

COMUNE DI CALVENZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE CRITERI DI ATTUAZIONE

LOCALIZZAZIONE
CARATTERISTICHE URBANISTICO - TERRITORIALI
ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ
PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI
OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

Data: **LUGLIO 2023**

Aggiorn.: **DICEMBRE 2023**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Elaborato N.

A3

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario
comunale:

Marcello Fiorina - ingegnere
Elisabetta Nani - ingegnere



Collaboratori:
Federico Zecchi - architetto
Nicole O. Bacchetta - geourbanista
Beatrice Orlandi - urbanista

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

STRATEGIE DELLA RIGENERAZIONE

Regione Lombardia, con la Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18, ha inteso perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconoscendo gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione.

Al fine di incentivare e promuovere gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale la Legge Regionale dispone, attraverso l'art.8 della Legge Regionale 12/2005, che i Comuni individuino gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Nello specifico all'interno degli ambiti della rigenerazione urbana sarà possibile:

- A) individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- B) incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- C) prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo dell'art. 51 bis della L.R. 12/05, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- D) prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico- finanziaria.

In attuazione della Legge Regionale il DdP ha provveduto a valutare puntualmente le previsioni, gli obiettivi e lo stato di attuazione della pianificazione urbanistica del comune rilevando, in particolare, i comparti urbanistico edilizi nei quali prevedere prioritariamente azioni volte a:

- Riqualficazione dell'ambiente costruito e riorganizzazione dell'assetto urbano;
- Realizzazione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti;
- Innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- Risoluzione di situazioni di degrado urbanistico;
- Miglioramento della qualità paesaggistica ed ecologica del territorio;

A seguito delle analisi condotte sul territorio sono stati individuati gli ambiti della rigenerazione urbana di seguito descritti attraverso un'apposita schedatura contenente le principali caratteristiche dell'ambito individuato, gli elementi di degrado e criticità rilevati e gli obiettivi da perseguire nella rigenerazione.

Più in generale le strategie della rigenerazione urbana riferibili al territorio comunale sono state modulate secondo diverse linee di azione:

- 1) Rigenerazione funzionale di ambiti produttivi con destinazione cessata da tempo e/o in stato di degrado o abbandono; il recupero di questi ambiti contribuirà a migliorare la qualità ambientale, infrastrutturale e dei servizi del paese con particolare riferimento ai contesti locali individuati; appartengono a questa categoria alcuni ambiti nei quali l'attività produttiva risulta ancora esercitata ma che il nuovo PGT riclassifica fra le zone a prevalente destinazione residenziale con obbligo di riconversione delle

attività;

- 2) Rigenerazione di ambiti urbani centrali dal valore storico e testimoniale, parzialmente o totalmente dismessi, con loro rifunionalizzazione in rapporto agli obiettivi strategici di PGT;
- 3) Potranno ottenere le agevolazioni previste dal presente documento anche gli interventi previsti in attuazione degli ambiti "ARU" (Ambiti di riqualificazione urbana) già indicati dal Documento di Piano del PGT vigente e non ancora oggetto di attuazione, alle cui schede di intervento si fa espresso rinvio.

Le strategie della rigenerazione urbana non si esauriscono con l'individuazione degli specifici ambiti in cui applicare le agevolazioni previste dal DdP, ma si estendono, più in generale, al territorio comunale di contesto, connesso e/o funzionale agli ambiti individuati. Pertanto il Comune avrà facoltà di individuare altri comparti, opere ed azioni da incentivare in varie forme, economiche ed urbanistiche, al fine di completare ed integrare i processi di rigenerazione urbana individuati.

Le azioni incentivanti da prevedersi all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dal presente studio sono di seguito riportati:

A1) quale azione volta alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e al supporto tecnico - amministrativo:

- Istituzione presso il SUE di un accesso dedicato, preferenziale rispetto alle altre istanze di natura urbanistico - edilizia per fornire tempestivamente ai professionisti tutte le informazioni tecnico - procedurali preliminari alla predisposizione del progetto.
- Coordinamento con il servizio Lavori Pubblici/patrimonio per fornire preventivamente informazioni inerenti le reti ed i sottoservizi presenti o eventualmente necessari alla realizzazione del progetto di rigenerazione urbana e territoriale
- Riduzione di un terzo dei tempi di istruttoria e procedimento (ad eccezione dei tempi di pubblicazione definiti da norme regionali e nazionali);

A2) quale azione volta alla riduzione dei costi:

Le percentuali di riduzione di cui al presente comma si applicano al contributo di costruzione dovuto in relazione alla qualificazione dell'intervento secondo i valori tabellari stabiliti dal comune e già integrati con le riduzioni di cui all'art. 44 c. 8 ed all'art. 48 c.6 della LR 12/2005

a2.1) in caso di interventi comportanti ristrutturazione urbanistica:

- La riduzione del 50% del contributo di costruzione;

a2.2) in caso di interventi non comportanti ristrutturazione urbanistica con o senza mutamenti di destinazione d'uso a titolo oneroso, senza previsione di incremento di aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale:

- La riduzione del 30% del contributo di costruzione

a2.3) in caso di interventi non comportanti ristrutturazione urbanistica con o senza mutamenti di destinazione d'uso a titolo oneroso, con previsione di incremento di aree e attrezzature pubbliche o

STRATEGIE DELLA RIGENERAZIONE

di interesse pubblico o generale

- La riduzione del 40% del contributo di costruzione

a2.4) Per tutte le tipologie di intervento

- L'abbattimento del 50% dei diritti di Segreteria.

B) quale azione di incentivazione per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale:

Per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale individuati che prevedano la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, percorsi di mobilità dolce, infrastrutture per la mobilità elettrica ed ecosostenibile, è prevista la possibilità di attivare un procedimento di variante allo strumento urbanistico, fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle procedure di approvazione di variante al P.G.T. di cui alla vigente normativa;

Per i medesimi interventi si confermano inoltre le riduzioni previste dalla DGR 3509 ovvero dalla DCC assunta quale rimodulazione delle percentuali previste dalla medesima DGR per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Tali riduzioni percentuali sono applicate al contributo di costruzione ridotto secondo quanto previsto alla precedente lettera a2)

Come previsto dalla richiamata DGR, non possono accedere alla riduzione di cui al comma 2 quinquies art. 43 gli interventi che per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico, dando atto che eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico".

C) quale azione di attivazione e accelerazione dei processi di rigenerazione urbana e territoriale:

All'interno degli ambiti individuati il Comune, ai sensi dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, previa stipula di apposita convenzione ed attraverso la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, potrà consentire, prima e durante il processo di rigenerazione, l'utilizzazione temporanea di aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, non previsti dallo strumento urbanistico.

Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come grandi strutture di vendita, attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo, attività di logistica o autotrasporto.

D) quale azione incentivante la predisposizione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria con finalità di valorizzazioni storico architettoniche ed ambientali:

Qualora il procedimento di rigenerazione urbana preveda la sottoscrizione di atto convenzionale, il Comune, sulla base di una valutazione economico-finanziaria, storico architettonica e paesistico

ambientale, asseverata predisposta a supporto della quantificazione del valore economico degli interventi urbanistico – edilizi e degli investimenti può prevedere ulteriori riduzioni (rispetto a quelle già previste dalla Legge e/o dalla presente deliberazione) del contributo di costruzione dovuto.

CORRELAZIONE CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

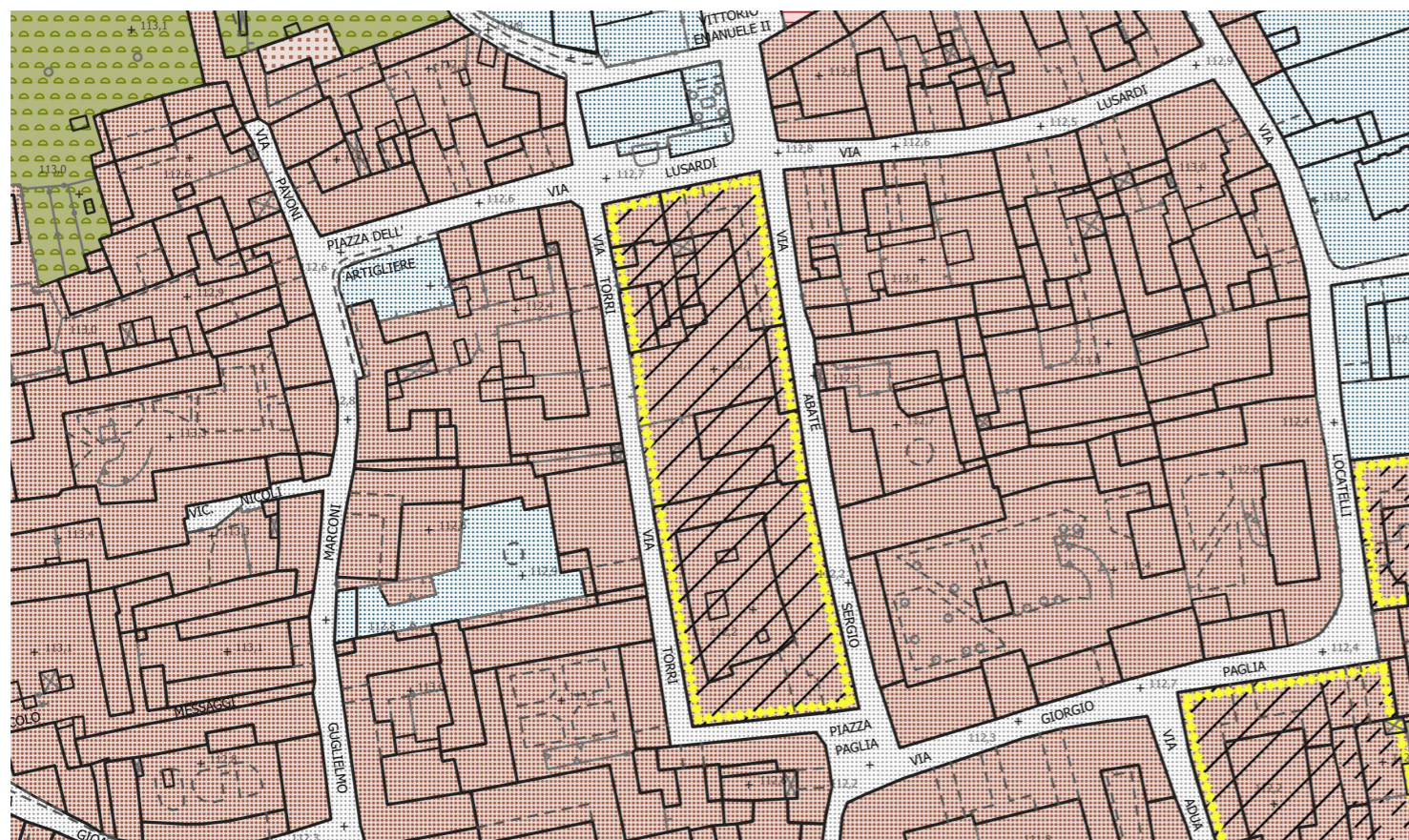
L'individuazione all'interno del Documento di Piano dei contesti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale rientra a pieno titolo negli obiettivi e priorità strategiche del disegno di Piano, ponendosi come elemento fondante le azioni tese alla riduzione del consumo di suolo.

La scelta operata dal PGT vuole pertanto indirizzare i nuovi interventi edilizi verso i complessi edilizi e i comparti urbani degradati o dismessi senza, tuttavia, ricomprenderli all'interno di una specifica categoria urbanistica. Il Documento di Piano definisce i criteri di individuazione degli ambiti e le azioni e misure di incentivazione operando una ricognizione dei contesti che necessitano di un recupero e rifunzionalizzazione, rinviando al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi la correlata normativa di riferimento.

Pertanto, la possibilità di ampliamento degli ambiti della rigenerazione anche al territorio comunale di contesto connesso e/o funzionale agli ambiti individuati, come già espressamente previsto dal presente documento, non costituisce modifica al Documento di Piano, in quanto facoltà ammessa dal Documento di Piano medesimo, ferma restando la disciplina specifica per l'ambito declinata dal quadro normativo del Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.

n.01

VIA TORRI - VIA ABATE SERGIO



LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di indagine, situata all'interno del centro storico di Calvenzano, ricomprende il complesso edilizio racchiuso tra le vie Abate Sergio, Via Torri e la Piazza Vittorio Emanuele II

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Il comparto è costituito da diversi edifici che hanno conservato, nel loro complesso, le caratteristiche urbanistiche e territoriali che connotano i nuclei di antica formazione della bassa pianura bergamasca

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

I volumi esistenti, solo in piccola parte oggetto di interventi di recupero edilizio non ovunque rispettosi dei caratteri paesaggistico ambientali del contesto, risultano, allo stato attuale, in buona parte inutilizzati o sottoutilizzati e pertanto soggetti a rischio di degrado urbanistico territoriale.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno del "Tessuto storico - architettonico" e dettaglia le possibilità di intervento sugli edifici attraverso norme di tutela e valorizzazione dei caratteri peculiari del patrimonio edilizio storico; in particolare, il Piano delle Regole prescrive un intervento di recupero unitario riferito ad ogni singola corte (zona A3).

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado edilizio dei nuclei di antica formazione, restituendo all'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione degli ambiti della centralità urbana.

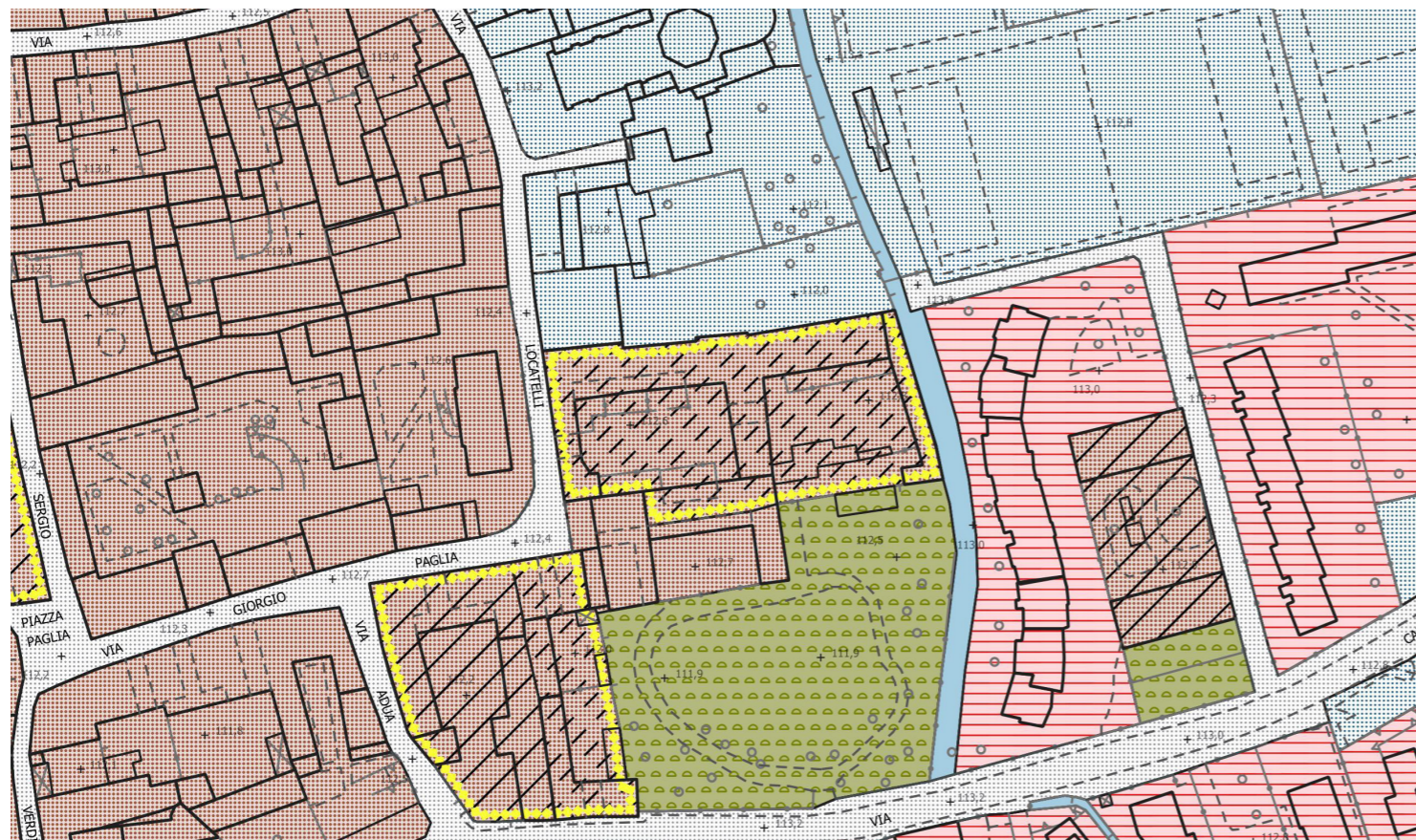
NOTE E PRESCRIZIONI

In considerazione alla sensibilità storico - architettonica del sito, sono da evitarsi, per quanto possibile, le demolizioni e ricostruzioni, privilegiando il recupero dei volumi in termini di mantenimento dei sistemi costruttivi e dei materiali originari, nonché conservazione delle tipologie tradizionali secondo un riuso compatibile e rispettoso delle preesistenze.

L'ambito ricade parzialmente in zona di rispetto di pozzo ad uso potabile acquedotto; si dovrà, pertanto, porre molta attenzione alle future attività ammesse nell'ambito, tenendo conto dei divieti di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, e si dovranno realizzare gli edifici e le fognature secondo le prescrizioni contenute nella D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003



n.02 VIA LOCATELLI



LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di indagine, situata al margine orientale del centro storico di Calvenzano, prospetta su via Locatelli dalla quale si accede agli edifici che costituiscono il comparto edilizio.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Il comparto è caratterizzato dalla presenza di edifici che si connotano per la chiara morfologia rurale anche se l'evoluzione dell'edificato ha fortemente limitato l'estensione delle aree agricole di pertinenza.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Il complesso edilizio, posto a ridosso della prestigiosa villa Torri Morpurgo, ad oggi risulta utilizzato solo in parte. Probabilmente anche a causa del frazionamento della proprietà, non ha beneficiato di significativi interventi edilizi di recupero complessivo; questo aspetto, se da un lato ne ha preservato in buona parte i caratteri costruttivi originari, dall'altro espone gli immobili ad un preoccupante rischio di degrado urbanistico edilizio

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno del "Tessuto storico - architettonico" e dettaglia le possibilità di intervento sugli edifici attraverso norme di tutela e valorizzazione dei caratteri peculiari del patrimonio edilizio storico; in particolare, il Piano delle Regole pur ammettendo interventi edilizi correlati alle singole proprietà, prescrive il coordinamento delle soluzioni architettoniche progettuali degli esterni (zona A4).

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado edilizio dei nuclei di antica formazione, restituendo all'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione degli ambiti della centralità urbana.

NOTE E PRESCRIZIONI

L'ambito individuato ripropone, nella sostanza, la perimetrazione indicata nel Piano delle Regole. Il perimetro dell'ambito potrà essere adeguato alle effettive risultanze catastali e geometriche rilevate in sito.

In considerazione alla sensibilità storico - architettonica del sito, sono da evitarsi, per quanto possibile, le demolizioni e ricostruzioni, privilegiando il recupero dei volumi in termini di mantenimento dei sistemi costruttivi e dei materiali originari, nonché conservazione delle tipologie tradizionali secondo un riuso compatibile e rispettoso delle preesistenze.

Si dovrà inoltre tenere in opportuna considerazione la interrelazione fisica e visiva con il bene tutelato costituito dalla Villa Torri Morpurgo, cartografato anche nella carta dei vincoli.



n.03 VIA GUIDO PAGLIA - VIA ADUA



LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di indagine, situata all'interno del centro storico di Calvenzano, ricomprende il complesso edilizio posto a ovest della Villa Torri Morpurgo e racchiuso tra le vie G. Paglia, Adua e Caravaggio

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

All'interno del comparto è possibile individuare edifici che hanno conservato una netta connotazione morfologica rurale anche se le pertinenze sono, ad oggi, limitate esclusivamente alle aree cortilizie interne

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Lo stato di parziale abbandono e la mancanza di importanti interventi di recupero e riutilizzo funzionale degli spazi determinano evidenti fattori di criticità sia sotto il profilo architettonico e paesaggistico sia, per alcune porzioni, sotto il profilo strutturale

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

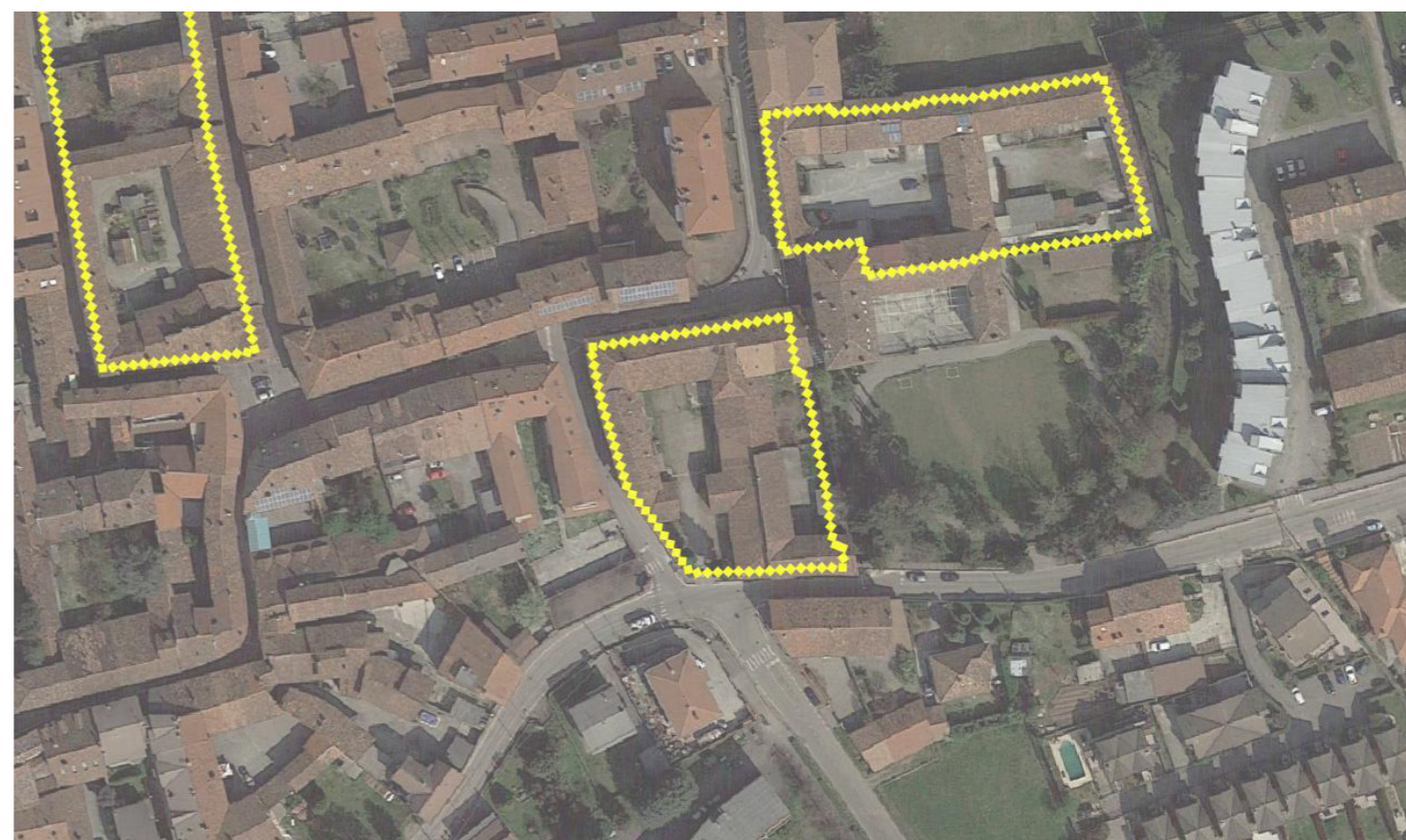
Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno del "Tessuto storico - architettonico" e dettaglia le possibilità di intervento sugli edifici attraverso norme di tutela e valorizzazione dei caratteri peculiari del patrimonio edilizio storico; in particolare, il Piano delle Regole ammette per l'ambito modalità differenti di intervento (vedi zona A3 e zona A4). È inoltre prescritta, per la corte situata in Via Adua, la realizzazione di un porticato all'interno dell'involucro della costruzione per consentire il passaggio pubblico sul lato di via Caravaggio

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado edilizio dei nuclei di antica formazione, restituendo all'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione degli ambiti della centralità urbana. In particolare, l'intervento di riqualificazione urbana dell'ambito n. 3 permetterà di acquisire il passaggio pubblico di collegamento tra via Paglia / Locatelli e via Caravaggio

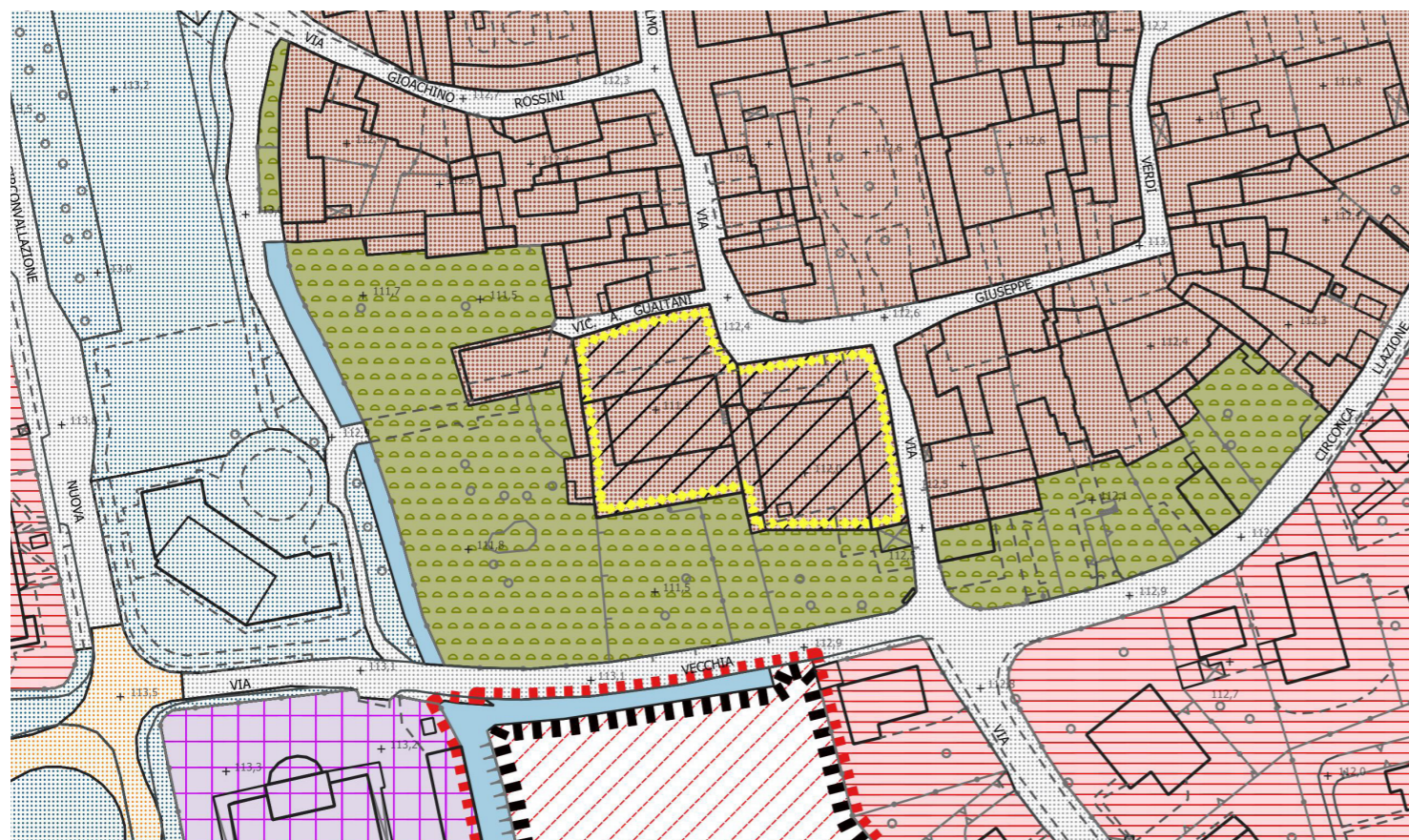
NOTE E PRESCRIZIONI

La perimetrazione dell'ambito individuato racchiude i due comparti adiacenti indicati dal Piano delle Regole e soggetti a diverse indicazioni di intervento: unitario (A4) e/o coordinato (A3). In considerazione alla sensibilità storico - architettonica del sito, sono da evitarsi, per quanto possibile, le demolizioni e ricostruzioni, privilegiando il recupero dei volumi in termini di mantenimento dei sistemi costruttivi e dei materiali originari, nonché conservazione delle tipologie tradizionali secondo un riuso compatibile e rispettoso delle preesistenze. Si dovrà inoltre tenere in opportuna considerazione la interrelazione fisica e visiva con il bene tutelato costituito dalla Villa Torri Morpurgo.



n.04

VIA MARCONI - VIA VERDI



LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di indagine, situata nel quadrante sud- ovest del centro storico di Calvenzano, ricomprende il complesso edilizio racchiuso tra le vie Marconi, Via Verdi e Via Circonvallazione Vecchia

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Come per gli altri ambiti della rigenerazione individuati all'interno del centro storico, anche gli edifici del comparto n. 4, presentano la struttura territoriale ed architettonica tipica delle cascate lombarde, conservando una piccola corte interna e spazi di pertinenza di discreta estensione.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

L'ambito rappresenta una significativa consistenza volumetrica sottoutilizzata e carente dei necessari interventi di manutenzione e recupero funzionale; la localizzazione all'interno del tessuto urbano costituisce pericolo per l'insorgere di fenomeni di degrado urbanistico e territoriale anche se appaiono scongiurate problematiche di natura strutturale.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno del "Tessuto storico - architettonico" e dettaglia le possibilità di intervento sugli edifici attraverso norme di tutela e valorizzazione dei caratteri peculiari del patrimonio edilizio storico; in particolare, il Piano delle Regole prescrive un intervento di recupero unitario riferito ad ogni singola corte (zona A3).

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

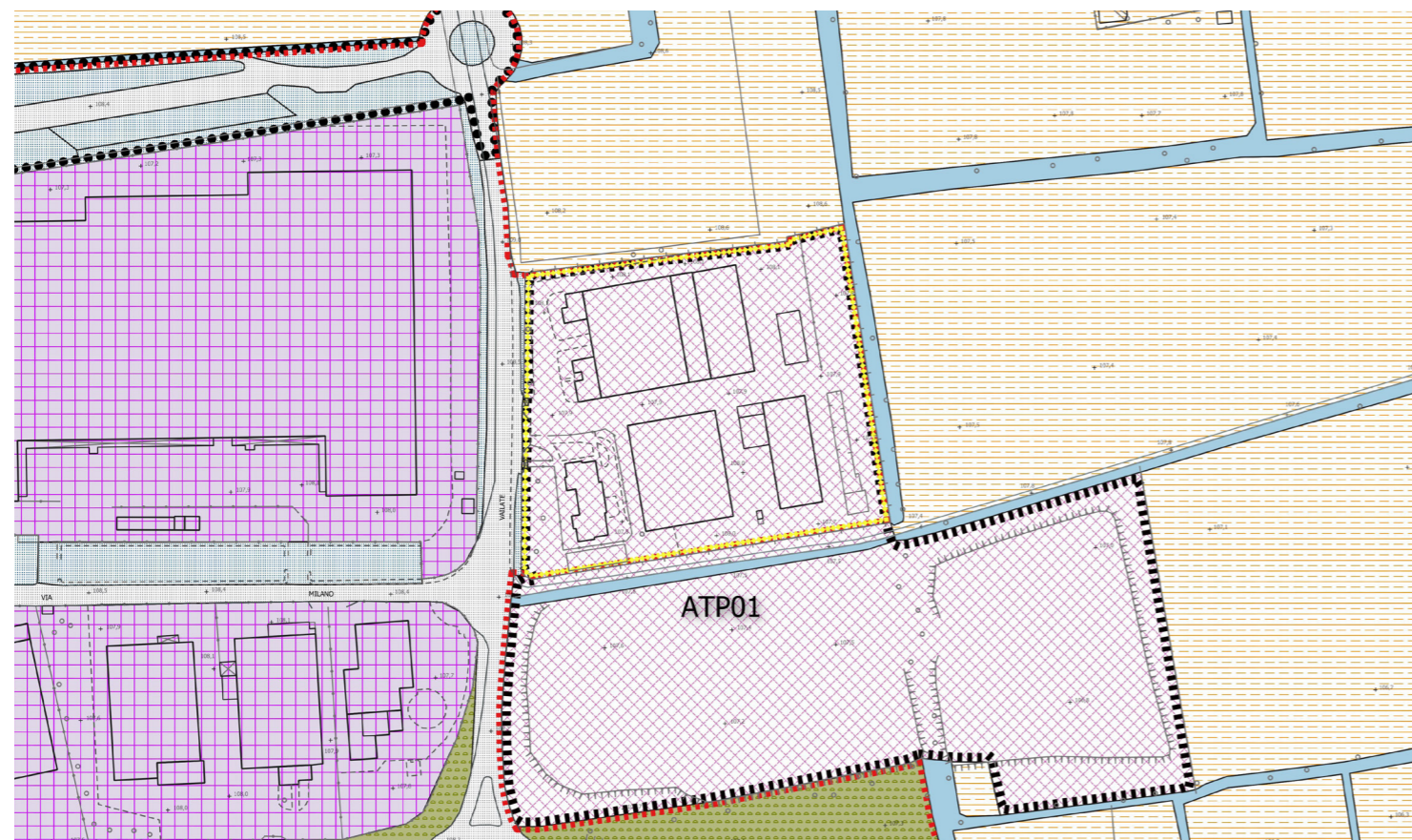
Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado edilizio dei nuclei di antica formazione, restituendo all'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione degli ambiti della centralità urbana.

NOTE E PRESCRIZIONI

In considerazione alla sensibilità storico - architettonica del sito, sono da evitarsi, per quanto possibile, le demolizioni e ricostruzioni, privilegiando il recupero dei volumi in termini di mantenimento dei sistemi costruttivi e dei materiali originari, nonché conservazione delle tipologie tradizionali secondo un riuso compatibile e rispettoso delle preesistenze.



n.05 VIA VAILATE



LOCALIZZAZIONE

L'area è situata a sud del paese, in fregio alla Strada Provinciale n. 136 in prossimità dell'intersezione con la Strada Provinciale n. 185.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

L'area, a prevalente destinazione produttiva, ha accesso diretto dalla SP 136. ed è posta a margine del tessuto agricolo di conservazione. Il compendio è caratterizzato da edifici dalla tipico forma produttiva.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

L'ambito versa in uno stato di dismissione e progressivo depauperamento edilizio e strutturale tale da compromettere in modo significativo le valenze paesaggistiche ed ambientali del contesto territoriale.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

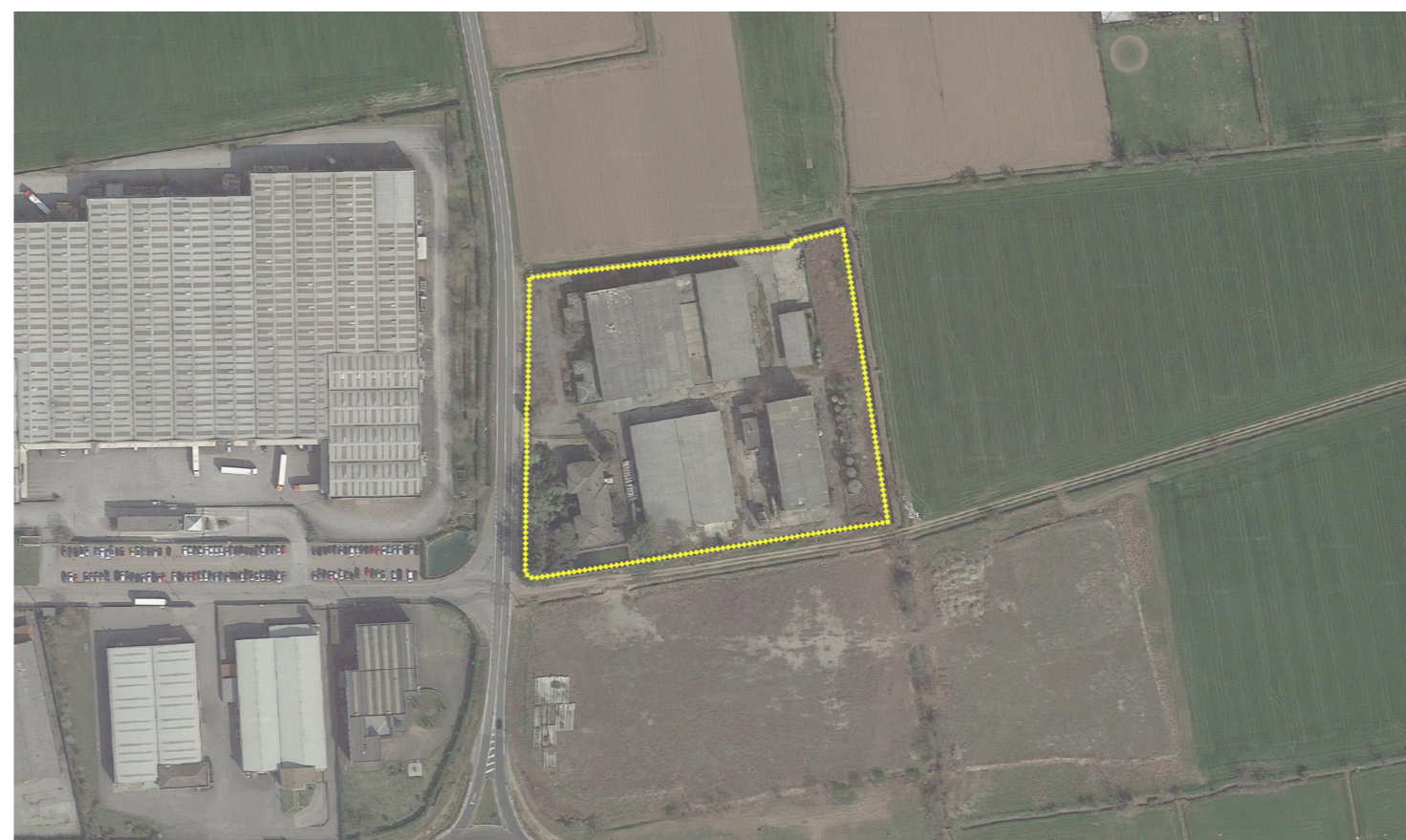
Il vigente strumento urbanistico e, in particolare, il Piano delle Regole, ammettono per l'ambito l'insediamento di nuove funzioni produttive, terziario direzionali e commerciali, realizzabili attraverso l'attuazione di un ambito di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (ATP01).

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

La situazione di complessiva dismissione del compendio immobiliare a vocazione produttiva ed il conseguente progressivo degrado ambientale e urbanistico-edilizio in cui versano gli edifici potranno trovare adeguata soluzione solamente attraverso l'adozione di azioni di incentivazione alla rigenerazione urbana e territoriale che, attraverso un ripensamento dell'assetto funzionale e della consistenza fisica degli immobili esistenti, possa restituire alla collettività un ambito territoriale capace di creare nuove opportunità di riqualificazione ambientale e di sviluppo economico

NOTE

Gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti da una valutazione in ordine alla necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali in tutte le aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture. La realizzazione degli interventi è pertanto subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.



n.06 VIA BLINI



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è situato in adiacenza della via Blini, all'estremità nord del nucleo abitato.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Il compendio immobiliare è caratterizzato dalla presenza di strutture produttive in un contesto prevalentemente residenziale.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Le strutture edilizie che compongono il compendio immobiliare risultano utilizzate, seppur in modo conforme alle autorizzazioni rilasciate, in sostanziale contrasto con il tessuto residenziale di contesto. Per questo motivo il PGT prevede una riconversione funzionale dell'ambito, che dovrà essere destinato ad attività residenziali o ad essa compatibili.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT prevede per l'ambito l'obbligo di una riconversione alla funzione residenziale, attuabile attraverso l'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato e l'attribuzione di incentivi economici alla riconversione. Ovviamente sarà sempre possibile la prosecuzione delle attività attualmente in essere, pur con consistenti limitazioni sugli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti non conformi alla funzione residenziale.

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è quello di ottenere un contesto urbano omogeneo a prevalente destinazione residenziale, evitando la commistione tra funzioni spesso non coerenti e compatibili fra loro.

NOTE E PRESCRIZIONI

Gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti da una valutazione in ordine alla necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali in tutte le aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture. La realizzazione degli interventi è pertanto subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.



n.07 VIA BLINI - VIA VENEZIA



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è situato in adiacenza della via Venezia, nella parte nord dell'abitato.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Il compendio immobiliare è caratterizzato dalla presenza di strutture produttive in un contesto prevalentemente residenziale.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Le strutture edilizie che compongono il compendio immobiliare risultano utilizzate, seppur in modo conforme alle autorizzazioni rilasciate, in sostanziale contrasto con il tessuto residenziale di contesto. Per questo motivo il PGT prevede una riconversione funzionale dell'ambito, che dovrà essere destinato ad attività residenziali o ad essa compatibili.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT prevede per l'ambito l'obbligo di una riconversione alla funzione residenziale, attuabile attraverso l'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato e l'attribuzione di incentivi economici alla riconversione. Ovviamente sarà sempre possibile la prosecuzione delle attività attualmente in essere, pur con consistenti limitazioni sugli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti non conformi alla funzione residenziale.

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

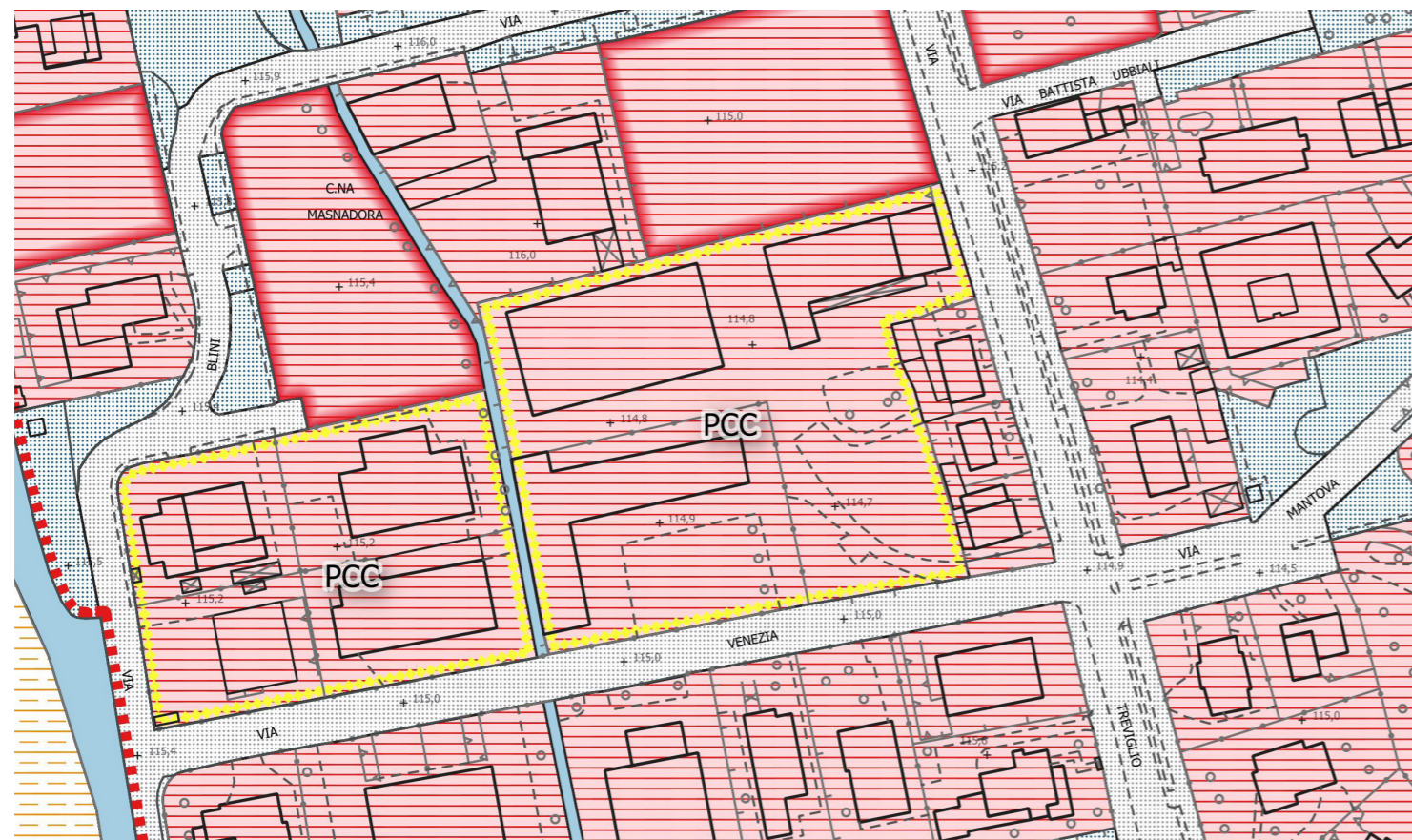
L'obiettivo della rigenerazione è quello di ottenere un contesto urbano omogeneo a prevalente destinazione residenziale, evitando la commistione tra funzioni spesso non coerenti e compatibili fra loro.

NOTE E PRESCRIZIONI

Gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti da una valutazione in ordine alla necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali in tutte le aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture. La realizzazione degli interventi è pertanto subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.



n. 08 VIA VENEZIA - VIA TREVIGLIO



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è situato in adiacenza della via Venezia e di via Treviglio, nella parte a nord dell'abitato.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Anche questo secondo compendio immobiliare di via Venezia è caratterizzato dalla presenza di strutture produttive in un contesto prevalentemente residenziale. Alcune di queste strutture sono inoltre in stato di degrado.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Le strutture edilizie che compongono il compendio immobiliare risultano utilizzate, seppur in modo conforme alle autorizzazioni rilasciate, in sostanziale contrasto con il tessuto residenziale di contesto. Per questo motivo il PGT prevede una riconversione funzionale dell'ambito, che dovrà essere destinato ad attività residenziali o ad essa compatibili.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT prevede per l'ambito l'obbligo di una riconversione alla funzione residenziale, attuabile attraverso l'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato e l'attribuzione di incentivi economici alla riconversione. Ovviamente sarà sempre possibile la prosecuzione delle attività attualmente in essere, pur con consistenti limitazioni sugli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti non conformi alla funzione residenziale.

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

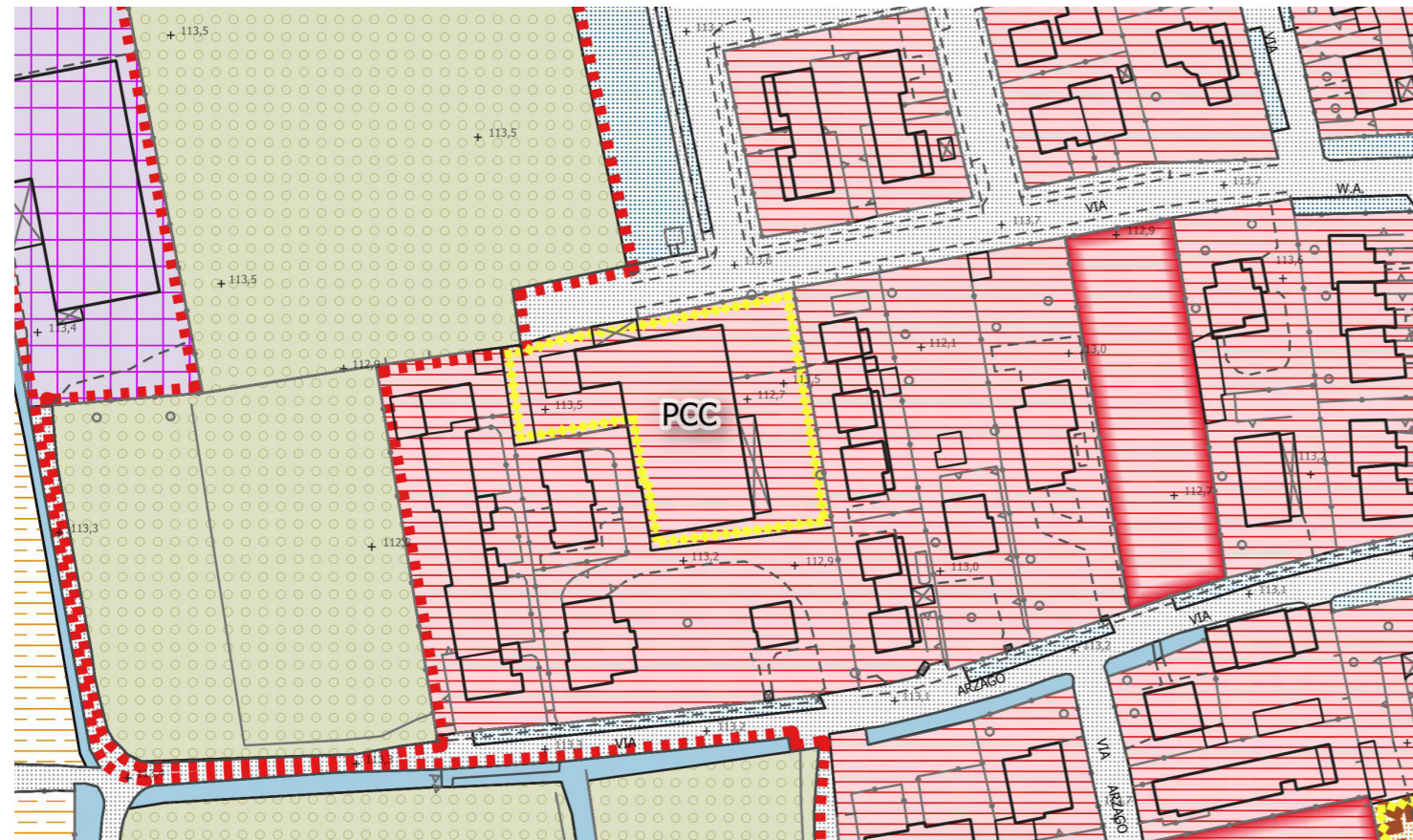
L'obiettivo della rigenerazione è quello di ottenere un contesto urbano omogeneo a prevalente destinazione residenziale, evitando la commistione tra funzioni spesso non coerenti e compatibili fra loro.

NOTE E PRESCRIZIONI

Gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti da una valutazione in ordine alla necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali in tutte le aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture. La realizzazione degli interventi è pertanto subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.



n.09 VIA W.A. MOZART



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è situato al termine della via Mozart, nella zona ovest dell'abitato.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Il compendio immobiliare è caratterizzato dalla presenza di strutture produttive monopiano in un contesto prevalentemente residenziale.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Le strutture edilizie che compongono il compendio immobiliare risultano in cattivo stato di conservazione e solo parzialmente utilizzate. La riqualificazione dell'area potrebbe essere l'occasione per rigenerare il compendio con funzioni coerenti al contesto residenziale circostante, migliorandone anche la percezione visiva.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

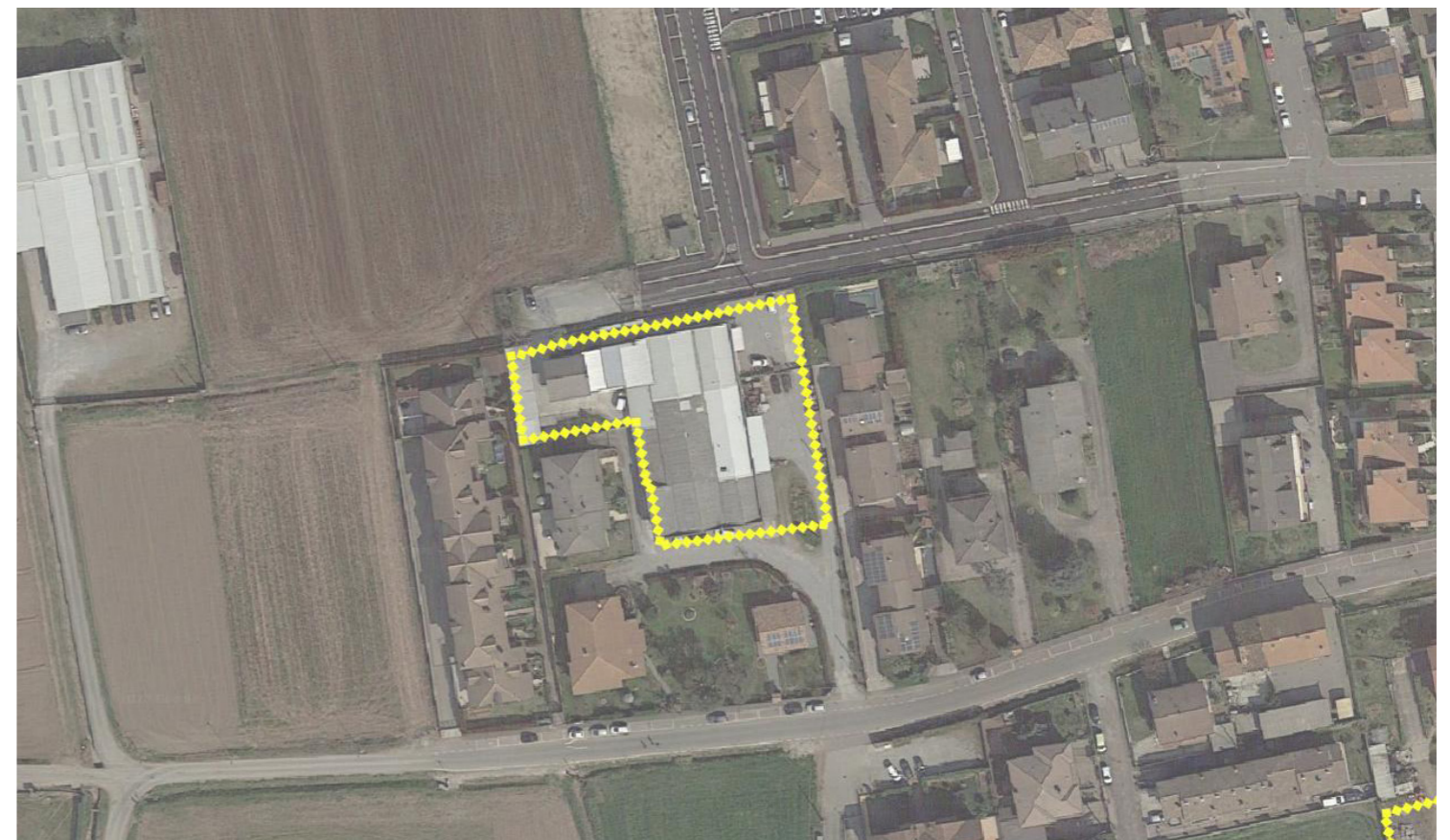
Il PGT prevede per l'ambito l'obbligo di una riconversione alla funzione residenziale, attuabile attraverso l'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato e l'attribuzione di incentivi economici alla riconversione. Ovviamente sarà sempre possibile la prosecuzione delle attività attualmente in essere, pur con consistenti limitazioni sugli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti non conformi alla funzione residenziale.

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

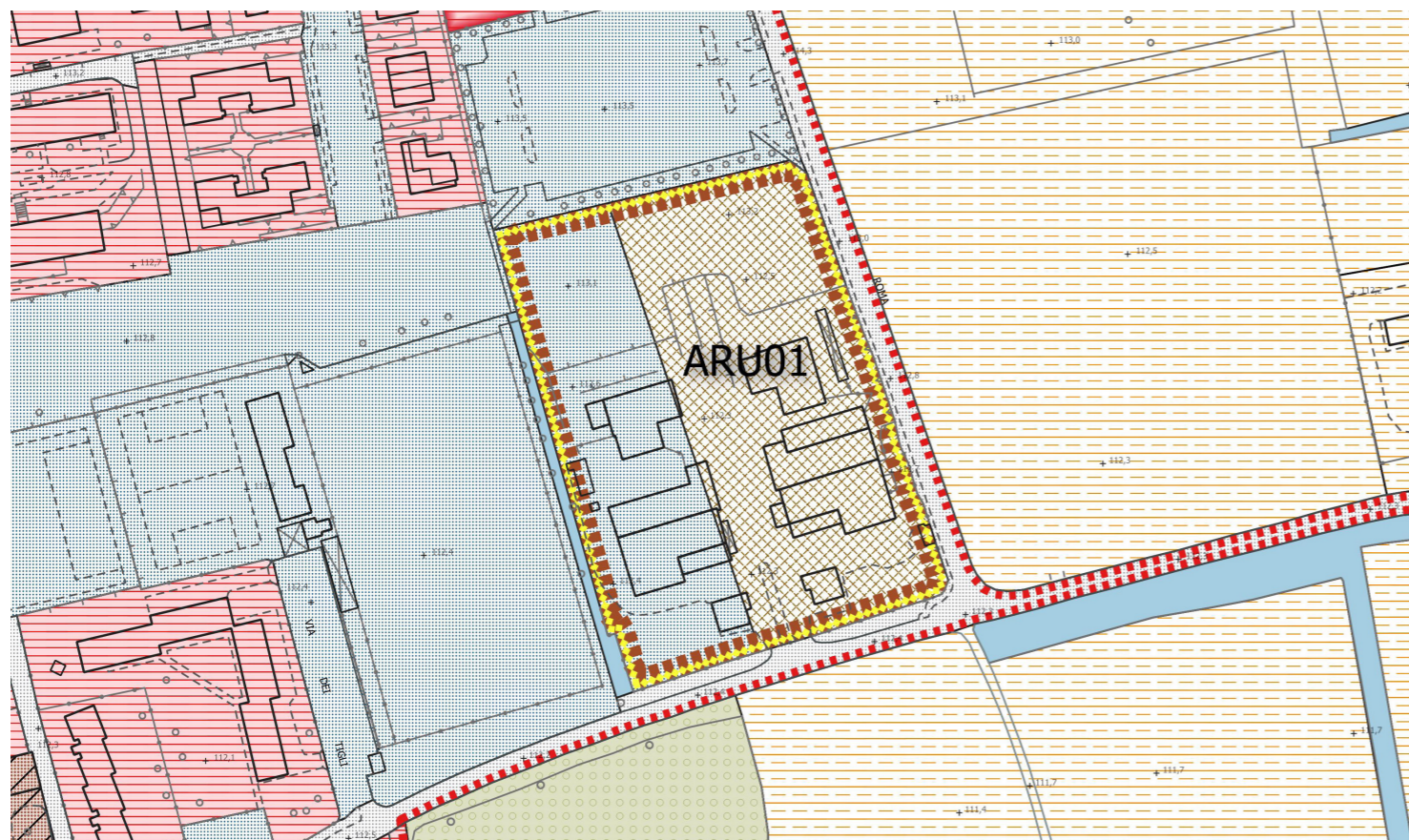
L'obiettivo della rigenerazione è quello di ottenere un contesto urbano omogeneo a prevalente destinazione residenziale, evitando la commistione tra funzioni spesso non coerenti e compatibili fra loro.

NOTE E PRESCRIZIONI

Gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti da una valutazione in ordine alla necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali in tutte le aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture. La realizzazione degli interventi è pertanto subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.



n. 10 VIA CARAVAGGIO



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è situato all'intersezione tra via Roma e via Caravaggio, nella zona est dell'abitato.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Il compendio immobiliare è caratterizzato da strutture edilizie agricole senza qualità architettonica, in parte prefabbricate. Nonostante la storicizzazione dell'attività l'intero complesso edilizio non presenta qualità architettoniche meritevoli di considerazione.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Le strutture edilizie appaiono in pessimo stato di conservazione. L'estrema vicinanza dell'attività agricola al centro abitato impone l'attuazione di politiche di delocalizzazione finalizzate alla riqualificazione urbana del compendio immobiliare.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT, nell'obiettivo di incentivare la riqualificazione dell'ambito individuato come (ARU01 - art.33 delle NTA del PdR), prevede per l'area la predisposizione di un piano attuativo di rigenerazione urbana, attraverso il quale sarà possibile la realizzazione di nuove residenze e l'ampliamento delle limitrofe strutture sportive comunali.

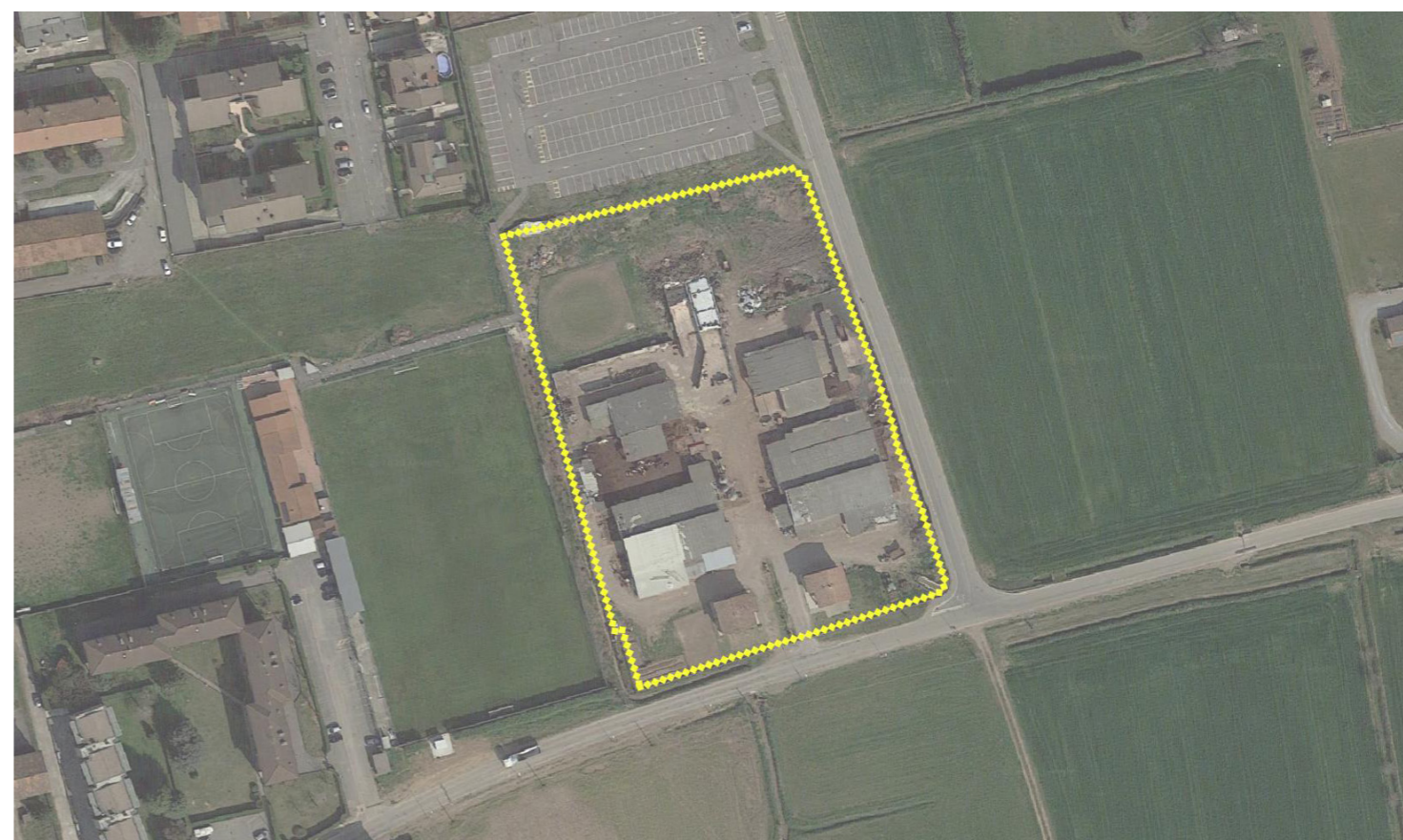
OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è quello di ottenere un contesto urbano omogeneo a prevalente destinazione residenziale, evitando la commistione tra funzioni spesso non coerenti e compatibili fra loro.

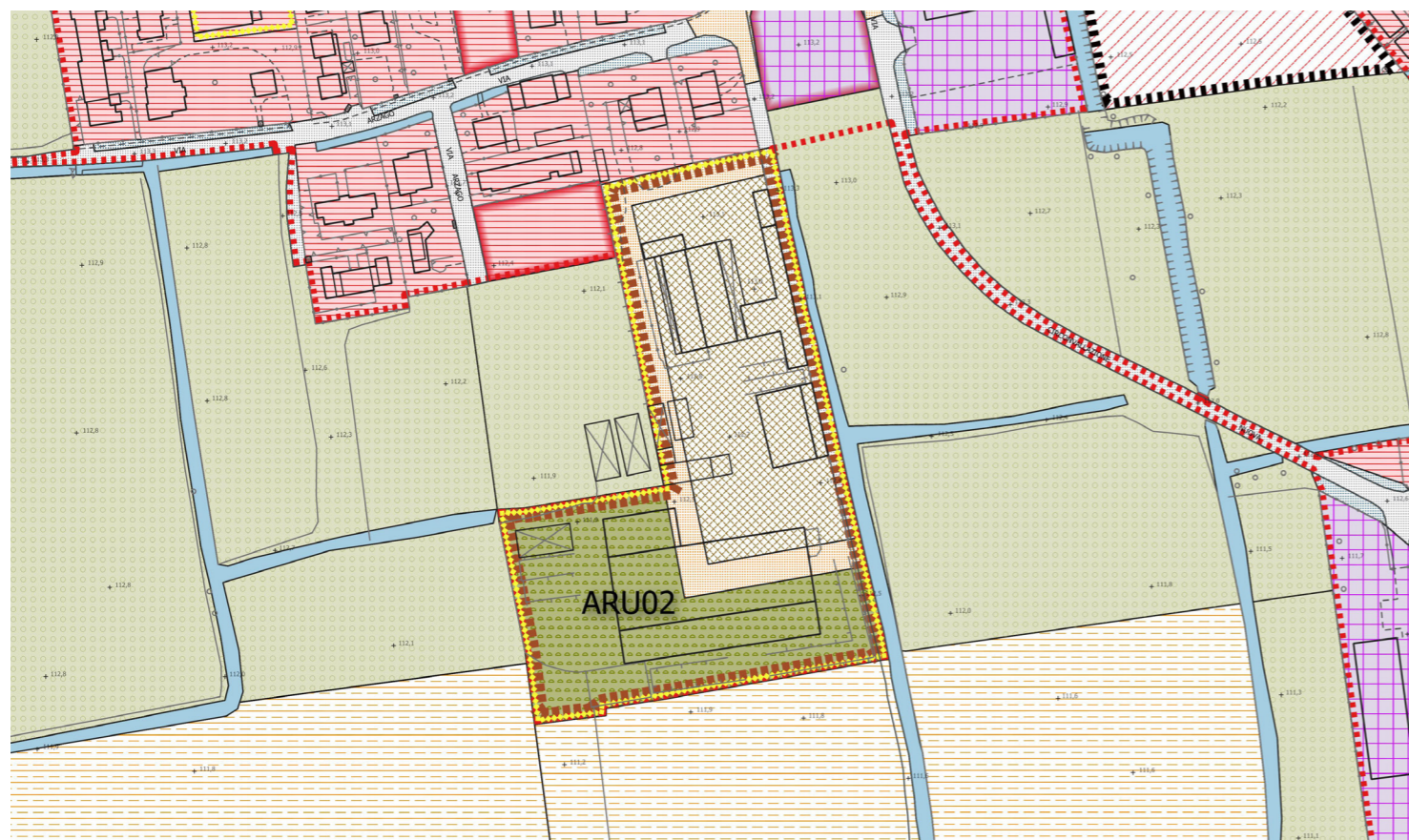
NOTE E PRESCRIZIONI

L'ambito della rigenerazione coincide con il limite definito per la pianificazione attuativa (ARU01). Gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti da una valutazione in ordine alla necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali in tutte le aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture. La realizzazione degli interventi è pertanto subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.

Al fine di scongiurare possibili interferenze negative con la SP130 si raccomanda la chiusura degli accessi esistenti prevedendo l'ingresso/l'uscita del nuovo comparto da Via Roma



n. 11 VIA ARZAGO



LOCALIZZAZIONE

L'ambito è accessibile dalla via Arzago, posta a sud ovest del centro abitato.

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Il compendio immobiliare è caratterizzato da strutture edilizie agricole senza qualità architettonica, in parte prefabbricate. Nonostante la storicizzazione dell'attività l'intero complesso edilizio non presenta qualità architettoniche meritevoli di considerazione.

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITÀ

Le strutture edilizie appaiono in pessimo stato di conservazione, ed anche le aree esterne non rilevano particolare cura ambientale. La prossimità dell'attività agricola a zone abitate suggerisce l'attuazione di politiche di delocalizzazione finalizzate alla riqualificazione urbana del compendio immobiliare.

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT, nell'obiettivo di incentivare la riqualificazione dell'ambito individuato come (ARU02 - art.33 delle NTA del PdR), prevede per l'area la predisposizione di un piano attuativo di rigenerazione urbana, attraverso il quale sarà possibile la realizzazione di nuove residenze.

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è quello di ottenere un contesto urbano omogeneo a prevalente destinazione residenziale, evitando la commistione tra funzioni spesso non coerenti e compatibili fra loro. Un importante risultato da ottenere dovrà essere la mitigazione degli impatti edilizi verso l'area a gricola a sud, attraverso la costituzione di adeguate fasce a filtro ambientale.

NOTE E PRESCRIZIONI

L'ambito della rigenerazione coincide con il limite definito per la pianificazione attuativa (ARU02) Occorrerà valutare, in base alle informazioni detenute negli archivi comunali circa la presenza di eventuali centri di pericolo, quali serbatoi o zone stoccaggio rifiuti, lo svolgimento di indagini preliminari, prima della riconversione effettiva del sito, volte ad escludere passività ambientali legate alle attività in essere.

Qualora non sia tecnicamente fattibile il collegamento alla fognatura comunale, occorrerà prevedere un intervento che non possa superare il carico organico di 50 ab/eq, in quanto nelle zone delle Idrostrutture Sotterranee Intermedie (ISI) è vietato lo scarico in suolo di acque reflue domestiche ed assimilate di carico organico superiore ai 50 ab/eq

