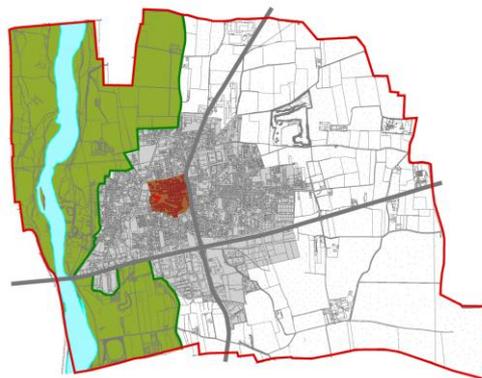


**COMUNE DI GHI SALBA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Documento di Piano
Progetto Preliminare**



Febbraio 2013

Redattori
Dott. Arch. Alessandro Rota Martir
Progettista Urbanista

Consulenti
Arch. Matteo Riva
Claudio Ferrante

Aspetti Paessagistici e Valutazione Ambientale Strategica
Studio Europeo

Studi per la componente geologica e sismica
Dott. Renato Caldarelli
Dott. Elittropi

Studi per la componente Pugs e certificazione energetica
Arch. Alessandro Mascheroni
Ing. Marta Mascheroni

In collaborazione con Area Territorio - Comune di Ghisalba
Geom. Davide Vezzoli
Arch. Luca Bertuletti

PREMESSE

1. Riflessioni e strategie per la redazione del Piano di Governo del territorio
2. Approccio generale alla redazione del Piano
3. Integrazione, dinamicità e innovazione
4. Ghisalba dal PRG al PGT
 - Introduzione: l'evoluzione del quadro legislativo
 - I Principi ispiratori e gli obiettivi
 - Il metodo
 - Lo strumento : il PGT nei suoi tre Documenti
 - Nuovi Strumenti

QUADRO RICOGNITIVO

5. La Piattaforma Informatica - SIT
6. Il rilievo:
 1. - Quadro urbanistico sovracomunale
 2. - La Scala intercomunale
 3. - Le Forme fisiche
 4. - Gli Usi del territorio
 5. - Il Sistema infrastrutturale
7. Riferimenti alla pianificazione vigente
8. I vincoli
9. Riferimenti alla programmazione in corso:
 1. - Linee di Mandato
 2. - Programma Triennale delle Opere Pubbliche
10. Suggestimenti e proposte
11. Una prima analisi

QUADRO CONOSCITIVO

12. La Carta della qualità e del paesaggio:
 1. - Premesse
 2. - La ricognizione
 3. - Il paesaggio alla scala sovralocale
 4. - La struttura del paesaggio
 5. - La morfologia di base
 6. - Gli elementi naturali
 7. - L'ambito agricolo
 8. - L'ambito urbanizzato
13. Il Sistema Della Mobilità:
 1. - Il sistema infrastrutturale: la scala Globale, la scala locale
 2. - Le criticità della rete viaria
 3. - Gli interventi infrastrutturali previsti ed i possibili effetti
14. Il Sistema Insediativo:
 1. - Le soglie storiche
 2. - I sistemi funzionali per soglie storiche
 3. - L'analisi del sistema insediativi
15. L'assetto Geomorfologico, Idrografico e Sismico

QUADRO STRATEGICO

16. Un Nuovo Strumento Di Governo Per Il Territorio di Ghisalba: Qualità e Sostenibilità
17. La ricerca di qualità e sostenibilità: gli indicatori
18. Scenari Strategici:
 1. - obiettivi
 2. - programmi
 3. - azioni
19. Il Diagramma del Documento di Piano
20. Riflessioni da sottoporre a verifica strategica:
 1. Settore di Quadro Strategico 01 – Contenimento del fabbisogno abitativo
 2. Settore di Quadro Strategico 02 – Interventi di riorganizzazione dei sistemi di mobilità
 3. Settore di Quadro Strategico 03 – Politiche per il settore industria ed artigianato
 4. Settore di Quadro Strategico 04 – Potenziamento e riorganizzazione dei servizi pubblici
 5. Settore di Quadro Strategico 05 – Politiche per il settore terziario commerciale
 6. Settore di Quadro Strategico 06 – Sistema dei grandi parchi e del verde urbano
 7. Settore di Quadro Strategico 07 – Strutturazione del sistema ambientale – paesistico e del corridoio ecologico
 8. Settore di Quadro Strategico 08 – Riqualificazione dei centri storici
 9. Settore di Quadro Strategico 09 – Politiche per il settore primario – Ambito agricolo
 10. Settore di Quadro Strategico 10 – Qualità e sostenibilità delle trasformazioni urbane
 11. Settore di Quadro Strategico 11 – Promozione di interventi per l'efficienza energetica degli edifici

PREMESSE

1. RIFLESSIONI E STRATEGIE PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La particolarità del territorio comunale rappresenta un valore in sé ed una opportunità importante per i suoi cittadini: l'essere un territorio di media estensione con un urbanizzato diffuso e concentrato in un nucleo urbano storico che, nel tempo, è andando espandendosi.

Gli elementi richiamati consentono di accingersi alla proposta di uno schema di lavoro veramente particolare, in grado, se affinato e condiviso con l'Amministrazione prima, con la cittadinanza poi, di creare, rispetto al Piano tradizionale, un valore aggiunto di qualità urbana.

2. APPROCCIO GENERALE ALLA REDAZIONE DEL PIANO

L'attuale stagione dell'urbanistica, dopo anni di crisi e di sperimentazione di forme e nuovi ruoli del piano, comincia a cogliere i frutti delle riflessioni effettuate, cercando l'approccio a nuovi modelli di formazione ed attuazione del piano, i cui caratteri significativi non sono identificabili tanto in strumenti totalmente differenti dal passato (per i quali forse non si è raggiunta una sufficiente maturazione) quanto nelle modalità di costruire e gestire detti strumenti.

Il primo carattere significativo risiede nella necessità che il Piano comunale integri all'interno del proprio sistema di conoscenze le componenti ambientali tutte; non per niente il termine generale di sostenibilità racchiude in sé i tre aspetti completi dell'economia, dell'ecologia, della equità sociale: il Piano deve quindi considerare e rapportare le proprie azioni all'insieme delle tre componenti, verificando che le politiche di un settore (o di un interesse pur legittimo) non confliggano in modo palese con altre politiche di settore (altrettanto legittime).

Il secondo carattere significativo è dato dalla necessità di dare corpo a tale integrazione di politiche alla scala locale, trovando i metodi ed i modi più adatti perché ciò possa avvenire. Per fare questo occorre ricercare e studiare preventivamente gli esiti delle decisioni del Piano, indirizzando coloro che lo dovranno attuare (siano essi soggetti pubblici o soggetti privati) verso soluzioni progettuali in grado di rispondere in modo ottimale alla previsione dell'uso del suolo. Per far questo il piano deve studiare e proporre soluzioni innovative (a livello tecnologico o a livello progettuale) già in linea preliminare, verificandone la fattibilità tecnico-economica, almeno di massima.

Infine occorre che il Piano assuma (almeno a livello gestionale) quella dinamicità in grado di produrre un relativo allineamento tra domanda (bisogni pregressi o futuri) ed offerta (sistema urbanistico nel suo

insieme), senza ricadere necessariamente nelle logiche del passato in cui esisteva una offerta teorica (il Piano) soddisfacente, ma spesso una domanda da più parti insoddisfatta (la realtà).

3. INTEGRAZIONE, INNOVAZIONE E DINAMICITÀ

sono elementi perseguibili nel nuovo piano comunale previsto. In quest'ottica, con attenzione al territorio comunale, occorre puntare sulla sua caratterizzazione, effettuata mediante:

1. una analisi attenta delle informazioni esistenti
2. una specializzazione tipo-tecnologia e di nucleo
3. la valorizzazione dei contenuti storico-culturali come elementi di riequilibrio del rapporto tra antico e recente
4. la tematizzazione della viabilità
5. la creazione di un sistema organico di fruizione territoriale

Tali punti guida (insieme agli eventuali altri che l'Amministrazione vorrà segnalare) costituiranno la prospettiva di riferimento nella costruzione di un Piano che si articolerà nelle seguenti fasi fondamentali:

- 1) Analisi e verifica delle criticità esistenti (in ordine ai temi, alle procedure, ai soggetti) (a livello locale ed in una prospettiva di scenario spaziale e temporale globale)
- 2) Analisi e verifica delle potenzialità esistenti (a livello locale ed in una prospettiva di scenario spaziale e temporale globale)
- 3) Individuazione degli obiettivi guida
- 4) Inquadramento della fattibilità tecnico-economica e strumentale del Piano
- 5) Comunicazione generalizzata alla popolazione locale
- 6) Partecipazione guidata degli operatori locali
- 7) Accompagnamento allo start-up del Piano

Occorre, a questo punto, fare alcune puntualizzazioni sullo strumento Piano dei servizi e sulle sue componenti e fasi caratteristiche, essendo uno strumento già sperimentato.

Il Piano dei Servizi ha la peculiarità di essere intersettoriale (cioè allarga il suo campo d'azione oltre il settore di competenza urbanistica); inoltre è un piano di lungo periodo, ovvero impostato per essere un elemento di riferimento e definire alcuni punti fissi all'interno dei quali le trasformazioni generate dalle interazioni degli attori possano risultare coerenti e non contraddittorie.

Inoltre i suoi più salienti caratteri innovativi (legame tra usi del suolo e mobilità, richiesta di garanzia tra disponibilità di aree e prestazione dei servizi) si prestano a svilupparsi in una struttura di informazioni relazionate che possano sviluppare relazioni al proprio interno e con gli elementi contenuti nell'altra strumentazione urbanistica vigente (pianificazione attuativa, PII, ma anche gestione delle pratiche edilizie).

Affinché i vari settori dell'Amministrazione dialoghino fra loro occorre che si stabilisca una armonica visione comune, ed è necessario inoltre che si stabiliscano consuetudini di lavoro e che si operi su dati allineati e definiti in base a contenuti identici.

In conclusione riteniamo una interessante opportunità l'avvio in tempi brevi di una procedura di rinnovo dello strumento Pianificatorio che può essere implementata da azioni innovative che la nuova legge sul governo del territorio prefigura o comunque sottintende ed escluse dall'incarico iniziale:

1. Rilievo aerofotogrammetrico
2. reticolo idrico minore;
3. Componente Geologica;
4. bilancio ecologico, contabilità ambientale, rete ecologica, attingendo anche dalle possibilità di co-finanziamento che la Regione Lombardia e/o l'Unione Europea mettono a disposizione per progetti pilota o dai contenuti innovativi.
5. Impostazione e realizzazione del GIS e referenziazione dei dati territoriali
6. Piani di Zonizzazione Acustica;

4. GHISALBA DAL PRG AL PGT

4.1 - Introduzione: l'evoluzione del quadro legislativo

Diventa sempre più difficile gestire sistemi urbani complessi usando strumenti e criteri propri della nozione classica di governo. Si sta perciò affermando un nuovo concetto di amministrazione, la "governance": è una politica di contrattazione e concertazione tra lo Stato e gli "attori" locali, pubblici e privati .

I concetti classici di "città" e di "territorio" sono oggi contaminati dalla comparsa di fenomeni nuovi: cortocircuiti fra locale e globale, mix e discontinuità nelle forme urbane, scale di gestione che si sovrappongono, si fanno concorrenza e si rendono fra loro autonome. Insomma, la città ed il territorio sembrano difficili da ri-conoscere nello spazio e quindi difficili da pilotare e da gestire.

La città diventa complessa non solo perché è complicata come troppo spesso si crede, ma perché la sua configurazione multipolare si ritrova anche nei processi decisionali, e oggi tale configurazione va pensata in termini di feedback, di circuiti chiusi e forse di auto-organizzazione.

Avanzano molti modelli su come affrontare l'idea di complessità: ad esempio si parla molto oggi di governo urbano e governance.

Il termine governance è abbastanza vago da prestarsi a usi molteplici e in fin dei conti piuttosto oscuri. E' evidente che il concetto di governance vuole distinguersi rispetto all'idea classica di governo. Quest'ultima è riuscita a riscuotere il consenso degli esperti quando si trattava di designare contemporaneamente sia intenti realizzati, sia interventi di pilotaggio coordinati, sia controlli gerarchizzati.

Se si guarda alla governance, invece, l'orientamento analitico appare ben diverso, soprattutto perché viene ridiscussa la concezione stessa del potere in seno alla società. Il ruolo dominante di comando e controllo, incentrato su una costruzione istituzionale, è rimesso in causa a beneficio di un'impostazione pluralista e interattiva del potere.

Nell'affrontare in modo pieno ciò che legge Regionale 12/2005 rappresenta, analizzando in particolare il ricco corredo di approfondimenti, documenti, relazioni che hanno accompagnato la finale formulazione di un testo, ci si rende conto di come le basi fondative dei nuovi principi siano radicate nella valutazione degli effetti prodotti dai provvedimenti legislativi emanati dal 1997 ad oggi. Infatti la legge si qualifica dichiaratamente come esito di un processo di verifica di un apparato legislativo che a partire dal '97 in avanti la Regione ha promosso per rivedere e innovare articolatamente varie parti della LR 51/75 ed attuare la legge Botta Ferrarini

Leggi definibili come tessere di un mosaico evolutivo che è approdato nella nuova legge di riforma: leggi specifiche e settoriali (inserire testo evoluzione Aceb) che hanno esplicitato l'attenzione del legislatore regionale verso nuove forme di pratica urbanistica, rese necessarie per adeguare gli strumenti di intervento ai bisogni complessi della società che manifestano la necessità di azioni sempre più orientata agli obiettivi, alla definizione di processi ed alla integrazione sussidiaria tra enti e tra pubblico-privato:

- La Legge 23/97 che introduceva flessibilità nelle procedure di Variante ai PRG nel rapporto tra Piano Regolatore Generale e Piani Attuativi (i cd PPAA in variante contestuale)
- La L.R. 14/97 (in materia di Adp recentemente rinnovata con la L.R.3/2004)
- Le leggi 26/99 in tema di sicurezza
- La Legge Moneta 9/99 in tema di PII (la più innovativa)
- La Legge 1/2000 (in tema di competenze degli enti territoriali in attuazione di trasferimento dei poteri di governo del territorio)
- La Legge 1/2001 che identifica nuove forme di governo degli usi e dei servizi in materia urbanistica
- legge r. 1 febr. 2005, n. 1 Legge di semplificazione (silenzio-assenso, conferenza di servizi)
- legge r. 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio

- legge r. 27 dic. 2005, n. 20 Modifiche alla legge regionale n. 12 del 2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti
- legge r. 2 febbraio 2010, n. 5 Norme in materia di valutazione di impatto ambientale
- legge r. 22 febbraio 2010, n. 12 Modifiche alla l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e alla l.r. 5 gennaio 2000, n. 1
- legge r. 28 dicembre 2010, n. 21 Modifiche alla l.r. 12 dicembre 2003, n. 26

4.2 - I Principi ispiratori e gli obiettivi

Questa articolata produzione legislativa ha espresso nel tempo, con parallela cronologia, effetti e risultati: la verifica delle concrete esperienze ha informato la definizione del testo di riforma.

In essa sono quindi stati riposti i principi ispiratori maturati nel descritto processo, essenziali per impostare in modo efficace ed opportuno i nuovi documenti pianificatori e che si possono così sinteticamente inquadrare:

Riferimento alla Costituzione (Titolo V):

vi si attua quanto previsto dall'art. 117, terzo comma, che configura la materia del governo del territorio tra quelle a legislazione concorrente: spetta, dunque, alla Regione la potestà legislativa, "salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato".

Sussidiarietà, sia verticale (competenza delle attività amministrative agli Enti locali più vicini ai cittadini), che orizzontale (valorizzazione ed ampliamento degli spazi di libertà e di responsabilità dei cittadini rispetto al ruolo delle istituzioni).

Sostenibilità delle scelte di pianificazione,

sia dal punto di vista ambientale, che sociale ed economico: es.: cultura del recupero del territorio, minimizzazione del consumo del suolo, etc.;

Ampia partecipazione dei cittadini alla definizione delle scelte di governo del territorio;

Flessibilità della pianificazione territoriale, in contrapposizione con la rigidità del precedente modello, gerarchico e a cascata.

Perequazione delle ricadute economiche delle scelte pianificatorie.

La legge, inoltre, accompagna l'introduzione dei nuovi strumenti con l'indicazione di specifici supporti tecnici:

- Sistema Informativo Territoriale integrato,
- realizzato dalla Regione in coordinamento con gli enti locali;
- Valutazione ambientale dei piani,
- in recepimento della direttiva 2001/42/CE;
- Osservatorio permanente della programmazione territoriale,
- costituito dalla Regione con la partecipazione degli enti locali, avente compiti di monitoraggio delle dinamiche territoriali.

4.3 - Il metodo

La nuova legge impone un forte cambiamento: l'assunzione di una responsabilità diretta del Comune nel governare le risorse territoriali di cui dispone e quindi impone una marcata differenziazione dai passati canoni a noi tutti presenti:

il cambiamento nei suoi concetti essenziali:

dalle "occasioni" alle strategie: idea (condivisa) di città'
 dalla attuazione di un disegno formale alla promozione della città'
 dalle regole contrattate agli obiettivi condivisi
 dal monocentrismo al policentrismo
 dalla piccola alla vasta scala delle relazioni intercomunali

Da tali cambiamenti si traggono le seguenti ipotesi operative che confrontano la vecchia e la nuova prassi:

Azioni Strategiche:

Si deve passare dal vecchio modello di PRG che rende omogenee tutte le previsioni in esso contenute ad una capacità del Comune di operare sul territorio con strategie mirate ed un programma di obiettivi primari

Nuovi tempi:

Anche i tempi devono cambiare: si deve accorciare il tradizionale gap temporale tra ideazione delle soluzioni di piano e la loro attuazione (oggi mediamente un PRG ha gestazioni di almeno 3-4 anni e per città medie anche 8)

Nuovi Programmi:

I piani comunali sono solitamente carenti nel verificare gli equilibri tra previsioni urbanistiche e risorse a disposizione nel tempo

(manca l'ordinata programmatica tipica dei Piani strategici) e mal si collega quindi con i tipici programmi di investimento del Comune stesso (PTOP)

Ciò è un fatto molto grave visto che oggi la capacità di spesa di ogni comune è strettamente correlata con la possibilità e rapidità di attuare innovazioni e rigenerazioni del proprio territorio

4.4 - Lo strumento : il PGT nei suoi tre Documenti

La tripartizione del PGT dovrebbe prestarsi a meglio articolare il governo del territorio secondo le esigenze descritte.

In particolare la parte con carattere prevalentemente strategico è rappresentata dal Documento di Piano che assume connotati di "perno di regia" che dichiara la politica complessiva sul territorio, efficace ed articolata rispetto agli obiettivi, ma anche attenta a metabolizzare con processi già codificati ed espliciti quei problemi che si generano nelle dinamiche evolutive dei sistemi urbani (spinte, pressioni, deviazioni).

Il Piano delle Regole tratta poi il tema degli aspetti regolamentativi e di qualità della città costruita.

Anche in questo caso sono evidenti alcune sinonimie semantiche con il vigente Piano di Ghisalba (Regole e città diffusa, strategie e Luoghi di trasformazione, Qualità e norme di prestazione).

Il Piano dei Servizi deve garantire la traduzione degli obiettivi di Piano armonizzando gli insediamenti e città "pubblica e dei servizi".

Questi strumenti pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione devono costantemente interagire attraverso il filtro della coerenza con il Documento di Piano

Documento di Piano:

Il Documento di Piano, quale atto di definizione del quadro generale e strategico degli indirizzi e delle scelte del PGT, fa propri i criteri individuati dal secondo comma dell'art. 1 della Legge Regionale 12/2005 che assume quali elementi fondativi e di indirizzo della struttura e della

programmazione e della pianificazione urbanistica del territorio di Ghisalba individuandone le seguenti declinazioni:

SUSSIDIARIETA'

Il PGT riconosce nella sussidiarietà, sia "verticale" che "orizzontale" il principio fondamentale e il metodo per il raggiungimento dei propri obiettivi individuando nel rapporto sinergico tra le Istituzioni

- nell'ambito delle diverse responsabilità e competenze - nell'iniziativa e nell'azione dei Cittadini, delle Famiglie, delle Associazioni e delle Formazioni Sociali gli strumenti per un coordinato ed efficace svolgimento delle iniziative e delle azioni di rilevanza sociale e di attuazione degli interventi di crescita e sviluppo del territorio e della qualità ambientale.

DIFFERENZIAZIONE E ADEGUATEZZA

I principi di differenziazione e di adeguatezza vengono assunti come declinazione del principio di sussidiarietà "verticale" e fanno riferimento:

- alla "differenziazione", quale riconoscimento dei profili di diversità e di specifica competenza dei vari soggetti pubblici sia sotto il profilo delle competenze, sia sotto il profilo della dimensione e della scala degli ambiti demografici ed economici di riferimento, riconoscendo i ruoli della programmazione e della pianificazione, sovraordinata rispetto alla quale lo strumento urbanistico locale costituisce elemento di maggiore dettaglio nelle materie attribuite a tali soggetti.

Ciò con particolare riferimento agli Organismi Comunitari, allo Stato, alla Regione, alla Provincia e agli altri Enti e Soggetti di rango sovracomunale, così come agli organismi preposti al controllo e all'attuazione di elementi di scala subordinata alle previsioni del PGT che dovranno contribuire, secondo le proprie peculiari competenze a garantire l'efficace attuazione della Pianificazione Locale

- alla "adeguatezza", intesa da un lato come necessità di rapportare i programmi e le previsioni del PGT alle effettive potenzialità del territorio e alla disponibilità delle risorse e dall'altro alla necessità di rendere disponibili strutture organizzative idonee a gestire i programmi e le previsioni di sviluppo che saranno formulate dallo strumento urbanistico.

EFFICIENZA

L'attuazione del principio di efficienza vede fin d'ora impegnata l'Amministrazione alla predisposizione di uno strumento che conduca ad ottenere risultati tendenzialmente ottimali e con il minor dispendio possibile di risorse mediante un apparato di scelte progettuali e disciplinari fortemente impegnato a garantire il rispetto degli elementi di concretezza e un rapporto equilibrato tra le esigenze sociali, quelle dell'economia e quelle ecologiche e della qualità della vita.

Il principio di efficienza trova la propria declinazione negli elementi inerenti la sostenibilità, la flessibilità, la perequazione e la compensazione.

SOSTENIBILITA'

Il PGT deve mirare ad una pianificazione sostenibile i cui presupposti necessari sono così sintetizzabili:

- caratterizzazione delle specificità del territorio nelle sue connotazioni fisico-ambientali ma anche socio-economiche, che aiuteranno a capire le strategie da adottare e quali scenari prevedere
- programmazione della qualità degli spazi pubblici. con un'organizzazione chiara e sicura degli spazi aperti, delle piazze, dei giardini e anche delle strade per favorire vivibilità e ricchezza delle relazioni .
- definizione di un “sistema integrato di paesaggio” che risponda alla domanda di prestazioni urbane sempre più di qualità
- “conservazione spinta” e rafforzamento del sistema ambientale e paesistico anche con la creazione di nuovi luoghi urbani strutturati e con forte presenza di elementi più naturali e naturalistici affinché la natura divenga realmente elemento di caratterizzazione anche degli spazi della città costruita.
- utilizzo razionale delle risorse e di nuove forme di energia, determinate dai fattori climatici locali

PARTECIPAZIONE E COLLABORAZIONE

I principi di partecipazione e collaborazione vengono assunti quali principale riferimento per l'attuazione della sussidiarietà “orizzontale” e fanno riferimento principalmente alla definizione dei rapporti tra i privati e la Pubblica Amministrazione ed in particolare:

- la “partecipazione” viene intesa non solo a livello formale, come previsto nelle tradizionali procedure di definizione degli strumenti urbanistici, come possibilità per i cittadini di presentare osservazioni e opposizioni agli strumenti stessi ma come essenziale necessità di disporre, mediante l'attivazione degli strumenti possibili, del più vasto repertorio possibile di istanze, contributi e proposte che consentano di poter definire il quadro progettuale dello strumento urbanistico come “risposta” organica e responsabile alle aspettative della Comunità
- la “collaborazione” viene fondamentalmente intesa come diversa modalità di approccio nei rapporti tra pubblico e privato ove i due soggetti non debbano essere considerati come antagonisti bensì come soggetti partecipi, pur con differenti funzioni e responsabilità del processo di trasformazione e costruzione della città che non può avvenire in modo adeguato se non attraverso l'azione comune e la corresponsabilità tenuto conto anche delle nuove possibilità previste dalla riforma regionale quali gli strumenti dell'urbanistica negoziata, della perequazione ecc.

ACCESSIBILITA'

Le opportunità che il territorio può offrire ai cittadini sono disponibili solo se accessibili.

L'accessibilità è quindi il requisito fondamentale per permettere di usufruire delle risorse presenti e disponibili sul territorio, risorse che sono costituite dalle funzioni insediate, dalle attrezzature e dai servizi e dagli elementi che caratterizzano la qualità ambientale e paesistica.

FLESSIBILITA'

Il PGT deve caratterizzarsi come progetto capace di determinare il “governo della flessibilità”, che sia in grado di gestire eventi anche difficili, da interpretare, e che consenta adeguamenti rapidi alle situazioni sociali ed economiche in continua evoluzione.

Quindi una pianificazione avanzata, il cui “disegno” non può più passare attraverso la visione classica “statica” dell’urbanistica ma si deve relazionare alla complessità dei fenomeni, proponendo programmi e scenari adatti ad una visione dinamica e flessibile del territorio.

PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Gli interventi dovranno mirare in ogni situazione a definire un quadro organico di possibilità e di impegni, di diritti e di doveri, nel quale le necessità del “pubblico” e della collettività non vadano a gravare sui singoli ma siano distribuite secondo sistemi equitativi.

IDENTITA'

L’identità di un territorio si definisce con il riconoscimento dei suoi valori, anche simbolici, e dall’ apprezzamento degli stessi, attraverso l’immaginario collettivo e si fonda sulla storia e la cultura dei luoghi e sulla partecipazione dei soggetti.

Riconoscere i valori sia oggettivi che simbolici di un territorio consente di preservarli e nel contempo di poterne definire le eventuali trasformazioni pur nel rispetto delle specificità.

L’identità è modificabile nel tempo a condizione che l’identità esistente non venga negata ma sia arricchita: i nuovi luoghi, i nuovi spazi dovranno quindi diventare riconoscibili e sommarsi ai valori già strutturati.

Nelle trasformazioni necessarie allo sviluppo urbano e territoriale dovrà quindi essere posta attenzione alla necessità che i nuovi interventi costituiscano un’addizione di spazi ed elementi riconoscibili, così da determinare una città nella quale ogni luogo, con la sua specificità, possa rappresentare un ulteriore elemento di qualità con caratteri propri e identificabili.

QUALITA' DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Per troppi anni la pianificazione ha elaborato progetti prevalentemente rivolti agli ambiti esterni al tessuto urbano, come se tutte le aree libere potessero essere utilizzate indistintamente, prescindendo da qualsiasi preliminare considerazione comparativa tra il loro valore paesistico, ambientale, vocazionale e i caratteri delle trasformazioni previste .

In questa ottica non sarà più possibile edificare in modo pervasivo in ambiti esterni alla città consolidata.

Oggi, in accordo con le direttive della pianificazione sovraordinata e nel rispetto delle vocazioni e dei “paesaggi”, l’obiettivo deve essere quello di non consumare aree libere, con l’impegno prioritario di intervenire sugli ambiti urbani degradati o dismessi e sulle aree libere interstiziali.

Questo significa che deve essere sempre garantito un bilancio ambientale favorevole nel complesso delle operazioni di intervento urbanistico ed edilizio.

Tale obiettivo può comunque valorizzare innovativamente l'attività edilizia, continuando a garantire possibilità edificatorie rapportate alle effettive necessità economiche e sociali ma che dovranno anche tenere conto delle presenze già consolidate, mediante l'utilizzo strategico degli interventi di riqualificazione al fine di garantire un reale contenimento dei nuovi interventi di ulteriore consumo di suolo all'esterno dei perimetri dell'urbanizzato esistente e delle sue zone di frangia.

Contenuti

Il Documento di Piano del PGT costituisce l'elemento essenziale di definizione degli indirizzi, delle strategie e delle scelte che l'Amministrazione di Ghisalba intende porre alla base della propria azione politico-programmatica in materia urbanistica, in rapporto allo sviluppo delle componenti sociali ed economiche della propria Comunità, in funzione della quale la pianificazione urbanistica deve definire:

- gli elementi di organizzazione delle funzioni insediate e da prevedere,
- la struttura dei servizi e delle attrezzature necessarie a garantire gli elementi di supporto e di accessibilità, avendo riguardo al mantenimento e al potenziamento dei caratteri qualitativi del territorio, del paesaggio e della qualità della vita.

In questo senso il Documento di Piano:

- definisce gli obiettivi generali e gli indirizzi strategici che vengono posti alla base delle scelte di sviluppo,
- elabora criteri e regole per lo sviluppo di piani e programmi complessi (sostituisce come riferimento il Documento di Inquadramento dei PII);
- individua gli ambiti tematici che costituiscono il campo delle singole problematiche che si intendono affrontare e/o delle opportunità che si intendono cogliere,
- determina le linee di indirizzo e le politiche da porre alla base delle azioni di sviluppo,
- indica le necessità di organizzazione e di dotazione dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture necessarie a garantire la funzionalità dei sistemi, la qualità della fruizione e l'accessibilità,
- determina le linee fondamentali delle relazioni spaziali e funzionali necessarie a garantire la qualità e la valorizzazione del territorio, del paesaggio e dell'ambiente,
- elabora e definisce regole per l'attuazione di meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica ed ambientale,
- elabora e individua meccanismi di incentivazione per le trasformazioni e gli interventi

Relazioni con gli altri strumenti e livelli:

assume e dialoga con gli strumenti della pianificazione sovracomunale;

coerenza l'elaborazione e l'attuazione del Piano dei Servizi;

attiva piani e programmi complessi;

coerenza ed indirizza l'elaborazione e l'attuazione del Piano delle Regole.

Piano dei Servizi

Contenuti

Programma la previsione e la gestione di aree pubbliche
Qualifica il concetto di servizio distintamente da quello di standard
Elabora gli elementi di pianificazione e di gestione dei servizi
Dialoga e indirizza la programmazione comunale di OOPP
Si dota di propri programmi di gestione ed attuazione delle scelte (in particolare per la gestione dei rapporti con i soggetti attuatori privati)
Monitora i processi e verifica nel tempo la qualità dei servizi

Relazioni con gli altri strumenti e livelli:

Coerenza la propria azione rispetto agli scenari e le opzioni previste dal Documento di Piano;

Modifica le proprie previsioni in relazione al monitoraggio

Interagisce con gli altri strumenti di politica territoriale e dei servizi (Piano della Mobilità, PTOC etc)

Piano delle Regole

Contenuti

Elabora scelte, regole e criteri finalizzati a governare la città esistente;
definisce regole per l'attuazione degli interventi di trasformazione e individua su indicazione del Documento di Piano regole morfologiche

Relazioni con gli altri strumenti e livelli:

coerenza la propria elaborazione con previsioni procedure e modelli di riferimento dettati dal Documento di Piano

4.5 - Nuovi Strumenti

Per garantire l'articolarsi del confronto su basi oggettive di valutazione è essenziale definire la Piattaforma Informatica del PGT e del Piano dei Servizi, ottenendo il risultato di:

- costruire una "gabbia del piano" con le informazioni indispensabili che a posteriori potranno comunque essere integrate o affinate;
- creare un inventario delle banche dati e della loro attendibilità con i presupposti per una integrazione dei dati di molteplice provenienza , rendendo le informazioni tra loro compatibili e georeferenziate;

ciò restituisce un linguaggio comune per:

1. dare organicità e valore ai luoghi;
2. sistematizzare e restituire una rassegna storica dei processi evolutivi territoriali, passati e futuri, utile per comprenderne le trasformazioni, le relative concause e rendere il PGT "al passo con i tempi";

3. definire, infine, un piano trasparente e ripercorribile non solo dagli specialisti del settore: un piano che illustri i passaggi che hanno contribuito alla costruzione delle scelte.

La piattaforma informatica del PGT consente di gestire il Ruolo Territoriale di Città: le scelte fondamentali strategiche - le soglie, le relazioni tra le parti lette attraverso la sedimentazione fisica della storia stratigrafata, il deposito materico-documentale ed una percezione visiva del cambiamento di forma urbana.

Nella piattaforma informatica si collocano e sintetizzano i grandi temi della pianificazione:

la lettura morfologica della città espressa a livello orizzontale

la lettura dei depositi storici → di tipo verticale e dendrospettivo

la lettura delle funzioni attive e non più attive che introduce alla 4° dimensione (l'ordinata tempo).

QUADRO RICOGNITIVO

5. PIATTAFORMA INFORMATICA - II SIT

Schema della piattaforma informatica e schema di raccolta dati informati per un ulteriore utilizzo del Sit in logica di Sit

Riferimento ricerca criteri sulle banche dati emanate dalla RL

Descrizione banche dati georeferenziate numeriche:

- aerofotogrammetria attuale (volo 2001)
- Ortofoto 2009 della Provincia di BG (lettura territorio)
- reti tecnologiche

banche dati alfa-numeriche oggetto di successiva georeferenziazione:

- dati demografici
- banca dati attività commerciali e produttive

6. IL RILIEVO

E' orientato alla costruzione della scala intercomunale, delle forme fisiche, degli usi del territorio e del sistema infrastrutturale

Costruzione degli attributi territoriali relativi a:

2.1. Quadro urbanistico sovracomunale:

Il Documento di Piano ha come proprio primo elemento di riferimento gli principali atti della pianificazione e della programmazione urbanistica e socio economica degli Enti sovraordinati.

In particolare sono stati considerati gli atti sotto individuati.

ATTI DI PROGRAMMAZIONE REGIONALE

Il Piano territoriale Paesistico Regionale - Piano del paesaggio Lombardo

Il Piano Territoriale Regionale

ATTI DI PROGRAMMAZIONE PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo

ATTI DI PROGRAMMAZIONE SPECIALE

Il PTC del Parco del Serio

L'elaborazione del PGT si è attuata in presenza di un quadro di previsioni urbanistiche sovracomunali, tra le quali il primo ed essenziale riferimento, soprattutto per il presente Documento di Piano, è costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 40 del 22.04.2004 e vigente.

La L.R. n.12/2005, all'art.18, riconferma il PTCP come riferimento essenziale per la pianificazione locale, prevedendo l'obbligo del rispetto della disciplina avente efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT e, ai sensi dell'art.15, la coerenza e il riferimento alle indicazioni e ai contenuti aventi carattere di direttiva e di indirizzo.

Per quanto concerne il PTCP si esplicitano i principali elementi di riferimento nei seguenti quadri sinottici che illustrano in sintesi l'insieme delle tematiche che il PTCP della Provincia di Bergamo individua in rapporto alla pianificazione comunale.

Si sono infine valutati tutti gli atti relativi alla progettazione e programmazione ambientale e paesistica del Parco del Serio che ha costituito la base e il riferimento per lo studio e la progettazione della componente paesistica del PGT.

2.2. Scala Intercomunale:

- Sistema Servizi di Interesse Generale
- Sistema Infrastrutturale
- Sistema Ambientale
- PTCP E3 - 3.i Infrastrutture per la Mobilità - Quadro integrato delle reti e dei sistemi
- PTCP E4 - 4.i Organizzazione del territorio e dei Sistemi Insediativi - Quadro Strutturale

2.3. Forme fisiche:

- Cartografie storiche
- Ricognizione ambiti di trasformazione (PR e PL attuati o in corso - con focus su interventi diretti ma di rilievo nei centri storici)
- carta della qualità ambientale (ricognizione esistente)

2.4. Usi del territorio:

- Attrezzature e servizi (vedere albero strutturato - Piano dei Servizi)
 - Istruzione di Base
 - Sevizi Sociali
 - Servizi Sanitari
 - Servizi Istituzionale e Religiosi
 - Cultura e Sport
 - Verde
 - Mobilità e Sosta
 - Servizi per Attività produttive

2.5. Sistema infrastrutturale

- strade piazze percorsi storici e ciclopedonali (rilievo dei percorsi esistenti distinti per tipologia, ruolo e datazione_ tracciati storici in CS e tracciati rurali)
- servizi tecnologici (PUGGS) e infrastrutture varie (manufatti di captazione - depuratori - tralicci e antenne radiotelefoniche (ai fini anche della valutazione paesaggistica)

7. RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Pianificazione Territoriale Provinciale

Descrizione previsioni per Ghisalba e area territoriale di gravitazione

Sistema insediativo

1. Le indicazioni dello strumento urbanistico provinciale vigente interpretano la realtà della bassa bergamasca come connotata da elementi insediativi isolati, innervati dai nuclei storici attorno ai

quali si sono generati intorno edificati più o meno densi. In tal senso anche per Ghisalba il PTCP conferma tale lettura e limita gli ambiti di potenziale espansione (aree di primo riferimento per la pianificazione comunale) a parziali completamenti del tessuto esistente.

2. Questi ultimi sono diversamente distribuiti sul territorio di Ghisalba e precisamente:
 - a nord est tra il centro edificato e la nuova circoscrizione est;
 - a sud nella zona produttiva;

Sistema Infrastrutturale

1. Ghisalba è di fatto lambita dal sistema viabilistico interprovinciale: la presenza dei due assi viari provinciali esistenti - la Sp ex SS n. 498 "Soncinese" che attraversa il paese lungo l'asse nord - sud e la Sp 122 "Francesca" che determina l'asse est-ovest - è accompagnata da una nuova previsione di asse viabilistico provinciale, che serve da circoscrizione est esterna al centro edificato, per deviare dal centro edificato il traffico pesante;
2. Le infrastrutture sopraindicate, determinano di fatto una stabilizzazione del ruolo del comune rispetto a potenzialità ora esprimibili attraverso la vicinanza alla rete infrastrutturale sovralocale.

Sistema Ambientale

1. Il PTCP riconosce la presenza, all'interno del sistema paesistico/ambientale del Parco del Serio;
2. Introduce filari arborei continui che determinano caratterizzazione del paesaggio agrario;
3. riconosce come prevalentemente agricole le rimanenti aree libere del territorio comunale con la distinzione tra il paesaggio agrario di particolare valore naturalistico e paesaggistico di relazione con i corsi d'acqua principali e il paesaggio delle colture agrarie intensive con modeste connotazioni arboree.

Pianificazione Comunale:

- Estremi di approvazione del PRG;

Il territorio di Ghisalba è stato regolato dai seguenti Piani Urbanistici:

- **1972** - Perimetrazione del Centro Edificato determinato ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865/1971 ed approvato con Delibera di C.C. n. 18 del 1.7.1972
- **1972** - Perimetrazione del centro edificato approvato con Deliberazione di C.C. n. 18 del 1/7/1972
- **1976** - Regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione

- **1978** - Variante al Pdf relativa alle aree di salvaguardia delle sponde del fiume Serio
- **1985** - Piano regolatore Generale approvato con Deliberazione G.R. n. 54257 del 10/07/1985
- **1989** - variante "A" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 69 del 31/10/1989, pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 in data 09/08/1989
- **1995** - variante "B" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione G.R. n. 62934 del 17/01/1995
- **1998** - variante "C" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione G.R. n. 36505 del 29/08/1998
- **1999** - variante "D" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 02 del 03/02/1999
- **2000** - variante "E" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 26 del 25/07/2000
- **2000** - variante "F" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 27 del 25/07/2000
- **2002** - variante "G" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 02 del 25/02/2002
- **2005** - Piano regolatore Generale approvato con Deliberazione C.C. n. 02 del 15/02/2005, Pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 in data 09/03/2005
- **2005** - variante "A" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 24 del 21/07/2005, pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 in data 10/08/2005
- **2006** - variante "B" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 02 del 30/01/2006, pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 in data 15/02/2006
- **2006** - variante "C" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 20 del 28/06/2006, pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 in data 19/07/2006
- **2006** - variante "D" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 39 del 03/12/2007, pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 in data 19/12/2007
- **2008** - variante "E" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 26 del 24/11/2008, pubblicato sul B.U.R.L. n. 50 in data 10/12/2008
- **2009** - variante "F" Variante del piano regolatore Generale Deliberazione C.C. n. 02 del 04/03/2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 9 in data 04/03/2009

- Rassegna dei piani attuativi

Le analisi connesse alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del vigente PRG si sono articolate in primis verificando e definendo una rassegna di tutti i piani attuativi (PL, PR, PA, etc) che hanno interessato il territorio di Ghisalba.

In questa rassegna l'analisi ha differenziato le tipologie di Piani attuativi secondo i seguenti ordini:

- Piani attuati
- Piani approvati ed in corso di realizzazione;
- Piani previsti ma non ancora attuati;

Di tale differenziazione tipologica si è dato conto nelle singole zone di PRG ed in particolare si è rilevato quanto segue nella tabella sotto riportata:

N.	DENOMINAZIONE P.A.	DESTINAZIONE	VOLUMETRI A (mc)	VOLUMETRIA RESIDUA AL COMPLETAMENTO DEL P.L. (mc) O ATTUAZIONE
----	--------------------	--------------	------------------	--

P.A. IN ATTUAZIONE

PIANI DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

1	pl N. 9 "VIA VITEVECCHIA"	RESIDENZIALE	39.696,00	10.741,00
2	p.l. N. 10	RESIDENZIALE	26.370,00	2.881,00
3	pl N. 12 "VIA ADIGE"	RESIDENZIALE	9.555,00	4.938,00
4	pl "BOSIS LUCIANO" - Via Adda	RESIDENZIALE	6.885,00	750,00
5	pl "VIA PRIVATA"	RESIDENZIALE	4.400,00	1.171,24
6	PL "VIA BORSELLINO"	RESIDENZIALE	10.600,00	1.585,00
7	PL "PORTICO NUOVO"	RESIDENZIALE	16.500,00	9.878,83
8	PL N. 3 "PETRARCA"	RESIDENZIALE	3.990,42	422,72
9	PL N. 12	RESIDENZIALE	33.500,00	29.050,01

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVI

10	PL "SP 1222 FRANCESCA"	PRODUTTIVO	70.000 M2 SLP	66.181,00 M2 SLP
----	------------------------	------------	---------------	------------------

PIANO DI ZONA

11	PZ Piano di Zona (2001)	RESIDENZIALE	19.689,00	5.755,00
----	-------------------------	--------------	-----------	----------

P.A. CONVENZIONATI NON ATTUATI

PIANI DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

1	PL N. 11 "CASALI"	RESIDENZIALE	4.500,00	4.500,00
2	PL N. 8 "VIA VITEVECCHIA"	RESIDENZIALE	2.500,00	2.500,00

3	PL N. 4 "VIA GHIDINI"	RESIDENZIALE	6.000,00	6.000,00
4	PL N. 5	RESIDENZIALE	2.200,00	2.200,00
5	PL N. 10 "TESTA"	RESIDENZIALE	14.200,00	14.200,00
6	PL "MICHELI"	RESIDENZIALE	3.500,00	3.500,00

PIANI DI LOTTIZZAZIONE COMMERCIALE/TERZIARIO

7	PL "BELLOLI"	COMMERCIALE	7.000 M2 SLP	7.000 M2 SLP
8	PL "LEVATE"	COMMERCIALE	VOL. RES. 3.000 M3 VOL. COM. 19.407 M3	VOL. RES. 3.000 M3 VOL. COM. 19.407 M3

PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO - P.I.I.

9	PII "VIA TRENTO"	RESIDENZIALE	3.600,00	3.600,00
---	------------------	--------------	----------	----------

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVI

10	PL 2 "FIP SPA"	PRODUTTIVO	7.000 M2 SLP	7.000 M2 SLP
----	----------------	------------	--------------	--------------

P.A. NON ATTUATI

PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO - P.I.I.

	PII INIZIATIVA PUBBLICA	RESIDENZIALE		
1			5.500,00	-
2			2.477,73	-
3			1.302,12	-
4			430,32 M2 SLP	-
5	PII "ORATORIO"	PRODUTTIVO	4.500,00	4.500,00

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVI

6	PL 1 "ACCUMA"	PRODUTTIVO	17.000 M2 SLP	
7	PL N. 3	PRODUTTIVO	35.000 M2 SLP	35.000 M2 SLP

Lo schema dimensionale di attuazione del PRG vigente lo si trova negli elaborati grafici del PGT e precisamente nella tavola DdP 1.7 del Documento di Piano

8. I VINCOLI

Rassegna e descrizione dei vincoli di carattere sovracomunale gravanti sul territorio.

Analisi ed approfondimenti sui vincoli monumentali e paesistico - ambientali (vedi Codice BBCC).

Interazione con il Siba e con la Db Provincia (vedi SIT): la ricostruzione delle informazioni sui pregi architettonici ed ambientali elaborata dal livello della ricognizione diretta comunale è vista come integrazione e specificazione del sistema informativo già contenuto nel Db PTCP e Repertori annessi, e del Sistema informativo dei Beni culturali e ambientali della Regione Lombardia nei confronti dei quali si attiveranno i debiti confronti.

Si è pertanto stabilito di definire gerarchie di vincolo che sono state così rappresentate:

- Vincoli di salvaguardia e di rispetto
 - Fascia di rispetto stradale
 - Vincolo di rispetto cimiteriale
 - Fascia di rispetto del reticolo idrografico minore
 - Fascia di rispetto elettrodotti
 - Delimitazione fasce fluviali PAI , fiume Serio
 - Limite esterno fascia A
 - Limite esterno fascia B
 - Limite esterno fascia C
- Vincoli di tutela ambientale
 - Fascia di rispetto fiume Serio
 - Aree boscate
 - Pozzi e sorgenti
- Ambiti tutelati di interesse Regionale e Provinciale
 - Parco Regionale del Serio
 - Elementi vincolanti interni Parco Serio Cat. A
 - Elementi vincolanti interni Parco Serio Cat. D
 - Elementi vincolanti esterni Parco Serio Cat. A
 - Elementi vincolanti esterni Parco Serio Cat. C
- Altre discipline di carattere comunale
 - Nuclei insediativi storici
 - Strade e sentieri storici
 - Monumento ai caduti sul lavoro
 - Monumento ai Fanti
 - Monumento Avis
 - Monumento ai caduti della guerra

- Monumento ai Bersaglieri
- Monumento agli Alpini
- Cippo Parco “F.lli Traina
- Edicole votive e Santelle 1
- Edicole votive e Santelle 2
- Edicole votive e Santelle 3
- Edicole votive e Santelle 4

E’ stata inoltre predisposta una tavola con indicate aree che rivestono interesse archeologico ai sensi del D.Lgs 42/04, come documentato nelle schede e relativa cartografia pubblicata sulla “Carta Archeologica della Lombardia II”. I siti sono i seguenti:

- Cascina Alessandra
- Centro storico CABG
- Località ignota
- Cascina Don Bosco
- Campo San Pietro
- Guado del Serio
- Cascina Vie vecchia
- Santuario
- Campo Croffi
- Campino
- Villanova
- Proprietà Testa
- Loc. Portico Nuovo

9. RIFERIMENTI ALLA PROGRAMMAZIONE IN CORSO

1. Linee di Mandato:

Il principio di Governo del Territorio si forma in primis non su generiche ed astratte teorie urbanistiche ma sugli obiettivi delineati dalla azione amministrativa locale. In particolare il primo documento di riferimento deve essere considerato il programma di mandato del Sindaco. In tal senso si sono enucleate e di seguito evidenziate le principali finalità in esso contenute ed aventi chiara relazione con il territorio:

- 1) obiettivi dichiarati
- 2) azioni indicate

PERSONALE E DOTAZIONE ORGANICA

Il comune fornisce alla propria collettività un ventaglio di prestazioni che sono, nella quasi totalità, erogazione di servizi. A differenza della produzione di beni, la fornitura di servizi richiede una marcata presenza di personale con la conseguenza che la relativa spesa incide in modo rilevante sui costi complessivi. E questo è valido sia per l'ente pubblico sia per l'impresa privata.

In base alla normativa vigente, la definizione degli obiettivi generali è affidata agli organi politici mentre ai responsabili tecnici sono attribuiti i compiti operativi (atti di gestione) con la relativa dotazione di personale. Questa amministrazione a seguito della nomina di un nuovo Direttore Generale ha effettuato una ricognizione dell'attuale organizzazione del personale dell'Ente e della suddivisione dei carichi di lavoro.

Da ciò è emersa l'attuale ripartizione delle competenze che ha tenuto conto della pesatura dei processi di lavoro.

Dalla verifica sopracitata, è sorta la necessità di procedere urgentemente all'integrazione del fabbisogno del personale con n. 2 unità da destinare rispettivamente all'Ufficio di Polizia Locale e all'Ufficio Tecnico - Servizio Edilizia Privata.

POLITICA D'INVESTIMENTO

La politica dell'amministrazione nel campo delle opere pubbliche è tesa ad assicurare al cittadino un livello d'infrastrutture che garantisca nel tempo una quantità di servizi che sia adeguata alle aspettative della collettività.

Il comune, con cadenza annuale, pianifica la propria attività d'investimento e valuta il fabbisogno richiesto per attivare nuovi interventi o per ultimare le opere già in corso. In quel preciso ambito, connesso con l'approvazione del bilancio di previsione, sono individuate le risorse che si cercherà di reperire e gli interventi che saranno finanziati con tali mezzi, durante l'anno entrante.

L'attività che l'amministrazione si prefigge di mettere in atto nel campo della valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare e mobiliare, è tesa a migliorare il piano d'intervento manutentivo, che ha bisogno di ulteriori interventi per essere portato a pieno compimento.

Saranno inoltre necessarie ulteriori azioni con l'investimento di significative risorse atte a implementare i beni ritenuti indispensabili per erogare con efficienza ed economicità i servizi destinati alla nostra collettività.

Accanto a ciò, un'accorta politica d'investimento sarà incentrata sul reperimento delle risorse indispensabili per realizzare i necessari interventi di manutenzione straordinaria, su quella parte di patrimonio che, per poter essere impiegata nella propria destinazione d'uso, ha bisogno di radicali investimenti.

interventi nell'ambito dei servizi scolastici

A tal fine l'attuale Amministrazione intende realizzare a breve termine, dopo aver valutato il servizio nella sua complessità, basato sullo studio della crescita della popolazione e dell'analisi socio-demografica, una nuova struttura scolastica comprendente: micronido, nido e scuola dell'infanzia.

Infatti l'attuale rapporto esistente tra il Comune e la Scuola Materna "C. Cossali" ha fatto emergere la necessità, inizialmente, di un ampliamento dell'attuale struttura che si è rilevato poi insufficiente a garantire il reale e futuro fabbisogno.

Interventi nell'ambito della Viabilità

· *Recupero e Riqualificazione Piazza Papa Giovanni XXIII e Piazza Garibaldi*

Nel corso del mandato l'attuale Giunta Comunale intende promuovere un intervento di Recupero e Riqualificazione delle Piazza Papa Giovanni XXIII° e Piazza Garibaldi, volto a dare maggior impulso alle attività socio-ricreative, culturali e commerciali con il principale scopo di rivitalizzare il Centro Storico, creando momenti di aggregazione sociale.

· *Manutenzione Strade Comunali e Parchi e Giardini*

Sono previsti interventi manutentivi sulle strade del territorio comunale che necessitano di asfaltatura e ripristino del manto stradale.

Cura particolare sarà volta alla pulizia degli spazi pubblici, segnale di un'Amministrazione attenta ai bisogni della sua Comunità e che non lascia abbandonata a se stessa alcuna zona del paese.

Le opere di manutenzione pertanto saranno costantemente monitorate tramite azione di risanamento, recupero, bonifica dei siti degradati con monitoraggio chimico, fisico e biologico del territorio comunale.

TERRITORIO E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE

Per governare il proprio territorio bisogna valutare, regolare, pianificare, localizzare e attuare tutto quel ventaglio di strumenti e interventi che la legge attribuisce ad ogni ente locale.

Accanto a ciò, esistono altre funzioni che interessano la fase operativa e che mirano a vigilare, valorizzare e tutelare il territorio. Si tratta di gestire i mutamenti affinché siano, entro certi limiti, non in contrasto con i più generali obiettivi di sviluppo.

Per fare ciò, questo Ente si doterà di un importante strumento di regolamentazione il "P.G.T." (Piano di Governo del Territorio), superando così il vecchio Piano Regolatore Generale che non è più in grado di fornire risposte adeguate per il riassetto e l'organizzazione del territorio comunale.

INTERVENTI IN AMBITO ECOLOGICO

La tutela e valorizzazione dell'ambiente si concretizzerà con una rivisitazione complessiva dell'attuale sistema di raccolta e smaltimento rifiuti, attraverso l'implementazione della RACCOLTA DIFFERENZIATA, incentivando altresì il compostaggio domestico e quindi, la sostanziale riduzione dei rifiuti in termini quantitativi.

Ciò comporterà un'attività educativa che interesserà le scuole con progetti che coinvolgeranno sia i bambini sia le famiglie.

Particolare attenzione sarà rivolta al controllo del territorio per porre rimedio al malcostume dell'abbandono dei rifiuti nelle aree isolate o nei vari reliquati viabilistici.

ECONOMIA LOCALE E CONTESTO ECONOMICO GENERALE

L'andamento dell'economia locale risente della crisi in atto, anche se gli indicatori macro

economici sembrano segnalare che l'apice della recessione è già alle spalle.

Nonostante il contesto regionale risenta del diffuso senso d'incertezza sul futuro, bisogna incoraggiare con vigore la prospettiva di una ripresa dell'economia locale, anche se l'apporto del Comune, per il ruolo istituzionale che ricopre, non può che avere un margine d'intervento residuale rispetto agli organi del governo centrale.

Nell'ambito dello sviluppo economico, l'ente si prefigge di intervenire come segue:

- modifica norme regolamentari che disciplinino eventuali esenzioni e/o riduzioni di tariffe, privilegiando famiglie e cittadini residenti nel territorio comunale;
- rivisitazione dei parametri di accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, agevolando in particolare i nuclei familiari con maggiore anzianità di residenza nel territorio comunale;
- assistenza alle famiglie che vivono in situazioni di conflittualità e difficoltà economiche;
- potenziamento del S.A.D.;
- promozione d'iniziativa con l'Associazione Anziani e Pensionati per interventi ricreativi e culturali a favore della terza età e sviluppo di progetti atti a favorire e integrare il contatto tra le diverse generazioni;
- sostegno a progetti d'inserimento sociale e lavorativo dei giovani che abbiano assolto all'obbligo scolastico.

SICUREZZA DEL CITTADINO E ORDINE PUBBLICO

La sicurezza del cittadino costituisce uno degli elementi fondamentali e dei fattori principali che determinano la qualità della vita di una comunità. Pertanto rappresenta uno degli obiettivi principali di questa Amministrazione, che conferma l'impegno rivolto a garantire la sicurezza dei cittadini con ogni mezzo consentito dalla legge.

Tale obiettivo si concretizza:

- attraverso l'assunzione di un nuovo agente di polizia locale;
- incrementando il numero dei servizi serali notturni;
- assicurando la cooperazione della Polizia Locale con le Forze di Polizia Statali nell'ambito

delle direttive di coordinamento impartite dal Ministro dell'Interno-Autorità Nazionale di Pubblica Sicurezza;

- emanando provvedimenti contingibili ed urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana.

ATTIVITÀ SPORTIVE

In questi ultimi anni a seguito dell'incremento della popolazione e delle richieste, si è assistito ad un innalzamento considerevole del numero dei praticanti lo sport e delle discipline sportive, che hanno portato ad un maggior utilizzo delle strutture esistenti sul nostro territorio comunale.

Per questa Amministrazione lo sport costituisce un momento importante per la vita socio-aggregativa e pertanto intende elevare gli standards

qualitativi per soddisfare pienamente le esigenze dei Ghisalbesi, attraverso un controllo della gestione degli impianti esistenti, con l'impegno di mantenerli in perfetto stato e ove necessario potenziarli.

E' preciso intento incentivare la collaborazione con le associazioni sportive presenti sul territorio, con l'obiettivo di far crescere quantitativamente le opportunità di offerta sportiva e qualitativamente il livello della formazione sportiva.

In relazione al Centro Natatorio si attuerà una forma di collaborazione con il gestore programmando manifestazioni o attività anche oltre l'ambito scolastico.

COMMERCIO

L'Amministrazione si impegnerà ad incentivare le attività svolte dai piccoli commercianti, consapevole dell'importante contributo diretto alla formazione del tessuto sociale del paese, essendo realtà che offrono, nell'interesse economico dei consumatori, una funzione aggregativa. Per quanto riguarda il commercio di medie e grande superficie operativa si ritiene che già la situazione attuale garantisca una grande e diversificata offerta del servizio anche a livello sovracomunale.

Sono esplicitate le considerazioni sullo stato di attuazione laddove viene manifestamente affermato che "la programmazione trova adeguata corrispondenza nell'effettiva realizzazione delle opere inizialmente previste".

3. Programma Triennale delle Opere Pubbliche

Il PGT, anche nella sua fase preliminare, si confronta con il POP di cui sarà ispiratore e per il quale definirà priorità e modalità di intervento. Ad oggi si reputa fondamentale fornire una lettura analitica dei criteri e delle scelte assunte dall'A.C. in materia di lavori pubblici. Tale lettura porta ad evidenziare quanto segue:

- opere pubbliche eseguite dal 2005 ad oggi

Anno 2005

1. *Realizzazione nuovo impianto natatorio*
2. *Completamento opere di urbanizzazione comparto "B" PZ di via Lombardia*
3. *Opere di urbanizzazione PZ di via Bersellino/Falcone*
4. *Sistemazione ed arredo urbano centro storico - Lotto "B" via Roma*
5. *Formazione area attrezzata per feste pubbliche*
6. *Ampliamento dell'impianto di depurazione*
7. *Realizzazione dell'argine di difesa idraulica a nord dell'abitato*
8. *Sistemazione ed arredo urbano centro storico - Lotto "C" via Locatelli*
9. *Demolizione rustico ex Cascina Previtoli*

Anno 2006

1. *Sistemazione delle aree verdi comunali via Degli Alpini*
2. *Completamento area attrezzata per feste pubbliche*
3. *Realizzazione mensa Scuola Primaria*

Anno 2007

1. *Manutenzione straordinaria strade comunali - via Ciurlina, via Puccini, via Marconi*
2. *Realizzazione nuovi spogliatoi presso il Centro sportivo comunale*
3. *Realizzazione nuova rotonda a raso sulla Sp 122 incrocio con ex Sp 97*
4. *Realizzazione di nuova biblioteca, antiquarium e sale associazioni*

Anno 2008

1. *Formazione nuova camera mortuaria, cappelle e tombe cimiteriali*
2. *Realizzazione nuovo parcheggio via Ghidini*
3. *Riqualificazione di via Cossali e parcheggio di via Aldo Moro*
4. *Realizzazione nuova recinzione presso area attrezzata feste pubbliche*
5. *Integrazione opere di recupero ambientale dell'area fiume Serio ex Cava Testa*

Anno 2009

1. *Ampliamento via Dante*
2. *Realizzazione nuova tribuna per campo di calcio in sabbia*

Anno 2010

1. *Asfaltature strade comunali e formazione attraversamenti pedonali rialzati
Via Ghidini, via Macchiavelli, via Portico Nuovo, via Calcinate, via Ciurlina, vicolo San Vincenzo, via Firenze, via Torino*

elencazione completa

opere pubbliche inserite nel triennio (2011-2013)

Anno 2011

1. *Realizzazione scuola dell'Infanzia e Nido*
2. *Recupero fontanili Ciurlina e Fontanone*
3. *Realizzazione nuovi loculi e cappelle cimiteriali*
4. *Manutenzione straordinaria strade comunali*

Anno 2012

1. *Manutenzione straordinaria strade comunali*

2. Manutenzione straordinaria campo sportivo

Anno 2013

1. Manutenzione straordinaria strade comunali

10. SUGGERIMENTI E PROPOSTE

Avvio del procedimento:

in data 09/09/2009 è stato formalmente avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio e ne è stato dato pubblico avviso con pubblicazione all'Albo pretorio e sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" in data 06/10/2009 al fine di raccogliere suggerimenti e proposte.

- raccolta dati:

a seguito della pubblicazione dell'avviso sono pervenute ad oggi n° 96 Segnalazioni da parte di cittadini e associazioni.

La logica che ha informato questa prima fase di avvio del procedimento è stata quella di sondare la capacità di risposta di residenti, associazioni, e soggetti interessati a vario titolo delle scelte di Governo del Territorio. Per essere efficaci nel cogliere complessivamente il quadro dei suggerimenti avanzati e per poter seguire nel tempo con maggior efficienza gli sviluppi del rapporto partecipativo così innescato si è costruita una banca dati territoriale che raccoglie tutte le proposte ricevute ed attribuisce ad ognuna di esse la localizzazione del territorio (georeferenzazione), una tipologia di richiesta e gli elementi descrittivi seppur sintetici.

Ciò costituisce un metodo che verrà mantenuto aperto e funzionante nell'interesse di raccogliere quante più idee, meglio se collettive, in ordine alla visione del paese futuro.

Nello specifico si restituiscono le informazioni sintetiche di presentatore e località della proposta avanzata¹:

PROTOCOLLO SPECIALE						
N	Prot	Data	Osservante	Indirizzo	nc	Località
1	5271	05/08/2006	Sarta Corrado	via Ranzato	11	Mpltrasio (CO)
2	3831	27/06/2007	Castagna Luigi, Ravizza Rosa			

¹ (vedasi prospetto allegato – Tav. DdP 1.8 – PGT)

3	4882	06/08/2008	Zini Pierangelo - Aceti Silvia	via Piemonte	6	Ghisalba
4	7940	31/12/2008	Casotti Claudio	via Provinciale	/	Ghisalba
5	5799	19/09/2009	Bassini Cristoforo	P.zza Castello	7	Civate Al Piano
6	5875	23/09/2009	Bassani Giuseppa			Ghisalba
7	6141	06/10/2009	Ferrari Giuseppe	Bergano	47	Mornico Al Serio
8	6401	16/10/2009	Tanzi Federico -Bosis Luigia	via Ghidini	38	Ghisalba
9	6414	17/10/2009	Rossi Ada - Rossi Maria	via Brigata Lupi	8	Ghisalba
10	6415	17/10/2009	Cava di Palosco di Tiraboschi -Carrara e Morosini			Palosco
11	6487	20/10/2009	Valtulini Giuseppe - Valtulini bernardo	via Torre Passere	27	Palosco
12	6515	21/10/2009	Tommasoni Santina - Bani Giovanna	Bergamo	38 /4 4	Ghisalba
13	6595	24/10/2009	Bosis Pierangelo - Ghilardi Luigina	P.zza papaGiovanni XXIII	1	Ghisalba
14	6706	28/10/2009	Rapis Liliana	via Vitevecchia	12	Ghisalba
15	6707	28/10/2009	Righetti Maria - Rapis Liliana - Patrizia - Stefania - Radici Alberto	via Vitevecchia	/	Ghisalba
16	6708	28/10/2009	Rapis Patrizia	via Vitevecchia	/	Ghisalba
17	6804	31/10/2009	Tirloni Giuseppe tirloni Giovanni Battista	via Torino	/	Ghisalba
18	6772	29/10/2009	Micheli Alessandro		/	Ghisalba
19	6792	30/10/2009	Consoli Francesca - Aceti Carmelina, Rossana, Angela, Silvia		/	Ghisalba
20	6820	02/11/2009	Tacchini Davide	via Vasco De Gama	13	Grassobbio

21	6828	02/11/2009	Carelli Damiano - Forlani Giovanna	via Coari	11	Milano
22	6829	02/11/2009	Andrea Moioli	via Allegreni	10	Martinengo
23	7007	10/11/2009	Luciani Nicola Carlo	via Fatebenefratelli	16	Milano
24	7029	11/11/2009	Casali Sergio	via Cann. Cossali	57	Ghisalba
25	7114	16/11/2009	Castagna/Galli	via Fiume Serio n.7	64	Ghisalba
26	7128	17/11/2009	Vezzoli Anna Maria - Vezzoli Fabio	via Dante	1c	Ghisalba
27	7129	17/11/2009	Manisco Luigia	via Adige	3	Ghisalba
28	7141	17/11/2009	Micheli Ezio Mi.Ri. srl	via Vitevecchia	/	Ghisalba
29	7236	20/11/2009	Soc. Busios Limited	via Can Cossali	67	Ghisalba
30	7237	20/11/2009	Del Carro Maria Luigia	via Can Cossali	69	Ghisalba
31	7315	24/11/2009	Castagna Angelo - Pedroni Andreana	via Mornico	/	Ghisalba
32	7316	24/11/2009	Castagna Cristina	via Mornico	/	Ghisalba
33	7318	24/11/2009	Soc. F.I.P.	via Provinciale	53	Ghisalba
34	7929	25/11/2009	Lista Civica Ghisalba domani	/	/	Ghisalba
35	7330	25/11/2009	Colombo Alberto e Angelo	via Ciurlina	/	Ghisalba
36	7336	25/11/2009	Brignoli Maria Carmelina	via Borsellino	/	Ghisalba
37	7386	27/11/2009	Amboni Agostina, Giovanna, Luigia	via Galileo Galilei	/	Spirano
38	7403	28/11/2009	Soc. Palladio	/	/	Novara
39	7436	30/11/2009	Soldo Gianfranco	via Cossali	61	Ghisalba
40	7533	03/12/2009	Bassani Giuseppa	/	/	/
41	7534	03/12/2009	Immobiliare SBP	/	/	Ghisalba
42	7539	03/12/2009	Castagna Luigi e Ravizza Rosa Rachele	via Portico Nuovo	/	Ghisalba
43	7569	04/12/2009	Bosco Pasquale	Chidini Achille	6	Gallarate
44	7594	04/12/2009	Cividini Nicoletta	Papa Giocanni XXIII	1	Ghisalba
45	7613	05/12/2009	Cucchi Giuseppima, Tolotti Marisa	Via Al Ponte	4	Ghisalba

46	7610	05/12/2009	In Tec srl	via Tiraboschi	48	Bergamo
47	7616	05/12/2009	Testa Valter, Carsana Gianfranca	via Ungaretti	28	Cavernago
48	7617	05/12/2009	Garattini Francesco, Garattini palmiro	via Degli Albarelli	7	Ghisalba
49	7619	05/12/2009	Antona Camillo	via Dignano	21	Padova
50	7620	05/12/2009	Manenti Giovanna	via Crocefisso	45	Martinengo
51	7627	07/12/2009	Sangalli Antonietta	Can. Cossali	/	Ghisalba
52	7628	07/12/2009	Gherardi Angelo, Sangaletti Elisabetta	Can. Cossali	71	Ghisalba
53	7630	07/12/2009	Bassani Pierangelo, Ghislotti Gianbattista	via Ciurlina	45	Ghisalba
54	7633	07/12/2009	Maestri Luca, Radaelli Lucia	vai Vittorio Veneto	35	Martinengo
55	7641	07/12/2009	Giobbi Bruno	via De Amicis	1	Ghisalba
56	7642	07/12/2009	Giobbi Frans	via De Gasperi	11	Ghisalba
57	7643	07/12/2009	Galli Giancarlo - Agrobest	/	/	Ghisalba
58	7643	07/12/2009	Galli Giancarlo - Agrobest	/	/	Ghisalba
59	7645	07/12/2009	Zini Pierangelo, Aceti Silvia	via Piemonte	6	Ghisalba
60	7646	07/12/2009	Forlani Pierino	via Locatelli	11	Cologno Al Serio
61	7647	07/12/2009	Carminati Virginia	via De Amicis	1	Ghisalba
62	7648	07/12/2009	Giobbi Giuseppe	via De Amicis	2	Ghisalba
63	7649	07/12/2009	Guarniri don Antonio	via Castello	10	Ghisalba
64	7650	07/12/2009	Guarniri don Antonio	via Castello	11	Ghisalba
65	7651	07/12/2009	Villanova srl	via Francesca	/	Ghisalba
66	7652	07/12/2009	Testa Angelo e fratelli	Can. Cossali	/	Ghisalba
67	7653	07/12/2009	Sergio Crotti	via Cagnola	22	Ghisalba
68	7655	07/12/2009	Giovanni Mangini	/	/	Ghisalba
69	7656	07/12/2009	Renato Mangini	/	/	Ghisalba

70	7659	07/12/2009	Testa Antonio	Can. Cossali	74	Ghisalba
71	7660	07/12/2009	Testa Battista	Can. Cossali	75	Ghisalba
72	7661	07/12/2009	Testa Antonio	Can. Cossali	74	Ghisalba
73	7662	07/12/2009	Testa Battista	Can. Cossali	75	Ghisalba
74	7663	07/12/2009	Belloli Sabrina	via Dante Alighieri	8	Ghisalba
75	7708	10/12/2009	Ravelli Giovanni, Gualeni Elisabetta	via Liguria	2	Ghisalba
76	7770	11/12/2009	Trapletti Roberto	via Dante Alighieri	13	Torre Boldone
77	7771	11/12/2009	Trapletti Roberto	via Dante Alighieri	14	Torre Boldone
78	8196	31/12/2009	Testimoni di Geova	/	/	Ghisalba
79	90	08/01/2010	Micheli Giovanbattista	via Calcinata	12	Ghisalba
80	449	25/01/2010	Micheli Ezio Mi.Ri. srl	via Vitevecchia	/	Ghisalba
81	450	25/01/2010	Micheli Ezio Mi.Ri. srl	via Vitevecchia	/	Ghisalba
82	526	28/01/2010	Castagna Giampietro	via Carrara	3	Ghisalba
83	527	28/01/2010	Martina Maria	via Carrara	4	Ghisalba
84	1212	19/02/2010	Tassi Maria Grazia	via vite Vecchia	4	Ghisalba
85	1768	06/03/2010	Angelo Maffeis	via Piemonte	21	Ghisalba
86	1898	10/03/2010	Gruppo Aeromodellismo Berg.sco	/	/	Seriato
87	1960	13/03/2010	Aceti Oreste	via Gaiardello	6	Ghisalba
88	2140	19/03/2010	Daniele Invernici	via Carrara	4	Ghisalba
89	3489	04/05/2010	Festa Giuseppe	via Al Ponte	2	Ghisalba
90	8500	16/11/2010	Ulisse Casali - Luciana Bassani	via Cossali	69	Ghisalba
91	8805	27/11/2010	Sangalli Antonietta - Zini Francesca	via Cossali	66	Ghisalba
92	9247	13/12/2010	Fratus Santo - Aceti Luisa	via Alpini	21	Ghisalba
93	1330	09/02/2011	Rosanna Lavelli - Carbosint	via Al Ponte	14	Ghisalba
94	3755	26/04/2011	Nozza Luca	via Padre Ubiali	16	Marinengo
95	4457	14/05/2011	Bassanini Cristoforo - Immod. Niki	P.zza Castello	7	Cividate al Piano
96	4879	25/05/2011	Bassanini Cristoforo	via Al Ponte	5	Ghisalba

11 - UNA PRIMA ANALISI

Dalle linee programmatiche (paragrafo precedente):

si evince che l'A.C. ha dimostrato una oggettiva capacità di far corrispondere ai programmi la realizzazione concreta degli obiettivi. Particolare attivismo si riscontra nel campo dell'Istruzione (previsione di nuova Scuola dell'Infanzia e Nido) e dei Servizi Sociali e alla persona . Nello stesso tempo si può verificare come gli obiettivi di progetto contenuti nel P.O.P siano perseguiti concretamente , questo dimostra buona propensione a calibrare programmi realistici e modalità attuative coerenti.

Dai suggerimenti e proposte:

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

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

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

La georeferenziazione delle proposte ha come scopo il monitoraggio del quadro dei bisogni espliciti e descrive il livello più o meno strategico determinato dalle istanze dei portatori di interesse locali.
contenuti

La prima fase di apertura del confronto con i cittadini ha portato risultati discretamente significativi, segno di un probabile interesse presente tra la percezione delle scelte urbanistiche e le capacità di segnalazione delle priorità da parte della popolazione. In realtà la stragrande maggioranza dei suggerimenti ha riguardato richieste edificatorie ad hoc concentrate essenzialmente in una espansione residenziale. Nonostante ciò non si è trascurato di analizzare attentamente ogni segnalazione ricevuta.

Sono state raccolte 96 istanze di cui alcune depositate fuori termine (oltre il 07 dicembre 2009).

Questa analisi prende in considerazione tutte le richieste pervenute in forma ufficiale fino al 31 ottobre 2011, comprese quindi le istanze pervenute fuori termine. In ogni caso, anche al di fuori di questa specifica

analisi, sono state prese in considerazione, valutate ed analizzate tutte le istanze e richieste pervenute.

Il primo obiettivo è stato quello di coerenza le richieste simili costituendo “famiglie” omogenee riunite in 8 macro-gruppi:

- 1 - Cambio di destinazione urbanistica da agricolo a residenza
- 2 - Cambio di destinazione urbanistica da agricolo a produttivo
- 3 - Rimozione vincolo urbanistico
- 4 - Aumento volumetrico
- 5 - Cambio di destinazione urbanistica senza aumento volumetrico
- 6 - Altro

Per quanto riguarda l’aspetto prettamente numerico/quantitativo emerge quanto segue:

macro-gruppo	n. istanze	percentuale
1	25	26%
2	20	21%
3	8	8 %
4	24	25%
5	6	6%
6	13	14 %

Complessivamente i dati aggregati danno queste indicazioni:

- la s.l.p. aggiuntiva richiesta è quasi esclusivamente di carattere residenziale in ambiti edificati, mentre è forte la richiesta di nuove aree sia a destinazione residenziale, sia produttivo esterne, al centro abitato.
- è opportuno rilevare non solo i dati quantitativi (si registrano richieste con volumetrie molto alte) ma anche la distribuzione territoriale. La mappatura delle richieste di volumetrie residenziali risulta distribuita nella parte est del centro edificato, mentre la richiesta di slp produttiva riguarda quasi esclusivamente la parte a sud. Questi dati orientano le richieste di aperture di nuove aree nelle parti di frangia urbana.
- da evidenziare una discreta richiesta di cambio di destinazione delle aree prettamente produttive in commerciali.
- di poco interesse è risultata la richiesta di rimozione di vincolo urbanistico n.8 richieste

In conclusione l’analisi delle istanze determina un quadro abbastanza tipico delle richieste in ambiti di programmazione pianificatoria: per la maggior parte sono richieste individuali ed individualiste; si richiede generalmente edificabilità su lotti agricoli o non urbanizzati, comunque esterni al all’attuale “tessuto urbano”, ovvero di potenziare le volumetrie in ambiti già urbanizzati.

Si può notare, come sopra ricordato, le richieste relative al cambio di destinazione da produttivo al commerciale soprattutto lungo l’asta viaria

Sp 122 “Francesca”,.

Questi dati incrociati con quelli relativi all’attuazione del PRG vigente determinano un quadro sufficientemente chiaro delle reali necessità, in termini di esigenze di nuovi spazi abitabili, della popolazione di Ghisalba. Altro elemento da considerare è che non sono state registrate istanze e richieste di soggetti portatori di interessi diffusi che solitamente vengono catalogate nella famiglia dei “temi generali”. Generalmente queste istanze, formulate da enti o associazioni, da unioni di cittadini o da privati, richiedono servizi, sia in termini di qualità sia di quantità o di delocalizzazione.

QUADRO CONOSCITIVO

12 - LA CARTA DELLA QUALITÀ DEL PAESAGGIO

1. Premesse
2. La ricognizione
3. Il paesaggio alla scala sovralocale
4. La struttura del paesaggio
5. La morfologia di base
6. Gli elementi naturali
7. L'ambito agricolo
8. L'ambito urbanizzato
9. Il Parco del Serio

Una porzione del territorio del Comune di Ghisalba appartiene al Parco Regionale del Serio istituito con L.R. n.70 del 01.06.1985 avente il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.G.R. n.7/192 del 28.06.2000 (la III variante parziale al Parco, attualmente vigente, è stata approvata con D.G.R. n.8/7369 del 28.05.2008).

Il PTC del Parco Regionale del Serio ha natura ed effetti di Piano paesistico coordinato con i contenuti paesistici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il PTC del Parco propone, all'interno del confine del Parco Regionale stesso, le aree a parco naturale in cui sono ricomprese le aree agroforestali o incolte, caratterizzate dai più elevati livelli di naturalità.

Il territorio comunale di Ghisalba rientrante nel Parco del Serio è suddiviso nelle seguenti zone territoriali individuate a funzioni prevalentemente di conservazione e ripristino dei caratteri naturali:

- zona di riqualificazione ambientale (art. 17);
- zona agricola (art.18);
- zona degradata da recuperare (art. 24) ;
- zona destinata alla fruizione ricreativa (art. 23);
- zona di iniziativa comunale orientata (art. 21)
- zona di iniziativa comunale orientata di tutela paesaggistica(art. 21)

Con apposito tratto grafico nella cartografia viene individuata la fascia fluviale di tutela paesaggistica del fiume Serio quale territorio di elevata rilevanza ambientale, sottoposto a particolare tutela e disciplina secondo i contenuti specifici delle norme di zona e di settore.

Una notevole porzione del territorio comunale appartenente al Parco regionale del Serio viene individuata nelle zone di “riqualificazione ambientale” che sono destinate al consolidamento idrogeologico, alla graduale ricostruzione quantitativa dell'ambiente naturale e del paesaggio ed al risanamento degli elementi di degrado esistenti in zone di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale. In codesta zona gli obiettivi sono quelli di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la ricostituzione ed il mantenimento degli ambienti boscati, delle zone umide e dei prati aridi.

Nel territorio di Ghisalba vi sono alcuni principali elementi costitutivi del paesaggio sottoposti a particolare tutela quali gli “ambienti naturali”, inseriti nelle aree a parco naturale, emergenti per caratterizzazione naturalistica.

Il consolidamento idrogeologico, la tutela e la ricostituzione dell’”ambiente naturale” sono effettuati mediante la conservazione di essenze autoctone miste arboree ed arbustive, in particolare nelle fasce laterali al fiume, utilizzando specie vegetali specifiche indicate nello stesso PTC del Parco.

Anche la ricostruzione dell’”ambiente naturale” dei prati aridi si prevede debba avvenire in termini di protezione di dette aree da azioni di distruzione e deterioramento e da interventi volti ad alterare le naturali configurazioni e tendenze evolutive di questi ambienti.

Gli ambiti boscati, le macchie arbustive e/o arboree, comprese anche quelle di contorno a rogge e fontanili, le zone umide, i prati aridi e le altre aree di emergenza vegetazionale e floristica, costituiscono elementi di interesse naturale e paesistico, il cui ecosistema complesso è sottoposto a particolare tutela. Gli interventi in queste zone, pertanto, dovranno tendere alla conservazione ed alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l’ambiente (climax) per il loro interesse naturale e paesistico, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

Il territorio di Ghisalba, oltre ad appartenere per una buona porzione alla zona di “riqualificazione ambientale”, è inserito in gran parte anche nella zona individuata come “agricola” del Parco del Serio.

Gli ambiti territoriali compresi nella “zona agricola” sono definiti dalla presenza dell’attività agricola che costituisce un elemento essenziale del paesaggio nonché fondamentale elemento di connotazione e di contesto per la struttura naturalistica del territorio più strettamente connesso alle “aree di ambito fluviale” che sono ricomprese all’interno della fascia fluviale di tutela paesaggistica nelle quali l’obiettivo specifico è quello di rendere compatibile l’uso agricolo dei suoli con la loro fragilità idrogeologica e paesaggistica.

Vi sono, inoltre, le “aree agricole di salvaguardia” nelle quali l’uso agricolo è volto anche a valorizzare le visuali ottiche significative e a conservare spazi verdi liberi, quale soluzione positiva di continuità rispetto alle zone edificate.

Nel territorio comunale appartenente al Parco vi sono anche ambiti individuati come “zona degradata da recuperare” comprendente aree ex cava, di discarica nonché di alterazione e modificazione del suolo hanno determinato un generale degrado ambientale e vengono, quindi, destinate ad un recupero compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione ambientale del parco. In particolare, una porzione di tale ambito degradato ricade all’interno della “fascia fluviale di tutela naturalistica e paesaggistica” ovvero l’ecosistema fluviale nel suo complesso comprendente gli elementi naturali fondamentali caratterizzanti il Parco, oggetto di salvaguardia e tutela.

In questa fascia fluviale di tutela viene consentita esclusivamente la riqualificazione ambientale (oltre alla funzione agricola) la fruizione e la

destinazione finale da individuare con un preciso piano di settore per il recupero delle aree degradate per le aree esterne alla predetta fascia fluviale.

All'interno della delimitazione della "fascia fluviale di tutela naturalistica e paesaggistica" del fiume Serio viene ad individuarsi, in prossimità al centro abitato una "zona destinata alla fruizione ricreativa" la cui destinazione funzionale è finalizzata prioritariamente alla realizzazione di verde attrezzato pubblico, al mantenimento di attrezzature a verde e sport e/o di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di tipo culturale, sociale, ricreativo ed educativo.

Un primo livello di lettura delinea i quadri paesistico-ambientali del contesto alla scala territoriale: elementi sintetici di inquadramento a scala regionale (PTPR), alla scala dei sistemi insediativi di scala regionale e infra-regionale, e delle relazioni di stretto contesto, anche con riferimento alle reti di valenza ecosistemica e paesistica e dei principali fronti di valorizzazione/riqualificazione ambientale.

La lettura del quadro degli elementi costitutivi del paesaggio locale viene operata secondo i criteri in materia di tutela dei beni paesaggistici attuativi della LR12/2005-Allegato B; la lettura si articola nelle due famiglie (1) degli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e (2) degli elementi costitutivi del settore antropico (rete stradale e idrografica, paesaggio agrario e strutture verdi, sistemi insediativi, tipi edilizi e materiali). Come da criteri regionali la lettura si dispiega, attraverso schedatura per categorie identificate nell'Allegato B dei criteri ex LR12/2005, nelle due componenti (i) Definizione, carattere paesistico e valutazioni percettive e (ii) Modalità delle trasformazioni, a sua volta suddivisa nel riconoscimento degli elementi di vulnerabilità e di rischio e nella identificazione delle categorie compatibili di trasformazione. Il quadro conoscitivo dell'assetto paesistico costituisce lo sfondo di riferimento per la redazione dell'esame paesistico dei progetti, con riferimento alla procedura di valutazione prevista dalle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti (Approvate con d.g.r. 8 novembre 2002 N. 7/11045, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale).

13 - SISTEMA DELLA MOBILITÀ'

1. Il sistema infrastrutturale: la scala Globale, la scala locale, la scala di quartiere.

Il presente Documento ha voluto rappresentare in apposite tavole tematiche il quadro di riferimento del sistema infrastrutturale letto a livello "scalare" rispetto alle varie soglie territoriali: dall'area vasta, regionale, provinciale sino ad arrivare a quella locale.

Da tale lettura si riscontra come a livello globale di area vasta il territorio comunale sia interessato dalla seguente infrastruttura esistente: la SP ex SS 498 "Soncinese" e la Sp 122 "Francesca", alla quale si associa la previsione indicata nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

riguardante la Circonvallazione est, ritenuta indispensabile per la deviazione ed allontanamento dal centro abitato del traffico veicolare pesante.

Va segnalato come le due infrastrutture di livello sovracomunale attraversino il territorio comunale prevedendo collegamenti con la rete minore.

A livello locale la rete viaria esistente presenta alcuni elementi da valutare in termini di miglioramento dei collegamenti interni.

Il principale problema è legato all'accessibilità del centro storico ed all'esigenza di fluidificare i flussi di traffico adottando misure rispettose dei valori storici ed architettonici presenti e nel contempo prevedendo percorsi pedonali protetti.

Altro tema è la riqualificazione della rete stradale locale tra il centro storico e le aree esterne residenziali degli ultimi piani attuativi, garantendo un miglior collegamento (piste ciclopedonali).

Strategici saranno i tratti stradali di collegamento tra la nuova circonvallazione posta ad est del centro abitato e la rete stradale esistente, al fine di garantire una migliore distribuzione sia in entrata che uscita delle aree residenziali.

Di interesse locale, è la realizzazione della nuova strada che permetterà il collegamento tra via Portico Nuovo e via Canonico Cossali.

A livello di singolo quartiere sono state applicate alcune prime esperienze progettuali orientate a definire una mobilità dolce, riqualificando gli spazi pubblici, strade e marciapiedi nell'ottica di rendere maggiormente vivibili i quartieri e gli isolati urbani.

2. Le criticità della rete viaria

Come prevedibile approcciandosi a strutture urbane periferiche ai grandi centri urbani e connesse da una rete viaria datata, uno dei maggiori elementi di criticità è espresso dalla presenza della Sp ex ss 498 "Soncinese" e dall'effetto di cesura territoriale che essa ha operato sul tessuto edilizio di Ghisalba.

La realizzazione della nuova circonvallazione est di fatto produrrà un declassamento della citata strada provinciale in strada comunale con conseguente riqualificazione in strada

3. Gli interventi infrastrutturali previsti ed i possibili effetti

Alla scala globale le previsioni di grandi assi infrastrutturali seguono certamente logiche di area vasta, i cui benefici poco hanno a che fare con ricadute dirette sul paese di Ghisalba, se non quello di avere la Sp con traffico ridotto e probabilmente più fluido, in quanto affiancato dalla

nuova circonvallazione. Ciò induce ad una particolare attenzione che il PGT dovrà evidenziare alle modalità di protezione ambientale verso la strada provinciale, con speciale riferimento alla introduzione di un'area con specifica finalità di filtro a verde a protezione degli ambiti residenziali.

Alla scala locale il declassamento di strutture viarie oggi congestionate deve essere colto come occasione per riattivare funzioni che permettano di riqualificare tali spazi e renderli più organici al ridisegno del paese e delle sue relazioni interne - filari alberati, attraversamenti in sicurezza, collegamenti di percorsi ciclopedonali.

Alla scala di quartiere le linee programmatiche sinora emancipate potranno proseguire efficacemente nell'ottica di perseguire livelli di qualità urbana alta, sicurezza e protezione del cittadino

14 - IL SISTEMA INSEDIATIVO

1. *Le soglie storiche*

La lettura delle carte storiche raccolte e il lavoro di rilettura della documentazione sinora prodotta e disponibile sulla storia del paese ha consentito una riattualizzazione del contesto storico ereditato.

Inoltre si è elaborata una tavola *ad hoc* per operare una valutazione sintetica dell'evoluzione dei tessuti insediativi locali ove si ritrovano le cartografie storiche (catasto napoleonico, Lombardo veneto, cessato catasto) e i piani urbanistici che sono intercorsi dal dopoguerra ad oggi.

A seguito di quanto sopra riportato sono state definite le soglie storiche di riferimento e precisamente:

1. Catasto Napoleonico -
2. Catasto Lombardo Veneto
3. 1889 - 1913
4. 1913 - 1931
5. 1931 - 1955
6. 1955 - 1971
7. 1971 - 2000
8. 2000 - 1010

2. *I sistemi funzionali per soglie storiche*

In via preliminare si pone l'accento su una dinamica di assetti funzionali che ha caratterizzato nel tempo Ghisalba come altri contesti simili della Media Pianura Bergamasca.

La struttura del nucleo, composto di ampie corti funzionali alla conduzione dell'attività agricola dominante, esprimeva anche una forte relazione tra centro insediato e pertinenze agricole esterne, raggiungibili con le reti di tracciati rurali.

Dal dopoguerra, attraverso un progressivo fenomeno di sostituzione del modello residenziale legato alla scissione del rapporto produzione-conduzione dei fondi e principi abitativi, si determina una prima fuoriuscita dal nucleo storico di residenze che vengono rilocalizzate

esternamente in logica sempre più espansiva e seguendo criteri tipologici della modernità (anni '60).

Successivamente si assiste ad un ritorno di interesse per il recupero di alloggi all'interno del centro storico (anni '80) e la contestuale riconversione delle rimanenti strutture produttive agricole che a loro volta si reinsediano in aziende nuove, esterne all'abitato.

3. *L'analisi del sistema insediativi*

Il presente paragrafo affronta l'analisi della crescita urbana sia per occupazione del territorio sia per tipologie edilizie utilizzate e fa riferimento alla Tavola delle soglie storiche integrata dalla localizzazione di tutti gli ambiti di trasformazione e dei Piani di Recupero sino ad oggi attivati.

Da ciò si evince una recente accelerazione d'interventi nel centro storico attivati a partire dal 1985 attraverso una serie di Piani di lottizzazione residenziali con incremento sostanziale negli anni post 2000.

Questo ha fatto sì che buona parte del Centro Storico è stato modificato attraverso lo strumento del Piano di Recupero coinvolgendo quasi sempre piccoli lotti di intervento e pertanto aggirando la logica di uno di uno specifico strumento particolareggiato esteso all'intero ambito storico.

La conseguenza di tali interventi è la mancanza di reperimento o acquisizione di spazi collettivi e di relazione qualificati.

15 - L'ASSETTO GEOMORFOLOGICO, IDROGRAFICO E SISMICO

Lo studio ha permesso di redigere una serie di carte di inquadramento e tematiche, ed una carta applicativa (Carta di fattibilità) che divide il territorio comunale in differenti classi di fattibilità geologica, valutandone la predisposizione alle possibili azioni del Piano di Governo del Territorio.

Si tratta di una classificazione della pericolosità che fornisce indicazioni generali sulle destinazioni d'uso, sulle cautele generali da adottare per gli interventi, sugli studi e le indagini necessarie in caso di intervento e sulle opere di riduzione degli eventuali rischi territoriali, ciò al di là di ogni considerazione di carattere economico e amministrativo, ma esclusivamente in funzione dei diversi parametri naturali che caratterizzano il territorio.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio di Ghisalba è ubicato nel settore sud-orientale della Provincia di Bergamo, sulla sponda orografica sinistra del fiume Serio che ne determina il confine occidentale con Cologno al Serio.

L'elemento maggiormente caratterizzante è appunto il fiume Serio che scorre con direzione nord sud sul confine occidentale di Ghisalba. L'alveo del corso d'acqua è incassato rispetto al resto della pianura circostante, e

si sviluppa a valle di una scarpata morfologica alta circa 5 - 10 metri. I resti di altre scarpate sono riconoscibili localmente ma nel complesso sono state obliterate dal succedersi degli eventi erosivo-deposizionali. In base all'attuale normativa sismica nazionale il comune di Ghisalba presenta caratteristiche tali per le quali ricade in zona 3 (bassa sismicità).

GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA DEL TERRITORIO

Il territorio di Ghisalba è formato da depositi di origine fluvioglaciale e fluviale, in particolare si distinguono:

I depositi dell'unità Postglaciale che bordeggiano il fiume Serio

I depositi dell'Unità di Cologno che formano il resto del territorio.

CARATTERISTICHE GEOLOGICO-TECNICHE

I terreni di Ghisalba sono sostanzialmente delle ghiaie con sabbia con orizzonti più o meno cementati. In profondità si rinvengono livelli conglomeratici a diverso grado di cementazione e ghiaie più grossolane.

CARATTERIZZAZIONE SISMICA

Per la caratterizzazione sismica del territorio sono state condotte analisi di primo e secondo livello.

Sono state individuate delle zone in cui è necessario applicare direttamente il terzo livello di approfondimento sismico:

l'ex ambito estrattivo colmato, che presenta terreni di fondazioni particolarmente scadenti e necessita un approfondimento sismico in merito al problema dei cedimenti;

la fascia meridionale del territorio comunale caratterizzata da una bassa soggiacenza della falda, dove andrà affrontata la problematica della liquefazione dei terreni.

In ogni caso potrà essere evitata l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, seguendo il seguente schema:

in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;

in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;

in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D.

IDROLOGIA E PROBLEMATICHE IDRAULICHE

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza del Fiume Serio che può causare fenomeni di esondazione e problematiche legate all'attività erosionale nelle porzioni di territorio più prossime al suo alveo.

I terreni che costeggiano il fiume Serio sono interessati dalla fasce fluviali del P.A.I. all'interno delle quali vige un'apposita normativa che regola le attività consentite in relazione al rischio di esondazione.

Il reticolo idrico minore è costituito da rogge e si sviluppa prevalentemente nelle aree non urbanizzate.

Da segnalare la presenza di fontanili che rappresentano manufatti di particolare interesse geomorfologico, scientifico, naturalistico ed educativo.

IDROGEOLOGIA E VULNERABILITA' DELLA FALDA

La falda superficiale nel terreno di Ghisalba ha una direzione di flusso circa NO-SE ed è fortemente influenzata dalla presenza del fiume Serio che alimenta la falda.

Escludendo la fascia settentrionale di territorio che occupa circa 1/3 della superficie totale di Ghisalba, la soggiacenza della falda è normalmente inferiore ai 15 metri e diminuisce verso sud, dove infatti si rilevano i fontanili.

La stratigrafia degli acquiferi è quella classica della pianura lombarda: un'unità ghiaioso-sabbiosa superficiale, un'unità di alternanze ghiaioso-argillose e conglomeratica e, in profondità l'unità Villafranchiana (sedimenti limoso argillosi).

FATTORI DI RISCHIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Gli elementi giudicati più significativi delle aree in cui sono stati riscontrati i vari fattori di rischio di seguito elencati:

Bassa soggiacenza della falda (falda prossima alla superficie topografica): oltre alle problematiche legate alla presenza di acqua nel sottosuolo è da tenere in considerazione il rischio di liquefazione dei terreni in occasione di eventi sismici.

Aree limitrofe al fiume Serio: in queste zone sono possibili fenomeni di esondazione, allagamenti più o meno moderati a seconda della morfologia del terreno.

Nell'ex-ambito estrattivo, colmato al termine dell'escavazione, sono da tenere in considerazione i potenziali cedimenti in occasione di eventi sismici.

In generale sono da tenere in considerazione e valutare le proprietà geotecniche dei terreni.

QUADRO STRATEGICO

16 - UN NUOVO STRUMENTO DI GOVERNO PER IL TERRITORIO DI GHISALBA:

1. *Qualità*
2. *Sostenibilità*

Riprendendo le argomentazioni espresse nella prima parte del presente documento si pensa realmente che il nuovo strumento di cui Ghisalba si doterà per il governo del territorio debba essere ispirato dalla ricerca di due primari obbiettivi:

- 1 la qualità (della vita)
- 2 la Sostenibilità (dello sviluppo)

Entro questi registri si devono dispiegare strumenti, metodi ed azioni per dare concreta attuazione a tali principi.

17 - LA RICERCA DI QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ: GLI INDICATORI

Si cerca ora di descrivere compiutamente il tema dell'individuazione dei caratteri qualitativi che si devono riscontrare nei futuri programmi trasformativi pubblico-privati che si devono far carico di recuperare qualità e sostenibilità ambientale:

FATTORI SOCIO-ECONOMICI-> politica atta a considerare la capacità insediativa e quindi il dimensionamento del piano (sviluppo -espansione, ristrutturazione e riqualificazione dell'esistente-, redistribuzione sociale - perequazione urbanistica ed ambientale)

indicatori demografici:

1. popolazione,
2. tassi immigrazione/emigrazione,
3. famiglie residenti..;

indicatori sulle dinamiche insediative;

indicatori di sviluppo economico e produttivo:

1. addetti/residenti = grado di residenzialità,
2. concentrazioni di funzioni industriali o assimilabili
3. concentrazione di funzioni commerciali e amministrative,
4. concentrazione di altri servizi,
5. rapporto residenti/posti di lavoro locali per il contenimento della domanda di mobilità puntando quindi ad una distribuzione equilibrata tra posti di lavoro e residenza;

indicatori di organizzazione spaziale per definire il grado di specializzazione funzionale:

1. vicinanza dei residenti ai servizi d'uso quotidiano
2. *indicatori di sostenibilità del piano:*
3. consumo del suolo:

4. fattore di compattezza-> sprawl,
5. attuazione del principio di centralizzare ove possibile e decentralizzare ove necessario,
6. valutazione della capacità biologica,
7. valutazione della produttività agricola.

IMPATTO DELLA MOBILITA' -> politiche in grado di mettere in relazione gli insediamenti e la mobilità. La responsabilità della pianificazione locale in materia di mobilità investe i seguenti aspetti:

1. *organizzare i nuovi insediamenti* (residenziale/commerciale) tenendo in considerazione le esigenze di accessibilità dell'attuale sistema dei trasporti (rete stradale, trasporto pubblico);
2. *perseguire la compattezza degli insediamenti*
3. *garantire l'accessibilità al trasporto collettivo;*
4. *ridurre l'esposizione degli abitanti al rumore e all'inquinamento da traffico.*

Dopo aver analizzato la viabilità (veicoli transitati/ora, distribuzione del traffico pesante e leggero durante la giornata, indicatore Impatto Viabilità = sup. residenziale entro il buffer acustico della viabilità/sup.residenziale complessiva) e la sostenibilità degli impatti da traffico grazie ad indicatori quali:

1. i flussi di traffico il Traffico Giornaliero Medio,
2. i livelli di servizio attesi,

è compito dell'urbanistica mettere le persone nella condizione di trovare buone alternative all'uso dell'auto.

La condizione è la *prossimità*-> indicatore di potenziale rinuncia all'uso dell'auto articolato in accessibilità pedonale ai servizi elementari ed accessibilità pedonale al trasporto collettivo.

QUALITA' DELLA VITA in contesto urbano = accessibilità spaziale e temporale dei servizi e delle risorse disponibili e trasformabili in funzioni. Necessitano Indicatori che mettano in relazione spazio-tempo-uomo secondo accessibilità, il cui criterio di valutazione è il tempo necessario per raggiungere gli spazi dell'abitare e il servizio risorse (beni, servizi)-> funzioni (varietà di cose che una persona decide di fare usando le risorse reali e potenziali):

Pertanto un programma si può definire di *qualità urbana* se gli indicatori di accessibilità, di partecipazione -sia del committente sia del fruitore- e di sicurezza - relazione tra controllo spontaneo del territorio da parte dei cittadini, loro senso di identità e frequenza dello spazio- realizzano un prodotto che abbia ricaduta di benefici e qualità per i cittadini.

Il modello proposto per la *valutazione di sostenibilità* di un progetto si avvale di:

1. lettura dello stato di fatto in termini di accessibilità temporale;
2. descrizione della presenza di servizi pubblici;
3. descrizione della presenza di attrezzature pubbliche tra cui parcheggi e trasporto pubblico;
4. descrizione della presenza di esercizi commerciali di prossimità;
5. misurazione della popolazione residente con attenzione ai soggetti svantaggiati;
6. coinvolgimento della popolazione;
7. gestione dell'opera da parte di associazioni;
8. agio pubblico se la realizzazione riguarda privati;
9. qualità tecnica dell'opera in funzione di criteri di accessibilità, della presenza di elementi di bio-architettura e di attenzione alle tecnologie innovative.

Tenendo conto dei principi di riferimento sopraenunciati e del metodo di approccio illustrato è consequenziale che, per sua natura, il PGT deve caratterizzarsi come programma strategico, capace di governare i processi di trasformazione e valorizzazione del territorio comunale avendo come riferimento alcuni scenari correlati a priorità di intervento. In tale modo si potrà anche oggettivamente monitorare nel tempo il grado di raggiungimento degli obiettivi declinati e, se del caso, intervenire per correggere od integrare azioni di governo adattandole a mutati scenari di riferimento.

18 - SCENARI STRATEGICI:

1. ***obiettivi***
2. ***programmi***
3. ***azioni***

Il presente documento conferma che la valorizzazione del territorio deve oggi definirsi attraverso l'impostazione di strategie che consentano l'attuazione dei programmi in tempi certi e con l'individuazione delle risorse necessarie.

E' questo l'*Approccio Strategico* di cui oggi si sente il bisogno ed è ormai opinione diffusa che le trasformazioni del territorio oggi, per poter attuarsi, debbano promuoversi all'interno di questa nuova logica: si tratta, in sintesi, di proporre obiettivi e codificarne le modalità per il loro raggiungimento all'interno di un unico programma in grado di governare le molte complessità e le molte interazioni tra il singolo ambito locale ed il contesto. Il tutto tenendo conto degli elementi economici finanziari che devono sostenere e consentire la realizzazione degli obiettivi.

E' bene descrivere per passi salienti il metodo strategico:

Le AZIONI da SVILUPPARE sono

1. LEGGERE IL LUOGO
2. STRUTTURARE IL CONTESTO
3. COMPORRE LO SPAZIO

1 LEGGERE IL LUOGO

Elemento essenziale è la corretta comprensione dei luoghi intesi come *habitat* e per far ciò le componenti del campo urbano di riferimento si evidenzieranno attraverso mappe sintetiche-diagrammatiche che illustrino:

fattori fisico-morfologici,
fattori tipologico-culturali,
fattori tecnologico-infrastrutturali

e consentano di sviluppare una ricognizione categoriale operante simultaneamente per:

spazi edificati,
spazi aperti e
spazi di relazione

2. STRUTTURARE IL CONTESTO

Significa rendersi coscienti delle relazioni di scala territoriale e ciò può avvenire solo con la:

1. Costruzione di un quadro critico valutativo degli elementi osservati
2. Attribuzione di valori qualitativi determinanti per l'individuazione di:
 1. risorse disponibili
 2. potenzialità latenti
 3. criticità emergenti

In tal modo si potrà orientare il quadro verso una strategia di valorizzazione degli elementi stessi.

La critica/valutazione dei fattori suddetti è agevolata dall'applicazione di categorie di giudizio emergenti dalla:

1. dimensione storica delle stratificazioni urbane
2. componente problematica delle previsioni pianificatorie ed attuative

3 COMPORRE LO SPAZIO

A questo punto si hanno gli elementi per prefigurare un nuovo assetto spaziale delle componenti del progetto:

1. esemplificativo delle dinamiche intercorrenti,
2. rappresentativo delle problematiche assunte
3. risolutivo dei fattori coinvolti.

Pertanto il *Documento di Piano*, per configurarsi come strategico, dovrà saper interpretare le componenti insediative entro una nuova condizione relazionale:

1. anticipa le strategie di intervento urbano,
2. risolve gli attriti scalari e ambientali,
3. sviluppa gli approfondimenti architettonici (singoli campioni significativamente selezionati).

19 - Il Diagramma del Documento di Piano

In coerenza con i principi di governo del territorio assunti in sede di attivazione del processo pianificatorio si sono identificati gli assunti e gli obiettivi strategici emergenti per il Comune di Ghisalba attraverso un primo percorso metodologico:

In primis l'identificazione del ruolo di Ghisalba per il futuro:

1. Ghisalba come realtà inserita in un contesto territoriale più ampio (interrelazioni con le previsioni di area) da cui individuare le relazioni e le potenzialità;
2. Ghisalba come generatore di funzioni che dal suo interno riverberano a livello scalare più ampio;
3. Ghisalba come realtà soddisfacente le esigenze del luogo (sia in termini di servizi che di recupero del patrimonio edilizio esistente: il PdS e le attrezzature locali, il Centro Storico,);

Da un'attenta analisi sono stati esplicitati i principi cardine e gli obiettivi strategici che possono essere così sintetizzati:

1. Istruzione: Prevedere la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture scolastiche in rapporto agli sviluppi demografici previsti nel presente Documento di Piano

- Realizzazione di nuova Scuola dell'Infanzia e Nido
- Cambio di ubicazione della scuola media con la scuola elementare per riportare, come all'origine, l'edificio con la propria destinazione
- Messa a norma degli edifici scolastici

2. Cultura: mantenimento e potenziamento delle strutture esistenti anche mediante interventi convenzionati con privati

- promozione della cultura locale attraverso convegni, manifestazioni.

3. Sociale: verifica delle possibilità di realizzazione di un intervento per favorire l'aggregazione della popolazione anziana e l'integrazione in luoghi di centralità.

- Previsione di realizzazione di Rsa/ housing sociale/strutture sociali per la terza età

4. Sport: valorizzare le strutture sportive esistenti e prevedere nuove potenzialità di un "uso sportivo del territorio" in un contesto di fruizione ambientale e paesistica.

- Previsione di nuova struttura sportiva polivalente ubicata a nord della piscina

5. Residenza: perseguire politiche di contenimento di consumo di territorio mediante il recupero dei volumi esistenti e linee di dimensionamento che non superino i trend fin qui verificatisi. In particolare il potenziale insediativo per rispondere alla domanda dei prossimi anni dovrà essere ottenuto attraverso il recupero delle ancora importanti potenzialità del Centro Storico, una attenta politica di gestione del recupero dei sottotetti esistenti e la preliminare valutazione di nuovi interventi in ambiti urbani degradati o dismessi.

Il Documento di Piano esclude la previsione di nuove significative espansioni e, quindi, l'individuazione di ambiti di trasformazione.

6. Commercio: è necessario promuovere lo sviluppo di attività artigianali e commerciali "di vicinato" all'interno del centro urbano, incrementando così il commercio locale e i servizi usufruibili dalla popolazione.

- Predisposizione di piano di Settore - Commerciale -

7. Produttivo: mantenimento tendenziale delle aree a destinazione produttiva esistenti, salvo le aree di possibile trasformazione relative ad ambiti di prossimità incompatibili con i tessuti residenziali, presenti a sud della Strada Statale 11.

- Prevedere per gli ambiti a nord della Strada Statale 11 eventuali interventi di riconversione, anche a fini terziario-commerciali, specie sul fronte della Statale, allo scopo di diminuire il carico ambientale del sistema produttivo e generare offerta di posti di lavoro nel settore terziario.

- Il Documento di Piano non prevede ulteriori significative espansioni insediative di natura produttiva, salvo completamenti di ambiti interni a situazioni già urbanizzate al contorno e alcune addizioni di aree per contenuti sviluppi artigianali in coerenza con i sistemi urbanistici già definiti dal PRG vigente

8. Verde pubblico: potenziare gli spazi di verde pubblico attrezzato, evitando la creazione di spazi verdi frazionati difficilmente gestibili e marginalmente godibili dalla cittadinanza.

- Realizzazione del nuovo Parco Urbano denominato Parco del Santuario.

- Realizzazione del nuovo Parco Bike

- Valorizzare le aree del “Parco del Serio” quale sistema di percorsi fruibili, non solo ecologico-ambientali ma anche quali connessioni privilegiate dei nuclei esterni con i grandi parchi e con gli ambiti di centralità, anche mediante individuazione di specifica normativa.
- Connettere ove possibile le reti pedonali e ciclabili di raccordo tra i vari spazi.
- Predisposizione dell’Ambito dei grandi Parchi Urbani.

9. Parcheggi: creazione di un sistema di parcheggi pubblici al servizio degli ambiti con evidenti carenze di infrastrutture per la sosta e al contempo uno studio di provvedimenti urbanistici per evitare il ripetersi di tali problematiche nei nuovi insediamenti.

- Previsione del parcheggio di circa 100 posti auto localizzato ad est di Piazza Garibaldi a servizio del centro storico.

20 - RIFLESSIONI DA SOTTOPORRE A VERIFICA STRATEGICA

In sintonia con questo schema strategico si sviluppano le seguenti riflessioni che, a livello di Diagramma comunicativo, sono raccolte nella Tavola “Quadro Strategico” allegata al presente Documento ed alle schedature di Settori di Quadro Strategico sotto elencate:

1. Settore di Quadro Strategico 01 – Contenimento del fabbisogno abitativo
2. Settore di Quadro Strategico 02 – Interventi di riorganizzazione dei sistemi di mobilità
3. Settore di Quadro Strategico 03 – Politiche per il settore industria ed artigianato
4. Settore di Quadro Strategico 04 – Potenziamento e riorganizzazione dei servizi pubblici
5. Settore di Quadro Strategico 05 – Politiche per il settore terziario commerciale
6. Settore di Quadro Strategico 06 – Sistema dei grandi parchi e del verde urbano
7. Settore di Quadro Strategico 07 – Strutturazione del sistema ambientale – paesistico e del corridoio ecologico
8. Settore di Quadro Strategico 08 – Riqualificazione dei centri storici
9. Settore di Quadro Strategico 09 – Politiche per il settore primario – Ambito agricolo
10. Settore di Quadro Strategico 10 – Qualità e sostenibilità delle trasformazioni urbane
11. Settore di Quadro Strategico 11 – Promozione di interventi per l’efficienza energetica degli edifici

ANALISI DINAMICA INSEDIATIVA

Analisi introduttive

Il comune di Ghisalba registra una popolazione residente al 31.12.2011 pari a 5.983 unità con un numero di 2.174 famiglie

La dinamica abitativa mostra anche per Ghisalba un paradigma assai diffuso in centri simili che costituiscono la conurbazione della media pianura padana, più o meno attratti gravitazionalmente dai centri maggiori:

1. esistenza di flussi residenziali migratori bassi (migrazione interna e spostamento da unità abitative vecchie a unità abitative nuove);
2. mancato reinvestimento del prodotto edilizio obsoleto e quindi sottratto all'uso abitativo;
3. richiesta di tagli di alloggi diversi a causa dell'aumento del rapporto ab/mq di abitazione e dalla tendenza alla diminuzione del numero di componenti dei nuclei familiari (fenomeno della nuclearizzazione);

Questo aspetto evidenzia come la crisi e il degrado potenzialmente generato dalle condizioni soprarilevate può invece strategicamente costituire un elemento di riqualificazione atto anche ad instaurare nuovi interessi e funzioni di contorno alla residenza in grado di agganciare nuovi abitanti, (come ad esempio il fenomeno della fuoriscita di residenti dall'area Bergamasca)

La dimostrazione di questo approccio strategico sta nella verifica delle abitazioni dismesse o da recuperare (non solo nel centro storico ma anche nell'intorno edificato anni 50-60) e per far ciò si è pensato di evidenziare il fenomeno di crescita urbana affiancando per soglie storiche significative le carte relative a tali periodi:

1. catasto napoleonico
2. catasto lombardo veneto;
3. 1889 - 1913
4. 1913 - 1931
5. 1931 - 1955
6. 1955 - 1971
7. 1971 - 2000
8. 2000 - 1010

e tale analisi è stata integrata ad hoc con uno studio del patrimonio abitativo del Comune attraverso il quale si è voluto ricavare il dato di occupazione degli immobili utile a definire azioni di valorizzazione e di rifunzionalizzazione.

E' ovvio e manifesto che, in generale, un recupero di abitanti (anche e soprattutto attraverso il riuso di ambiti preesistenti) sia un fattore di sviluppo sostenibile (a costi ambientali bassissimi) in grado di attivare un ciclo virtuoso di richieste di servizi di prossimità (commercio, tempo libero, etc) da cogliere come elementi accessori delle strategie di Piano e come concreti obiettivi per innalzare la qualità della vita.

Dinamica della popolazione residente La popolazione dal 1955 ad oggi

Anno	Maschi	Femmine	Popolazione al 1° Gennaio	Nati	Morti	Immigrati iscritti	Emigrati cancellati	Nuclei Familiari al 1° gennaio
1955			2626	48	18	53	71	
1956			2735	64	34	56	79	
1957	1401	1341	2742	51	23	48	72	
1958	1417	1333	2750					
1959	1412	1339	2751	75	33	38	79	485
1960	1370	1333	2703	63	15	45	110	586
1961	1380	1351	2731	26	5	11	4	594
1962	1384	1356	2740	50	17	69	113	590
1963	1428	1389	2817	70	26	95	62	600
1964	1442	1393	2835	71	25	51	79	600
1965	1461	1422	2883	60	18	50	44	605
1966	1495	1454	2949	61	12	70	53	680
1967	1523	1488	3011	60	22	78	54	690
1968	1558	1508	3066	59	26	83	61	722
1969	1580	1531	3111	71	26	82	82	726
1970	1591	1552	3143	77	24	58	74	749
1971	1566	1509	3075	71	26	79	68	790
1972	1603	1534	3137	68	49	88	48	801
1973	1648	1585	3233	83	33	103	57	826
1974	1684	1615	3299	89	22	77	78	832
1975	1725	1638	3363	72	28	84	64	841
1976	1746	1667	3413	69	31	82	70	958
1977	1776	1689	3465	63	33	90	68	994
1978	1799	1715	3514	61	26	81	67	1046
1979	1830	1744	3574	60	30	85	55	1068
1980	1864	1799	3663	67	18	94	54	1106
1981	1898	1833	3731	49	40	77	59	1125
1982	1918	1860	3778	61	26	60	48	1142
1983	1915	1863	3778	42	33	64	73	1162
1984	1912	1882	3794	61	23	46	68	1174
1985	1938	1901	3839	45	24	75	51	1201

1986	1984	1932	3916	40	16	121	68	1236
1987	2002	1969	3971	43	17	82	53	1273
1988	2024	2000	4024	59	22	78	62	1299
1989	2047	2022	4069	48	22	71	52	1335
1990	2097	2023	4120	51	27	101	74	1363
1991	2096	2082	4178	48	30	84	52	1388
1992	2126	2119	4245	34	26	104	45	1367
1993	2123	2120	4243	45	36	89	93	1382
1994	2131	2149	4280	51	29	98	92	1404
1995	2169	2170	4339	40	19	127	89	1437
1996	2193	2180	4373	48	23	103	94	1456
1997	2212	2191	4403	34	30	94	68	1487
1998	2240	2206	4446	54	38	130	103	1516
1999	2269	2226	4495	53	25	132	111	1556
2000	2297	2267	4564	51	30	152	104	1588
2001	2329	2311	4640	59	33	139	89	1617
2002	2404	2359	4763	74	21	151	81	/
2003	2472	2416	4888	65	34	212	118	1699
2004	2545	2481	5026	74	26	225	135	1761
2005	2625	2546	5171	63	25	226	119	1819
2006	2701	2628	5329	82	24	227	127	1899
2007	2848	2762	5610	84	26	366	143	2016
2008	2917	2815	5732	74	35	240	157	2057
2009	2959	2869	5828	84	37	165	116	2092
2010	3021	2924	5945	67	26	239	163	2143

Nel 1955 Ghisalba contava n. 2.626 abitanti e negli anni seguenti il numero aumentava in modo molto lento infatti nel 1962 il n. di abitanti era di 2740 ovvero 14 abitanti in più in sette anni.

Successivamente continuava la lenta e costante crescita demografica, superando i 3.000 abitanti, precisamente n. 3.011 nel 1967 sino al 1988 quando si arriva a 4024 abitanti.

Dall'anno 2.000 invece si verifica un incremento demografico significativo passando da 4.564 abitanti dell'anno 2.000 a 5.945 dell'anno 2010 con un aumento di 1.381 abitanti in appena 10 anni. Questo valore dipende dall'inizio delle lottizzazioni residenziali che sono state introdotte nel P.R.G. con una serie di varianti urbanistiche.

Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

- Contenere il fabbisogno abitativo.
- Ridurre il consumo del suolo, favorendo interventi all'interno della città consolidata, ovvero nelle zone di frangia
- Recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente

Obiettivi

- Recupero delle volumetrie che sono ancora disponibili - centro storico e città consolidata.

- Rendere le aree urbanisticamente omogenee
- Favorire un sistema di paese policentrico

Azioni di Piano

Nelle aree edificate

- Recupero della volumetria degradata nel centro storico
- Recupero volumetrie nelle zone sature, ma con ampi spazi scoperti
- Recupero dei sottotetti ai fini abitativi
- Interventi di completamento nelle aree edificate a bassa densità

Aree di nuova edificazione

- Riqualificazione di ambiti con possibilità di riconversioni
- Trasformazioni e riqualificazioni dei margini urbani - marginali al perimetro edificato
- Utilizzo delle aree libere interne al centro edificato
- Indirizzare gli sviluppi urbanizzativi verso gli ambiti di frangia per perimetrare l'urbanizzato
- Previsione di ambiti di trasformazione residenziale esclusivamente nella parte posta ad nord-est del territorio comunale in stretto contatto con gli Ambiti di trasformazione pubblica - scuola, Rsa/housing sociale per attivare un sistema di paese policentrico

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Individuare ambiti con possibilità di riconversioni urbanistiche al fine di rendere funzionalmente omogenee le aree

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Formazione del sistema ciclopedonale all'interno delle aree urbanizzate

Analisi introduttive

Il traffico indotto dalle arterie viarie provinciali, la Sp 122 “Francesca” e la Sp ex SS 498 “Soncinese”, genera diverse criticità ambientali, legate in maniera prevalente all’inquinamento atmosferico da polveri sottili e al rumore.

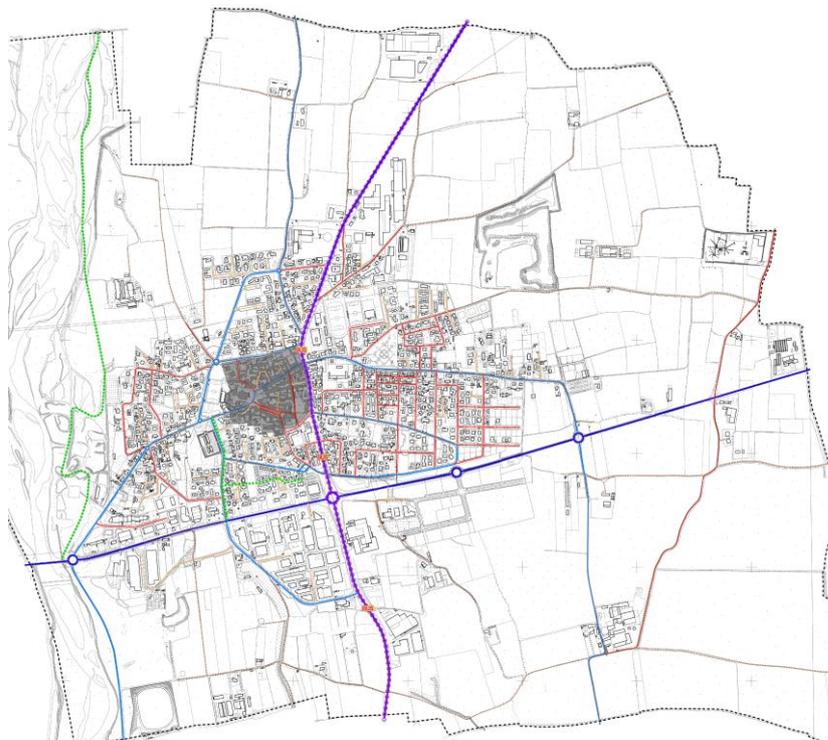
Al momento non è disponibile un Piano Urbano del Traffico (PUT), comunque obbligatorio solo per i Comuni con più di 30.000 abitanti ai sensi dell’art. 36 del Nuovo Codice della Strada.

E’ in fase di realizzazione la Circonvallazione est che collegherà le due strade provinciali al est del centro abitato, spostando tutto il traffico pesante all’esterno del paese. Il nuovo asse viario permetterà di chiudere al traffico pesante la strada provinciale 498 che attraversa il centro paese decongestionandola dal notevole flusso di traffico veicolare giornaliero.

Il resto della viabilità nel Comune di Ghisalba è costituita invece da strade di quartiere che si diramano dalle direttrici principali. Queste strade svolgono la funzione di distribuzione per gli insediamenti residenziali e zootecnici presenti sul territorio. La viabilità locale appare decisamente sviluppata e adeguata alle esigenze del territorio.

Il Comune in esame non è direttamente servito dalla rete ferroviaria statale.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Romano di Lombardia, crocevia tra due importanti linee ferroviarie che collegano Bergamo con Cremona e Milano con Brescia e Venezia.



Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

- Promuovere la qualità ambientale (riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico) e la fruizione in sicurezza dell'ambiente urbano.
- Incentivare la mobilità dolce - pedone e ciclista

Obiettivi

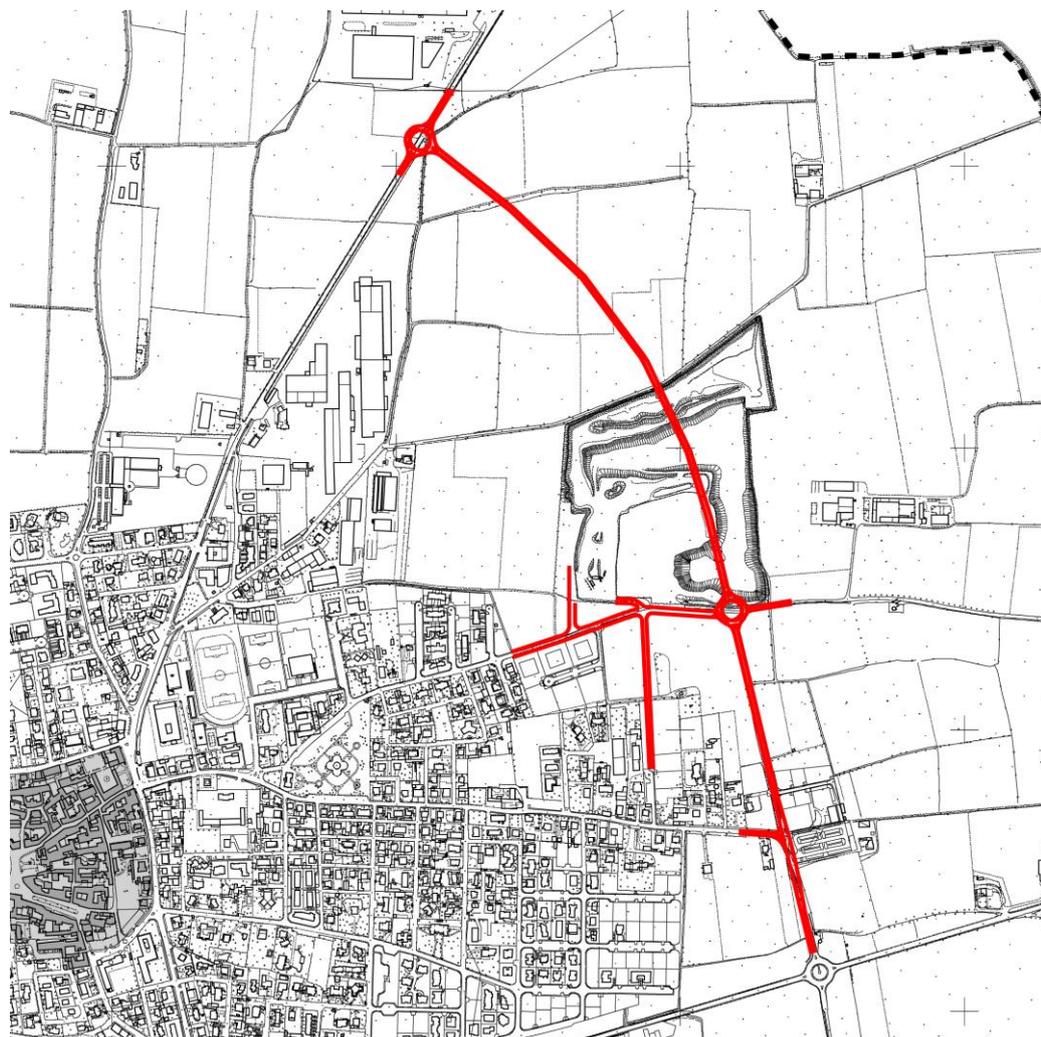
- Migliorare il sistema della mobilità.
- Potenziamento della rete viaria esterna al centro abitato
- Definizione dei sistemi di accesso veicolare nelle aree del centro storico
- Potenziare la dotazione di parcheggi in prossimità del centro storico
- Realizzazione di una rete pedonale e ciclabile

Azioni di Piano

- Individuare nuove e diverse gerarchie della viabilità in grado di regolare organicamente i flussi veicolari in funzione delle capacità di traffico delle infrastrutture ed in funzione delle destinazioni d'uso del territorio, per consentire la razionalizzazione dei flussi con evidenti benefici sulla qualità ambientale complessiva del territorio e sul sistema della viabilità locale.

Previsione della struttura complessiva delle modifiche al sistema della viabilità territoriale con particolare riferimento alla nuova circonvallazione est, mirati al trasferimento dei flussi della mobilità impropria all'esterno degli ambiti urbani residenziali.

- Completamento della rete viaria interna con la realizzazioni di nuove strade di collegamento con la nuova circonvallazione est e nel collegamento tra via Portico Nuovo e via Cossali
- Sistemazione di nodi viabilisti - incroci pericolosi e tratti stradali da riqualificare
- Riqualificazione dell'asta viaria centrale al paese - via Provinciale Soncinese n. 498 - con divieto di transito ai mezzi pesanti - Strada in via di declassamento
- realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali indispensabili per il collegamento delle aree residenziali ed il raggiungimento dei principali servizi pubblici comunali
- Realizzazione di parcheggio pubblico in prossimità del centro storico con possibilità di riqualificare la Piazza Garibaldi



- Interventi infrastrutturali di progetto

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Prevedere una normativa ad hoc riguardante la riqualificazione sia degli assi viari principali che attraversano il centro paese, sia dei percorsi pedonali o ciclabili.

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Il piano dei servizi individua il nuovo sistema veicolare e il nuovo il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico, ovvero privati con servitù di passaggio, con tracciati planimetrici indicativi da definirsi con apposito progetto definitivo. Le eventuali differenze di tracciato, fermo restando la necessità di connessione, non costituiscono variante al PGT

Analisi introduttive

Il fabbisogno minimo di standard alla data di riferimento degli studi per il Documento di Piano risulta già soddisfatto.

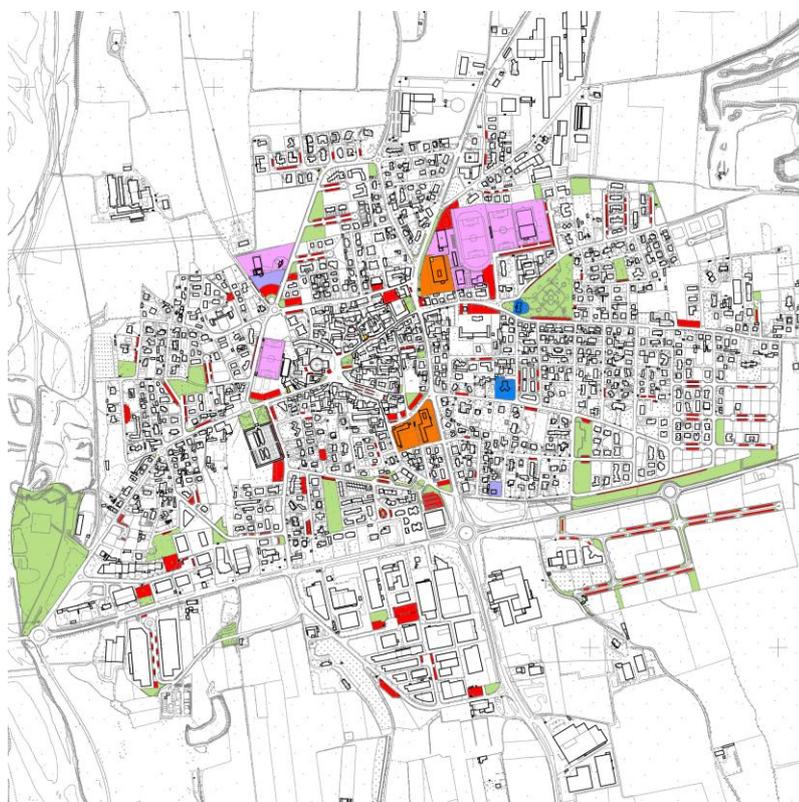
Anche la situazione dell'offerta dei servizi e delle attrezzature risulta sostanzialmente coerente ed in linea con gli standard medi regionali.

Un eventuale incremento di popolazione, secondo i trend valutati, potrebbe essere già "sostenuto" a livelli accettabili dagli standard esistenti.

Il medesimo incremento numerico potrebbe tuttavia incidere significativamente sulla capacità dei servizi di sostenere l'incremento della domanda, ove invece si intendano non solo mantenere i livelli di qualità attualmente presenti ma migliorarli, particolarmente per le attrezzature scolastiche (che in alcuni casi già presentano elementi di problematicità) di viabilità dolce.

Devono essere quindi ulteriormente valutate soprattutto:

- la questione delle attrezzature scolastiche;
- l'eventuale creazione di nuove polarità di attrezzature e servizi negli ambiti più periferici per attivare un concetto di sistema policentrico.



Planimetria dei servizi esistenti

Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

Assicurare un'adeguata dotazione di servizi non solo in quantità meramente numerica in rapporto abitante/metro quadrato, ma soprattutto in qualità ed accessibilità per tutte le tipologie di utenze. Nella predisposizione del Piano dei Servizi, si dovrà prestare attenzione ai seguenti principi di riferimento:

- sostenibilità quale elemento che conduca ad un costante processo di verifica delle effettive condizioni di fattibilità degli interventi e della loro capacità di introdurre trasformazioni che non incidano, se non positivamente sulla qualità del territorio e dell'ambiente.
- sussidiarietà, inteso anche come obiettivo progettuale e normativo rivolto ad individuare tutte le condizioni che possano consentire il coinvolgimento degli enti e dei privati per la realizzazione di quelle strutture e attrezzature erogatrici di servizi che non siano di stretta competenza dell'amministrazione pubblica e che possano arricchire quantitativamente e qualitativamente l'offerta complessiva, anche mediante l'utilizzo di nuovi strumenti disponibili quali gli standard qualitativi e i meccanismi di accreditamento;
- efficienza che dovrà essere perseguita a partire dalla capacità del PGT di dotarsi di una normativa in materia di attrezzature e servizi che consenta di dare risposte effettive ai fabbisogni presenti e prevedibili ma anche di rispondere in maniera adeguata ai mutamenti che potranno insorgere nella fase di attuazione del Piano sia in termini di celerità operativa, sia in termini di contenimento del dispendio delle risorse;
- accessibilità come criterio fondante per la definizione localizzativa dei servizi e delle attrezzature.
- perequazione e la compensazione che dovranno essere il fondamento di ogni azione prevista dal Piano dei Servizi che possa incidere sui diritti reali dei cittadini;

Obiettivi

Reperimento di nuove aree per la realizzazione di nuovi servizi e attrezzature così come già individuate dal Piano dei Servizi, con eventuali ulteriori opportune integrazioni, anche mediante il sistema di negoziazione nelle aree di trasformazione.

L'orientamento è nella valutazione dei servizi ad oggi mancanti ma necessari e nella redistribuzione degli stessi al fine di evitare aree con eccessivo carico di servizi ed aree invece carenti.

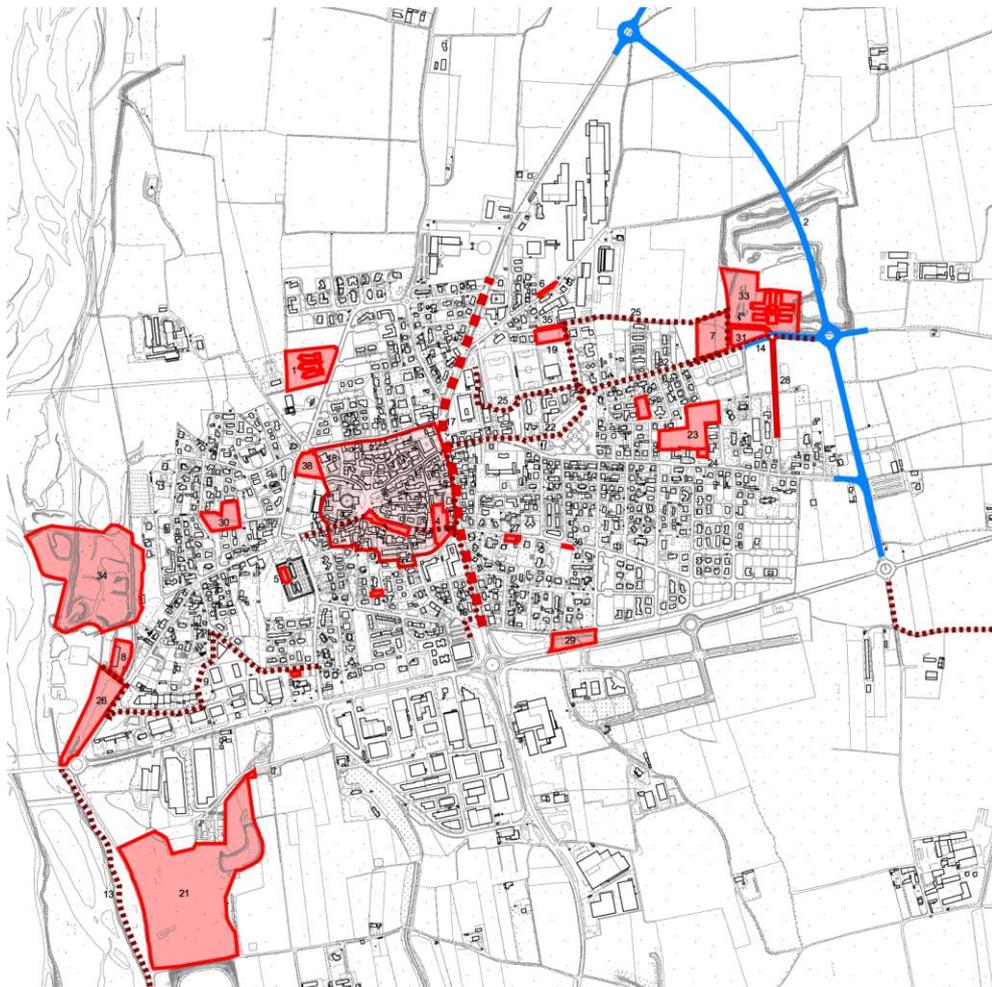
Ghisalba presenta già elementi di offerta dotazionale di buona qualità anche se è necessario precisare che il miglioramento dell'offerta complessiva dei servizi non va inteso come necessità di raggiungere i minimi livelli di accettabilità e funzionalità dei servizi, ma dovrà essere orientata al più ambizioso traguardo dell'integrazione dei servizi esistenti con un'ulteriore offerta sia in termini di nuove strutture sia nell'articolazione delle strutture erogatrici nei termini di modalità di erogazione.”.

Azioni di Piano

Si prevede il potenziamento dei servizi attraverso:

- 1 - Nuova Scuola dell'Infanzia e asilo nido
- 2 - Circonvallazione est centro abitato completa di illuminazione pubblica e percorso ciclopedonale
- 3 - Riqualificazione Piazza Garibaldi
- 4 - Parcheggio di via Antonio Locatelli
- 5 - Realizzazione loculi w cappelle cimiteriali
- 6 - Parcheggio di via Francesca
- 7 - Parco Urbano via Portico Nuovo
- 8 - Riqualificazione Piattaforma Ecologica
- 9 - Percorso ciclopedonale di collegamento Parco F.lli Traina/ via Ciurlina
- 10 - Realizzazione parcheggio via De Amicis e riqualificazione area a verde
- 11 - Percorso ciclopedonale di collegamento via Ciurlina/P.zza Garibaldi
- 12 - Riqualificazione Magazzino Comunale
- 13 - Percorso naturalistico ciclopedonale Serio Sud
- 14 - Realizzazione di nuovo tratto di strada con percorso ciclopedonale di collegamento via Portico Nuovo/Circonvallazione est
- 15 - Percorso ciclopedonale di collegamento P.zza Garibaldi/ incrocio via Roma
- 16 - Percorso ciclopedonale di collegamento via Provinciale/ Supermercato via Vittorio Veneto
- 17 - Riqualificazione strada soncinese - centro paese
- 18 - Illuminazione pubblica Centro Storico
- 19 - Nuova Struttura sportiva polivalente
- 20 - Percorso ciclopedonale di collegamento Circonvallazione est/comune di Mornico Al Serio
- 21 - Parco Spondale del Serio sud
- 22 - Percorso ciclopedonale di via Canonico Cossali
- 23 - Parco Santuario
- 24 - Realizzazione parcheggio Santuario
- 25 - Percorso ciclopedonale di collegamento via Portico Nuovo/Impianti Sportivi
- 26 - Riqualificazione ambientale area Parco Serio con struttura ricreativa
- 27 - Realizzazione parcheggio via Vitevecchia
- 28 - Realizzazione nuova strada residenziale di collegamento via Canonico Cossali con via Portico nuovo
- 29 - Riqualificazione della via Degli Alpini e nuovo parcheggio con area a verde attrezzato
- 30 - Riqualificazione Parco dei Fanti
- 31 - Parcheggio di via Portico Nuovo e relativa strada di accesso
- 32 - Percorso ciclopedonale di via Portico Nuovo
- 33 - R.S.A./Housing sociale / struttura per assistenza terza età
- 34 - Realizzazione Parco Bike

- 35 - Parcheggio di via Macchiavelli
- 36 - Parcheggio di via Vitevecchia
- 37 - Parcheggio di via Cagnola
- 38 - Ampliamento area Oratorio



Planimetria dei servizi di progetto

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Prevedere adeguate forme di intervento negoziato per garantire un'ottimale quantità e qualità di dotazioni di servizi anche al fine di far fronte alla carenza di alcuni servizi nel territorio comunale quali ad esempio i parcheggi pubblici in alcune aree.

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Schede programma di attuazione dei singoli servizi che prevede:

- A Obbiettivi specifici
- B Risultati attesi
- C Dati dimensionali,
- D Grado di Priorità
- E Modalità per la attuazione
- F Strumenti politico programmatico collegato
- G Impatto sui costi (€)
- H Note specifiche

Dinamica delle Attività Produttive

Analisi introduttive

Ghisalba, come altri paesi della bassa bergamasca, conferma la situazione post industriale che ha visto negli ultimi tempi il moltiplicarsi di situazioni di crisi del settore puramente secondario e il rafforzamento delle imprese che hanno saputo riorganizzare i propri processi dando slancio alle componenti più terziarie e di ricerca e sviluppo.

Non sembra ormai più pensabile per Ghisalba un rafforzamento generalista del target produttivo.

Ghisalba infatti è dotato di aree produttive poste a sud del paese ed allineate alla rete viaria provinciale sp 122 "Francesca" di dimensioni medie-grandi, ed in piccola parte a nord. Nella zona centrale a carattere prevalente residenziale sono presenti un numero limitato di attività produttive che sono state considerate incongruenti con la zona urbanistica.

In futuro si dovrà puntare ad una riconversione con dinamiche legate all'innovazione o ai servizi in grado di esprimere valori qualitativi maggiori riverberanti anche esigenze di maggior qualità architettonica di manufatti industriali e degli spazi aperti ad essi connessi.

In questa logica va pensata la eliminazione -in prospettiva- delle industrie a rischio di incidente e di elevato degrado ambientale, che già con passati provvedimenti l'A.C. ha inteso non accogliere sul proprio territorio comunale e pensare invece ad aree di interesse terziario - direzionale.

Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

Non sono previsti nuovi ambiti di espansione a destinazione produttiva, ma si è ritenuto opportuno considerare la possibilità di introdurre all'interno dell'area produttiva consolidata solo possibilità di limitati ampliamenti.

Si è ritenuto indispensabile ristudiare le aree sottoposte a PL produttivo presenti nel PRG vigenti con formule che permettano un'attuazione tramite unità minime di intervento.

Per le aree produttive congruenti al tessuto urbanistico vengono individuati i seguenti indirizzi:

- Mantenimento tutte le attività presenti in localizzazioni compatibili;
- Garantire gli attuali livelli occupazionali per gli addetti/attivi di Ghisalba;
- Limitare le riconversioni urbanistiche per evitare un depauperamento produttivo;



Planimetria delle attività produttive esistenti

Obiettivi

Conferma delle aree a destinazione produttiva - esigenza di mantenere un'adeguata offerta dei posti di lavoro.

Individuazione e definizione delle eventuali esigenze di servizi per il soddisfacimento delle necessità derivanti dalla presenza di addetti al settore produttivo

Verifica delle necessità di unità produttive attraverso un lay out di piano aziendale

Azioni di Piano

Riformulazione dei vecchi PL produttivi con Aree di Trasformazione separate e con possibilità di attuazione attraverso Unità minime di Intervento al fine di facilitare la realizzazione dei Piani urbanistici inseriti nel PRG Vigente

Previsione di interventi di riconversione per gli insediamenti produttivi non compatibili urbanisticamente all'interno di ambiti residenziali consolidati

Individuazione di destinazioni urbanistiche da vietare nel territorio comunale.

Destinazioni relative a specifiche tipologie di attività produttiva

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Prevedere una normativa specifica per gli eventuali interventi di sostituzione delle attività produttive presenti con nuove attività produttive negli insediamenti confermati al fine di garantire la compatibilità urbanistica, individuando un elenco di destinazioni d'uso produttive, particolarmente impattanti dal punto di vista ambientale, il cui insediamento non è ammesso sul territorio comunale.

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Negli ambiti produttivi esistenti si potrà provvedere a:

- formulare un programma di classificazione degli standard esistenti, per l'effettuazione di futuri interventi di riqualificazione ambientale degli spazi urbani aperti.

- Utilizzo del concetto di griglia per la valutazione di compatibilità urbanistica. Un insediamento produttivo infatti non deve solo rispettare tutte le norme di carattere igienico sanitario e la disciplina in materia ambientale, ma deve dimostrare la sostenibilità della sua collocazione in un determinato ambito urbano in quanto potrebbe creare problematiche di corretto rapporto con la situazione urbana presente al contorno - criticità al sistema di mobilità urbana, criticità al sistema fognario ecc..

La valutazione di compatibilità serve innanzitutto alla individuazione, nei casi di incompatibilità, dei criteri e delle modalità per la rendere compatibile l'intervento.

SETTORE DI QUADRO STRATEGICO - 5

Politiche per il settore terziario - commerciale

Analisi introduttive

Il settore economico delle attività commerciali prevede, al momento della rilevazione, 71 attività disposte principalmente lungo gli assi viari centrali al paese e nel centro storico.

Gli insediamenti di media struttura di vendita (maggiori di 150 mq) sono invece disposti quasi esclusivamente lungo la strada di maggior traffico veicolare - la Sp 122 "Francesca"

Area N°	desti nazione	Esercizio	Slp esistente (mq)	Indirizzo	n. civ.
1	Tep	Oratorio	185,00	Ghidini	6
2	Tep	Nuovo bar centro sportivo	34,00	C. Cossali	11
3	Tep	Acquadream	164,00	A. Moro	9
4	Tep	Snack Bar Boomerang	61,00	Ghidini	13
5	Tep	"La Posada"	48,00	Cscina Villanova	/
6	Tep	Rist. Pizzeria da Gigi	60,00	Locatelli	25
7	Tep	Bar Laghetto	119,00	Località Tiro	/
8	Tep	"Flash Cafe"	35,00	S.P. 122Km. 16+932	/
9	Tep	"La Gelateria"	60,00	C. Cossali	57/b
10	Tep	"Pasticceria Gelateria"	7,00	Provinciale	30/a
11	Tep	Club Sportivo Biancorosso - Palazzetto	105,00	C. Cossali	11
12	Tep	"Eclipse Cafe"	71,00	Portico Nuovo	11
13	Tep	Caffetteria della Piazza	44,00	Roma	9
14	Tep	Golden Fashion bar	63,00	Locatelli	16/c
15	Tep	"Bar Lunatica"	56,00	C. Cossali	12h
16	Tep	Badshah ristorante	153,00	Provinciale	13
17	Tep	"Micro bar"	82,00	P.zza Garibaldi	17
18	Tep	"Il Baffo"	159,00	Provinciale	9
19	Tep	Pizzeria Luna	43,00	Francesca	9
20	Cv	Roveri Emanuela	59,00	Roma	36
21	Cv	Fasolini Pierangelo	19,00	Roma	2
22	Cv	Morbis Armando e c.	87,00	Calcinate	13
23	Cv	Galli Laura Lucia	44,00	Roma	45
24	Cv	Farmacia Pizzetti Bruno	20,00	Provinciale	48
25	Cv	cartoleria ghisalbese	63,00	Roma	47
26	Cv	Macelleria Ganzerla	50,00	Roma	10
27	Cv	Gritti Elisa Maria	20,00	Roma	7
28	Cv	Foto ottica l'immagine	67,00	Roma	68

29	Cv	Albacolor srl	75,00	Ticino	1
30	Cv	Forlani Pierino srl	60,00	Al Ponte	15
31	Cv	Fasolini Gianfranco	17,00	Roma	5
32	Cv	Panificio Belloli	17,00	P.zza Garibaldi	6
33	Cv	Electric Light System	134,00	C Cossali	2
34	Cv	Centro Scooter	48,00	Provinciale	11
35	Cv	Fassoli Giovanni	35,00	Roma	62
36	Cv	Erboristeria Sanitaria	57,00	Roma	16
37	Cv	Vego Tendaggi snc	8,00	Ciurlina	99
38	Cv	Mini Market Bury	107,00	Papa Giovanni XXIII	18
39	Cv	Locatelli Service	51,00	Papa Giovanni XXIII	20
40	Cv	Officina F.lli Bosis S.r.l.	110,00	Provinciale	18/d
41	Cv	Panificio Maffi & c	25,00	Papa Giovanni XXIII	20
42	Cv	Electro service	37,00	Roma	26
43	Cv	Fruttoberti F.lli Oberti snc	100,00	San Pietro	2
44	Cv	Idea Casa	110,00	Papa Giovanni XXIII	2
45	Cv	Dettofatto srl	110,00	Ticino	9
46	Cv	Edicola krizia	20,00	Provinciale	/
47	Cv	Berebè	67,00	Roma	17
48	Cv	Autofficina Cenati	15,00	Ticino	3
49	Cv	Arredamenti Interni	120,00	Roma	1
50	Cv	Di tutto di più	15,00	P.zza Garibaldi	21
51	Cv	Indian Store	76,00	C. Cossali	12
52	Cv	Chiosco Garden	97,00	Ghidini	15
53	Cv	Non solo Frutta	70,00	Roma	51
54	Cv	Jhoti di Devi Roshni	28,00	P.zza Garibaldi	11
55	Cv	Ricciardi Adelina	85,00	Roma	31
56	Cv	Car Provinciale 2	22,00	Provinciale	6
57	Cv	Floricoltura Castagna	96,00	Mornico	/
58	Cv	Rossoni Paola	4,00	C. Cossali	12/C
59	Cv	Dell'Anna Stefano	5,00	Al Ponte	/
60	Cv	Salvatore Monieri s.r.l.	22,00	P.zza Garibaldi	33
61	Cv	C&C Carburanti snc	2,00	Provinciale	20
62	Cv	4R Rossoni Giancarlo &C	19,00	Sp 122 km 16+932	/

63	Cm	Bassini Mobili	1.029,00	Al Ponte	4
64	Cm	Ceramiche Giobbi	152,00	Degli Alpini	7
65	Cm	Stucchi Luce	634,00	Provinciale	7
66	Cm	Supermercato Crai	370,00	Francesca	6
67	Cm	Abbigliamento Ponti	155,00	P.zza Garibaldi	22
68	Cm	LD Market	750,00	Ticino	6
69	Cm	Galdini e Donghi spa	200,00	Ticino	17
70	Cm	Valentino	428,00	Provinciale	28
71	Cm	Pellicano	1.496,00	Provinciale	/

TOTALE	9.056,00
---------------	-----------------

Legenda

Tep	Esercizi pubblici
Cv	Esercizi vicinato
Cm	Commercio media distribuzione



Planimetria esercizi commerciali esistenti

Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

Non sono previsti inserimenti di grandi strutture di vendita.

Le strategie possono ricondotte ai seguenti punti:

- Migliorare ed adeguare i servizi complessivi di riferimento al consumatore anche differenziando la tipologia delle attrezzature commerciali, al fine di fornire una varietà tipologica di offerta, con maggiori capacità di soddisfare ai vari caratteri della domanda;
- Riqualificare, razionalizzare ed modernizzare il sistema distributivo di vicinato esistente, valorizzando il suo fondamentale ruolo urbanistico di motore delle relazioni e delle riqualificazioni dello spazio urbano;

- Incrementare la già positiva attrattività del sistema distributivo per trattenere maggiormente all'interno del territorio di Ghisalba la domanda commerciale dei residenti, soprattutto per quanto concerne il settore alimentare e degli elementi di prima necessità particolarmente importanti per i soggetti anziani e per le famiglie con minori capacità di spostamento;

Obiettivi

Localizzazione di eventuali nuove aree di offerta commerciale lungo la strada Provinciale Sp 122 "Francesca" in un'ottica di complementarietà con il sistema commerciale esistente sul territorio.

Individuazione di nuove "polarità commerciali", come elementi di riferimento per il potenziamento delle attività commerciali a servizio della residenza

Azioni di Piano

- Verifica degli interventi di Pianificazione attuativa già adottati dall'Amministrazione, esterni all'ambito centrale, al fine di definire il ruolo e le connessioni con gli ambiti urbani nei quali sono collocati e le modalità di integrazione in un progetto di organizzazione territoriale che ridefinisca le singole polarità in un sistema funzionale complessivo;
- Riqualificare, razionalizzare il sistema distributivo di vicinato esistente, potenziandolo soprattutto nel contesto del centro storico e negli ambiti di prossimità che possono presentare una forte capacità attrattiva per caratteri di centralità.
- Valorizzazione e creazione di nuovi percorsi di "mobilità dolce" per una connessione delle aree esterne con il "centro storico", migliorando le condizioni di qualità e di sicurezza e mettendo in relazione nuove aree residenziali edificazioni con il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche.
- Potenziare i parcheggi a supporto delle attività commerciali ubicate nel centro storico.
- Predisposizione di Piano di Settore che individui gli Ambiti di compatibilità e di complementarietà commerciale.

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

- Individuazione di norme incentivanti per la realizzazione degli interventi commerciali di vicinato e di terziario e artigianato di servizio negli ambiti di centralità urbana.
- Valorizzazione delle connessioni interne al tessuto urbanizzato, con specifica indicazione degli elementi di qualità progettuale da utilizzare per gli interventi sugli spazi aperti al fine di definire un sistema finalizzato alla formazione di una "filiera" di connessioni di valenza

paesistica con aggancio ai punti forti di riferimento del sistema della qualità architettonica e paesistica.

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

- Individuazione di aree di parcheggio a servizio del centro storico e studio di nuovi percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra le zone residenziali ed il centro.
- Valorizzazione del centro storico attraverso studi di arredo urbano, mobilità dolce e riqualificazione della piazza Garibaldi.

SETTORE DI QUADRO STRATEGICO - 6

Sistema dei grandi parchi e del verde urbano

Analisi introduttive

Da un attenta ricognizione effettuata sul luogo è stato determinato un regesto di aree che rappresenta il sistema del verde urbano. La griglia sotto riportata individua n. 49 aree di dimensioni totali di circa mq. 154.130.

Dimensionamento Aree verdi esistenti

Tipologia	Sup. Standard mq
L6.2.01	16.038,00
L6.2.02	55.055,00
Totale	71.093,00
L6.3.01	7.891,00
L6.3.02	5.286,00
L6.3.03	1.976,00
L6.3.04	5.216,00
L6.3.05	1.675,00
Totale	22.044,00
L6.4.01	208,00
L6.4.02	2.011,00
L6.4.03	2.155,00
L6.4.04	727,00
L6.4.05	393,00
L6.4.06	267,00
L6.4.07	385,00
L6.4.08	1.880,00
L6.4.09	873,00
L6.4.10	785,00
L6.4.11	2.240,00
L6.4.12	668,00
L6.4.13	105,00
L6.4.14	648,00
L6.4.15	717,00
L6.4.16	390,00
L6.4.17	741,00
L6.4.18	156,00
L6.4.19	1.075,00

L6.4.20	76,00
L6.4.21	32,00
L6.4.22	185,00
L6.4.23	91,00
L6.4.24	268,00
L6.4.25	3.017,00
L6.4.26	4.143,00
L6.4.27	1.562,00
L6.4.28	354,00
L6.4.29	222,00
L6.4.30	1.207,00
L6.4.31	1.450,00
L6.4.32	472,00
L6.4.33	856,00
L6.4.34	2.190,00
L6.4.35	967,00
L6.4.36	1.246,00
L6.4.37	853,00
L6.4.38	15.552,00
L6.4.39	1.457,00
L6.4.40	7.484,00
L6.4.41	585,00
L6.4.42	300,00
Totale	60.993,00
Totale	154.130,00

Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

Potenziare gli spazi di verde pubblico attrezzato, evitando la creazione di spazi verdi frazionati difficilmente gestibili e marginalmente godibili dalla cittadinanza.

Assicurare adeguata dotazione dimensionale, qualità ed accessibilità alle aree di verde pubblico.

Attuare un sistema in grado di integrare e razionalizzare il verde fruibile.

Obiettivi

Valorizzazione dei parchi pubblici esistenti

Reperimento di nuove aree all'interno della fascia fluviale per la realizzazione di attrezzature al servizio del tempo libero e della fruizione della "qualità spondale".

Azioni di Piano

Individuazione di ambito a verde di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica nell'area spondale sud -di proprietà comunale - al fine di rendere fruibile ed utilizzabile l'area attualmente degradata

Individuazione di nuove aree a parco con destinazioni tematiche - Parco Bike identificato in vicinanza alle sponde del Serio e Parco del Santuario che ne definisce l'ambito di rispetto.

Valorizzare le aree del “Parco del Serio” quale sistema di percorsi fruibili, non solo ecologico - ambientali ma anche quali connessioni privilegiate dei grandi parchi (parco bike e ambito verde spondale da riqualificare) .



Aree verdi esistenti

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Individuazione dei meccanismi di perequazione e compensazione per i nuovi verdi “fruibili” anche mediante definizione di eventuali indici volumetrici compensativi.

Istituire la norma che prevede una compensazione ambientale in

misura proporzionale all'intervento edilizio realizzato, che si tratti di una nuova opera o di una ristrutturazione di edifici esistenti, pubblici o privati, di indirizzo residenziale, commerciale o industriale. A tale scopo verranno inoltre individuate delle nuove aree sul territorio comunale da vincolare a verde permanente

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Redazione di specifica normativa nel Piano dei Servizi per l'individuazione, la manutenzione e la regolamentazione dei percorsi ciclopedonali di valenza paesaggistica.

Politiche ambientali - Corridoio ecologico e sviluppo del sistema paesaggistico - ambientale

Analisi introduttive

Nella stesura del Documento di Piano è stata identificata una rete a valenza ecosistemica definita Corridoio ecologico che collega il percorso del Fontanile posto a sud del territorio comunale fino al raccordo con l'area spondale sud a verde di valorizzazione e di riqualificazione.



Corridoio ecologico

Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

Perseguire una politica di salvaguardia dei valori ambientali intesi come valori biologici, naturalistici e rafforzare valori paesistici composti da

elementi che caratterizzano sia la percezione di insieme di un luogo, sia la percezione di insieme di un contesto.

Obiettivi

Rafforzamento del corridoio ecologico ed ambito di valenza ambientale naturalistica posto a sud del comune

Valorizzazione del Parco Serio e sviluppo delle connessioni con ambito agricolo e centri abitati (Progetto di integrazione da finanziare con le trasformazioni e valorizzazione di Ghisalba all'interno del sistema di fruibilità dell'intero Parco: punti ristoro, porte di accesso al parco con servizi);

Individuazione e valorizzazione dei percorsi di fruibilità paesaggistica ambientale.

Individuare gli ambiti di naturalità ancora esistenti

Potenziamento delle opportunità culturali e di fruizione ricreativa

Rafforzamento dell'identità dei siti e dei luoghi naturali in sinergia con il Parco del Serio

Individuazioni di ambiti agricoli di salvaguardia delle aree edificabili

Individuazioni di aree verdi di salvaguardia delle aree edificate

Riequilibrio ecologico/ambientale e capacità di autodepurazione del territorio

Azioni di Piano

Individuare e favorire la realizzazione di percorsi di interesse paesaggistico;

Individuare gli ambiti di elevata naturalità;

Individuare e classificare i fabbricati connotativi dell'architettura rurale;

Individuare e caratterizzare gli ambiti aventi sensibilità paesistica omogenea;

Rafforzare l'identità dei siti e dei luoghi;

Valorizzare le presenze storico-paesistiche ed architettonico-ambientali;

Valorizzazione ambito spondale Serio con l'ipotesi di percorsi ciclopedonali di penetrazione e punti di sosta.

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Normare gli ambiti di valenza "salvaguardia paesaggistico-ambientale ed ecologica" attraverso finalità di tutela e valorizzazione

Rilievo dei luoghi del culto, della storia, della leggenda e della natura del territorio comunale

Individuare e classificare i fabbricati connotativi dell'architettura rurale

Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti edilizi

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Definizione e normativa della rete ecologica locale

Individuare e normare i percorsi di interesse paesaggistico

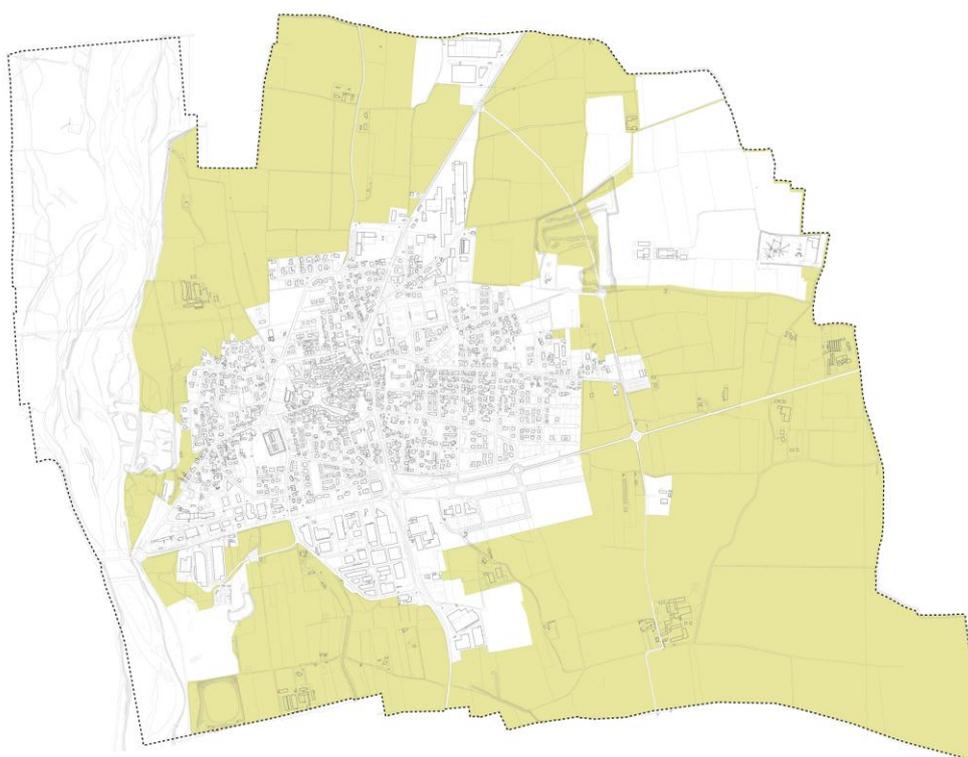
Analisi scenari dell'Ambito Agrario

Analisi introduttive

Il territorio di Ghisalba presenta, ancora oggi, una parte consistente destinata all'agricoltura in genere.

Appare pertanto strategico individuare modalità di approccio alle tematiche delle attività agricole individuando le esigenze dell'imprenditoria agricola, ovviamente rapportata alla specificità delle funzioni e della collocazione delle aree nel contesto del territorio comunale

Orientare la disciplina normativa verso la comprensione delle sue componenti tecnologiche e operative di maggiore "rischio ambientale e paesistico", al fine di ottenere un' azione di orientamento e disciplina degli interventi, con la finalità di proporre nuovi paesaggi delle aree lavorate.



Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

L'incidenza nel tessuto economico a Ghisalba delle attività del settore primario conduce alla scelta di individuare "aree destinate all'attività agricola". Ciò consentirà di inquadrare le attività dell'agricoltura, pur all'interno della loro specificità economica, come primo ed importante

presidio della qualità del territorio.

Favorire non solo il mantenimento ma optare per il potenziamento delle realtà agricole presenti sul territorio e cercare di favorirne lo sviluppo compatibilmente con la rilevanza ambientale e paesistica.

Obiettivi

Promozione di forme innovative di attività connesse a quella agricola tradizionale con l'ambizione di rilanciare parte del territorio di Ghisalba come "polo agricolo innovativo"

Incentivare il recupero dei fabbricati rurali per il recupero delle testimonianze di architettura rurale

Definire tipologie d'intervento nei nuclei/cascine di rilevanza storico/ambientale

Azioni di Piano

Riferimenti normativi per le infrastrutture e utilizzazione dei suoli

Valutare la possibilità di integrare forme di supporto alle attività agricole

Favorire le prospettive connesse ad una fruizione ambientale e paesistica dei territori rurali anche mediante il potenziamento delle attività agrituristiche.

Indirizzare gli interventi di trasformazione edilizia rurale verso risultati di sostenibilità (minimizzazione fabbisogno di energia e minimizzazione consumi idrici).

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Predisposizione di specifici e adeguati riferimenti normativi per le esigenze di infrastrutturazione e di utilizzazione dei suoli

Favorire il recupero dei fabbricati rurali, ritenuti indispensabili sia per il mantenimento dell'assetto idrogeologico/naturalistico del territorio sia per il recupero di significative testimonianze di architettura rurale

Prevedere incentivi economici/compensativi per il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati, da parametrarsi agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione.

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Il tema dei servizi sarà definito nel quadro generale delle attrezzature collettive, non si evidenziano specifiche necessità di intervento per le aree rurali.

Riquilificazione dei Centri Storici

Analisi introduttive

Il centro storico di Ghisalba era già stato oggetto di studio con il Piano Particolareggiato del Piano Regolatore Generale che prevedeva gradi di intervento come modalità attuativa.

Lo studio attuale prevede un grado di conoscenza storica di maggior dettaglio e di una tipologia di intervento definita e calibrata per singolo edificio in relazione tuttavia alla lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti in stretta relazione e coerenza con l'edificio stesso.

La spiegazione di ogni singolo intervento è arricchita da indicazioni di carattere prescrittivo, di indirizzo e di raccomandazione.



Obiettivi

Studio del centro storico al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del “titolo abilitativo convenzionato” o atto d’obbligo.

L’intero ambito del centro Storico è ripartito in “Unità Organiche di intervento” (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfo-tipologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano.

Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d’intervento attribuite; le destinazioni d’uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell’intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili.

Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato “Schede azioni ed interventi”

Azioni di Piano

Le procedure di riqualificazione dei nuclei storici troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti definiti nelle Schede Tecniche - Azioni e Interventi.

1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano.

2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano.

3. Le “Schede azioni ed interventi” hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l’impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle “Schede azioni ed interventi”.

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Normativa ad hoc con i criteri per gli interventi

- Criterio della Conservazione ordinaria
- Criterio della Conservazione
- Criterio dell’Integrazione
- Criterio dell’Innovazione

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Studio dei percorsi ciclopedonali e dei percorsi storici da valorizzare
Studio di riqualificazione della piazza Garibaldi

Valutazioni degli spazi aperti in genere e spazi a verde di carattere collettivo

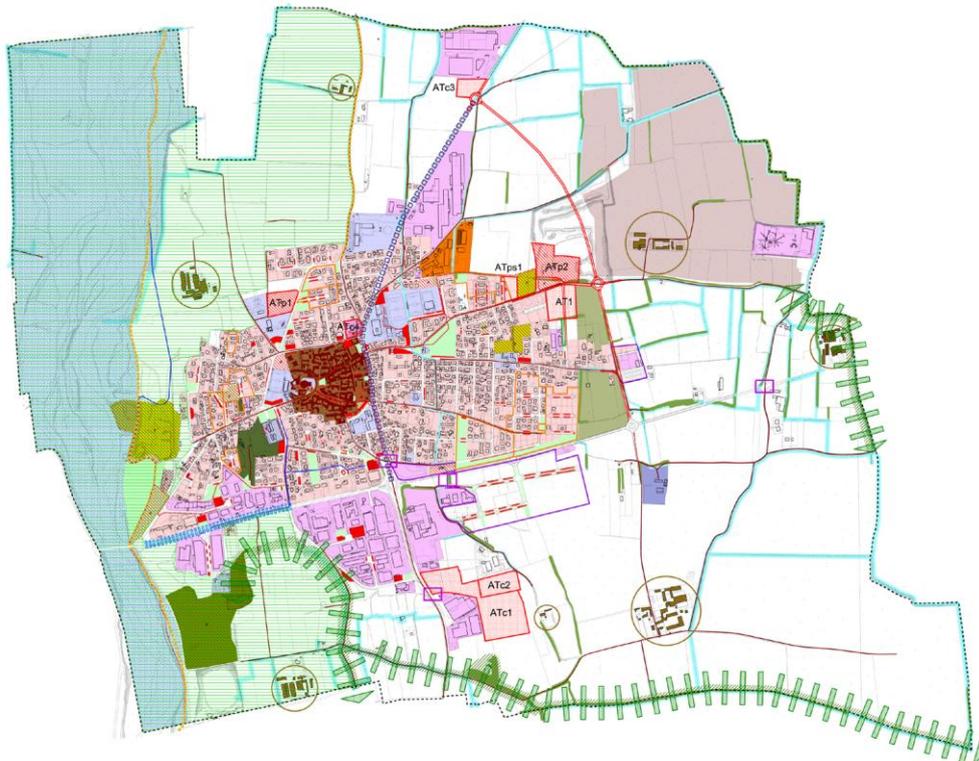
Previsioni di modifica del sistema veicolare e del sistema pedonale tra il tessuto del centro storico e il tessuto edilizio esterno

Qualità e sostenibilità delle trasformazioni urbane

Analisi introduttive

Per troppi anni la pianificazione ha elaborato progetti prevalentemente rivolti agli ambiti esterni al tessuto urbano, come se tutte le aree libere potessero essere utilizzate indistintamente, prescindendo da qualsiasi preliminare considerazione comparativa tra il loro valore paesistico, ambientale, vocazionale e i caratteri delle trasformazioni previste.

In questa ottica non sarà più possibile edificare in modo pervasivo in ambiti esterni alla città consolidata.



Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

La vera strategia deve essere quella di non consumare aree libere, con l'impegno prioritario di intervenire sugli ambiti urbani degradati o dismessi e sulle aree libere interstiziali.

Questo significa che deve essere sempre garantito un bilancio ambientale favorevole nel complesso delle operazioni di intervento urbanistico ed edilizio.

Tale obiettivo può comunque valorizzare innovativamente l'attività edilizia, continuando a garantire possibilità edificatorie rapportate alle effettive necessità economiche e sociali ma che dovranno anche tenere conto delle presenze già consolidate, mediante l'utilizzo strategico degli interventi di riqualificazione al fine di garantire un reale contenimento dei nuovi interventi di ulteriore consumo di suolo all'esterno dei perimetri dell'urbanizzato esistente e delle sue zone di frangia.

Obiettivi

Garantire un livello omogeneo di "qualità urbana" in tutte le parti del territorio comunale

Valutazioni nelle aree di trasformazione con schede di progetto di suolo che descrivono progettualmente gli indirizzi ed i criteri di progetto con i quali si devono organizzare gli interventi sugli spazi pubblici. In tali schede sono precisati i rapporti spaziali e le indicazioni strutturali utili per la definizione coerente dei successivi progetti esecutivi .

Valutazione dei caratteri qualitativi della proposta progettuale, in rapporto al contesto ambientale ed alla capacità del progetto di rapportarsi ad esso, sia sotto il profilo morfologico e funzionale ma soprattutto attraverso una introduzione di nuovi elementi atti a consentire una crescita positiva della qualità urbana

Azioni di Piano

Prevedere schede attuative dei singoli interventi con un'analisi di progetto di suolo che descrivono progettualmente gli indirizzi ed i criteri di progetto con i quali si devono organizzare gli interventi sugli spazi pubblici.

Le schede saranno strutturate per livelli:

Obiettivi

Parametri urbanistici

Destinazioni d'uso

Servizi pubblici minimi

Prescrizioni specifiche

Procedure attuative delle Aree di Trasformazioni

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Normativa e regolamentazione degli interventi di trasformazione privilegiando i requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi e sottoponendo gli interventi a griglie valutative con esame dell'impatto paesistico dei progetti

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Le schede attuative degli interventi di trasformazione saranno “agganciate” alle schede programma del Piano dei Servizi le quali prevederanno:

obiettivi specifici

risultati attesi

dati dimensionali

grado di priorità

modalità per l’attuazione

strumento programmatico collegato

Orientamento verso un'efficienza energetica degli edifici

Analisi introduttive

Il Comune di Ghisalba riconosce nella difesa dell'ambiente, nella riduzione di tutti gli sprechi energetici e nel contenimento delle emissioni climalteranti, nonché nella sostenibilità sociale ed ambientale della crescita economica, una necessità morale improcrastinabile nei confronti delle generazioni future.

Strategie generali da approfondire nelle previsioni di piano

Il Comune di Ghisalba intende promuovere la cultura della sostenibilità ed il miglioramento della qualità del costruito attraverso azioni definite in un regolamento per l'Efficienza Energetica degli Edifici che individui sia gli elementi di vincolo, sia gli incentivi per il raggiungimento di traguardi di sostenibilità ambientale.

Lo scopo è di promuovere il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali climatiche esterne, del comfort abitativo e dei costi diretti ed indiretti della produzione edilizia.

Obiettivi

I nuovi interventi edilizi dovranno perseguire il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e dovranno essere realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

La previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà contemplare modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che verrà liberato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione vegetazionale, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale

Perseguire la necessaria limitazione del consumo della risorsa acqua

Garantire il minor fabbisogno di energia e favorire l'utilizzo di energie rinnovabili

Definizione di una regolamentazione energetica nelle NA del PdR

Azioni di Piano

Predisposizione di un quadro normativo di riferimento da allegare al Documento di Piano e al Piano delle Regole, individuando i contenuti necessari per la valutazione dei progetti orientati alla sostenibilità ed alla qualità ambientale

Definire una regolamentazione energetica degli edifici in apposito allegato al piano delle Regole- PdR- comprendendo elementi prescrittivi ed elementi di buona pratica e classificazione "Eco"

Promuovere l'utilizzazione di energie rinnovabili a basso impatto ambientale attraverso il concetto di incentivo

Valutazione dell'impatto dell'edificio sul luogo attraverso i seguenti approfondimenti:

Conservazione della vegetazione presente

Permeabilità delle aree scoperte

Orientamento dell'edificio

Limitazione delle interferenze dei nuovi edifici rispetto a quelli esistenti: diritto al sole

Risparmio dell'acqua potabile

Orientare gli ambiti di trasformazione urbanistica verso interventi di sostenibilità ambientale

Le nuove localizzazioni degli interventi dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati

Coerenze con il Piano delle Regole - PdR

Predisposizione di una regolamentazione energetica degli edifici comprendendo non solo elementi prescrittivi ed elementi di buona pratica e classificazione "Eco", ma anche procedure di controllo dei lavori eseguiti.

Coerenze con il Piano dei Servizi - PdS

Le realizzazioni di nuove attrezzature o strutture pubbliche dovranno garantire il raggiungimento di elevati traguardi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, determinando un adeguato livello di qualità urbana.