

DOCUMENTO DI PIANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**COMUNE DI
CALVENZANO**

Provincia di Bergamo



DOCUMENTO

DdP02

SCENARIO DI RIFERIMENTO

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

PROGETTAZIONE

**AMBIENTE
TERRITORIO
INFRASTRUTTURE
ENGINEERING
S.R.L.**

Via Monza, 107/32 int.3,
20060 Gessate (Mi)
P.I./C.F. 06140070969
capitale sociale € 10.000,00 i.v.

tel.: 0295380406
fax :0295383357
email: atiengineeringsrl@libero.it

PROGETTISTA

Dott. Cosimo Caputo
Pianificatore Territoriale

COLLABORATORI

Dott. Ilaria Mazzoleni - Naturalista
Dott. Paola Fabbietti - Pianificatore Territoriale
Dott. Paolo Motta - Pianificatore Territoriale

DATA
Dicembre 2011

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 26 del 22.07.2011
Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 43 del 18.12.2011

LO SCENARIO DI RIFERIMENTO - INDICE GENERALE

9 - LE AZIONI E LA NORMATIVA GENERALE DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
9.1 L'OBIETTIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO	6
9.1.1 OBIETTIVI GENERALI DEL PGT	
9.1.2 OBIETTIVI DEL PGT	
9.2 LE POLITICHE PER IL SISTEMA AMBIENTALE	11
9.2.1 VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO: IL PIANO PAESISTICO COMUNALE	
9.3 LE POLITICHE PER IL SISTEMA DEI SERVIZI E PER IL SISTEMA DELLA VIABILITA'	26
9.4 LE POLITICHE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO	30
9.4.1 LE POLITICHE PER LA CITTA' ESISTENTE	
9.4.2 LE POLITICHE PER LE AREE DA ASSOGGETTARE AD AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
10 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	35
10.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	36
10.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PER IL COMUNE DI CALVENZANO	37
11- LA NORMATIVA ATTUATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO	42
11.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE	43

11.1.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)	
11.1.2	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)	
11.1.3	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU)	
11.1.4	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI (ATS)	
11.1.5	AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (ATTPL)	
11.2	LE REGOLE PEREQUATIVE	47
11.3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	49
11.3.1	TIPOLOGIA DEI SOGGETTI PROMOTORI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
11.3.2	REQUISITI DEI SOGGETTI PROMOTORI	
11.3.3	CONTENUTI DELL'ISTANZA E MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
11.3.4	DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE	
11.3.5	LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	
11.3.6	MODALITÀ DI GESTIONE DELLE ATTREZZATURE ASSERVITE AD USO PUBBLICO	
11.3.7	CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI E MONETIZZAZIONE	
11.3.8	ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI	
11.3.9	VARIANTI E MODIFICAZIONI	
11.3.10	DURATA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	

ELABORATI GRAFICI

IL PROGETTO DI PIANO

E01 - IL SISTEMA AMBIENTALE E IL PIANO PAESISTICO COMUNALE

E02 - IL SISTEMA DEI SERVIZI

E03 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ED INSEDIATIVO

E04 - TAVOLA DI SINTESI DELLE AZIONI DI PIANO

E05 – QUADRO STRATEGICO

VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO CON IL PTCP

F01 – COMPATIBILITA' CON IL SISTEMA PAESISTICO E AMBIENTALE DEL PTCP (tav. E2.2 del PTCP)

F02 – COMPATIBILITA' CON IL QUADRO STRUTTURALE DEL PTCP (tav. E4 del PTCP)

F03 – TAVOLA DI RAFFRONTO DELLE AREE AGRICOLE DEL PGT ADOTTATO CON GLI AMBITI AGRICOLI DEL PTCP

9

LE AZIONI E LA NORMATIVA GENERALE DEL DOCUMENTO DI PIANO

9.1 L'OBIETTIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano costituisce lo strumento cardine per il coordinamento, la programmazione e la progettazione delle azioni di governo del territorio e pertanto delle trasformazioni che interessano il sistema insediativo, infrastrutturale, dei servizi e ambientale.

L'obiettivo principale del Documento di Piano è quello di operare per una città che si sviluppi sia in termini quantitativi che qualitativi integrandosi con il suo territorio e con il territorio extracomunale.

Il Documento di Piano non vuole essere solamente uno strumento di programmazione urbanistica, ma anche uno strumento di indirizzo economico e sociale. Quindi serve attenzione all'impatto che le scelte operate avranno sulle attività produttive, commerciali e terziarie, sia esistenti che future, sulle reti dei servizi di supporto, sull'agricoltura, i parchi, l'ambiente, le infrastrutture di servizio (gli standard), la viabilità e la mobilità.

Uno strumento urbanistico non può da solo risolvere tutti i problemi, ma può, con la salvaguardia e la valorizzazione dell'esistente, predisporre il territorio perché alcune iniziative si realizzino, può far sì che le varie iniziative siano tra loro giustapposte e compatibili.

9.1.1 OBIETTIVI GENERALI DEL PGT

Gli obiettivi generali riguardano aspetti ambientali, territoriali, sociali ed economici, costituendo la strategia che il Piano intende perseguire. L'integrazione tra obiettivi di carattere ambientale ed obiettivi di carattere socio-economico, quindi, rappresenta uno dei momenti cruciali del percorso di pianificazione.

Gli obiettivi generali sono inquadrabili come obiettivi di natura esogena, derivati cioè da politiche, decisioni, piani o programmi di organismi esterni, non modificabili dal piano locale e desunti direttamente dall'analisi e dalla collocazione in un quadro coerente delle informazioni relative al contesto pianificatorio. Tali informazioni vengono completate considerando i parametri fissati dalle norme e dalle politiche di livello nazionale e regionale e gli obiettivi di protezione ambientale delineati da convenzioni e protocolli a

Gli Obiettivi Principali da perseguire nel Piano di Governo del Territorio derivano da un confronto e recepimento dei piani sovraordinati a livello provinciale e regionale, sia da una specifica analisi contestualizzata del territorio, definendo punti di forza da valorizzare e punti di debolezza da rafforzare, costruendo uno scenario di riferimento del

territorio comunale.

Il Piano di Governo del Territorio si struttura su due livelli distinti di pianificazione: il primo (il Documento di Piano) ha carattere strategico e di indirizzo generale, il secondo (il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole) ha carattere operativo e attua gli indirizzi del primo.

Il quadro normativo di progetto si propone quindi di distinguere indirizzi e scelte strategiche e strutturali, necessariamente proiettate su di un lungo periodo, dalle scelte di dettaglio, tendenzialmente legate ai programmi di un quinquennio amministrativo, più flessibili e modificabili, in ragione delle esigenze e delle disponibilità contingenti.

Il nuovo piano deve dare risposta ai seguenti obiettivi:

- coordinare gli interventi di trasformazione urbana (nuovi insediamenti su aree già edificate da trasformare o su aree libere, interne o marginali ai tessuti urbani, da costruire ex novo) legati non solo alle esigenze della domanda presente di insediamenti, servizi e aree per usi pubblici, ma anche alla volontà di proporre il piano come una occasione per valorizzare le potenzialità di un sviluppo futuro, attraverso il processo di promozione delle offerte e delle opportunità delle possibili trasformazioni;
- fornire efficaci strumenti per la riqualificazione urbana allo scopo di favorire interventi diffusi, non solo nei tessuti del paese storico, ma anche e soprattutto in quelli del paese consolidato, comprendendo le zone periurbane e periferiche; per tali tessuti vengono quindi proposti dal PGT interventi mirati al recupero e alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente (compresi gli interventi di ampliamento), alle nuove costruzioni, al recupero migliorativo degli spazi pubblici esistenti e alla loro integrazione con quelli di nuova realizzazione;
- contenere il consumo di suolo, favorendo trasformazioni e sviluppo urbano in una logica di minor occupazione dei cosiddetti "vuoti" della città, divenuti sempre più preziosi per la sostenibilità ambientale del sistema urbano e della qualità della vita degli abitanti;
- promuovere gli interventi sull'ambiente finalizzati alla salvaguardia delle zone di valore ambientale e naturalistico presenti nel territorio, alla valorizzazione delle aree urbane (libere o potenzialmente liberabili) dotate di caratteristiche ambientali di pregio o rilevanti dal punto di vista ecologico attraverso la costruzione di una "rete ecologica" che ne favorisca la connessione e la fruibilità (anche attraverso la realizzazione di percorsi ciclopedonali) e, infine, al generale miglioramento della qualità degli spazi del paese e della loro vivibilità (riduzione dei fattori inquinanti,

- allontanamento dei fattori di rischio, aumento del verde urbano);
- rilanciare lo sviluppo economico della paese e del territorio, promuovendo strategie di intervento non solo nei settori tradizionali dell'attività produttiva e commerciale, ma anche e soprattutto nei settori legati ai servizi, all'attività ricettiva e turistico-alberghiera, attraverso la disponibilità di nuove trasformazioni nel territorio e la programmazione di interventi mirati al recupero e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e naturalistico-ambientale, anche attraverso la previsione di nuove infrastrutture e al completamento dei progetti in corso di attuazione.

In accordo alla Relazione esplicativa della Convenzione Europea del Paesaggio, la tutela del paesaggio si propone di:

- conservare e valorizzare gli aspetti significativi o caratteristici giustificati dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo di intervento umano;
- accompagnare i cambiamenti futuri riconoscendo la grande diversità e la qualità dei paesaggi ereditati dal passato, sforzandosi di preservare, o ancor meglio arricchire tale diversità e tale qualità, invece di lasciarla andare in rovina;
- promuovere uno sviluppo sostenibile.

La tutela del paesaggio deve essere adeguata alle caratteristiche evolutive del paesaggio stesso e pertanto non può limitarsi a misure vincolistiche e di limitazione, ma deve svolgere un ruolo attivo in riferimento alle necessarie azioni di conservazione, potenziamento, riqualificazione e gestione delle sue componenti riproducibili, molte delle quali strettamente dipendenti dalla presenza umana.

Sarà opportuno avviare forme di progettazione integrata entro i processi di trasformazione del territorio esistenti o previsti che tenga conto delle istanze ambientali e paesaggistiche, mediante il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento della biodiversità e del giusto grado di eterogeneità dei paesaggi;
- aumento della complessità a scapito della banalizzazione ecosistemica;
- rinaturalizzazione dei corsi d'acqua che in molti casi rimane l'unica possibilità concreta di diffusione della naturalità anche nei tessuti altamente antropizzati;
- rivalutazione del paesaggio agrario come importante sistema plurifunzionale potenziale, con importanza ambientale e non solo agronomica, sempre che sia integrato da elementi seminaturali compatibili;
- conservazione attiva del patrimonio naturalistico e storico-culturale;

9.1.2 OBIETTIVI DEL PGT

- utilizzo d'indicatori ambientali a supporto dell'analisi paesaggistico-ambientale necessaria al progetto;
- introduzione del concetto di "compensazione" come abituale complemento di trasformazioni compatibili anche di piccola entità, ai fini del miglioramento della qualità ambientale;
- creazione di nuovi elementi di qualità naturalistica diffusa a valenza multipla (riequilibrio ecologico, minimizzazione degli impatti di grandi opere e infrastrutture, ecc.) attuata anche mediante la costruzione di reti ecologiche, che rappresentano strutture indispensabili ai fini della conservazione della biodiversità e della sostenibilità in relazione al fatto che uno dei maggiori problemi della conservazione del paesaggio è la frammentazione del territorio;
- riqualificazione e potenziamento del sistema dei parchi urbani;
- adeguata progettazione degli spazi aperti e incentivazione e valorizzazione di quelli privati.

Di seguito si riporta il set degli obiettivi che la proposta preliminare di piano sta definendo.

Tessuto edilizio consolidato

- contenere l'incremento edilizio
- valorizzare i residui tessuti di antica formazione
- incentivare l'incremento volumetrico sul patrimonio edilizio esistente
- riqualificare le aree degradate, abbandonate e/o dismesse
- migliorare la qualità urbana
- migliorare/incrementare le attività economiche
- razionalizzare il sistema dei parcheggi
- riqualificare la viabilità principale
- riqualificare le intersezioni viarie
- riqualificare e ripristinare il nucleo antico

Ambiti di trasformazione

- migliorare l'immagine urbana
- individuare un'area per un centro commerciale di dimensioni limitate al bacino di utenza locale
- prevedere nuova residenza di qualità
- prevedere nuovi spazi per le attività produttive contenendo il consumo di suolo e gli elementi di valore ambientale
- potenziare il ruolo dell'agricoltura come elemento imprescindibile dell'economia locale
- definire quinte di mitigazione lungo i margini urbani

Ambiti per servizi

- dotare il territorio comunale delle aree a servizi necessarie per una migliore qualità della vita in conformità con la dotazione prevista dalle disposizioni legislative vigenti
- migliorare la dotazione di servizi a disposizione dei cittadini e dei non residenti che fruiscono del territorio comunale

Ambiti da non costruire e tutelare

- tutelare e tramandare i valori territoriali, ambientali e paesaggistici
- valorizzare i luoghi di identificazione storica
- tutelare le testimonianze edilizie storiche
- migliorare l'accessibilità pedonale e i servizi
- tutelare i corsi d'acqua naturali e artificiali e riqualificare le sponde
- tutelare l'equipaggiamento vegetazionale e potenziarne la dotazione lungo i corsi d'acqua e le strade campestri
- tutelare la viabilità minore
- qualificare il sistema del verde pubblico all'interno dell'abitato
- valorizzare il ruolo dell'agricoltura multifunzionale

9.2 LE POLITICHE PER IL SISTEMA AMBIENTALE

Ambiti per la viabilità e le infrastrutture

- migliorare la qualità infrastrutturale all'interno del territorio comunale anche mediante il potenziamento dell'equipaggiamento arboreo
- migliorare ed arricchire la dotazione di percorsi pedonali
- razionalizzare il sistema dei parcheggi
- qualificare la viabilità pedonale all'interno dell'abitato
- preservare, qualificare e valorizzare il sistema della viabilità rurale
- migliorare la sicurezza lungo la rete stradale di attraversamento dell'abitato
- migliorare la sicurezza delle intersezioni viarie

Il Comune di Calvenzano, ha definito alcune linee strategiche d'azione per la formulazione del nuovo strumento urbanistico comunale considerando gli aspetti ambientali del proprio territorio comunale quali essenziali per uno sviluppo urbanistico equilibrato.

L'Amministrazione Comunale si è impegnata a operare per il conseguimento delle seguenti scelte in termini di sostenibilità ambientale complessiva:

- Sviluppo equilibrato del paese e attenta gestione delle risorse pubbliche;
- Tutela del territorio, dell'ambiente e della salute degli abitanti;
- Miglioramento e incremento delle attività economiche nel solco di quelle esistenti;
- Individuazione di nuove aree per le attività;
- Miglioramento della rete di viabilità locale e dei collegamenti a scala territoriale per la risoluzione dei problemi legati all'accessibilità e al traffico di attraversamento;
- Salvaguardia e recupero del centro e degli edifici storici anche attraverso l'individuazione di attività economiche compatibili con il territorio;
- Recupero e riqualificazione delle aree abbandonate e dismesse;
- Tutela dei caratteri testimoniali del nucleo antico;
- Recupero e qualificazione degli edifici esistenti;
- Modesta quantità di nuova residenza.

Il tutto attraverso una strategia operativa che consenta di:

- Operare in conformità a tutte le leggi, ai regolamenti e a tutte le prescrizioni sottoscritte e uniformarsi nelle sue pratiche operative a standard ambientali

9.2.1 VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO: IL PIANO PAESISTICO COMUNALE

- appropriati;
- Individuare e aggiornare gli aspetti ed impatti ambientali derivanti dalle proprie attività e servizi;
 - Proseguire il miglioramento continuo del proprio sistema di gestione al fine di prevenire eventuali forme di inquinamento, anche attraverso la responsabilizzazione e sensibilizzazione di cittadini, turisti, dipendenti, fornitori e appaltatori;
 - Ispirare le proprie scelte politiche ed amministrative a criteri di tutela delle risorse naturali ed energetiche;
 - Rendere accessibili al pubblico i risultati ambientali raggiunti.

A tale fine si è proposta di attivare in seno al nuovo P.G.T. un programma ambientale relativo agli aspetti più significativi, da esaminare periodicamente e aggiornare con nuovi obiettivi in linea con gli indirizzi della Politica ambientale.

Gli obiettivi sono i seguenti:

- Favorire e promuovere uno sviluppo urbanistico e territoriale sostenibile, nel quale tutti i soggetti siano coinvolti e consapevoli delle ricadute dei propri atteggiamenti;
- Promuovere l'incremento della raccolta differenziata dei rifiuti attraverso una continua azione di sensibilizzazione dell'utenza, oltre alla pianificazione di un servizio più rispondente alle esigenze;
- Tutelare il paesaggio includendo nel P.G.T. quegli strumenti indispensabili per la ricerca e la prevenzione degli abusi edilizi sul territorio;
- Promuovere uno sviluppo del territorio che riponga la massima attenzione agli aspetti ambientali, al fine di un utilizzo ottimale delle risorse a fronte della riduzione degli impatti ambientali;
- Promuovere il risparmio idrico e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili.

Con riferimento agli obiettivi generali di ecosostenibilità dello sviluppo e di valorizzazione paesistica delle risorse territoriali, il Documento di Piano ha impostato il proprio percorso utilizzando un metodo interdisciplinare che assume l'ambiente come sistema complesso in cui i diversi assi strategici sono strettamente interrelati.

Le azioni e finalità che il presente Documento propone per il sistema ambientale possono essere così sintetizzate:

LE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

- riqualificazione e sviluppo del sistema paesistico-territoriale sulla base degli elementi e degli ambiti di interesse storico, architettonico e paesistico;
- tutela e riqualificazione dei corsi d'acqua e degli elementi naturali di pregio paesistico;
- riqualificazione degli ambiti urbani connotati da degrado o da insufficiente qualità insediativa.

Nei paragrafi seguenti si riportano azioni e finalità specifiche per la riqualificazione e il potenziamento del sistema paesistico ambientale, che si concretizzano nelle previsioni del Piano Paesistico Comunale.

Al fine di specificare la valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio il Documento di Piano assume anche valenza di Piano Paesistico Comunale e in tal senso deve:

- considerare le componenti paesistiche ed ambientali individuate nel PTPR e nel PTCP riscontrate nel proprio territorio;
- verificare le potenzialità e le esigenze di tutela e valorizzazione, integrate nel processo stesso di elaborazione del Documento di Piano;
- introdurre misure di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio.

Come stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale (art. 34 "Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del P.G.T") il PGT ha determinato sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici dei P.G.T." di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale.

Per coerenza con l'applicazione del PTPR la classificazione segue i cinque livelli di sensibilità in esso indicati, ossia:

- sensibilità molto bassa
- sensibilità bassa
- sensibilità media
- sensibilità elevata

- sensibilità molto elevata.

Sulla base degli elementi emersi dalle analisi del paesaggio naturale e storico culturale del territorio comunale vengono riconosciute 4 classi di sensibilità.

La determinazione delle diverse classi di sensibilità paesistica del territorio di Calvenzano segue il seguente schema:

CLASSE DI SENSIBILITA'	TERRITORIO CLASSIFICATO
sensibilità molto bassa	- Aree produttive
sensibilità bassa	- Aree residenziali - Aree a servizi pubblici costruiti, parcheggi - Aree per allevamenti speciali
sensibilità media	- Aree agricole periurbane - Aree marginali all'urbanizzato - Aree a verde pubblico - Verde privato
sensibilità elevata	- Aree agricole di interesse per la conservazione del paesaggio - Insediamenti di antica formazione - Aree in prossimità di elementi di valore storico-culturale

Nel territorio comunale non sono state riconosciute aree a sensibilità paesistica molto elevata.

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA e MOLTO BASSA

Alle Classi di sensibilità paesistica *bassa e molto bassa* corrisponde la maggior parte delle aree residenziali, le aree produttive e le aree destinate a servizi.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA

Alla classe di sensibilità paesistica *media* corrispondono il tessuto urbano marginale e il tessuto agricolo periurbano

Il tessuto urbano marginale e il tessuto agricolo periurbano sono rappresentati da ambiti liberi di frangia, caratterizzati da forme insediative casuali, episodiche, prive di disegno riconoscibile, con spazi aperti talvolta parzialmente urbanizzati.

Per queste aree il Piano Paesistico suggerisce una strategia di riqualificazione che si concretizza in alcune azioni puntuali definite nel documento di piano che condurranno alla localizzazione di Ambiti di Trasformazione finalizzati anche al miglioramento ambientale che assumono finalità complesse quali:

- ricomporre la maglia urbana, ricucendo la viabilità spesso interrotta e creando una gerarchia viaria più riconoscibile, nonché inserendo laddove possibile la cessione di aree a verde pubblico in grado di determinare una rete di spazi verdi in area urbana capace di con l'intorno agricolo e di interesse ambientale;
- compattare l'edificato esistente secondo un ordine più rigoroso, distinguendo fra spazi privati costruiti e spazi pubblici aperti;
- riqualificare l'intero comparto dotandolo di una rilevante quota di aree pubbliche, quali cessioni di standards negli ambiti di trasformazione urbana a cui vengono assoggettate.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA ELEVATA

Alla classe di sensibilità paesistica *elevata* corrispondono le aree agricole di interesse per la conservazione del paesaggio, gli insediamenti di antica formazione e le aree in prossimità di elementi di valore storico-culturale

Il Tessuto Agricolo di conservazione rappresenta la quota più estesa di tutto il territorio e assume nel Piano Paesistico comunale un significato paesistico ambientale di grande

rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Documento di Piano definisce una specifica disciplina finalizzata:

- alla conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- al miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- alla diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Per gli insediamenti di antica formazione il Piano Paesistico indica un orientamento di valorizzazione e tutela, in considerazione delle condizioni di pregio, ma anche del rischio che eventuali nuove trasformazioni possano modificare profondamente i caratteri tradizionali dell'architettura locale e dell'impianto urbano di matrice storica.

Per tale motivo la successiva normativa di attuazione del piano delle regole dovrà indicare puntualmente le modalità di intervento e le forme di attuazione con particolare riferimento alle modalità di intervento sulle strutture orizzontali e verticali, sui rivestimenti, sulle coperture, sulle aperture, sui materiali, nonché su eventuali obblighi tipomorfologici.

La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, ecc. ecc.)

LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

Come prescritto dalla Rete Ecologica Regionale, il progetto di rete ecologica a livello locale di Calvenzano:

- recepisce le indicazioni di livello regionale e di quelle di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- riconosce gli ambiti e gli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovranno essere sottoposti a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- definisce le concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso

- l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- precisa gli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

Di seguito si riportano le previsioni delle reti ecologiche sovracomunali di riferimento per il territorio del Comune di Calvenzano.

La Rete Ecologica Regionale

Il Piano Paesistico Comunale riporta e recepisce gli elementi della rete ecologica regionale della Lombardia, la quale individua nel territorio comunale:

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER
- Varchi da deframmentare

La Rete Ecologica Provinciale

La rete ecologica provinciale (tavola E5.5), individua sul territorio comunale i seguenti elementi:

Elemento	Ruolo nella rete ecologica
Ambiti lineari di inserimento ambientale di infrastrutture della mobilità con funzione ecologica	Corridoi di I livello provinciale
Ambiti lineari lungo i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale	Corridoi di II livello provinciale
Ambiti lineari da riqualificare alla funzione ecologica con interventi naturalistici – senza	

definizione del corridoio – su aree agricole di connessione, protezione e conservazione	
Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione	Nodi di II livello provinciale

GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC): VALORI NATURALISTICI, PAESAGGISTICI E STORICO-CULTURALI

Al fine di proporre una riqualificazione e valorizzazione del territorio comunale, il Piano Paesistico Comunale propone una rete ecologica integrata, in cui si intersecano elementi di valore sia naturalistico-ecologico che paesistico-culturale.

Il reticolo idrico superficiale

Nel territorio comunale, i corridoi della rete ecologica comunale (REC) proposta con il Piano Paesistico sono costituiti da elementi dell'idrografia superficiale e dal corredo vegetazionale che accompagna il loro corso. In particolare tali elementi sono le rogge principali.

Al fine di ripristinare e incrementare la funzionalità ecologica di tali corridoi è necessario:

- tutelare la dotazione vegetazionale lungo i corsi d'acqua, azione indispensabile per garantire il mantenimento degli equilibri ecologici dell'ecosistema acquatico e spondale;
- prevedere il potenziamento del corredo vegetazionale lungo i canali che irrorano la campagna.
- tutelare la qualità delle acque dei corsi d'acqua.

In quest'ottica il Piano prevede pertanto che per la riqualificazione ecoambientale del sistema verde sia di primaria importanza la riqualificazione e la tutela dei corsi d'acqua e dei canali, prevedendo per questi una fascia di protezione, l'obbligo di riqualificare gli argini attraverso lavori di pulizia e manutenzione, oltre la depurazione e il controllo delle acque. In questa fascia non sarà possibile edificare, ma essa potrà essere utilizzata per la

creazione di percorsi ciclo pedonali e punti di sosta per la fruizione del verde, anche attraverso la piantumazione.

Principali elementi ed aree di naturalità

Le aree aperte del territorio comunale sono principalmente aree coltivate a seminativo. Gli elementi di naturalità presenti sono rappresentati dai filari arborei, e talvolta arbustivi interpoderali o che accompagnano il corso di rogge, canali e strade poderali. Tali elementi risultano però poco strutturati, privi di continuità tra loro e poco frequenti sul territorio.

Siepi, filari e fasce tampone

Il Piano Paesistico Comunale propone il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale del territorio agricolo comunale, prevedendo la realizzazione di elementi vegetazionali lineari (siepi e filari). In particolare, tali elementi si collocheranno lungo corsi d'acqua e canali irrigui, strade campestri, con finalità paesistiche, naturalistiche e di fruizione, quali:

- la ricostruzione dei caratteri originari del paesaggio agricolo
- l'incremento della naturalità diffusa del territorio comunale
- il potenziamento della continuità ecologica in un territorio fortemente antropizzato
- il miglioramento della fruibilità dei percorsi ciclopedonali, permettendo la creazione di tracciati almeno in parte ombreggiati.

Le siepi e i filari dovranno essere realizzati mediante l'impianto di specie arboree ed arbustive autoctone, privilegiando il loro inserimento entro aree costituenti elementi delle reti ecologiche provinciale e regionale.

Le fasce tampone, da realizzarsi anch'esse mediante l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone, dovranno accompagnare il tracciato delle nuove infrastrutture viarie previste dal PGT, nonché, con funzione di mascheramento e di mitigazione, il perimetro degli insediamenti produttivi previsti dal PGT.

INDIRIZZI DI TUTELA PER LA COMPONENTE NATURALISTICA ED ECOLOGICA DEL SISTEMA

AMBIENTALE.

Il Documento di Piano propone inoltre nello specifico le seguenti azioni:

- tutela e ripristino di situazioni ambientali compromesse e di realtà particolarmente sensibili, al fine di garantire il mantenimento e/o la ricostruzione di situazioni indispensabili per l'equilibrio del sistema degli ambienti naturali e/o semi-naturali del territorio comunale.
- tutela dei corsi d'acqua minori e delle fasce spondali, quali spesso habitat di specie particolarmente sensibili e ambienti preziosi per il mantenimento della biodiversità. A tal fine è indispensabile (1) evitare l'artificializzazione del corso d'acqua e delle sponde, (2) evitare la captazione delle acque che compromette il flusso minimo vitale, (3) prevedere e dimensionare ad hoc idonee fasce di rispetto indispensabili per tutelare ambienti particolarmente sensibili quali i corsi d'acqua minori.
- tutela della fauna e dei suoi habitat, in particolare in prossimità di fronti naturali in adiacenza a centri abitati che, oggi sempre più, si compenetrano con l'ambiente naturale con inevitabile sovrapposizione dello spazi della vita antropica e della vita selvatica;
- promozione di iniziative volte alla conoscenza e tutela della fauna del territorio.

Le aree agricole di conservazione del paesaggio agrario

Le aree agricole presenti nel territorio comunale sono aree rurali ad agricoltura intensiva specializzata e solo in minor parte sono aree agricole periurbane.

Nei confronti degli agricoltori è necessario che il Piano incentivi le cosiddette "buone pratiche agricole".

I problemi che un'attività intensiva può determinare sono principalmente rappresentati:

- dall'inquinamento delle acque dovuto principalmente ai nitrati, ma anche a diserbanti, insetticidi e fungicidi.
- dal prevalere della monocoltura o comunque dalla forte riduzione e standardizzazione delle produzioni.
- dalla semplificazione del reticolo idrico - vegetale e viabilistico considerato

semplicemente d'intralcio.

A fronte di questi inconvenienti è auspicabile che le proposte di Piano inducano gli imprenditori agricoli al rispetto delle buone pratiche agricole, non limitandosi ad un'azione di controllo del territorio e di sanzione che pure sarebbe doverosa (mediante l'impiego di Guardie Ecologiche Volontarie), ma anche formando ed informando gli imprenditori delle opportunità anche economiche che, in assenza di risorse proprie, sono, ad esempio messe a disposizione dal nuovo Piano di Sviluppo Rurale 2007 – 2013 dalla regione Lombardia.

La misura 214, azione A, "Fertilizzazione bilanciata e avvicendamento" cerca di ovviare al problema costituito dalla dispersione di nitrati nel suolo ed in acqua fornendo un contributo per l'espletamento di poche, ma significative buone pratiche agricole: piano di concimazione con il metodo del bilancio, avvicendamento delle colture, taratura delle macchine irroratrici.

La misura 214, azione B, "Produzioni agricole integrate"

Familiarizzare con le buone pratiche agricole oltre a garantire un ritorno economico ed un beneficio ambientale diretto può costituire un primo passo verso la produzione agricola integrata, come previsto specie per le orticole dall'azione B della medesima misura 214. Se il passaggio a produzioni biologiche appare, almeno per le grandi aziende, improbabile, per quanto auspicabile, più facile sembra essere l'introduzione di produzioni integrate, le quali considerano l'impiego di prodotti chimici e di concimi di sintesi l'estrema ratio cui devono precedere tutta una serie di buone pratiche agronomiche volte a limitare l'uso dei prodotti di sintesi.

La misura 214, tramite l'azione F – Mantenimento di strutture vegetali lineari e fasce tampone boscate ci fornisce lo strumento idoneo per mantenere la presenza di fasce tampone boscate, siepi e filari già esistenti in azienda e a questo proposito vale la pena di sottolineare che i beneficiari della azione possono anche non essere imprenditori agricoli e ciò consente di allargare notevolmente le possibilità di intervento.

La dotazione vegetazionale del territorio può essere incrementata tramite la misura 216

A.1 – Costituzione di siepi, filari e fasce tampone boscate la quale prevede la costituzione di siepi polispecifiche costituite da specie arboree e arbustive autoctone, di filari, mono o polispecifici, ai margini dei campi e della viabilità aziendale e di fasce tampone boscate, più ampie rispetto alle siepi, che si trovano tra i campi coltivati e i corsi d'acqua.

A fronte di una chiara vocazione agricola intensiva determinata da poche grandi aziende è necessario ricordare comunque la presenza di attività agricole a carattere familiare che pure devono essere attentamente considerate e se possibile aiutate. Sono infatti le piccole aziende, le poche ancora esistenti, che presentando un ruolo economico marginale possono e devono diversificare la produzione od anche intraprendere attività non prettamente agricole, con ciò intendendo agriturismi (misura 311 - sottomisura agriturismo del PSR), vendita e la trasformazione diretta dei prodotti, fattorie didattiche per la divulgazione di nozioni naturalistiche e agro ambientali, fattorie sociali, servizi di pensione animali domestici e i cavalli.

Per quanto concerne la vendita diretta di prodotti aziendali si segnalano i distributori automatici di latte fresco crudo che hanno ottenuto una rapida diffusione ed un discreto successo, anche se i migliori risultati in termini economici sono stati riscontrati dalle aziende di dimensioni medio piccole, mentre per quanto riguarda le aziende più grandi i benefici sono ridotti visti che i volumi erogati da una singola postazione di vendita sono contenuti rispetto alla produzione aziendale.

Altre misure del Piano di Sviluppo Rurale 2007 – 2013 possono integrare questo ventaglio di proposte consentendo di ampliare in termini turistici la capacità attrattiva e di conseguenza di incrementare il reddito aziendale, oltre alla Misura 216 A.1 - Costituzione di siepi, filari e fasce tampone boscate richiamata in precedenza:

Misura 216 B.2 - Rinaturalizzazione di altri tipi di zone umide: questo intervento può comprendere la creazione o il miglioramento di siti adatti alla nidificazione degli uccelli.

Misura 214 Azione G – Miglioramento ambientale del territorio rurale: prevede il ritiro dei seminativi per scopi naturalistici.

Misura 221 – Imboschimento di terreni agricoli: propone di migliorare il paesaggio rurale attraverso la ricostituzione di reti ecologiche per la conservazione della biodiversità

favorendo al contempo produzioni legnose ecologicamente sostenibili.

Nei confronti dei cittadini il Piano Paesistico Comunale deve determinare una forte presa di coscienza dei valori che sono presenti sul territorio rendendo di fatto facilmente e liberamente fruibile il territorio e promuovendo la conoscenza dello stesso.

Ciò è possibile creando una rete di percorsi che non debbono tanto presentarsi come realizzazioni ex novo quanto come recupero della viabilità storica, cui sovrapporre una sistema di luoghi di mete, per poter aumentare la conoscenza dei luoghi e la consapevolezza del valore degli stessi. Realizzare una rete che colleghi, anche idealmente indicando semplicemente le presenze, diventa uno dei doveri ed una delle sfide più interessanti da sostenere; cascine in attività, destinate a residenza o in abbandono, chiese, cappelle votive ed ogni altro edificio a valenza storica, aree naturali, ma anche eventuali spacci aziendali, agriturismi e simili attività possono e devono costituire i contenuti che il territorio può offrire per riempire il vuoto della monocultura e dell'attività agricola intensiva.

Gli interventi edilizi sugli edifici rurali e non dovranno principalmente mirare alla conservazione degli aspetti formali e tipologici tradizionali e in modo particolare normare puntualmente:

- i materiali di copertura e le pendenze del tetto consentite
- i rivestimenti esterni
- gli infissi
- le aree pertinenziali, che non potranno essere occupate da corpi minori
- le tinteggiature

Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati e per gli edifici di maggior pregio soggetti a vincolo di restauro o risanamento conservativo la normativa dovrà mirare alla salvaguardia anche degli elementi di pregio o particolarmente significativi anche singoli, sia esterni all'edificio che interni.

La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, simulazioni degli interventi, valutazione di incidenza, ecc.);

Gli elementi di rilevanza storica, architettonica e culturale

Il Piano Paesistico Comunale riporta gli elementi di valore afferenti al mondo agricolo e storico culturale che caratterizzano il territorio di Calvenzano, e che il Piano Paesistico Comunale si propone di tutelare e promuovere.

In particolare si possono riconoscere i **centri storici** di Calvenzano e il nucleo della Cascina Torri, così come perimetrali e individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Bergamo.

Tra le **architetture religiose** sono individuate la Chiesa Parrocchiale di SS. Pietro e Paolo, l'ex Monastero degli Umiliati e l'Oratorio dei Morti.

Tra le rilevanze paesaggistiche si segnala l'ex Monastero Benedettino del XIII secolo e i resti del Castello Medioevale (oggi rimane solo la torre cilindrica), trasformato in filanda nel XIX secolo.

Tra i **beni culturali vincolati** ai sensi del D. Lgs 42/2004 vi sono la Villa Torri e l'oratorio dell'Assunta. Si segnala inoltre una villa di interesse storico-artistico, che l'Amministrazione Comunale intende tutelare.

La carta evidenzia inoltre gli insediamenti di antica formazione così come individuati dal P.R.G. vigente.

I percorsi di fruizione paesistica

Il P.P.C. recepisce i percorsi di fruizione **paesistica**, individuati dal PTCP, e ne propone un'integrazione, riconoscendo una rete di fruizione paesistica che ricalca:

- il tracciato dell'antica tramvia, nel territorio nord orientale del Comune,
- la strada provinciale Rivoltana (SP 185) a est dell'incrocio con Via Vailate,
- via Misano, dall'incrocio con la strada provinciale SP185 sino al centro città,
- via Arzago,
- il tracciato di alcune strade campestri che si snodano nelle campagne occidentali del territorio comunale.

Con la realizzazione del collegamento autostradale rappresentato dalla Tangenziale ovest Caravaggio-Treviglio, verrà interrotto il collegamento di via Misano con la strada provinciale della Rivoltana. Tale intervento porterà a una forte riduzione del traffico lungo via Misano con conseguenze positive per la qualità dell'ambiente (rumore, aria, connessioni ecologiche, paesaggio) della parte sud-orientale del territorio comunale.

La progettazione degli interventi, previsti dal PGT, ricadenti entro prospettive di interesse paesistico percepibili dai percorsi di fruizione paesistica, quali la realizzazione di infrastrutture viarie e di ambiti di trasformazione, dovrà prevedere la pianificazione di eventuali interventi di mitigazione atti a garantire il rispetto del vincolo paesistico posto dal presente Piano Paesistico.

Coni ottici

Il Piano Paesistico prescrive la tutela del cono ottico del Santuario Madonna dei Campi.

I percorsi pedonali e ciclopedonali

Il Piano Paesistico Comunale promuove il potenziamento della mobilità dolce, al fine di incrementare una forma di fruibilità sostenibile del territorio, proponendo la sistemazione di percorsi agrari, tracciati testimoni dell'attività agricola presente e passata.

Si prevede, inoltre, la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali che si snodano da via Treviglio fino a via Circonvallazione Nuova, per poi proseguire lungo via Circonvallazione Nuova, via Circonvallazione Vecchia e uscire dal centro abitato lungo via Caravaggio.

Il parco comunale

Il documento di Piano individua nelle aree agricole del territorio settentrionale di Calvenzano, una fascia di territorio da tutelare mediante l'istituzione di un parco agricolo, atto ad incrementare, oltre l'offerta fruitiva del comune, anche la valenza paesaggistica, ecologica e naturalistica dell'area. In tal modo l'area acquisterà un ruolo determinante nella rete ecologica comunale. Inoltre, la sua collocazione a sud del tracciato di previsione dell'autostrada Bre.Be.Mi., permetterà di creare una fascia tampone degli effetti della nuova infrastruttura. Infine, a livello sovra comunale, il nuovo

9.3 LE POLITICHE PER IL SISTEMA DEI SERVIZI E PER IL SISTEMA DELLA VIABILITA'

parco, insieme all'adiacente parco di cintura meridionale previsto dal P.G.T. di Treviglio, potrà venire a costituire nell'insieme un parco sovracomunale, in grado di fornire al territorio una maggiore valenza ecologica e paesaggistica.

La sentenza della Corte Costituzionale (n. 179 del 20 maggio 1999) ha fissato alcuni principi basilari che devono necessariamente d'ora in poi improntare la formazione e la gestione dei Piani di Governo del Territorio e dei documenti di programmazione urbanistica la dove prevede l'esigenza di porre un limite temporale invalicabile di validità dei vincoli e di possibilità di reiterazione dei vincoli scaduti, pena la necessità di prevedere la indennizzabilità dei vincoli stessi.

Come noto l'esigenza di prevedere tale indennizzo ricorre solamente quando i vincoli raggiungano un particolare grado di intensità; la Corte elenca in modo analitico i casi in cui risulta necessario il riconoscimento dell'indennizzo a favore delle proprietà, per una più precisa definizione si rimanda al testo della sentenza.

Il documento di Piano deve confrontarsi con la situazione normativa descritta e quindi è necessario limitare al massimo la reiterazione dei vincoli decaduti, e nel caso fosse necessario, occorre adottare tutti gli accorgimenti prospettati nella citata sentenza per evitare l'insorgere dell'obbligo dell'indennizzo, per esempio facendo il più possibile ricorso ad una regolamentazione delle aree che permetta ai privati di procedere direttamente alla realizzazione dei servizi previsti, in regime di proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico convenzionata.

La stessa legge regionale nr.12/2005 recepisce i principi sopraesposti rimandando il tutto all'attuazione del Piano dei Servizi.

Il Documento di piano, quindi, in questa fase non può che rimandare al successivo Piano dei Servizi limitandosi ad esporre scenari politici possibili solo sotto l'aspetto viabilistico.

Tuttavia il Documento di Piano per superare il problema dei vincoli individua i Servizi da realizzarsi in sede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione al fine di trasferire la copertura finanziaria degli stessi all'attuazione dell'Trasformazioni del Territorio.

In quest'ottica l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione garantiranno l'esecuzione dei seguenti servizi qualitativi aggiuntivi alle opere di urbanizzazioni necessarie all'attuazione

degli Ambiti stessi.

Per il potenziamento del sistema dei servizi e della viabilità il P.G.T. prevede le seguenti azioni:

- Attuazione di una politica dei servizi integrati capaci di individuare e realizzare attrezzature e servizi sociali per le funzioni istituzionali quali pubblica amministrazione, sicurezza sociale, igiene pubblica, istruzione, sport e verde attrezzato, aree di sosta.
- Inserimento di ambiti di trasformazione dei servizi pubblici, in modo da integrare l'offerta di strutture pubbliche sul territorio comunale
- Potenziamento della rete viabilistica locale
- Miglioramento delle prestazioni e delle condizioni di sicurezza della rete viabilistica locale
- Realizzazione di nuovi tracciati stradali.
- Interventi volti al potenziamento della mobilità dolce e della fruizione ciclopedonale delle strade campestri.
- Sistemazione di percorsi agrari con finalità di fruizione e testimonianza di attività agricole presenti e passate.
- Inserimento nel contesto locale di una rete di trasporto pubblico connessa con importanti nodi di interscambio extra-comunali
- Attuazione dell'ambito di interesse strategico riguardante la stazione dei pulmann
- Ampliamento della piattaforma ecologica.

ADEGUAMENTO VIABILITÀ ESISTENTE E NUOVI TRACCIATI

Il Documento di Piano fa proprie le previsioni infrastrutturali della Provincia di Bergamo, recependo i tracciati di interesse sovra comunali previsti dal Piano Provinciale quali:

- l'autostrada Bre. Be. Mi. che attraversa per un breve tratto il territorio nord-orientale del Comune di Calvenzano
- il collegamento autostradale rappresentato dalla Tangenziale ovest Caravaggio-Treviglio, che attraversa per un breve tratto il territorio sud-orientale del Comune.

Le nuove previsioni viarie a livello locale sono rappresentate da brevi tracciati per l'accesso a nuovi ambiti di trasformazione e, principalmente alla viabilità ad essi interna.

Il Documento di Piano prevede inoltre la realizzazione di nuove rotatorie o la loro sistemazione, finalizzate al miglioramento e alla messa in sicurezza di incroci stradali esistenti o di nuova previsione. In particolare, tra le previsioni di maggior rilievo vi sono la realizzazione di una rotatoria nell'intersezione tra via Treviglio, via Circonvallazione Nuova e via Mario Ghirlandetti. Si prevede inoltre la sistemazione della rotatoria in corrispondenza dell'incrocio della Strada Provinciale Rivoltana e via Vailate.

Infine, il P.G.T., al fine di migliorare la viabilità locale del centro cittadino, prevede l'adeguamento di tracciati stradali esistenti, quali:

- la parte settentrionale di via Treviglio, sino all'innesto con via Circonvallazione Nuova
- via Circonvallazione Nuova
- via Arzago
- tratti stradali che andranno a servire nuovi ambiti di trasformazione: via Colpedri, parte di parte di via Caravaggio, via Vincenzo Bellini, parte di via Vailate.

POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI

Per quanto concerne i servizi, le aspettative amministrative pongono l'obbligo di promuovere una adeguata politica dei servizi capace di soddisfare le esigenze della comunità.

Si dovrà attuare una politica dei servizi integrati capaci di individuare e realizzare:

a) attrezzature e servizi sociali per le funzioni istituzionali quali pubblica amministrazione, sicurezza sociale, igiene pubblica, istruzione, sport e verde attrezzato, aree di sosta.

Il P.G.T. prevede la realizzazione di tre Ambiti di Trasformazione dei Servizi, finalizzati al miglioramento del sistema dei servizi esistenti e alla creazione di nuovi poli destinati ad ospitare attrezzature pubbliche di interesse culturale.

Si prevedono inoltre alcune aree di sosta, in particolare a ridosso del centro urbano e a

servizio del cimitero.

b) implementazione dell'offerta storico, culturale ed ambientale a fini turistici.

c) adeguata riqualificazione e potenziamento del sistema delle strade campestri e dei percorsi ciclopedonali.

9.4 LE POLITICHE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

La riorganizzazione del sistema insediativo comporta un processo di razionalizzazione dei servizi alla residenza e dei generatori di traffico, che deve essere reso efficiente, restituendo un contesto complessivamente strutturato, che sappia salvaguardare l'identità dei singoli nuclei abitativi.

La progettazione del sistema residenziale deve partire - secondo tale indirizzo programmatico - dalla consapevolezza che le aree centrali, i nuclei frazionali, sono parti di città che mantengono una loro identità e caratteristiche diverse, che potranno essere valorizzate solo con una politica degli "indici" che sappia marcare le differenze qualitative.

Anche perché un progetto di città per l'uomo dovrà necessariamente privilegiare una politica per la casa e per i servizi che prescindano, per quanto possibile, da una logica dimensionale astratta e meramente quantitativa e funzionalista.

Tra le linee guida dettate dall'Amministrazione Comunale e recepite in toto dal Documento di Piano, il nuovo sistema insediativo deve essere strutturato trovando una risposta alla maggior parte del fabbisogno di aree da urbanizzare negli interstizi nella città costruita.

Il Documento di Piano deve ragionare non più per zone monofunzionali ma per sistemi che si integrano nelle zone che diventano così polifunzionali, attente alla razionale distribuzione dell'effetto città sulla totalità del territorio costruito.

Ragionando per schemi, l'obiettivo comporta scelte razionali e coordinate su due aspetti tra loro strettamente legati, definibili come di tipo qualitativo e quantitativo.

La più articolata espressione delle azioni e degli interventi che il documento di Piano intende perseguire si sostanzia in una generale tendenza a contenere lo sviluppo urbanistico di Calvenzano entro limiti dimensionali in linea con lo sviluppo demografico recente, privilegiando la riqualificazione del tessuto urbano consolidato a nuove massicce espansioni. Queste ultime si verrebbero a configurare come un completamento delle maglie urbane rimaste sinora in edificate con conseguente compattazione dell'abitato attorno al nucleo più antico.

Oltre a soddisfare bisogni pregressi in termini quantitativi, i nuovi interventi dovranno

inoltre essere dotati di forte riconoscibilità per dare un nuovo senso ad aree di margine interno tra il nucleo antico e i più recenti interventi residenziali o per definire i bordi dell'abitato verso la campagna.

L'opportunità di abitare in un nucleo di antica fondazione in cui i caratteri e le tipologie insediative sono ancora riconoscibili, costituisce un valore aggiunto da salvaguardare e rilanciare e può costituire un arricchimento dell'offerta residenziale.

Si prevede che gli interventi di riabilitazione e aggiornamento degli edifici di origine rurale ancora presenti prestino la massima attenzione alla tutela delle specificità tipologiche, compositive e di materiali; recuperando quanto più possibile il ruolo della corte centrale collettiva, spesso scomparsa a causa di parcellizzazioni delle proprietà e aggiunte prive di un disegno unitario.

Per le aree dell'antico nucleo obiettivo prioritario diviene la tutela e la valorizzazione dei valori storico testimoniali dell'impianto urbanistico esistente, anche attraverso un attento riutilizzo degli edifici non più utilizzati dalle attività agricole.

La valorizzazione può essere inoltre stimolata dal rilancio delle attività a cui l'antico nucleo può offrire qualificate opportunità come il commercio al dettaglio e i servizi alle persone.

Le aree da destinare alle attività produttive verrebbero localizzate principalmente a sud dell'abitato, ai margini della Strada Rivoltana, che verrebbe a sua volta riqualificata come strada urbana e messa in sicurezza attraverso la riqualificazione delle intersezioni e la proposizione di nuove rotatorie con l'importante funzione di rallentare la velocità delle percorrenze.

Al fine di riorganizzare il sistema insediativo il P.G.T. promuove le seguenti azioni:

- Salvaguardia e valorizzazione del centro storico-architettonico, indicando con puntualità le modalità di intervento al suo interno.
- Localizzazione mirata di ambiti di trasformazione a carattere residenziale prediligendo il completamento delle maglie rimaste sinora in edificate e quindi il compattamento dell'abitato attorno al nucleo più antico.
- Inserimento di Ambiti di Riqualificazione Urbana in aree con presenza di strutture per il loro stato di degrado, per morfologia o per destinazione d'uso si pongono in un rapporto non corretto con il contesto paesistico ed ambientale, ovvero che determinino situazioni di particolare criticità ambientale per la loro interclusione, tangenza o prossimità a zone d'interesse naturalistico o residenziale.

9.4.1 LE POLITICHE PER LA CITTA' ESISTENTE

- Inserimento di Ambiti di Trasformazione Produttiva volti all'implementazione del sistema artigianale e produttivo nel territorio comunale.
- Rilancio delle attività a cui l'antico nucleo può offrire opportunità valide e qualificate.

Il Documento di Piano per il sistema insediativo esistente detta i seguenti indirizzi:

per il "TESSUTO STORICO-ARCHITETTONICO"

Si confermano le destinazioni in atto e quelle ammissibili in base alle leggi vigenti e da definire nel Piano delle Regole in funzione della compatibilità con la tipologia dell'edificio. In coerenza con la componente paesistica del documento di piano resta saldo l'orientamento di valorizzare e tutelare, in considerazione delle condizioni di pregio dei tessuti e di alcuni singoli elementi architettonici, i caratteri tradizionali dell'architettura locale e dell'impianto urbano di matrice storica. Per tale motivo la successiva normativa di attuazione del piano delle regole dovrà indicare puntualmente le modalità di intervento e le forme di attuazione con particolare riferimento alle modalità di intervento sulle strutture orizzontali e verticali, sui rivestimenti, sulle coperture, sulle aperture, sui materiali, nonché su eventuali obblighi tipo morfologici.

per il "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO"

Si confermano le destinazioni in atto e quelle ammissibili in base alle leggi vigenti e da definire nella normativa del piano delle Regole in funzione della compatibilità con la tipologia dell'edificio.

9.4.2 LE POLITICHE PER LE AREE DA ASSOGGETTARE AD AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Al fine di perseguire gli obiettivi esposti e al fine di rispondere a un'esigenza di sviluppo del Comune, il P.G.T. prevede nuove aree da assoggettare ad ambito di trasformazione (vedi tavole E03 "Sistema Infrastrutturale e Insediativo" e E04 " Tavola di Sintesi delle azioni di Piano" del Documento di Piano)

In particolare vengono previste le seguenti categorie di ambito:

- Ambito di Trasformazione Urbana residenziali (**A.T.U.**)
- Ambito di Trasformazione Produttiva (**A.T.P.**)
- Ambito di Riqualificazione Urbana (**A.R.U.**)
- Ambito di Trasformazione dei Servizi (**A.T.S.**)

– Ambito di Trasformazione del Trasporto Pubblico Locale (**A.T.T.P.L.**)

Gli **Ambiti di Trasformazione Urbana residenziali** sono aree molto importanti per il destino della città. Sono importanti perché rappresentano occasioni strategiche per la riqualificazione del tessuto urbano, per creare nuovi servizi, per riequilibrare l'assetto urbanistico dell'intero paese.

Gli **Ambiti di Trasformazione Produttiva**, invece, sono aree molto importanti per l'implementazione del sistema artigianale e produttivo nel territorio comunale.

Gli **Ambiti di Riqualificazione Urbana** sono aree interessate dalla presenza di strutture che per il loro stato di degrado, per morfologia o per destinazione d'uso si pongono in un rapporto non corretto con il contesto paesistico ed ambientale, ovvero che determinino situazioni di particolare criticità ambientale per la loro interclusione, tangenza o prossimità a zone d'interesse naturalistico o residenziale.

L'individuazione di detti ambiti è operata al fine di garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

Gli **Ambiti di Trasformazione dei Servizi** sono aree destinate ad implementare il sistema dei servizi pubblici. Essi svolgono pertanto un ruolo fondamentale nell'ottica dell'integrazione dell'offerta di servizi e di strutture pubbliche sul territorio comunale.

L'**Ambito di Trasformazione del Trasporto Pubblico Locale** è un'area destinata ad ospitare la stazione di capolinea e di interscambio per le linee di trasporto pubblico locale e intercomunale. Esso svolge pertanto un ruolo fondamentale nell'ottica dell'integrazione dell'offerta di mezzi di trasporti pubblici nel territorio comunale e di collegamenti con Treviglio.

Nell'ottica di inserimento di queste nuove aree da assoggettare a trasformazione, risulta indispensabile effettuare scelte di alto profilo; la posizione degli ambiti di trasformazione a ridosso del centro edificato ne fa il luogo giusto per l'insediamento di attrezzature importanti (parcheggi, verde, servizi, piccola distribuzione commerciale, residenza). Serve il progetto. Servono le scelte forti d'indirizzo: le indicazioni delle destinazioni funzionali da insediare, i parametri in base ai quali favorire ed incentivare gli interventi, a partire dalle

vocazioni che le aree e il contesto esprimono prevedendo ad esempio l'insediamento di parcheggi, attrezzature di ricettività alberghiera, servizi turistici, piccolo commercio, residenza;

Le modalità d'intervento pubblico-privato, dovranno attenersi scrupolosamente alle indicazioni riportate nel presente Documento di Piano.

Nel recupero bisognerà avere un occhio di riguardo al progetto, alla sua qualità, favorendo il mantenimento di alcune specifiche caratteristiche architettoniche, quando esistano e siano significative.

Gli indici edificatori vanno perequati e rivisti in relazione alla previsione di corpose richieste di aree da destinare alla realizzazione d'interventi di urbanizzazione secondaria. Certamente la perequazione degli indici non significa indici uguali in ogni parte del territorio, ma a zone omologhe devono corrispondere indici uguali, a zone diverse possono essere attribuiti indici anche diversi purchè legalmente ammissibili, motivati e pubblicamente dimostrabili nella loro congruenza.

Nel capitolo XI del presente documento sono riportate le normative generali per ogni categoria di ambito di trasformazione.

10

**IL DIMENSIONAMENTO
DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

10.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Per pervenire alle definizioni puntuali delle progettualità alla scala delle singole parti omogenee della città nel successivo Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, si rende necessario procedere al dimensionamento del Documento di Piano.

I fenomeni che si ritengono significativi per pervenire ad una prima generale ipotesi di dimensionamento sono evidentemente, in questa sede, tutti da ricondurre al tema delle risorse disponibili, e dovranno tenere doverosamente conto dei nuovi e più stringenti obiettivi programmatici.

In generale sono state analizzate le caratteristiche delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nei loro rapporti con la peculiarità del territorio e con il ruolo che la città nel suo complesso - e le singole parti - hanno assunto nel tempo.

I fenomeni che si intendono riassumere e comparare sono quindi volti a definire compiutamente questi connotati, peraltro già sottolineati in sede di illustrazione delle tavole di analisi, e che più direttamente riguardano la fase di stesura del Piano di Governo del Territorio.

Tali fenomeni saranno utilizzati in sede di dimensionamento e di verifica degli standards.

I parametri indicatori che vengono utilizzati sono quanto mai oggettivi, e pertanto verificabili anche alla scala di Comuni di analoghe dimensioni e caratteristiche.

In assenza di criteri sul dimensionamento da parte del P.T.C.P. , si è formulato un modello di calcolo della capacità insediativa che tenga conto del patrimonio edilizio e dell'andamento demografico.

Tuttavia occorre procedere ad una pianificazione urbanistica che punti alla sostenibilità ambientale del Piano riducendo al minimo il consumo di suolo e ricercando nelle aree urbanizzate e/o urbanizzabili dalle previsioni del vecchio PRG o dal PTCP vigente le aree da destinare alla trasformazione urbana.

10.2 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PER IL COMUNE DI CALVENZANO

AREE RESIDENZIALI

Il PGT prevede sette aree di espansione residenziale, quali Ambiti di Trasformazione Urbana (A.T.U.) per una superficie complessiva pari a 100.035 mq.
Sono inoltre previsti cinque Ambiti di Riqualificazione urbana (A.R.U.) che interessano complessivamente una superficie di 33.652 mq.

AREE PRODUTTIVE

Il PGT prevede tre nuove aree a destinazione produttiva e conferma le aree a destinazione produttiva esistenti. I nuovi ambiti produttivi (A.T.P.) si estendono complessivamente per 198.646 mq.

AREE AGRICOLE

Il PGT conferma la destinazione agricola della maggior parte del territorio, individuando aree agricole marginali e periurbane, aree agricole di conservazione, aree destinate ad allevamenti speciali, fasce di rispetto e un vasto parco agricolo (393.725 mq) nella parte settentrionale del territorio comunale.
Tali superfici, complessivamente, rappresentano il 71,28 % del territorio comunale.

AREE A SERVIZI

Le nuove previsioni riguardano la realizzazione:

- di tre Ambiti di Trasformazione dei Servizi (15.494 mq)
- di un Ambito di Trasformazione del Trasporto Pubblico Locale (35.001 mq)
- di nuove aree a parcheggi (4.680 mq)
- dell'ampliamento della piattaforma ecologica esistente (circa 2.066 mq).

RETE VIARIA

Le previsioni viabilistiche inserite nel Documento di Piano sono finalizzate a risolvere aspetti del sistema viabilistico locale e sovracomunale.

Il Documento di Piano fa proprie le previsioni infrastrutturali della Provincia di Bergamo, recependo i tracciati di interesse sovra comunali previsti dal Piano Provinciale quali:

- l'autostrada Bre. Be. Mi. che attraversa per un breve tratto il territorio nord-orientale del Comune di Calvenzano
- il collegamento autostradale rappresentato dalla Tangenziale ovest Caravaggio-Treviglio, che attraversa per un breve tratto il territorio sud-orientale del Comune.

Le nuove previsioni viarie a livello locale sono rappresentate da brevi tracciati per l'accesso a nuovi ambiti di trasformazione e, principalmente alla viabilità ad essi interna.

Il Documento di Piano prevede inoltre la realizzazione di nuove rotatorie o la loro sistemazione, finalizzate al miglioramento e alla messa in sicurezza di incroci stradali esistenti o di nuova previsione. In particolare, tra le previsioni di maggior rilievo vi sono la realizzazione di una rotatoria nell'intersezione tra via Treviglio, via Circonvallazione Nuova e via Mario Ghirlandetti. Si prevede inoltre la sistemazione della rotatoria in corrispondenza dell'incrocio della Strada Provinciale Rivoltana e via Vailate.

Infine, il P.G.T., al fine di migliorare la viabilità locale del centro cittadino, prevede l'adeguamento di tracciati stradali esistenti, quali:

- la parte settentrionale di via Treviglio, sino all'innesto con via Circonvallazione Nuova
- via Circonvallazione Nuova
- via Arzago
- tratti stradali che andranno a servire nuovi ambiti di trasformazione: via Colpedri, parte di via Casirate, via Vincenzo Bellini, parte di via Vailate.

RAFFRONTO PREVISIONI P.R.G. – P.G.T.

La tabella seguente illustra il dimensionamento del PGT e il raffronto con le previsioni del PRG vigente.

In fase di realizzazione della cartografia di Piano, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, sono stati in parte ridefiniti i perimetri delle zone consolidate esistenti rispetto a quelli riportati nella cartografia di azionamento del

P.R.G. vigente. I nuovi perimetri sono stati recepiti dapprima nella cartografia del quadro conoscitivo (uso del suolo, classificazione del territorio ecc ...) ed in seguito nelle tavole delle previsioni di piano. Pertanto, le differenze tra alcuni dati dei tessuti consolidati che si riscontrano nella tabella seguente tra le previsioni dei due piani, derivano in parte, da queste correzioni.

Ciò premesso, dai dati riportati in tabella si può osservare che il nuovo Piano di Governo del Territorio, rispetto alle previsioni del PRG vigente, prevede un incremento della superficie urbanizzata a destinazione residenziale del 6,82%. Analizzando i dati dimensionali delle previsioni relative alle destinazioni produttive si riscontra complessivamente un incremento della superficie, pari al 22,95%. Relativamente al territorio agricolo, si osserva un decremento del 2,26 %. Infine, osservando i dati relativi alle superfici delle aree destinate a servizi (esclusa la rete viaria) si osserva un decremento del 11,84%.

AZZONAMENTO	previsioni	previsioni	VARIAZIONE
	PRG	PGT	
	(Ha)	(Ha)	(%)
Tessuto storico-architettonico (Insediamenti di antica formazione)	8,31	8,47	
Aree a destinazione residenziale	56,51	48,89	
Verde privato	5,58	4,47	
Ambiti di Trasformazione Urbana (A.T.U.)		10,00	
Ambiti di Riqualificazione Urbana (A.R.U.)		3,37	
Totale residenziale	70,40	75,20	6,82%
Aree produttive	56,43	49,52	
Ambito di Trasformazione Produttiva (A.T.P.)		19,86	
Totale produttiva	56,43	69,38	22,95%
SUPERFICIE URBANIZZATA (A)	126,82	144,58	14%
% SUPERFICIE URBANIZZATA (A/D*100)	19,22%	21,91%	
Tessuto agricolo di protezione cimiteriale		3,68	
Area agricole e di salvaguardia ambientale (comprese cascine)	476,34		
Tessuto urbano marginale		13,00	
Tessuto agricolo periurbano		31,82	
Tessuto agricolo di conservazione/aree di salvaguardia		373,13	
Allevamenti speciali	1,19	1,43	
Aree riqualificate in agricole		0,79	
Fascia per raddoppio Strada Rivoltana		3,41	
Parco agricolo urbano di previsione		39,37	
Totale agricola	477,53	466,63	-2,28%
Corsi e specchi d'acqua	3,79	3,81	

SUPERFICIE NON URBANIZZATA (B)	481,32	470,44	-2,26%
% SUPERFICIE NON URBANIZZATA (B/D*100)	72,93%	71,28%	
Aree a parcheggio	3,24	3,33	
Attrezzature per l'istruzione	2,83	2,79	
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	2,94	2,66	
Verde pubblico e verde attrezzato	16,57		
Verde pubblico vincolato		0,67	
Verde e attrezzature sportive		5,21	
Ambito di Trasformazione dei Servizi (A.T.S.)		1,55	
Ambito di Trasformazione del trasporto Pubblico Locale (A.T.T.P.L.)		3,50	
Area laghetto comunale Spino		2,56	
Attrezzature tecnologiche	0,61	0,82	
SUPERFICIE A SERVIZI esclusa la rete viaria	26,19	23,09	-11,84%
Rete viaria e pista ciclabile	25,62	22,16	
SUPERFICIE A SERVIZI (C)	51,80	45,25	-12,64%
% SUPERFICIE A SERVIZI (C/D*100)	7,85%	6,86%	
SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE (D)	660	660	

11

**LA NORMATIVA ATTUATIVA DEL
DOCUMENTO DI PIANO**

11.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

11.1.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)

Il presente capitolo riporta la normativa attuativa relativa agli ambiti di trasformazione per tipologia di ambito e le norme tecniche di attuazione generali.

Per le normative e prescrizioni specifiche di ogni ambito (parametri urbanistici, indirizzi progettuali, ecc..) si rimanda alle relative schede (vd. Documento "Ambiti di Trasformazione – SCHEDE).

Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ATU", di trasformazione urbana interessano aree ed ambiti marginali e/o intercluse tra i vari nuclei abitativi con forte potenzialità espansiva che per la loro posizione strategica risultano determinanti nella trasformazione urbana della città.

L'Ambito di Trasformazione Urbana si può attuare su aree, anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti, sempre al fine di perseguire obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse

Destinazione principale: residenziale

Destinazioni complementari/compatibili: esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato o di media superficie di vendita, ove previsto dalla specifica disciplina d'ambito; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Modalità di Intervento:

Sulle aree ATU, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati; purchè la SIp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento; Dovrà essere garantito la realizzazione dei servizi qualitativi.

Sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

11.1.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)

Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ATP", sono ambiti destinati all'implementazione dell'attività produttiva e artigianale sul territorio comunale

Destinazione principale: funzioni produttive-artigianali;

Destinazioni complementari/compatibili: funzioni produttive-artigianali;

Modalità di Intervento:

Sulle aree ATP è consentita la realizzazione di strutture produttive-artigianali mediante richiesta di permesso di costruire da parte dei legittimi proprietari.

Inoltre, nelle aree a destinazione produttiva, nei limiti previsti dal Piano del Commercio, verrà data la possibilità di insediare Medie Strutture di Vendita (MSV).

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

11.1.3 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ARU)

Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ARU", di riqualificazione urbana sono aree interessate dalla presenza di strutture produttive, industriali o artigianali, che per il loro stato di degrado, per morfologia o per destinazione d'uso si pongono in un rapporto non corretto con il contesto paesistico ed ambientale, ovvero che determinino situazioni di particolare criticità ambientale per la loro interclusione, tangenza o prossimità a zone d'interesse naturalistico o residenziale.

L'Ambito di Riqualificazione Urbana si può attuare su aree, anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti, sempre al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità nell'attuazione del Piano.

Destinazione principale: residenziale;

Destinazioni complementari/compatibili: esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato, ove previsto dalla specifica disciplina d'ambito; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Modalità di Intervento:

Sulle aree ARU, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati, purchè la Slp massima ammissibile, gli standard ed i servizi

annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento. Dovrà essere garantito la realizzazione dei servizi qualitativi.

Sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi.

Le modalità di compatibilizzazione sono definite da specifiche convenzioni da predisporre su iniziativa pubblica o privata, tra il Comune e la proprietà.

Le convenzioni necessarie alla compatibilizzazione dell'attività potranno contemplare interventi di trasformazione d'uso, restauro conservativo, opere di completamento, demolizione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, solo se finalizzati al miglioramento complessivo della compatibilità ambientale e paesistica degli edifici e del loro contesto.

Nelle convenzioni devono essere altresì definite le opere di compensazione e mitigazione.

Sino all'approvazione della convenzione sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento degli impianti diretti alla riduzione di fattori di inquinamento

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

11.1.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEI SERVIZI (ATS)

Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ATS", sono ambiti destinati all'implementazione dei pubblici servizi.

Destinazione principale: servizi ad uso pubblico;

Destinazioni complementari/compatibili: servizi ad uso pubblico;

Modalità di Intervento:

Sulle aree ATS è consentita la realizzazione di strutture pubbliche mediante richiesta di permesso di costruire.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

11.1.5 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (ATTPL)

Caratteri generali: Le porzioni di territorio identificate con le lettere "ATTPL", sono ambiti destinati all'implementazione del trasporto pubblico locale.

Destinazione principale: servizi ad uso pubblico;

Destinazioni complementari/compatibili: servizi ad uso pubblico;

Modalità di Intervento:

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i vincoli presenti sul territorio e con la classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica locale. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

11.2 LE REGOLE PEREQUATIVE

Le regole perequative consistono nel ragguagliamento dei titoli edificatori (quantità edilizie a fini privati) definiti dal Documento di Piano. Le regole perequative sono, come la classificazione da cui discendono, aspetto strutturale del Documento di Piano, in quanto esse, una volta fissate, non sono più negoziabili in fase operativa. Verrebbe altrimenti a cadere la certezza del diritto e lo stesso principio di equità distributiva cui esse si improntano.

La principale caratteristica della Perequazione Urbanistica riguarda l'individuazione di aree cedenti capacità edificatoria e di aree riceventi capacità edificatoria.

Per comprendere meglio la differenza tra i due tipi di aree, è possibile immaginare le aree del Comune suddivise in aree di "decollo" della capacità edificatoria e in aree di "atterraggio" della capacità edificatoria.

Le aree di "decollo" sono le aree cedenti capacità edificatoria. Queste possiedono capacità edificatoria che non è utilizzabile sulla stessa area ma che può essere trasferita in un'altra area: l'area di "atterraggio".

Le aree di "atterraggio" sono infatti le aree riceventi capacità edificatoria, che oltre a possedere una propria capacità edificatoria possono riceverne una ulteriore dalle aree di "decollo".

Le capacità edificatorie che "decollano" dalle aree cedenti e "atterrano" nelle aree riceventi sono i "Crediti Edilizi" (CE).

La possibilità di utilizzare i Crediti Edilizi è concessa solo a fronte della cessione gratuita al Comune dell'intera area oggetto di calcolo ed interessata nel piano dei servizi da nuovi servizi pubblici. In ciascun ambito di progetto vi è una quota massima di Crediti Edilizi trasferibili (provenienti dalle aree cedenti) che può essere insediata. Questa è quantificata nella quota pubblica di riferimento nella scheda dell'Ambito.

Per giungere ad ottenere il 100% della capacità edificatoria dell'ambito, i proprietari delle aree dell'ambito devono corrispondere al Comune il valore economico (così come valutato dal Consiglio Comunale) delle aree cedenti capacità edificatoria e generanti la quota massima di Crediti Edilizi trasferibile nell'ambito).

In fase di attuazione dell'ambito è data la possibilità di monetizzare gli standard urbanistici con esclusione dei parcheggi, per consentire l'individuazione urbanistica dei lotti destinati alla quota pubblica.

Nel nostro caso adotteremo il sistema della Banca del Volume, secondo cui, in ciascun ambito, parte della volumetria edificabile (nella % stabilita nella scheda d'ambito) rappresenta la quota pubblica.

La delibera di adozione e approvazione del Piano dovrà aggiornare la Banca del Volume trasferendo, se necessario, i volumi non utilizzabili della parte privata nella quota pubblica disponibile.

11.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

11.3.1 TIPOLOGIA DEI SOGGETTI PROMOTORI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione possono prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie pubbliche e private. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata, anche sulla scorta dei contenuti del presente documento. Possono essere attivati anche attraverso l'utilizzo del project financing.

11.3.2 REQUISITI DEI SOGGETTI PROMOTORI

È condizione indispensabile per la presentazione degli Ambiti di Trasformazione la presentazione della dichiarazione irrevocabile di assenso di tutti i proprietari, salvo quanto disposto dall'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ai fini della formazione di comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione dell'ATU a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute. Prima dell'approvazione definitiva dell'Ambito di Trasformazione i proponenti dovranno esibire tutti i necessari atti di compravendita e di proprietà per documentare la provenienza degli immobili oggetto di intervento.

11.3.3 CONTENUTI DELL'ISTANZA E MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ai fini dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, i Proponenti presentano al protocollo generale del Comune una istanza di autorizzazione, con gli allegati indicati nell'articolo successivo, necessari per documentare lo stato di consistenza nonché le trasformazioni degli immobili oggetto di intervento. Dovrà essere presentata apposita convenzione, e tenuto presente che, decorso un anno dalla definitiva approvazione degli Ambiti di Trasformazione senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il sindaco diffiderà i soggetti Proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa all' Ambito di Trasformazione e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza dell'Ambito medesimo ad ogni effetto.

Gli Ambiti di Trasformazione dovranno assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura prevista dal presente documento. Il rispetto della dotazione minima è verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica

aggiuntiva, introdotti dagli Ambiti di Trasformazione rispetto a quelli esistenti. Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, possono essere soddisfatti mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo Ambito, qualora le caratteristiche dell'ambito considerato non consentano il reperimento di tali dotazioni al suo interno, ovvero il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne all'Ambito di Trasformazione o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività terziaria aperte al pubblico. In luogo della cessione di aree, l'Ambito di Trasformazione può prevedere, in alternativa alla monetizzazione, l'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute. Nel caso in cui l'Ambito di Trasformazione preveda la monetizzazione, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, la convenzione dovrà contenere l'impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.

11.3.4 DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE

Oltre alla istanza di autorizzazione, i Proponenti presentano al protocollo generale del Comune gli allegati di seguito specificati:

Relazione tecnico-descrittiva, con indicazione esplicita degli elementi caratterizzanti l'intervento ed in particolare della prevalente destinazione oltre a tutte le destinazioni complementari di progetto;

Elenco degli immobili interessati dall'intervento, con indicazione della superficie complessiva, l'identificazione al N.C.T.R. con foglio e mappale, superficie e partita ed estratto di mappa;

Estratto del Documento di Piano vigente con indicazione della relativa destinazione ed l'individuazione della perimetrazione dell'ambito compreso dal programma integrato di intervento, compresa l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativa ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, con specificazione analitica e tabellare delle eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;

Rilievo dello stato attuale con piano quotato e misure del comparto;

Planivolumetrico di progetto con esatta individuazione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresi percorsi stradali, pedonali, parcheggi, zone di manovra e verde pubblico, con distinzione della parte da cedere al Comune rispetto a quella da asseverare ad uso pubblico in gestione ai Proponenti. Nello stesso elaborato dovranno essere individuati eventuali sub-comparti oggetto di stralci funzionali, per l'attuazione frazionata degli interventi ivi previsti;

Computo metrico estimativo;

Planimetria di progetto con indicazione della **rete raccolta e smaltimento acque nere**;

Planimetria di progetto con indicazione della **rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche**;

Planimetria di progetto con indicazione della **rete di illuminazione pubblica**, da presentare previa acquisizione del parere preventivo dell'Ente Gestore del servizio;

Planimetria di progetto con indicazione della **rete idrica uso privato e pubblico**;

Planimetria di progetto con indicazione della distribuzione e **reti Gas**,

Planimetria di progetto con indicazione della distribuzione e **reti per l'energia elettrica**,

Planimetria di progetto con indicazione della distribuzione e **rete telefonica**,

Planimetria di progetto con indicazione degli accorgimenti adottati per l'**abbattimento delle barriere architettoniche** e particolari costruttivi dei percorsi necessari per garantire visitabilità ed accessibilità dei luoghi;

Bozza di convenzione, da stipulare tra il Comune ed i Proponenti e contenente quanto stabilito dall'art. 12, comma 1, lett. a) e b) della L.R. 60/1977 e successive modificazioni e dall'art. 8, nn. 3 e 4, della legge 6 agosto 1967, n. 765, modificativa della legge urbanistica nazionale, in quanto compatibili con le disposizioni della LR Lombardia n.12/2005. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nell'Ambito di Trasformazione. Con la medesima convenzione devono essere stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate e gestite dai soggetti privati, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni le modalità di trasferimento a terzi e le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del Comune.

11.3.5 LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

L'istanza di approvazione dell'Ambito di Trasformazione, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, alla struttura competente corredata degli allegati indicati nel presente documento.

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di presentazione sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento. L'istruttoria della proposta di Ambito di Trasformazione è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa. Il termine di 90 giorni può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della istanza, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni del presente documento di piano. In questo caso il predetto termine di 90 giorni decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette al Consiglio Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di Ambito di Trasformazione. La proposta sarà approvata con diversa procedura, in dipendenza dalla tipologia dell'istanza, come di seguito specificato:

la procedura di adozione dell'Ambito di Trasformazione è attivata dallo stesso Consiglio Comunale mediante specifica deliberazione da depositarsi, con i relativi allegati, per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito viene data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio, nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale. Nei successivi quindici giorni tutti gli interessati possono

presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge. Decorso tale termine, l'Ambito di Trasformazione e relativi allegati sono approvati dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, che deve prendere in esame tutte le osservazioni pervenute, motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte;

nei casi di iniziative non conformi ai criteri ed indirizzi contenuti nel presente documento di piano, la eventuale delibera di approvazione del Consiglio comunale deve espressamente motivarne le ragioni;

Durante tutta la fase di istruttoria e approvazione degli Ambiti di Trasformazione sarà garantita la trasparenza dell'attività amministrativa. Per favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere

comunicata per iscritto al soggetto richiedente. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti. L'ufficio, di cui al comma precedente, provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso. La richiesta di accesso dovrà indicare:

le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;

gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;

se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;

se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;

l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

11.3.6 MODALITÀ DI GESTIONE DELLE ATTREZZATURE ASSERVITE AD USO PUBBLICO

Per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sarà fatta salva la facoltà dei Proponenti di ipotizzare la gestione diretta o la cessione gratuita al Comune dei servizi realizzati direttamente, purché di interesse generale. Nel caso di difficoltà di reperimento nelle immediate vicinanze del comparto di intervento e comunque se ritenuto opportuno dalla Pubblica Amministrazione detti servizi e le relative aree possono essere soddisfatti attuando parte delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi o nel Programma Triennale dei lavori Pubblici o proponendo comunque soluzioni che possano essere ritenute soddisfacenti dalla P.A. nel pubblico interesse (centri sportivi, asili nido, scuole materne, centri per anziani, parcheggi e aree a verde, aree sportive, spazi gioco, mercati cliniche, ecc.).

Per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate per essere gestite direttamente dalla parte proponente, da identificare planimetricamente in apposito elaborato grafico, si stabilisce che l'onere della manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, nonché della corretta gestione delle predette aree e dei relativi impianti, dovrà rimanere a carico della parte proponente, anche dopo il collaudo definitivo, compreso l'onere dell'adeguamento ad eventuale normativa sopravvenuta in materia di sicurezza. Sarà riservata al Comune la facoltà di intervenire in caso di inadempienza dei Proponenti ai quali, in tal caso, verrà ingiunta una sanzione pari al doppio dell'onere che il Comune dovrà sostenere per la rimessa in pristino delle opere oggetto di documentata noncuranza e/o eccessivo degrado.

11.3.7 CESSIONE DELLE AREE A SERVIZI E MONETIZZAZIONE

Per le aree destinate a servizi, realizzate dalla parte proponente per la successiva gestione da parte del Comune, da identificare planimetricamente in apposito elaborato grafico, si stabilisce che l'onere della manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle predette aree e dei relativi impianti dovrà rimanere a carico della parte proponente fino alla presa in carico formale da parte del Comune, da effettuarsi entro sessanta giorni dalla avvenuta approvazione del collaudo definitivo. La parte proponente resterà comunque sempre responsabile sia verso il Comune che verso terzi degli eventuali danni a persone ed a cose, qualora derivanti dalle modalità di esecuzione ovvero da una non corretta gestione delle opere durante il periodo di competenza della parte proponente medesima. Per la cessione gratuita delle menzionate aree, la Convenzione assumerà valore legale di atto di cessione al Comune da parte dei Proponenti, per tutti gli immobili previsti in cessione gratuita al Comune da identificare planimetricamente in apposito elaborato grafico. A tal fine, prima della stipula della convenzione, dovrà essere esibito il

11.3.8 ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

definitivo frazionamento approvato dagli organi competenti. Il possesso delle superfici previste in cessione gratuita avrà luogo, pertanto, alla data di emissione del certificato di collaudo definitivo.

Tutte le spese relative alle demolizioni, se previste dall'Ambito di Trasformazione, saranno interamente a carico dei Proponenti.

Nella convenzione a corredo degli Ambiti di Trasformazione dovrà essere assunto dalla parte proponente l'impegno a rendere esplicitamente edotti eventuali acquirenti degli obblighi che la stessa intende assumere nei riguardi del Comune. La predetta circostanza dovrà risultare anche dall'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto alla parte proponente, nella sua assunzione degli oneri sopracitati. Indipendentemente da quanto sopra, la parte proponente rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri. I beni destinati ad uso pubblico non potranno essere oggetto di alienazione senza che il Comune abbia esercitato il potere, ad esso riservato, di prelazione. In caso di eventuale acquisizione da parte del Comune del bene adibito ad uso pubblico e gestito direttamente dalla parte proponente per effetto della presente convenzione, la parte proponente si impegna ad accettare bonariamente e senza riserve l'acquisizione medesima, a fronte di un corrispettivo determinato in base al valore unitario stabilito dal Consiglio Comunale per l'applicazione dell'istituto della monetizzazione relativa alle aree a servizi.

11.3.9 VARIANTI E MODIFICAZIONI

Per l'approvazione di varianti agli Ambiti di Trasformazione, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Sono escluse dalla procedura di cui al punto precedente le variazioni in fase di esecuzione di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dell'Ambito di Trasformazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

11.3.10 DURATA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione avranno durata massima di 5 (cinque) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.