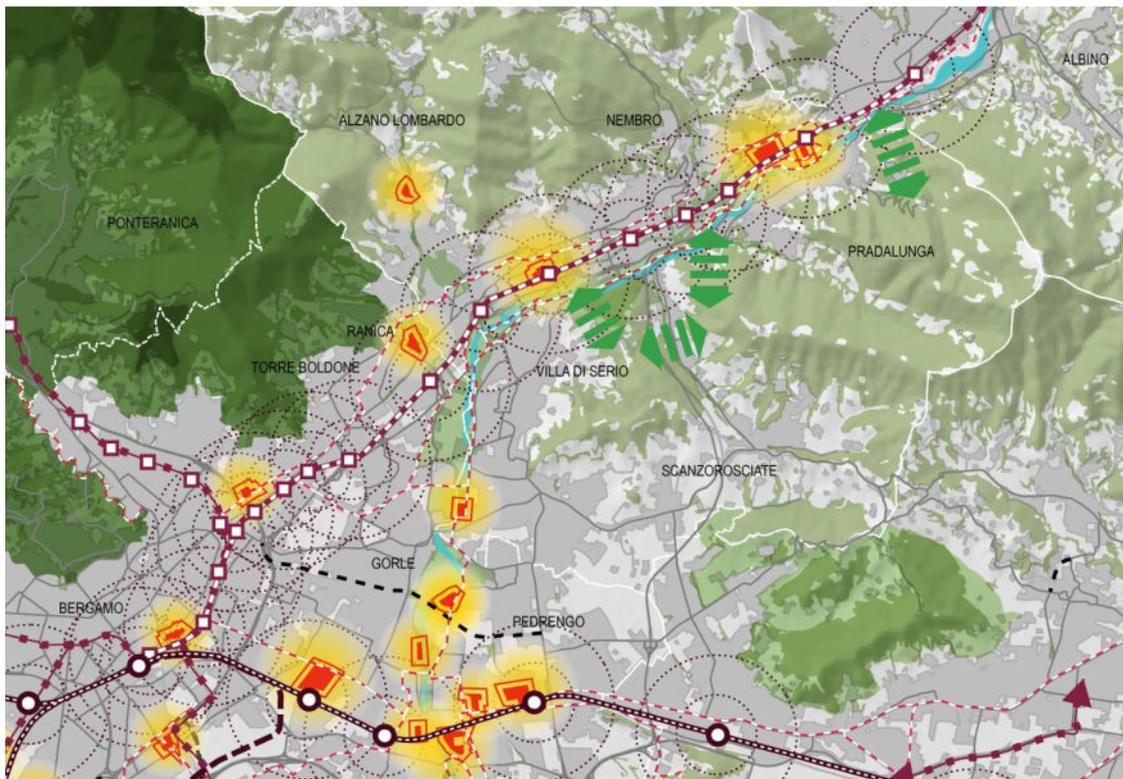


Figura 4 Ambiti e azioni di progettualità strategica (APS): estratto scheda 25.2 Bassa Valle Seriana, l'asse della rifunzionalizzazione. (revisione PTCP adottata)

### **2.3. Variante al Piano di Governo del Territorio di Ranica 2019: obiettivi di piano**

La Variante generale al Piano di Governo del Territorio di Ranica è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 30 novembre 2018 e pubblicato sul BURL n. 15 del 10 aprile 2019.

La Variante 2017 conferma quasi integralmente gli obiettivi individuati dal PGT previgente, opportunamente integrati e mediati in relazione ai suoi principi ispiratori ben delineati nella D.C.C. n.19 del 29.04.2016 "Avvio del procedimento di variante al PGT vigente". Gli obiettivi così definiti sono suddivisi in sette tematiche distinte:

- Obiettivi di sostenibilità per lo sviluppo.
- Obiettivi di sostenibilità per la città da trasformare.

<sup>9</sup> PTCP di Bergamo – Documento di piano, cap. 25.2

- Obiettivi di sostenibilità per la città da riqualificare.
- Obiettivi di sostenibilità per i servizi.
- Obiettivi di sostenibilità per il sistema infrastrutturale.
- Obiettivi di sostenibilità per il sistema ambientale, paesaggistico e culturale.
- Obiettivi per la questione abitativa.

Per ogni gruppo di obiettivi il sistema strategico ha delineato una serie di azioni, volte al raggiungimento degli stessi. Di seguito, suddivisi per tematiche, si riportano sinteticamente gli obiettivi e le azioni di riferimento della Variante 2017:

- Obiettivi di sostenibilità per lo sviluppo
  - Rafforzare il ruolo territoriale per sostenere il sistema produttivo qualificato, promuovendo lo sviluppo del terziario e delle attività di servizio.
  - Favorire le attività che presentano un alto rapporto tra personale occupato e superficie lorda di pavimento, anche mediante il riconoscimento del valore di “standard qualitativo” all’effettivo incremento della popolazione attiva.
  - Promuovere l’utilizzo di modalità attuative semplificate delle previsioni di Piano (permessi di costruire convenzionati in luogo dei piani attuativi), compatibilmente con gli obiettivi di gestione di governo del territorio e di presenza dei servizi pubblici.
  - Promuovere le risorse territoriali a sostegno del mondo produttivo, favorendo attività qualificate ed evitando il consumo di suolo ed imprese a ridotta componente occupazionale.
  - Favorire le attività che presentano un alto rapporto tra personale occupato e superficie lorda di pavimento, anche mediante il riconoscimento del valore di “standard qualitativo” all’effettivo incremento della popolazione attiva.
  - Promuovere l’utilizzo di modalità attuative semplificate delle previsioni di Piano (permessi di costruire convenzionati in luogo dei piani attuativi), compatibilmente con gli obiettivi di gestione di governo del territorio e di presenza dei servizi pubblici.
  - Favorire lo sviluppo dei processi di trasformazione compatibilmente con la rete della mobilità locale, con la tutela della sicurezza dai rischi naturali e tecnologici, nonché con la salubrità e l’igiene degli insediamenti umani.
  - Ridurre gli elementi di conflitto esistenti o potenziali tra il mondo della produzione ed il contesto di riferimento, attraverso la valutazione di sostenibilità delle funzioni integrate, in primis mediante la riconversione delle aree industriali dismesse o in via di dismissione, puntando ad una trasformazione complessiva ed integrata al riassetto dei servizi e alla bonifica dei siti stessi, oltre che mediante la realizzazione di misure di mitigazione volte a migliorare il rapporto diretto tra funzioni non compatibili.
  - Assumere nelle scelte pianificatorie quale elemento prioritario l’attenzione a tutti gli aspetti legati alla sicurezza dai rischi naturali, in primis le criticità idrogeologiche.
- Obiettivi di sostenibilità per la città da trasformare
  - Perseguire il principio della riduzione del consumo di suolo.
  - Ridurre le previsioni individuate con gli ambiti di trasformazione interessanti suolo non ancora trasformato.
  - Privilegiare le trasformazioni all’interno del territorio urbanizzato o al suo stretto margine, facilitando la valorizzazione di aree dismesse e i processi di riorganizzazione funzionale.

- Puntare all’ottimizzazione della risorsa suolo, grazie al riutilizzo dei contenitori vuoti o sottoutilizzati, agevolando la riconversione funzionale rispetto al consumo di nuovo suolo.
- Perseguire il completamento del disegno della città compatta, qualificando gli elementi di margine urbano, sia in termini identitari che di inserimento paesistico-ambientale, unitamente alla qualificazione delle reti di connessione con i nodi gravitazionali urbani e con gli attrattori extraurbani.
- Agevolare le trasformazioni urbanistiche finalizzate sia a rispondere alla domanda presente (di insediamenti, di servizi, di aree per usi pubblici), sia a garantire i presupposti di una ripresa dello sviluppo economico, qualitativo e quantitativo.
- Promuovere modalità attuative semplificate delle previsioni, in coerenza con gli obiettivi collettivi di sviluppo integrato complessivo.
- Perseguire, nell’ambito del governo delle singole e puntuali trasformazioni, la logica di qualità complessiva dei servizi e della qualità urbana, nella prospettiva di migliorare la qualità della vita dei cittadini.
- Promuovere secondo il principio di massima sostenibilità un progetto di rigenerazione del sistema urbanizzato lineare lungo via Marconi, ponendo particolare attenzione alla ridefinizione del tracciato ciclopedonale, stradale e del trasporto pubblico, anche mediante il coinvolgimento dei comuni confinanti.
- Pianificare gli spazi aperti, la rete infrastrutturale, il paesaggio urbano, il riassetto dell’edificato nell’ambito di un progetto complessivo di rifunzionalizzazione e creazione di un nuovo sistema lineare integrato.
- Obiettivi di sostenibilità per la città da riqualificare
  - Contenere le previsioni edificatorie in alcuni ambiti del tessuto urbano consolidato, al fine di meglio integrare le trasformazioni con il contesto di riferimento.
  - Modificare i parametri urbanistici previsti dal PGT.
  - Stimolare lo sviluppo della vitalità del centro storico, senza intaccarne le qualità, ma operando per la valorizzazione della sua identità.
  - Favorire la semplificazione degli interventi nei nuclei storici, garantendo comunque la salvaguardia dei valori storico-architettonici significativi.
  - Incentivare la capacità di attrazione residenziale nel centro storico, attraverso azioni volte a favorire la permanenza delle attività economiche, a consolidare il sistema dei servizi, ad implementare gli strumenti atti alla salvaguardia e alla valorizzazione dei valori identitari del patrimonio storico-architettonico.
  - Sviluppare e qualificare la rete dei servizi e gli spazi aperti pubblici. Completare l’accessibilità interna-esterna al centro storico, con particolare riguardo al completamento della rete di mobilità dolce. Implementare la dotazione di parcheggi pubblici e privati.
  - Volgere le scelte pianificatorie alla tutela ed al miglioramento del patrimonio urbanistico-edilizio grazie ad interventi congiunti di incremento degli spazi pubblici di elevata qualità, di integrazione della rete di connessioni dolci e di definizione di criteri progettuali che abbiano particolare riguardo all’efficienza energetica degli edifici.
  - Promuovere modalità attuative semplificate delle previsioni, in coerenza con gli obiettivi collettivi di sviluppo integrato complessivo.

- Perseguire, nell’ambito del governo delle singole e puntuali trasformazioni, la logica di qualità complessiva dei servizi e della qualità urbana, nella prospettiva di migliorare la qualità della vita dei cittadini.
- Favorire il governo della qualità architettonica delle trasformazioni, in funzione degli aspetti complessivi paesistici del contesto e della corretta integrazione degli accorgimenti volti alla sostenibilità ambientale.
- Obiettivi di sostenibilità per i servizi
  - Rendere più efficiente il sistema dei servizi pubblici attraverso livelli più adeguati di qualità, accessibilità e rendimento rispetto alla effettiva domanda sociale.
  - Integrare i servizi esistenti, le potenzialità residue, i margini per una corretta razionalizzazione delle infrastrutture e delle attività, il livello qualitativo da raggiungere, nella logica di risparmio di suolo e di risorse finanziarie pubbliche.
  - “Mettere a sistema” i servizi presenti sul territorio favorendone l’accessibilità grazie alla creazione di una maglia continua ed integrata di servizi e di spazi aperti, di carattere urbano e periurbano, puntando prioritariamente alla valorizzazione del patrimonio esistente e al completamento di una rete di piste ciclabili.
  - Valutare i servizi, al fine di valorizzare le peculiarità e l’identità propria di ciascuna area, individuandone le vocazioni specifiche.
  - Integrare la rete comunale ciclopedonale, nell’ambito del Piano dei Servizi, integrata al sistema complessivo dei servizi comunali.
- Obiettivi di sostenibilità per il sistema infrastrutturale
  - Mirare al riequilibrio complessivo degli ambiti urbanizzati attraverso la riqualificazione del sistema viabilistico ed il completamento della rete di connessioni dolci, risolvendo prioritariamente i nodi critici.
  - Porre un’attenzione prioritaria agli utenti deboli, anche sviluppando la rete dei percorsi sicuri casa scuola e casa lavoro.
  - Mirare, all’interno della città prevalentemente compiuta, al perseguimento della logica di integrazione dei flussi, riducendo il più possibile gli elementi di conflitto.
  - Rafforzare e rivitalizzare gli ambiti territoriali a più elevata accessibilità, in particolare i nodi di interscambio con il trasporto pubblico, favorendo il collocamento di servizi, strutture e parcheggi adeguati alla richiesta.
  - Integrare gli elementi di connessione con la stazione della TEB, rafforzandone la polarità e qualificando gli assi di relazione con la città e con l’esterno.
- Obiettivi di sostenibilità per il sistema ambientale, paesaggistico e culturale
  - Sostenere la tutela e la valorizzazione ambientale – paesistica complessiva del territorio ponendo particolare attenzione alla sostenibilità delle scelte pianificatorie e alla corretta fruizione degli spazi aperti.
  - Limitare il consumo di suolo, mirando alla massima ricomposizione ambientale e paesistica degli ambiti più compromessi.
  - Sviluppare, anche con la carta della sensibilità paesaggistica, il quadro valoriale del paesaggio urbano ed extraurbano, individuando criticità ed opportunità del territorio.

- Migliorare le condizioni di vivibilità della città, puntando prioritariamente alla mitigazione dell'impatto delle infrastrutture e degli interventi di trasformazione, alla deimpermeabilizzazione generalizzata del suolo urbano, all'identificazione del sistema del verde urbano.
- Definire le condizioni per la corretta mitigazione e compensazione ambientale degli interventi, infrastrutturali e no, con particolare riferimento agli effetti sulla popolazione.
- Contribuire alla realizzazione di un sistema integrato di verde pubblico e privato, sia dal punto di vista ambientale che paesistico-fruitivo.
- Puntare alla valorizzazione degli spazi destinati a verde pubblico, creando continuità tra essi tramite connessioni dolci protette e collegamenti visivi con gli ambiti a verde privato di maggior valore ambientale.
- Progettare la "rete ecologica comunale", finalizzata prioritariamente alla connessione tra aree di valore ambientale e naturalistico, proponendo azioni volte alla valorizzazione del sistema dei corsi d'acqua, alla definizione di progetti di rigenerazione ambientale ed alla salvaguardia degli elementi naturalistici di pregio.
- Attuare azioni di salvaguardia, ripristino e valorizzazione dei corsi d'acqua, naturali ed artificiali, presenti sul territorio.
- Salvaguardare gli spazi liberi residui, finalizzando gli interventi al ripristino ambientale.
- Obiettivi per la questione abitativa
  - Affrontare la questione abitativa fornendo adeguate risposte a: l'emergenza della fascia più debole della popolazione residente; l'emergenza di una fascia di domanda che vede e vedrà aumentare il peso dell'affitto sul proprio reddito; la domanda di non proprietari, il cui accesso alla proprietà è limitata dagli elevati valori immobiliari che permangono nonostante la crisi edilizia; la domanda abitativa degli extracomunitari.
  - Sviluppare l'offerta di edilizia sociale, secondo le forme definite dal Piano dei Servizi, anche riconoscendo a questa funzione il valore di servizio pubblico ad ogni effetto.
  - Agire nel settore dell'edilizia pubblica e in quella privata convenzionata, nel rispetto delle specifiche vigenti disposizioni a carattere sovracomunale, in particolare in quegli ambiti di trasformazione territoriale dove è possibile attivare un'adeguata concertazione con l'iniziativa privata.
  - Individuare il tema dell'accessibilità alla casa quale elemento primario che caratterizza le trasformazioni territoriali e che ne misura la qualità. Mantenere negli Ambiti di Trasformazione, laddove possibile, quote percentuali di residenza sociale e convenzionata.

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Documento di Piano di Ranica, la Variante generale conferma gli Ambiti di trasformazione già presenti nel PGT previgente, che vengono tuttavia rivisti e reinterpretati alla luce delle nuove necessità dettate dagli obiettivi di variante e dai mutati contesti socio economici che regolano anche il mercato immobiliare evidenziando la criticità di alcuni modelli abitativi proposti anche solo nel decennio precedente.

## **TITOLO II – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE AI SENSI DELL’ART. 8 BIS DELLA LR 12/2005, COME MODIFICATA DALL’ART. 3 DELLA LR 18/2019**

### **1. Criteri di individuazione**

#### **1.1. Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale: definizione e criteri**

Gli Ambiti di rigenerazione sono parti del territorio comunale caratterizzati da fenomeni di degrado, abbandono o sottoutilizzo, nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche (rif. Art. 3, comma 1 lettera i) LR 31/2014).

La lettura dei tessuti urbani consolidati e del patrimonio edilizio esistente è stata condotta allo scopo di individuare aree del territorio comunale caratterizzate da fenomeni di

- Sottoutilizzo del patrimonio edilizio e/o dei suoli edificabili, quali
  - Ambiti oggetto di interventi attuativi incompleti o non terminati
  - Aree periferiche, periurbane o marginali caratterizzate da un disegno incoerente o indeterminato
  - Stock edilizio invenduto
  - Aree produttive parzialmente abbandonate
  - Edifici terziari e complessi commerciali sottoutilizzati
  - Attrezzature o spazi adibiti a servizi pubblici e/o di uso pubblico da rinnovare o con performances energetiche non idonee
- Abbandono e/o dismissione, quali
  - Aree produttive dismesse (capannoni, piazzali, depositi, ecc.)
  - Edifici pubblici abbandonati
  - Sedimi di infrastrutture abbandonate o incomplete
  - Attrezzature e impianti tecnologici abbandonati
- Degrado urbanistico, edilizio, idrogeologico, igienico-sanitario o socio-economico, quali
  - Complessi edilizi fatiscenti
  - Patrimonio edilizio storico in gravi condizioni di abbandono e obsolescenza
  - Aree periferiche o periurbane degradate
  - Complessi rurali non più attivi in gravi condizioni di degrado (ruderi, rovine, ecc.)

## 1.2. Elenco degli Ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8bis della LR 12/2005

Gli Ambiti di rigenerazione del Comune di Ranica, individuati cartograficamente nella tavola allegata, sono:

- Ambito AR1: ex Vivaio (Ambito di Rigenerazione Territoriale)
- Ambito AR2: Manzoni (Ambito di Rigenerazione Urbana)
- Ambito AR3: Marconi (Ambito di Rigenerazione Territoriale)
- Ambito AR4: Zopfi (Ambito di Rigenerazione Urbana)
- Ambito AR5: Centro Storico (Ambito di Rigenerazione Urbana)
- Ambito AR6: La Patta (Ambito di Rigenerazione Urbana)
- Ambito AR7: Centro Scolastico e Parco dello Sport (Ambito di Rigenerazione Urbana)

Per tali ambiti il Comune, in conformità con la LR 12/2005, art- 8 bis - nel rispetto della complessiva disciplina urbanistica prevista del PGT vigente, ivi compresa la deliberazione consiliare n. 54 del 20 dicembre 2019, qui formalmente recepita per quanto incidente sugli ambiti di rigenerazione:

A) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;

B) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;

C) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;

D) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

### **Integrità degli ambiti di rigenerazione**

L'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale proposti è subordinata al raggiungimento del concerto degli attori e delle proprietà coinvolti. Per lo specifico carattere di programmazione coordinata, fino a pervenire eventualmente a operazioni di ristrutturazione urbanistica, le azioni volte alla semplificazione e alla accelerazione dei procedimenti, nonché alla riduzione dei costi, devono essere inserite nel quadro di una azione di supporto tecnico amministrativo e supportata da adeguati studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria estesi all'intero ambito, coordinata nel programma di rigenerazione di cui al punto successivo. La determinazione di incentivi connessi alla rigenerazione, urbana o territoriale, da attuarsi anche per fasi o per comparti distinti, può essere definita esclusivamente a valle della redazione del programma di rigenerazione esteso all'intero ambito al fine di garantire la coerenza complessiva e il coordinamento complessivo degli interventi, nel quadro urbanistico generale, in coerenza con gli indirizzi normativi e programmatici contenuti negli strumenti di pianificazione vigenti.

Su istanza degli aventi titolo (privata o pubblica) è possibile aggregare agli Ambiti di Rigenerazione individuati aree immediatamente contigue alle perimetrazioni presenti nella Deliberazione di Consiglio Comunale purché presentino le caratteristiche per essere identificate come suscettibili di rigenerazione ai sensi della LR 31/2014. La Giunta Comunale valuterà se le aree oggetto dell'istanza presentano le caratteristiche e le condizioni appropriate in termini di caratteri fisici, sociali, ambientali per configurarsi quali ambiti di rigenerazione. In caso di accoglimento dell'istanza le aree aggregate vengono inserite a tutti gli effetti nel programma di rigenerazione di cui al punto successivo.

## **Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi, riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo – Programma di rigenerazione**

Gli interventi di rigenerazione devono essere inseriti in un **programma di rigenerazione** per lo specifico ambito, predisposto dal Comune o proposto dalle proprietà coinvolte e condiviso con l'Amministrazione comunale, costituito dallo studio di fattibilità urbanistica corredato dallo studio di fattibilità economico-finanziaria e uno specifico cronoprogramma di massima. Con il programma di rigenerazione è possibile considerare interventi in variante al PGT vigente, da attivarsi secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, qualora la variante consenta di perseguire in modo più efficace gli obiettivi generali di rigenerazione indicato all'articolo 8bis della LR n. 12/2005 e quanto indicato nelle schede descrittive degli Ambiti di Rigenerazione. In base a quanto previsto con il programma di rigenerazione, all'interesse pubblico connesso, alla realizzazione di servizi ecosistemici e alla qualità degli interventi, in considerazione degli esiti dello studio di fattibilità tecnico-economica, l'Amministrazione valuterà la possibilità di modulare il contributo di costruzione in riduzione o in aumento a compensazione delle eventuali esternalità negative o in riconoscimento di esternalità positive conseguenti all'attuazione del programma.

Qualora il programma di rigenerazione coinvolga interventi interessanti parti private, lo stesso deve essere corredato da una convenzione urbanistica che definisca le obbligazioni reciproche di promotori e Comune, nonché il programma temporale degli interventi.

Al fine di innescare i processi di rigenerazione, in caso di aree e immobili di proprietà pubblica inseriti nelle perimetrazioni individuate in Deliberazione, l'Amministrazione comunale può in ogni caso attivare in autonomia un **programma di rigenerazione di iniziativa comunale** riferito alle sole porzioni di sua proprietà; su istanza dei privati proprietari delle aree e degli immobili inseriti nella perimetrazione individuata in Deliberazione, il Comune ha la facoltà di integrare tali aree nel programma di iniziativa comunale purché nell'istanza dei privati venga espressa l'adesione agli obiettivi del programma.

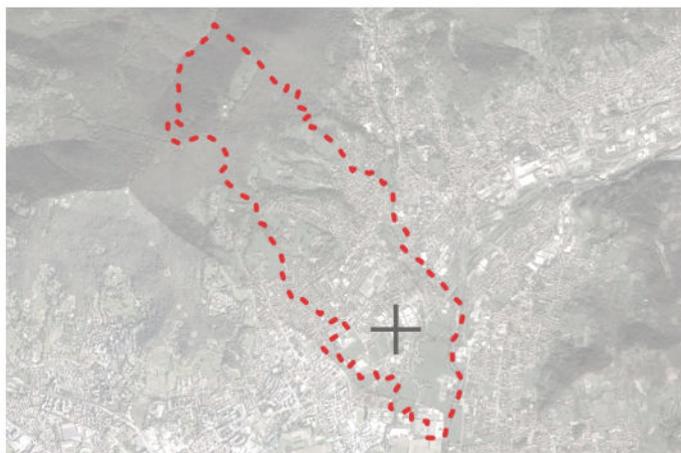
L'Amministrazione comunale, al momento della formulazione di una proposta da parte dei privati di formazione di un programma di rigenerazione, costituirà un tavolo di concertazione e di definizione dei contenuti del programma, al quale parteciperanno i privati promotori e i responsabili del comune e della Amministrazione comunale o loro incaricati, finalizzato a individuare le soluzioni e i percorsi volti a perseguire la massima efficacia, il contenimento dei tempi e dei costi complessivi degli interventi ipotizzati nel programma.

Il programma di rigenerazione, in quanto non costituente variante al PGT, è approvato dalla Giunta Comunale.

| AMBITO                                   | DENOMINAZIONE  | INDIRIZZO   | PGT VIGENTE |   |   |
|--|----------------|---|-------------|---|---|
|  |                |   | Elaborato   | Disciplina urbanistica  | Rif. Normativo  |
| Ambito AR1<br>Rigenerazione territoriale | Ex Vivaio      | Via Pascoli   | Tav. 13 DdP | Ambiti per attrezzature ortoflorovivaistiche  | DdP Disposizioni per l'applicazione                   |
|  |                |   | Tav. 18 PdR | Ambiti per attrezzature ortoflorovivaistiche  | PdR NTA – art. 10.4                                   |
| Ambito AR2<br>Rigenerazione urbana       | Manzoni        | Via Manzoni – via Tezze                               | Tav. 13 DdP | Ambito di trasformazione  | DdP Disposizioni per l'applicazione<br>DdP scheda AT5 |
|  |                |   | Tav. 18 PdR | Ambito di trasformazione  | -   |
| Ambito AR3<br>Rigenerazione territoriale | Marconi        | Via Marconi – via Zopfi                               | Tav. 13 DdP | Viabilità<br>Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico<br>Parchi urbani, attrezzature sportive e aree verdi pubbliche                                | DdP Disposizioni per l'applicazione                   |
|  |                |   | Tav. 15 PdS | Viabilità<br>Aree e attrezzature per la mobilità e la sosta<br>Servizi per le attività produttive (mobilità e sosta)  | PdS NTA – art. 4.1                                    |
|  |                |   | Tav. 18 PdR | Viabilità<br>Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico   | PdR NTA – art. 5.6                                    |
| Ambito AR4<br>Rigenerazione urbana       | Zopfi          | Via Zopfi – via degli Alpini                          | Tav. 13 DdP | Ambito di trasformazione  | DdP Disposizioni per l'applicazione<br>DdP scheda AT2 |
|  |                |   | Tav. 18 PdR | Ambito di trasformazione  | -   |
| Ambito AR5<br>Rigenerazione urbana       | Centro Storico | Via Gavazzeni – piazza Giovanni XXIII – piazza Europa | Tav. 13 DdP | Nuclei di antica formazione<br>Viabilità<br>Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico<br>Parchi urbani, attrezzature sportive e aree verdi pubbliche | DdP Disposizioni per l'applicazione                   |

|  |  |                           |             |  |  |
|--|--|---------------------------|-------------|--|--|
|  |  |                           | Tav. 18 PdR | Nuclei di antica formazione<br>Ambiti di consolidamento soggetti a<br>progettazione unitaria<br>Con volumetria definita - NE<br>Viabilità<br>Servizi e attrezzature pubbliche e di<br>uso pubblico | PdR NTA – art. 8.1<br>PdR NTA – art. 8.3 |
| Ambito AR6<br>Rigenerazione territoriale | La Patta                                 | Via La Patta              | Tav. 13 DdP | Servizi e attrezzature pubbliche e di<br>uso pubblico  | DdP Disposizioni per<br>l'applicazione   |
|  |  |                           | Tav. 15 PdS | Aree e attrezzature per servizi sociali<br>Aree per edilizia residenziale sociale  | PdS NTA – art. 4.1                       |
|  |  |                           | Tav. 18 PdR | Servizi e attrezzature pubbliche e di<br>uso pubblico  | PdR NTA – art. 5.6                       |
| Ambito AR7<br>Rigenerazione urbana       | Centro Scolastico e<br>Parco dello Sport | Via Matteotti – via Sarca | Tav. 13 DdP | Servizi e attrezzature pubbliche e di<br>uso pubblico  | -  |
|  |  |                           | Tav. 15 PdS | Aree e attrezzature per l'istruzione<br>Servizi sportivi<br>Aree e attrezzature per la mobilità e la<br>sosta  | PdS NTA – art. 4.1                       |
|  |  |                           | Tav. 18 PdR | Servizi e attrezzature pubbliche e di<br>uso pubblico  | PdR NTA – art. 5.6                       |

# Ambito AR 1 di Rigenerazione Territoriale



## INFORMAZIONI GENERALI

**Ambito di Rigenerazione Territoriale**

**Codice ID:** AR 1

**ST indicativa:** 27239 mq

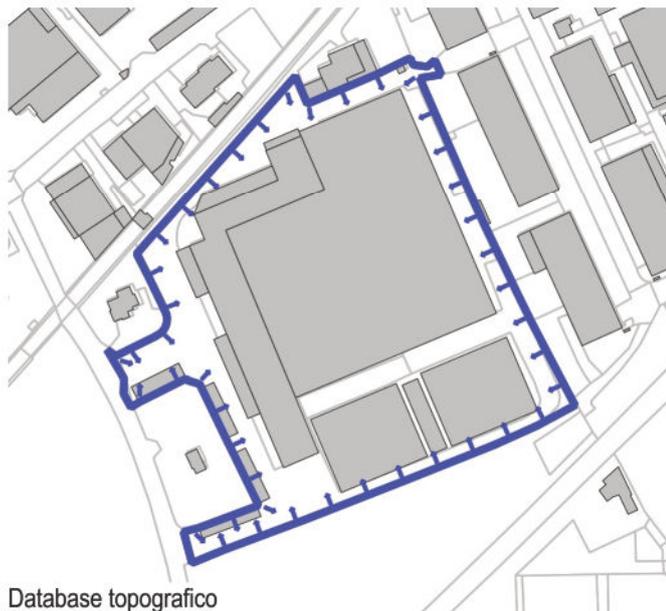
## INDICAZIONI PGT

**Destinazione urbanistica:** Ambiti per attrezzature ortoflorovivaistiche

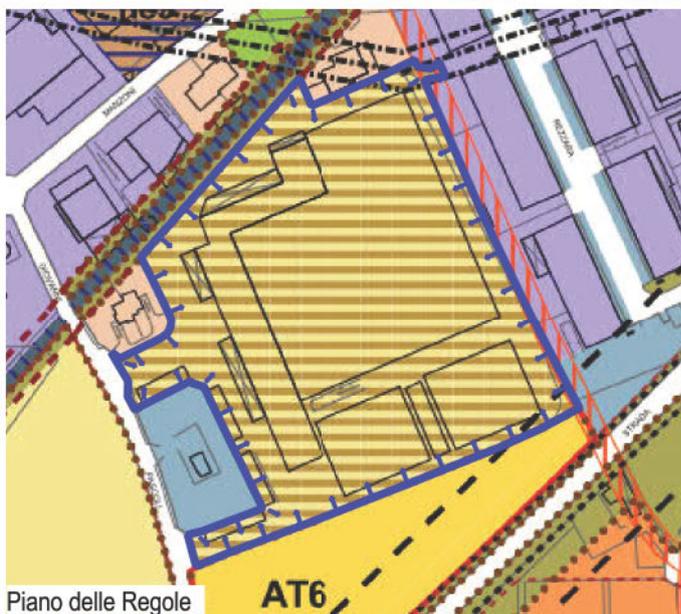
**Vincoli:** -



Ortofoto



Database topografico



Piano delle Regole

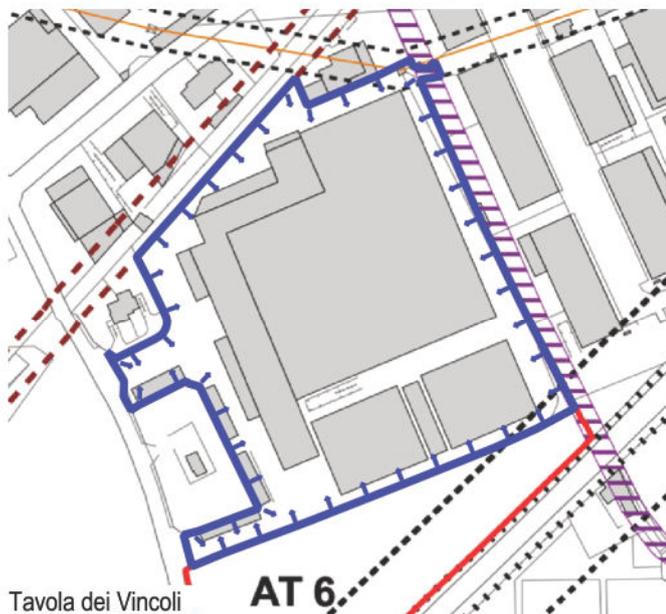


Tavola dei Vincoli

### Legenda

#### Tessuto urbano consolidato

- ..... Perimetro tessuto urbano consolidato
- Nuclei di antica formazione
- ..... Perimetro dei nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo A (I.E. 1,30 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo B (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo C (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/4 - Hmax: 6,5 m)
- Verde privato di tutela
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi e artigianali
- Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale

- Ambiti commerciali, terziari e di produzione di servizi
- Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti per attrezzature ortoflorovivaistiche

#### Elementi del Documento di piano

- AT Ambiti di trasformazione
- ..... AT2 fronte ovest - allineamento indicativo
- ..... Allargamento stradale via Zanino del Colle
- Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Aree agricole di tutela ambientale
- Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale

#### Aree di pregio ambientale

- Fiumi e corsi d'acqua
- ..... Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Aree agricole naturali del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- ..... PLUS Naturalserio
- ..... PLUS del Serio Nord

#### Elementi del Piano dei servizi

- Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- R Attrezzature religiose e parrocchiali

#### Rete della mobilità

- Tramvia TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Fermata 'Ranica' TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- ..... Viabilità di progetto

#### Vincoli

- Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)
- Boschi e foreste (fonte Piano di Indirizzo Forestale)
- Classi di fattibilità geologica - 4 - 3 Cp - 3 Eb - 3 Fluv B (fonte: studio geologico)
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Fascia di rispetto del depuratore (Delib. Min. 4/2/1977)
- ..... Fascia di rispetto degli elettrodotti indicative (D.P.C.M. 23/04/92)
- ..... Fasce di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
- ..... Fascia di rispetto tramvia (D.P.R. 753/1980 e s.m.i.)
- ..... Fascia di rispetto idraulico fiume Serio (fonte Studio Geologico)
- ..... Limite del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)



### Indirizzi funzionali da PGT

Principale: sistema terziario del commercio e della produzione di servizi – ambiti per attrezzature ortoflorovivaistiche.

Complementari: attività terziarie e direzionali; artigianato di servizio; attività paracommerciali; altre destinazioni d'uso complementari al sistema terziario del commercio e della produzione di servizi.

### Punti di forza, debolezze, opportunità, rischi

| <b>Punti di forza</b>  | <b>Debolezze</b>   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Condizioni di prossimità alla accessibilità veicolare alle reti di scala vasta (SP 35)</li><li>• Ambito territoriale in evoluzione</li><li>• Prossimità alla fermata tranviaria TEB</li><li>• Prossimità al PLIS</li><li>• Disponibilità di uno stock di volumi dismessi e degradati, potenzialmente suscettibili di rigenerazione</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Estensione dell'ambito rispetto alle ordinarie operazioni di rigenerazione a scala comunale</li><li>• Perimetrata da barriere infrastrutturali che ne limitano i rapporti con il centro urbano</li><li>• Contesto insediativo periurbano, debole e marginale</li></ul> |
| <b>Opportunità</b>   | <b>Rischi</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• fruizione della accessibilità dalle linee di trasporto pubblico (linea TEB T1)</li><li>• connessione alle reti di viabilità sovralocale (SP 35)</li><li>• Possibili operazioni di riduzione delle superficie impermeabilizzate, di incremento dell'apparato vegetazionale</li><li>• Integrazione della rete di mobilità attiva</li></ul>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mancata integrazione con il sistema del verde</li><li>• Incapacità di dialogare con il contesto urbanistico e funzionale</li><li>• Scarsa integrazione con il contesto e con gli interventi programmati dal PGT</li></ul>  |

### Obiettivi del programma di rigenerazione territoriale

La rigenerazione territoriale è definita come *“insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali”* (art-2 comma 1 lettera e-bis LR 31/2014).

In coerenza con gli obiettivi della revisione del PGT:

- Obiettivi di sostenibilità per lo sviluppo
  - Rafforzare il ruolo territoriale per sostenere il sistema produttivo qualificato, promuovendo lo sviluppo del terziario e delle attività di servizio.
  - Promuovere le risorse territoriali a sostegno del mondo produttivo, favorendo attività qualificate ed evitando il consumo di suolo ed imprese a ridotta componente occupazionale.
- Obiettivi di sostenibilità per la città da riqualificare

- Sviluppare e qualificare la rete dei servizi e gli spazi aperti pubblici. Completare l'accessibilità, con particolare riguardo al completamento della rete di mobilità dolce. Implementare la dotazione di parcheggi pubblici e privati.
- Perseguire, nell'ambito del governo delle singole e puntuali trasformazioni, la logica di qualità complessiva dei servizi e della qualità urbana, nella prospettiva di migliorare la qualità della vita dei cittadini.
- Favorire il governo della qualità architettonica delle trasformazioni, in funzione degli aspetti complessivi paesistici del contesto e della corretta integrazione degli accorgimenti volti alla sostenibilità ambientale.

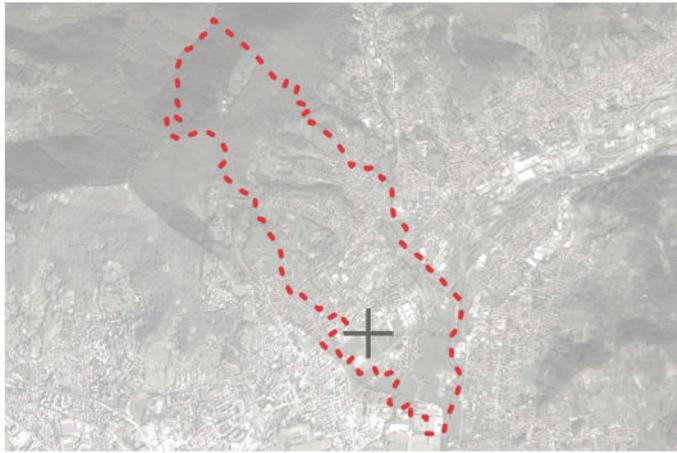
#### **Indirizzi per la rigenerazione territoriale**

- Ridurre la quota di superfici impermeabilizzate.
- Agire per incrementare le dotazioni di verde e il patrimonio arboreo.
- Connettere l'area con la rete della ciclopeditonalità comunale.

#### **Usi temporanei ipotizzati**

- Usi compatibili con il contesto, in particolare con il sistema delle attività produttive.

# Ambito AR 2 di Rigenerazione Urbana



## INFORMAZIONI GENERALI

Ambito di Rigenerazione Urbana

**Codice ID:** AR 2

**ST indicativa:** 15032 mq

## INDICAZIONI PGT

**Destinazione urbanistica:** Ambito di trasformazione

**Vincoli:** Aree di bonificare



Ortofoto



Database topografico



Piano delle Regole

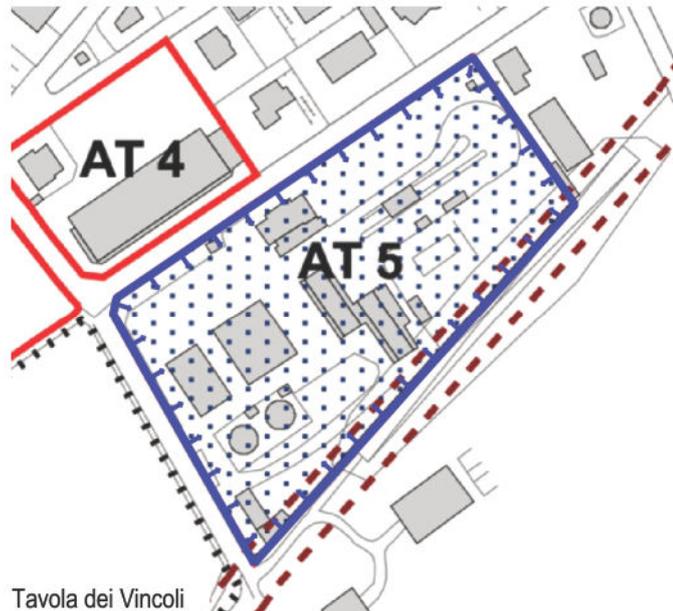


Tavola dei Vincoli

### Legenda

#### Tessuto urbano consolidato

- ..... Perimetro tessuto urbano consolidato
- Nuclei di antica formazione
- ..... Perimetro dei nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo A (I.E. 1,30 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo B (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo C (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/4 - Hmax: 5,5 m)
- Verde privato di tutela
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi e artigianali
- Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale

- Ambiti commerciali, terziari e di produzione di servizi
- Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti per attrezzature ortoforovaistiche
- AT Ambiti di trasformazione
- ..... AT2 fronte ovest - allineamento indicativo
- ..... Allargamento stradale via Zanino del Colle
- Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Aree agricole di tutela ambientale
- Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale

#### Aree di pregio ambientale

- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Aree agricole naturali del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PLUS Naturalserio
- PLUS del Serio Nord

#### Elementi del Piano dei servizi

- Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- R Attrezzature religiose e parrocchiali

#### Rete della mobilità

- Tramvia TEB linea T1 Bergamo - Albino
- Fermata Ranica TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- ..... Viabilità di progetto

#### Vincoli

- Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)
- Boschi e foreste (fonte Piano di Indirizzo Forestale)
- Classi di fattibilità geologica - 4 - 3 Cp - 3 Eb - 3 Fluv B (fonte: studio geologico)
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fascia di rispetto cimiteriale
- ..... Fascia di rispetto del depuratore (Delib. Min. 4/2/1977)
- ..... Fascia di rispetto degli elettrodotti indicative (D.P.C.M. 23/04/92)
- ..... Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.l.)
- ..... Fascia di rispetto tramvia (D.P.R. 753/1980 e s.m.l.)
- ..... Fascia di rispetto idraulico fiume Serio (fonte Studio Geologico)
- ..... Limite del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.l.)



## Indirizzi funzionali da PGT

Principale: attività produttive, artigianali e terziarie non commerciali.

Complementari: funzioni complementari alle attività produttive, artigianali e terziarie non commerciali; sono escluse le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.lgs. Del 16.01.2008 n.4, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e LR 19/2001.

## Punti di forza, debolezze, opportunità, rischi

| <b>Punti di forza</b>  | <b>Debolezze</b>  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Prossimità alle reti veicolari di scala vasta (SP 35)</li><li>• Ambito territoriale evoluzione</li><li>• Disponibilità di un notevole stock di volumi dismessi o degradati, potenzialmente suscettibili di rigenerazione</li><li>• Continuità con il sistema insediativo</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Estensione dell'ambito rispetto alle ordinarie operazioni di rigenerazione a scala comunale</li><li>• Contesto insediativo periurbano, debole e marginale</li><li>• Verifiche preliminari sulle condizioni dei suoli</li></ul>  |
| <b>Opportunità</b>   | <b>Rischi</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Possibili significative operazioni di riduzione delle superficie impermeabilizzate, di incremento dell'apparato vegetazionale</li><li>• Integrazione della rete di mobilità attiva</li><li>• Riqualificazione di un margine urbano e della rete viaria di quartiere</li></ul>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mancata integrazione con il sistema del verde</li><li>• Incapacità di dialogare con il contesto paesaggistico</li><li>• Scarsa integrazione con il contesto insediativo</li><li>• Frammentazione e non coerenza degli interventi</li><li>• Scarsa integrazione con il contesto e con gli interventi programmati dal PGT</li></ul> |

## Obiettivi del programma di rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana è definita come *“insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano”* (art-2 comma 1 lettera e LR 31/2014).

### In coerenza con gli obiettivi della revisione del PGT:

- Obiettivi di sostenibilità per la città da trasformare
  - Perseguire il principio della riduzione del consumo di suolo.
  - Privilegiare le trasformazioni all'interno del territorio urbanizzato o al suo stretto margine, facilitando la valorizzazione di aree dismesse e i processi di riorganizzazione funzionale.
  - Puntare all'ottimizzazione della risorsa suolo, grazie al riutilizzo dei contenitori vuoti o sottoutilizzati, agevolando la riconversione funzionale rispetto al consumo di nuovo suolo.
  - Perseguire il completamento del disegno della città compatta, qualificando gli elementi di margine urbano, sia in termini identitari che di inserimento paesistico-ambientale, unitamente

alla qualificazione delle reti di connessione con i nodi gravitazionali urbani e con gli attrattori extraurbani.

- Perseguire, nell'ambito del governo delle singole e puntuali trasformazioni, la logica di qualità complessiva dei servizi e della qualità urbana, nella prospettiva di migliorare la qualità della vita dei cittadini.
- Pianificare gli spazi aperti, la rete infrastrutturale, il paesaggio urbano, il riassetto dell'edificato nell'ambito di un progetto complessivo di rifunzionalizzazione e creazione di un nuovo sistema lineare integrato.

#### **Indirizzi per la rigenerazione territoriale**

- La rigenerazione dell'ambito è finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree che ospitano attività incompatibili con il contesto.
- L'intervento definirà il nuovo limite sud del comparto abitato posto tra via Marconi ed il sedime tranviario.
- Dovrà essere qualificato il tratto di via Manzoni antistante l'intervento, assicurando una fascia di servizi lungo strada, destinati a verde, parcheggi e connessione ciclopedonale.
- La trasformazione dovrà concorrere alla riqualificazione di via Manzoni nel tratto antistante l'intervento, mediante la realizzazione dei marciapiedi, di un filare alberato e di una pista ciclopedonale.
- Ridurre la quota di superfici impermeabilizzate.
- Agire per incrementare le dotazioni di verde e il patrimonio arboreo.
- Connettere l'area con la rete della ciclopedonalità comunale.

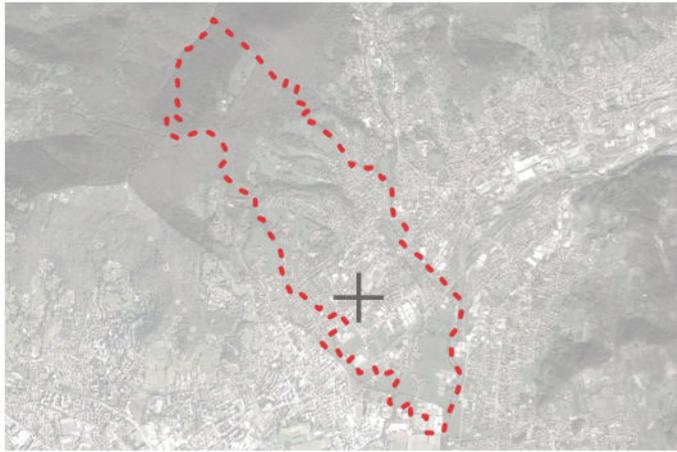
#### **Usi temporanei ipotizzati**

- Usi compatibili con il contesto e la qualità dei suoli, da verificare in via preventiva.

# Ambito AR 3 di Rigenerazione Territoriale

Comune di Ranica - Schedatura Ambiti di Rigenerazione

Legge regionale n°18 del 2019



## INFORMAZIONI GENERALI

**Ambito di Rigenerazione Territoriale**

**Codice ID:** AR 3

**ST indicativa:** 42721 mq

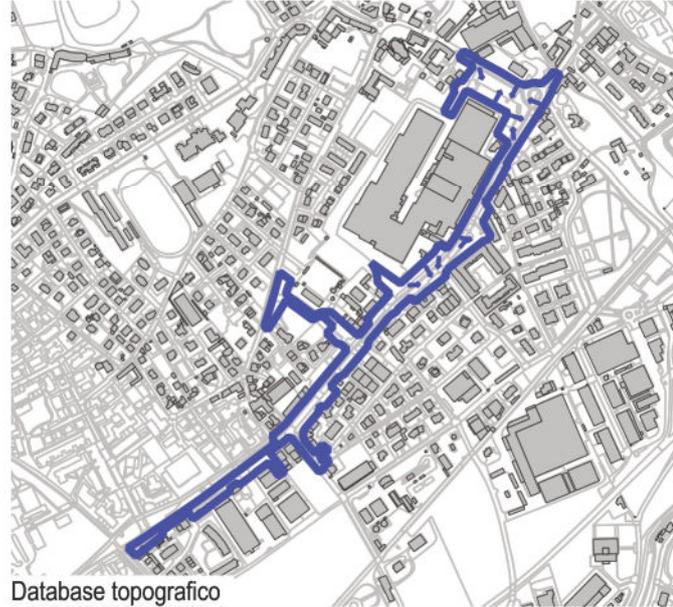
## INDICAZIONI PGT

**Destinazione urbanistica:** Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico

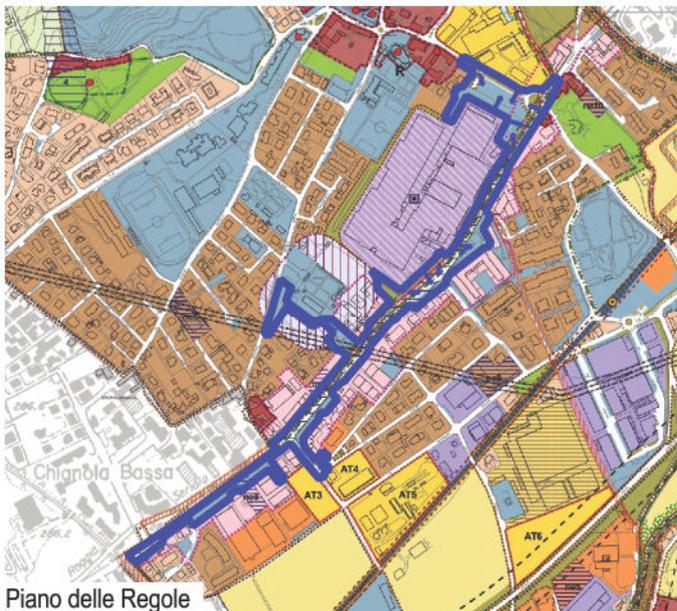
**Vincoli:** Fasce di rispetto del reticolo idrico di bonifica consortile, Plis Serio Nord



Ortofoto



Database topografico



Piano delle Regole

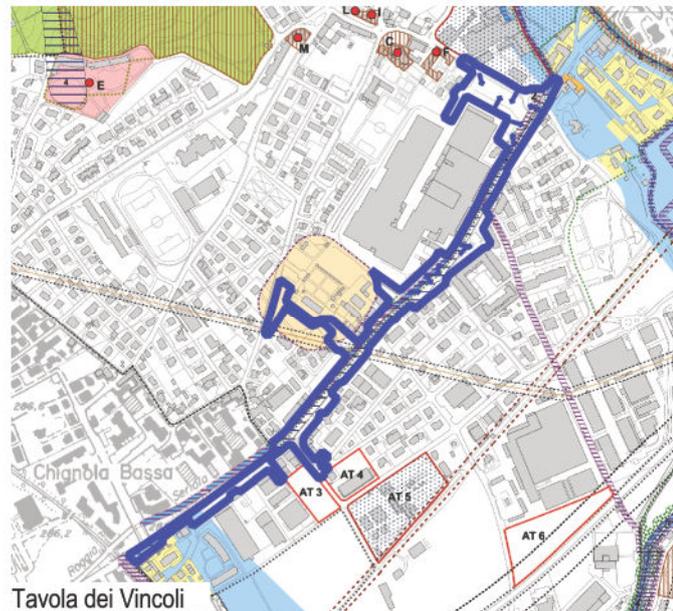


Tavola dei Vincoli

### Legenda

#### Tessuto urbano consolidato

- ..... Perimetro tessuto urbano consolidato
- Nuclei di antica formazione
- ..... Perimetro dei nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo A (I.E. 1,30 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo B (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo C (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/4 - Hmax: 6,5 m)
- Verde privato di tutela
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi e artigianali
- Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale

- Ambiti commerciali, terziari e di produzione di servizi
- Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti per attrezzature ortoforoivaistiche
- AT Ambiti di trasformazione
- ..... AT2 fronte ovest - allineamento indicativo
- ..... Allargamento stradale via Zanino del Colle
- Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Aree agricole di tutela ambientale
- Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale

#### Aree di pregio ambientale

- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Aree agricole naturali del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PLIS Naturalserio
- PLIS del Serio Nord
- Elementi del Piano dei servizi
- Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- R Attrezzature religiose e parrocchiali
- Rete della mobilità
- Tramvia TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Fermata Ranica TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- ..... Viabilità di progetto

#### Vincoli

- Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)
- Boschi e foreste (fonte Piano di Indirizzo Forestale)
- Classi di fattibilità geologica - 4 - 3 Cp - 3 Eb - 3 Fluv B (fonte: studio geologico)
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto del depuratore (Delib. Min. 4/2/1977)
- Fascia di rispetto degli elettrodotto indicative (D.P.C.M. 23/04/92)
- Fasce di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
- Fascia di rispetto tramvia (D.P.R. 753/1980 e s.m.i.)
- ..... Fascia di rispetto idraulico fiume Serio (fonte Studio Geologico)
- ..... Limite del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)



## Indirizzi funzionali da PGT

Principale: sistema dei servizi.

Complementari: servizi per la mobilità e la sosta, aree verdi di uso pubblico.

### Punti di forza, debolezze, opportunità, rischi

| <i>Punti di forza</i>  | <i>Debolezze</i>  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Prossimità al centro storico e al sistema centrale dei servizi</li><li>• Presenza di attività economiche trainanti</li><li>• Asse di centralità urbana ereditato dal precedente ruolo di asse viario primario</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• sviluppo, elevata articolazione e frammentazione dell'ambito</li><li>• Molteplicità degli attori coinvolti</li><li>• Debolezza di parte dei tessuti edilizi</li><li>• Frammentazione del regime dei suoli</li><li>• Costi complessivi</li><li>• Obsolescenza e degrado di parte dello stock edilizio</li><li>• Discontinuità e frammentarietà della rete ciclopedonale</li><li>• Elevata impermeabilizzazione delle superfici</li><li>• Interferenza spazi pedonali con la viabilità automobilistica e le aree a parcheggio</li></ul> |
| <i>Opportunità</i>   | <i>Rischi</i>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Rigenerazione e innovazione finalizzate alla valorizzazione del sistema pubblico degli spazi aperti in una prospettiva di rilettura del paesaggio urbano</li><li>• Disegno unitario di un asse di centralità urbana</li><li>• Innesco di processi di rigenerazione dei tessuti edilizi circostanti e di riqualificazione dei fronti urbani degradati</li><li>• Incremento della dotazione aree piantumate, di porzioni permeabili e degli spazi aperti di fruizione</li><li>• Miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale per le utenze deboli (interventi di traffic calming, dotazione adeguata di spazi dedicati, illuminazione, decremento della velocità di transito veicolare, ecc.)</li><li>• Estensione, potenziamento e integrazione della rete ciclopedonale, superamento dell'effetto barriera della via</li><li>• Rigenerazione qualitativa dei suoli e delle pavimentazioni, con estensione delle superfici permeabili</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intervento frammentato e incoerente</li><li>• Discontinuità degli interventi nella fase attuativa</li><li>• Sporadicità e incompatibilità paesaggistica di soluzioni estemporanee</li><li>• Mancata integrazione con il sistema ambientale</li><li>• Eccessiva impermeabilizzazione del suolo</li><li>• Incremento del carico veicolare e degli effetti ambientali negativi connessi</li></ul>  |

## **Obiettivi del programma di rigenerazione territoriale**

La rigenerazione territoriale è definita come *“insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali”* (art-2 comma 1 lettera e-bis LR 31/2014).

### In coerenza con gli obiettivi della revisione del PGT:

- Obiettivi di sostenibilità per la città da trasformare
  - Perseguire il completamento del disegno della città compatta, qualificando gli elementi di margine urbano, sia in termini identitari che di inserimento paesistico-ambientale, unitamente alla qualificazione delle reti di connessione con i nodi gravitazionali urbani e con gli attrattori extraurbani.
  - Promuovere secondo il principio di massima sostenibilità un progetto di rigenerazione del sistema urbanizzato lineare lungo via Marconi, ponendo particolare attenzione alla ridefinizione del tracciato ciclopedonale, stradale e del trasporto pubblico, anche mediante il coinvolgimento dei comuni confinanti.
  - Pianificare gli spazi aperti, la rete infrastrutturale, il paesaggio urbano, il riassetto dell’edificato nell’ambito di un progetto complessivo di rifunzionalizzazione e creazione di un nuovo sistema lineare integrato.
- Obiettivi di sostenibilità per i servizi
  - “Mettere a sistema” i servizi presenti sul territorio favorendone l’accessibilità grazie alla creazione di una maglia continua ed integrata di servizi e di spazi aperti, di carattere urbano e periurbano, puntando prioritariamente alla valorizzazione del patrimonio esistente e al completamento di una rete di piste ciclabili.
  - Integrare la rete comunale ciclopedonale, nell’ambito del Piano dei Servizi, integrata al sistema complessivo dei servizi comunali.
- Obiettivi di sostenibilità per il sistema infrastrutturale
  - Porre un’attenzione prioritaria agli utenti deboli, anche sviluppando la rete dei percorsi sicuri casa scuola e casa lavoro.
  - Mirare, all’interno della città prevalentemente compiuta, al perseguimento della logica di integrazione dei flussi, riducendo il più possibile gli elementi di conflitto.
  - Integrare gli elementi di connessione con la stazione della TEB, rafforzandone la polarità e qualificando gli assi di relazione con la città e con l’esterno.

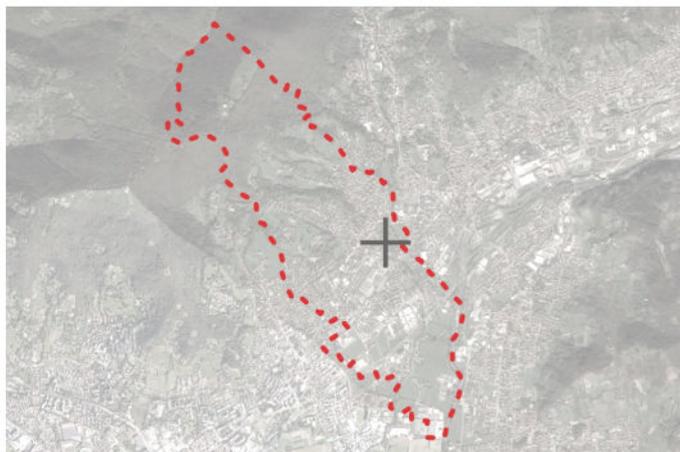
### **Indirizzi per la rigenerazione territoriale**

- Individuare una soluzione guida unitaria declinabile per ambiti e fasi autonome.
- Incrementare la dotazione arborea.
- Valorizzare le reti di mobilità attiva, inserire servizi per la ciclabilità.
- Aumentare il livello di sicurezza per gli utenti della strada, in particolare le utenze deboli.
- Piantumazione e de-pavimentazione delle aree a parcheggio sottoutilizzate.

### **Usi temporanei ipotizzati**

Usi compatibili con il contesto, con attenzione alla sicurezza della mobilità.

# Ambito AR 4 di Rigenerazione Urbana



## INFORMAZIONI GENERALI

Ambito di Rigenerazione Urbana

Codice ID: AR 4

ST indicativa: 32440 mq

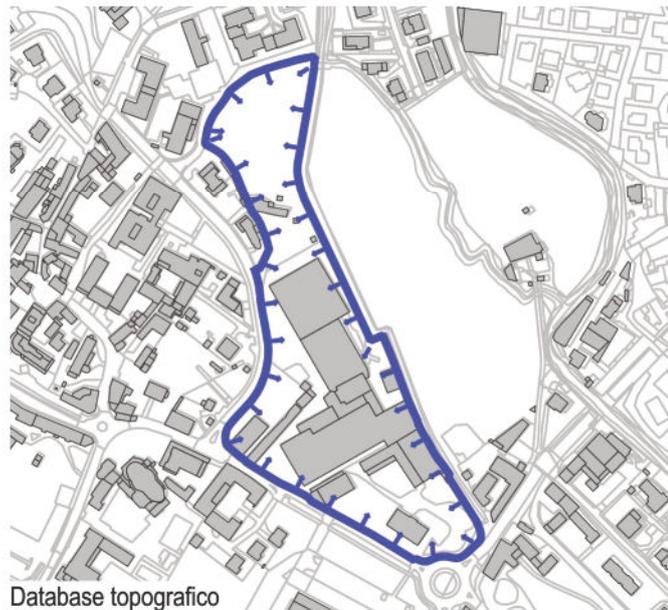
## INDICAZIONI PGT

Destinazione urbanistica: Ambito di trasformazione

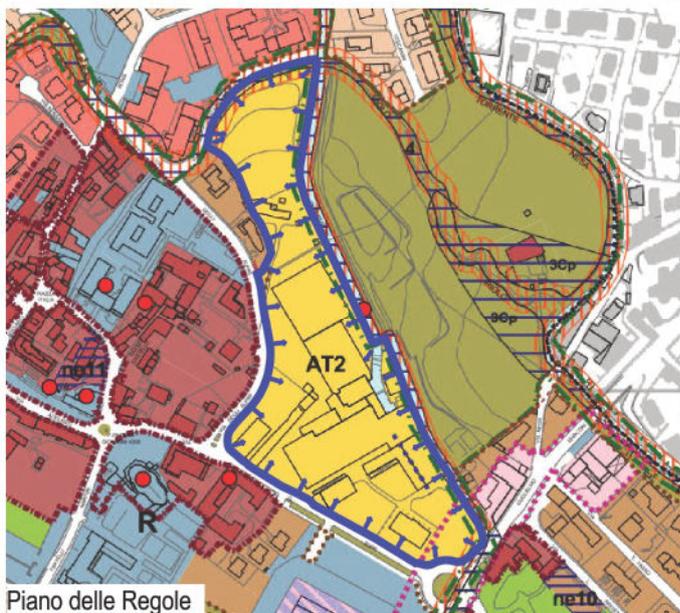
Vincoli: Aree da bonificare



Ortofoto



Database topografico



Piano delle Regole

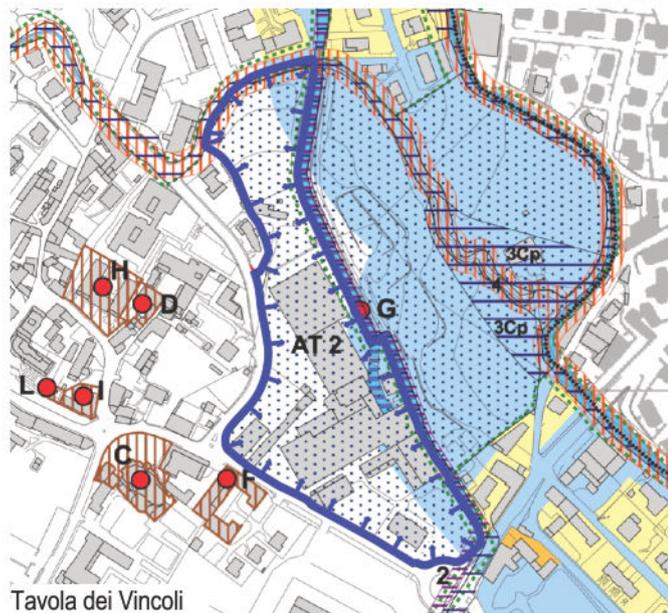


Tavola dei Vincoli

### Legenda

#### Tessuto urbano consolidato

- ..... Perimetro tessuto urbano consolidato
- Nuclei di antica formazione
- ..... Perimetro dei nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo A (I.E. 1,30 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo B (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo C (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/4 - Hmax: 5,5 m)
- Verde privato di tutela
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi e artigianali
- Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale
- Ambiti commerciali, terziari e di produzione di servizi
- Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti per attrezzature ortoforovivaistiche
- AT Ambiti di trasformazione
- ..... AT2 fronte ovest - allineamento indicativo
- ..... Allargamento stradale via Zanino del Colle
- Elementi del Documento di piano
- Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Aree agricole di tutela ambientale
- Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale

#### Aree di pregio ambientale

- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Aree agricole naturali del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PLUS Naturalserio
- PLUS del Serio Nord

#### Elementi del Piano dei servizi

- Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- R Attrezzature religiose e parrocchiali

#### Rete della mobilità

- Tramvia TEB linea T1 Bergamo - Albino
- Fermata Ranica' TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- ..... Viabilità di progetto

#### Vincoli

- Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)
- Boschi e foreste (fonte Piano di Indirizzo Forestale)
- Classi di fattibilità geologica - 4 - 3 Cp - 3 Eb - 3 Fluv B (fonte: studio geologico)
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto del depuratore (Delib. Min. 4/2/1977)
- Fascia di rispetto degli elettrodotto indicative (D.P.C.M. 23/04/92)
- Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.l.)
- Fascia di rispetto tramvia (D.P.R. 753/1980 e s.m.l.)
- Fascia di rispetto idraulico fiume Serio (fonte Studio Geologico)
- ..... Limite del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.l.)



## Indirizzi funzionali da PGT

Principale: residenziale, terziario, commerciale e ricettivo, come declinato nella scheda dell'Ambito di Trasformazione AT2 del PGT vigente. L'ambito, ai sensi della deliberazione n. 54 del 20 dicembre 2019, riveste carattere ambientale anche sotto il profilo storico identitario.

## Punti di forza, debolezze, opportunità, rischi

| <b>Punti di forza</b>  | <b>Debolezze</b>   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Contiguità con il centro storico e prossimità al sistema centrale dei servizi</li><li>• Disponibilità di un notevole stock di volumi dismessi o degradati, potenzialmente suscettibili di rigenerazione</li><li>• Prossimità al sistema ambientale del PLIS</li><li>• Ampia disponibilità di spazi aperti</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Estensione dell'ambito e capacità insediativa che si rivolge ad una domanda sovracomunale</li><li>• Costi di intervento</li><li>• Verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività</li><li>• Rapporto con la roggia Serio e con la morfologia del luogo</li><li>• Difficoltà di riuso e cattivo stato di manutenzione dei fabbricati esistenti</li></ul>  |
| <b>Opportunità</b>   | <b>Rischi</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Recupero dell'identità storico-culturale</li><li>• Potenziale ubicazione di funzioni e servizi di rango superiore</li><li>• Rigenerazione dei tessuti del centro urbano</li><li>• Ruolo di cerniera urbana, in una prospettiva di connessione ambientale tra il centro storico e il sistema ambientale e paesaggistico del Serio</li><li>• Integrazione, potenziamento e diversificazione del sistema dei servizi alla collettività</li><li>• Potenziamento dei servizi ecosistemici</li><li>• Supporto e integrazione con il centro storico</li><li>• Integrazione dell'offerta di edilizia convenzionata</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Costi degli interventi di bonifica</li><li>• Annullamento della memoria storica</li><li>• Mancata integrazione con il sistema del verde</li><li>• Incapacità di dialogare con il contesto paesaggistico urbano</li><li>• Scarsa integrazione con il contesto insediativo</li><li>• Frammentazione e non coerenza degli interventi</li><li>• Impatto sulle reti viarie</li><li>• Incapacità di instaurare una relazione di sinergia con il centro storico</li></ul> |

## Obiettivi del programma di rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana è definita come *“insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano”* (art-2 comma 1 lettera e LR 31/2014).

### In coerenza con gli obiettivi della revisione del PGT:

- Obiettivi di sostenibilità per la città da trasformare
  - Privilegiare le trasformazioni all'interno del territorio urbanizzato o al suo stretto margine, facilitando la valorizzazione di aree dismesse e i processi di riorganizzazione funzionale.

- Puntare all'ottimizzazione della risorsa suolo, grazie al riutilizzo dei contenitori vuoti o sottoutilizzati, agevolando la riconversione funzionale rispetto al consumo di nuovo suolo.
- Perseguire il completamento del disegno della città compatta, qualificando gli elementi di margine urbano, sia in termini identitari che di inserimento paesistico-ambientale, unitamente alla qualificazione delle reti di connessione con i nodi gravitazionali urbani e con gli attrattori extraurbani.
- Agevolare le trasformazioni urbanistiche finalizzate sia a rispondere alla domanda presente (di insediamenti, di servizi, di aree per usi pubblici), sia a garantire i presupposti di una ripresa dello sviluppo economico, qualitativo e quantitativo.
- Perseguire, nell'ambito del governo delle singole e puntuali trasformazioni, la logica di qualità complessiva dei servizi e della qualità urbana, nella prospettiva di migliorare la qualità della vita dei cittadini.

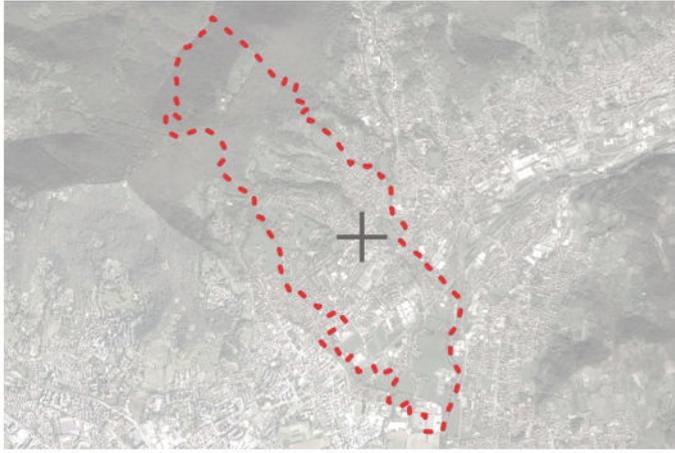
#### **Indirizzi per la rigenerazione territoriale**

- La trasformazione è finalizzata alla rigenerazione delle aree occupate dallo stabilimento ex Zopfi, secondo un modello di intervento in grado di integrare le preesistenze e/o le sostituzioni con il Centro Storico e il contesto ambientale in termini di paesaggio urbano e continuità pedonale.
- L'intervento dovrà operare per la valorizzazione delle parti residuali dello stabilimento, tutelando l'ambientale anche nelle forme della salvaguardia dell'identità storico-culturale, con interventi di rifunzionalizzazione conservativa delle parti maggiormente rappresentative, nonché di restauro delle strutture di valore altamente simbolico, quali la storica ciminiera.
- Dovrà essere definita una rete di mobilità attiva integrata con le reti ciclopedonali esistenti e di progetto.
- Operare per incrementare la dotazione di servizi ecosistemici.
- Garantire un modello dell'abitare attento alle tipologie delle unità immobiliari innovative e coerente con l'evoluzione delle esigenze post Covid.
- Porre attenzione all'offerta di housing sociale, sperimentare anche forme di abitare innovative e soluzioni realizzative ecosostenibili avanzate.

#### **Usi temporanei ipotizzati**

- Usi compatibili con il contesto e le previsioni di PGT, subordinati ad una verifica della qualità dei suoli, da effettuare in via preventiva, e a seguito della messa in sicurezza dei fabbricati esistenti.

# Ambito AR 5 di Rigenerazione Urbana



## INFORMAZIONI GENERALI

Ambito di Rigenerazione Urbana

**Codice ID:** AR 5

**ST indicativa:** 15181 mq

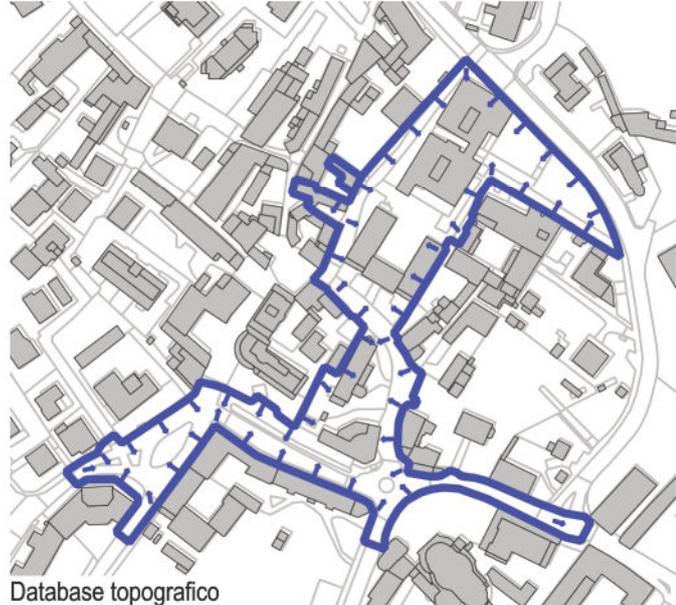
## INDICAZIONI PGT

**Destinazione urbanistica:** Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico

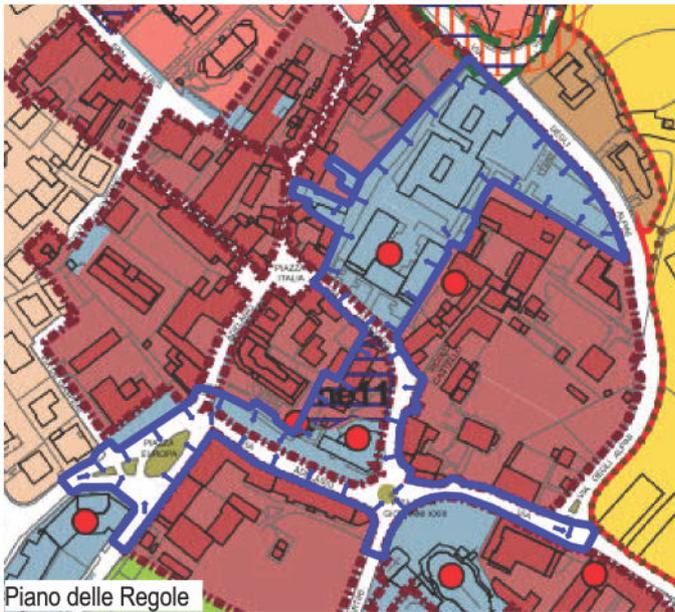
**Vincoli:** Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)



Ortofoto



Database topografico



Piano delle Regole

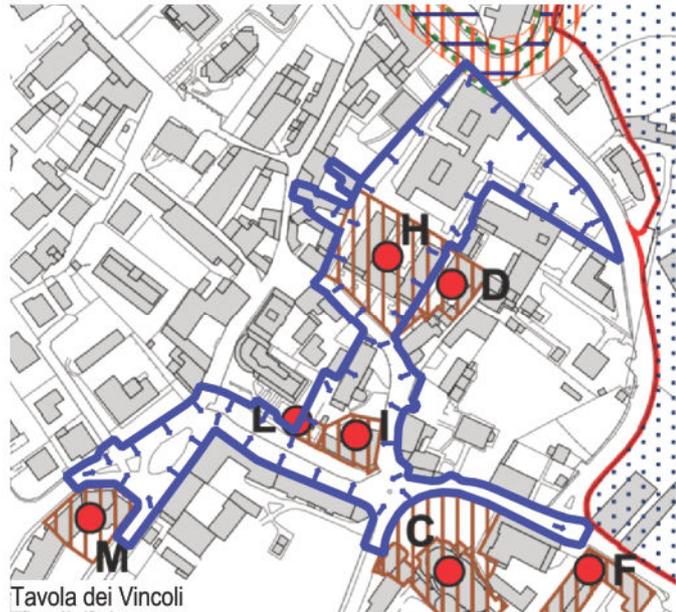


Tavola dei Vincoli

**Legenda**

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Tessuto urbano consolidato</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>..... Perimetro tessuto urbano consolidato</li> <li>■ Nuclei di antica formazione</li> <li>..... Perimetro dei nuclei di antica di formazione</li> <li>■ Ambiti residenziali di consolidamento tipo A (If: 1,30 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)</li> <li>■ Ambiti residenziali di consolidamento tipo B (If: 1,10 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)</li> <li>■ Ambiti residenziali di consolidamento tipo C (If: 1,10 mc/mq - Rc: 1/4 - Hmax: 6,5 m)</li> <li>■ Verde privato di tutela</li> <li>..... Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE</li> <li>■ Ambiti produttivi e artigianali</li> <li>■ Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale</li> <li>..... Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE</li> <li>■ Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ambiti commerciali, terziari e di produzione di servizi</li> <li>..... Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi</li> <li>..... Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE</li> <li>■ Ambiti per attrezzature ortoforovisualistiche</li> </ul> <p><b>Elementi del Documento di piano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ AT Ambiti di trasformazione</li> <li>..... AT2 fronte ovest - allineamento indicativo</li> <li>..... Allargamento stradale via Zarino del Colle</li> <li>..... Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico</li> <li>■ Aree agricole di tutela ambientale</li> <li>..... Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale</li> </ul> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Area di pregio ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fiumi e corsi d'acqua</li> <li>..... Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo</li> <li>..... Aree agricole naturali del Parco Regionale dei Colli di Bergamo</li> <li>..... PLUS Naturalserio</li> <li>..... PLUS del Serio Nord</li> </ul> <p><b>Elementi del Piano dei servizi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico</li> <li>■ Servizi privati di rilevanza pubblica</li> <li>■ R Attrezzature religiose e parrocchiali</li> </ul> <p><b>Reti della mobilità</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tramvia TEB linea T1 Bergamo - Albino</li> <li>● Fermata 'Ranica' TEB Linea T1 Bergamo - Albino</li> <li>..... Viabilità di progetto</li> </ul> | <p><b>Vincoli</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)</li> <li>■ Boschi e foreste (fonte Piano di Indirizzo Forestale)</li> <li>■ Classi di fattibilità geologica : 4 - 3 Cp - 3 Eb - 3 Fluv B (fonte: studio geologico)</li> <li>■ Fascia di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico</li> <li>■ Fascia di rispetto cimiteriale</li> <li>..... Fascia di rispetto del depuratore (Delib. Min. 42/1977)</li> <li>..... Fascia di rispetto degli elettrodotti indicative (D.P.C.M. 23/04/92)</li> <li>..... Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)</li> <li>..... Fascia di rispetto tramvia (D.P.R. 753/1980 e s.m.i.)</li> <li>..... Fascia di rispetto idraulico fiume Serio (fonte Studio Geologico)</li> <li>..... Limite del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)</li> </ul> |
|---|--|



## Indirizzi funzionali da PGT

Principale: sistema dei servizi.

Complementari: servizi per la mobilità e la sosta, aree verdi di uso pubblico.

## Punti di forza, debolezze, opportunità, rischi

| <b>Punti di forza</b>   | <b>Debolezze</b>  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Integrazione con il centro storico e al sistema centrale dei servizi</li><li>• Presenza di attività economiche trainanti</li><li>• Qualità del paesaggio urbano</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Debolezza di parte dei tessuti edilizi</li><li>• Articolazione e discontinuità dell'ambito</li><li>• Molteplicità degli attori coinvolti</li><li>• Costi complessivi</li><li>• Elevata impermeabilizzazione delle superfici</li><li>• Interferenza spazi pedonali con la viabilità automobilistica e le aree a parcheggio</li></ul> |
| <b>Opportunità</b>  | <b>Rischi</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Rigenerazione e innovazione finalizzate alla valorizzazione del sistema pubblico degli spazi aperti</li><li>• Integrazione e rinnovamento delle attrezzature e servizi così da valorizzare il ruolo di centralità dell'ambito</li><li>• Innesco di processi di rigenerazione dei tessuti edilizi storici circostanti</li><li>• Rinnovo funzionale ed edilizio degli immobili al fine di pervenire ad un più elevato livello di prestazione energetica</li><li>• Incremento della dotazione di spazi pubblici di fruizione e degli elementi di arredo,</li><li>• Ridisegno degli spazi destinati alla viabilità carrabile, rigenerazione qualitativa dei suoli e delle pavimentazioni, con estensione delle superfici permeabili</li><li>• Miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale per le utenze deboli (interventi di traffic calming, dotazione adeguata di spazi dedicati, illuminazione, decremento della velocità di transito veicolare, ecc.)</li><li>• Estensione, potenziamento e integrazione della rete ciclopedonale</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Intervento frammentato e incoerente con il contesto insediativo storico</li><li>• Discontinuità degli interventi nella fase attuativa</li><li>• Eccessiva impermeabilizzazione del suolo</li><li>• Sporadicità e incompatibilità paesaggistica di soluzioni estemporanee</li></ul>  |

## Obiettivi del programma di rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana è definita come “insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la

*riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano"* (art-2 comma 1 lettera e LR 31/2014).

In coerenza con gli obiettivi della revisione del PGT:

- Obiettivi di sostenibilità per la città da riqualificare
  - Stimolare lo sviluppo della vitalità del centro storico, senza intaccarne le qualità, ma operando per la valorizzazione della sua identità.
  - Sviluppare e qualificare la rete dei servizi e gli spazi aperti pubblici. Completare l'accessibilità interna-esterna al centro storico, con particolare riguardo al completamento della rete di mobilità dolce. Implementare la dotazione di parcheggi pubblici e privati.
  - Perseguire, nell'ambito del governo delle singole e puntuali trasformazioni, la logica di qualità complessiva dei servizi e della qualità urbana, nella prospettiva di migliorare la qualità della vita dei cittadini.
- Obiettivi di sostenibilità per i servizi
  - "Mettere a sistema" i servizi presenti sul territorio favorendone l'accessibilità grazie alla creazione di una maglia continua ed integrata di servizi e di spazi aperti, di carattere urbano e periurbano, puntando prioritariamente alla valorizzazione del patrimonio esistente e al completamento di una rete di piste ciclabili.
  - Integrare la rete comunale ciclopedonale, nell'ambito del Piano dei Servizi, integrata al sistema complessivo dei servizi comunali.
- Obiettivi di sostenibilità per il sistema infrastrutturale
  - Mirare al riequilibrio complessivo degli ambiti urbanizzati attraverso la riqualificazione del sistema viabilistico ed il completamento della rete di connessioni dolci, risolvendo prioritariamente i nodi critici.
  - Porre un'attenzione prioritaria agli utenti deboli, anche sviluppando la rete dei percorsi sicuri casa scuola e casa lavoro.
  - Mirare, all'interno della città prevalentemente compiuta, al perseguimento della logica di integrazione dei flussi, riducendo il più possibile gli elementi di conflitto.

#### **Indirizzi per la rigenerazione territoriale**

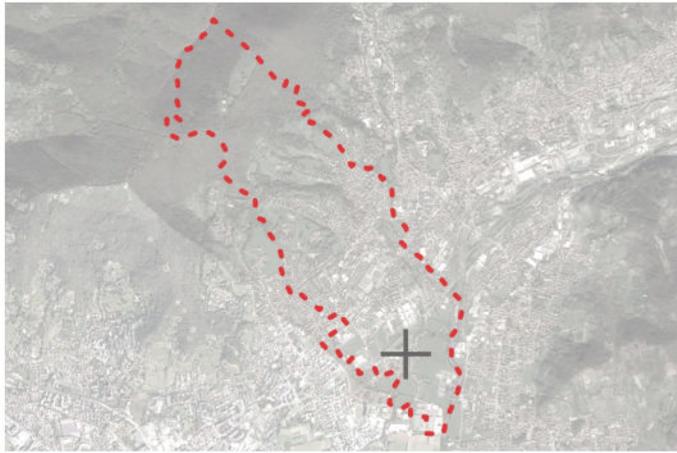
- L'intervento dovrà contribuire alla valorizzazione del sistema di spazi pubblici (piazza Europa, via Adelasio, la rotatoria di via Zopfi/Gavazzeni/sette fratelli martiri) in una logica di continuità formale e fruitiva, tramite interventi a favore della pedonalità quali: riqualificazione della pavimentazione, valorizzazione del verde, riduzione delle superfici pavimentate, controllo del microclima, contestualmente alla puntuale riconfigurazione dei flussi veicolari.
- Il programma dovrà contribuire alla valorizzazione dell'intorno edificato e all'integrazione fra servizi di proprietà comunale (Municipio, Centro Diurno Integrato - ex Asilo S. Antonio, Centro Culturale "Roberto Gritti") e spazio pubblico, quale soglia urbana, nonché la efficace riattivazione degli stessi.
- Rinnovo degli immobili di edilizia popolare e degli altri edifici di proprietà comunale.

- Migliore integrazione della rete della pedonalità con il sistema delle aree a parcheggio circostanti.

**Usi temporanei ipotizzati**

- Usi compatibili con il contesto, con attenzione al ruolo di centralità e al decoro urbano dell'ambito.

# Ambito AR 6 di Rigenerazione Urbana



## INFORMAZIONI GENERALI

Ambito di Rigenerazione Urbana

**Codice ID:** AR 6

**ST indicativa:** 1625 mq

## INDICAZIONI PGT

**Destinazione urbanistica:** Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico

**Vincoli:** -



Ortofoto



Database topografico



Piano delle Regole



Tavola dei Vincoli

### Legenda

#### Tessuto urbano consolidato

- ..... Perimetro tessuto urbano consolidato
- Nuclei di antica formazione
- ..... Perimetro dei nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo A (I.E. 1,30 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo B (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo C (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/4 - Hmax: 6,5 m)
- Verde privato di tutela
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi e artigianali
- Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale

- Ambiti commerciali, terziari e di produzione di servizi
- Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti per attrezzature ortoforovivaistiche
- AT Ambiti di trasformazione
- ..... AT2 fronte ovest - allineamento indicativo
- ..... Allargamento stradale via Zanino del Colle
- Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Aree agricole di tutela ambientale
- Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale

#### Aree di pregio ambientale

- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Aree agricole naturali del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PLUS Naturalserio
- PLUS del Serio Nord

#### Elementi del Piano dei servizi

- Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- R Attrezzature religiose e parrocchiali

#### Rete della mobilità

- Tramvia TEB linea T1 Bergamo - Albino
- Fermata 'Ranica' TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- ..... Viabilità di progetto

#### Vincoli

- Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)
- Boschi e foreste (fonte Piano di Indirizzo Forestale)
- Classi di fattibilità geologica - 4 - 3 Cp - 3 Eb - 3 Fluv B (fonte: studio geologico)
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto del depuratore (Delib. Min. 4/2/1977)
- Fascia di rispetto degli elettrodotti indicative (D.P.C.M. 23/04/92)
- Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
- Fascia di rispetto tramvia (D.P.R. 753/1980 e s.m.i.)
- ..... Fascia di rispetto idraulico fiume Serio (fonte Studio Geologico)
- ..... Limite del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)



## Indirizzi funzionali da PGT

Principale: sistema dei servizi.

Complementari: edilizia residenziale sociale.

## Punti di forza, debolezze, opportunità, rischi

| <b>Punti di forza</b>   | <b>Debolezze</b>   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Vicinanza alle reti di mobilità di scala vasta (SP 35)</li><li>• Vicinanza ai PLIS e al sistema paesaggistico e ambientale del Serio</li></ul>            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Separazione fisica e marginalità</li><li>• Contesto insediativo periurbano debole e frammentato</li></ul>  |
| <b>Opportunità</b>  | <b>Rischi</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Connessione con il sistema paesaggistico e ambientale del Serio</li><li>• Potenziamento e interconnessione delle reti di mobilità ciclopedonale</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mancata integrazione con il sistema del verde</li><li>• Incapacità di dialogare con il contesto paesaggistico</li><li>• Frammentazione e incoerenza degli interventi</li></ul> |

## Obiettivi del programma di rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana è definita come “*insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell’ambiente costruito e la riorganizzazione dell’assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un’ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell’ambiente urbano*” (art-2 comma 1 lettera e LR 31/2014).

In coerenza con gli obiettivi della revisione del PGT:

- Obiettivi di sostenibilità per il sistema ambientale, paesaggistico e culturale
  - Contribuire alla realizzazione di un sistema integrato di verde pubblico e privato, sia dal punto di vista ambientale che paesistico-fruitivo.
- Obiettivi per la questione abitativa
  - Sviluppare l’offerta di edilizia sociale, secondo le forme definite dal Piano dei Servizi, anche riconoscendo a questa funzione il valore di servizio pubblico ad ogni effetto.

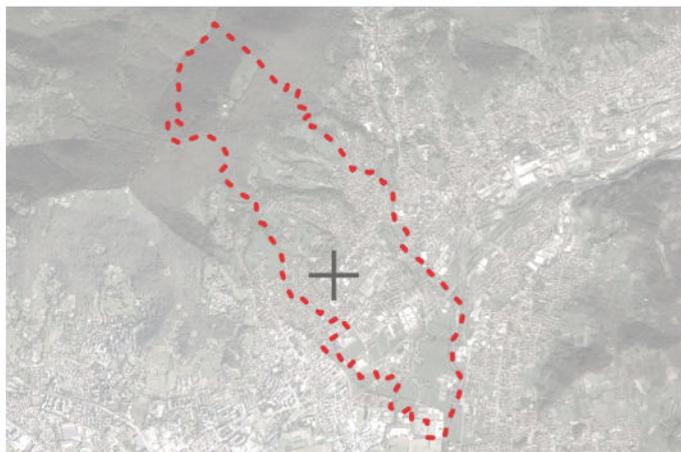
## Indirizzi per la rigenerazione territoriale

- Rinnovo degli immobili di edilizia popolare e degli altri edifici di proprietà comunale.
- Migliore integrazione degli spazi aperti con il contesto.

## Usi temporanei ipotizzati

- Non sono ipotizzati usi temporanei.

# Ambito AR 7 di Rigenerazione Urbana



## INFORMAZIONI GENERALI

Ambito di Rigenerazione Urbana

Codice ID: AR 7

ST indicativa: 45948 mq

## INDICAZIONI PGT

Destinazione urbanistica: Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico

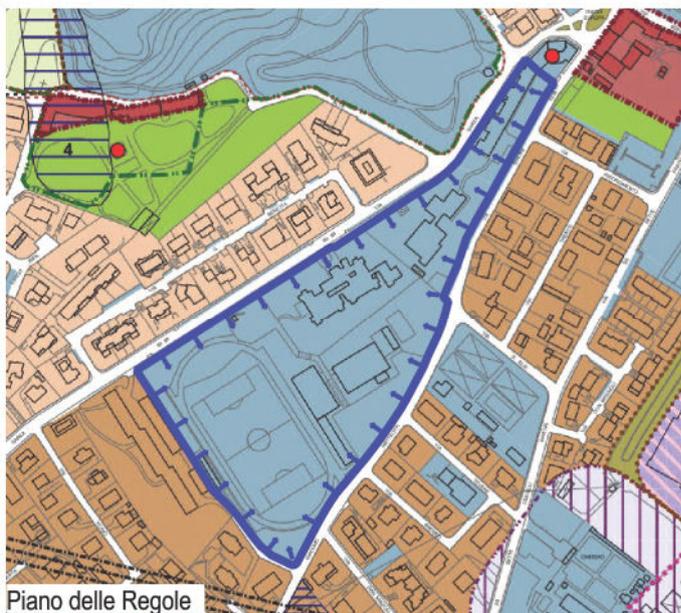
Vincoli: -



Ortofoto



Database topografico



Piano delle Regole



Tavola dei Vincoli

### Legenda

#### Tessuto urbano consolidato

- ..... Perimetro tessuto urbano consolidato
- Nuclei di antica formazione
- ..... Perimetro dei nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo A (I.E. 1,30 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo B (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/3 - Hmax: 9 m)
- Ambiti residenziali di consolidamento tipo C (I.E. 1,10 mc/mq - Rc: 1/4 - Hmax: 6,5 m)
- Verde privato di tutela
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi e artigianali
- Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale
- Ambiti commerciali, terziari e di produzione di servizi
- Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE
- Ambiti per attrezzature ortoforoivaistiche
- AT Ambiti di trasformazione
- ..... AT2 fronte ovest - allineamento indicativo
- ..... Allargamento stradale via Zanino del Colle
- Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Aree agricole di tutela ambientale
- Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale

#### Aree di pregio ambientale

- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Aree agricole naturali del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PLUS Naturalserio
- PLUS del Serio Nord

#### Elementi del Piano dei servizi

- Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Servizi privati di rilevanza pubblica
- R Attrezzature religiose e parrocchiali

#### Rete della mobilità

- Tramvia TEB linea T1 Bergamo - Albino
- Fermata Ranica TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- ..... Viabilità di progetto

#### Vincoli

- Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)
- Boschi e foreste (fonte Piano di Indirizzo Forestale)
- Classi di fattibilità geologica: 4 - 3 Cp - 3 Eb - 3 Fluv B (fonte: studio geologico)
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto del depuratore (Delib. Min. 4/2/1977)
- Fascia di rispetto degli elettrodotto indicativi (D.P.C.M. 23/04/92)
- Fasce di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.l.)
- Fascia di rispetto tramvia (D.P.R. 753/1980 e s.m.l.)
- Fascia di rispetto idraulico fiume Serio (fonte Studio Geologico)
- ..... Limite del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.l.)



## Indirizzi funzionali da PGT

Principale: sistema dei servizi.

Complementari: commercio e attività di erogazione cibi e bevande, ai fini sociali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio.

## Punti di forza, debolezze, opportunità, rischi

| <b>Punti di forza</b>   | <b>Debolezze</b>   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Compendio interamente di proprietà comunale</li><li>• Ampiezza dell'offerta sportiva</li><li>• Integrazione tra sistema scolastico e attrezzature sportive</li><li>• Posizione baricentrica nel centro urbano</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Obsolescenza delle strutture esistenti</li><li>• Promiscuità di funzioni non integrate in modo efficiente</li><li>• scarsa qualità delle aree a parcheggio</li><li>• Limitata disponibilità di spazi per significativa espansione del comparto in diretta prossimità</li></ul> |
| <b>Opportunità</b>  | <b>Rischi</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Rinnovo e riqualificazione delle strutture e degli impianti sportivi</li><li>• Rinnovo e messa in sicurezza degli edifici scolastici</li><li>• Trasformare il Centro Sportivo in un vero e proprio Parco dello Sport aperto alla cittadinanza</li><li>• Integrare le aree contigue esterne disponibili</li><li>• Depavimentare e integrare la vegetazione nel perimetro</li><li>• Continuità del sistema del verde e degli spazi di fruizione</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Scarsa integrazione fra le attrezzature</li><li>• Impermeabilizzazione delle superfici e riduzione della vegetazione esistente</li><li>• Intervento frammentato e non coerente</li><li>• Degrado e sottoutilizzo delle attrezzature sportive esistenti</li></ul>               |

## Obiettivi del programma di rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana è definita come *“insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano”* (art-2 comma 1 lettera e LR 31/2014).

In coerenza con gli obiettivi della revisione del PGT:

- Obiettivi di sostenibilità per i servizi
  - Rendere più efficiente il sistema dei servizi pubblici attraverso livelli più adeguati di qualità, accessibilità e rendimento rispetto alla effettiva domanda sociale.
  - Integrare i servizi esistenti, le potenzialità residue, i margini per una corretta razionalizzazione delle infrastrutture e delle attività, il livello qualitativo da raggiungere, nella logica di risparmio di suolo e di risorse finanziarie pubbliche.

- “Mettere a sistema” i servizi presenti sul territorio favorendone l’accessibilità grazie alla creazione di una maglia continua ed integrata di servizi e di spazi aperti, di carattere urbano e periurbano, puntando prioritariamente alla valorizzazione del patrimonio esistente e al completamento di una rete di piste ciclabili.
- Integrare la rete comunale ciclopedonale, nell’ambito del Piano dei Servizi, integrata al sistema complessivo dei servizi comunali.

#### **Indirizzi per la rigenerazione territoriale**

- La rigenerazione dell’ambito è finalizzata alla razionalizzazione delle attuali strutture del centro scolastico e del centro sportivo, alla riqualificazione delle attrezzature esistenti e alla realizzazione di nuove dotazioni, secondo un modello integrato di comparto dei servizi costituito da Centro Scolastico e Parco dello Sport.
- Contestuale razionalizzazione delle aree per la sosta, riducendo, ove possibile l’estensione delle aree pavimentate.
- Incrementare la dotazione arborea.
- Il programma dovrà assumere criteri di intervento volti al rafforzamento della resilienza ambientale del territorio comunale.
- Valorizzare le reti di mobilità attiva, inserire servizi per la ciclabilità.
- Aumentare il livello di sicurezza per gli utenti della strada, mettere in sicurezza gli accessi pedonali agli edifici scolastici.
- Ridisegno, piantumazione e de-pavimentazione delle aree a parcheggio sottoutilizzate.

#### **Usi temporanei ipotizzati**

- Usi compatibili con i servizi scolastici e le attrezzature sportive.