



COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO	Provincia di Bergamo
------------------------------------	-----------------------------

ELABORATO	N° Dp.3-Pr3
------------------	--------------------

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2008

<p align="center">Documento di Piano- Relazione Illustrativa APPROVATO CON LE VARIAZIONI CONSEGUENTI ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE <i>(Le variazioni conseguenti alle osservazioni accolte sono riportate in grassetto corsivo)</i></p>

Adozione:	Approvazione:
------------------	----------------------

 <p>COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO (BG)</p> 	<p>Il Sindaco Luciano Vescovi</p> <hr/> <p>Settore Edilizia Privata ed Urbanistica Ass.e Francesco Deretti Dott. Arch. Battista Longo</p> <hr/> <p>I PROGETTISTI Dott. Arch. Gianni Roncaglia Dott. Geol. Renato Caldarelli, studio EuroGeo</p> <hr/> <p>I Collaboratori Matteo Roncaglia Lisa Roncaglia</p>
---	--

La nuova Legge Regionale

La nuova legge regionale sul governo del territorio è stata promulgata dalla Regione Lombardia il 11-marzo-2005 con il n° 12, è stata successivamente variata con la Legge Regionale del 27-dicembre-2005, n°20 e con la Legge Regionale del 14-luglio-2006, n° 12.

Il Piano di Governo del Territorio

Nel processo di pianificazione comunale generale il Piano Regolatore Generale è sostituito dal Piano di Governo del Territorio e si passa da un atto unico a tre atti con contenuti specifici (cfr. art. 7.1):

- il Documento di Piano
- il Piano dei Servizi
- il Piano delle Regole

I PRG vigenti rimangono validi sino all'approvazione del PGT e comunque per un massimo di quattro anni.

Il Documento di Piano (art. 8) definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale;
- b) il quadro conoscitivo (tra cui il Sistema Informativo Territoriale di cui all'art. 3);
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi indicando limiti e condizioni per sostenibilità e coerenza con previsioni sovracomunali;
- b) determina obiettivi quantitativi complessivi (minimizzazione del consumo del territorio);
- c) determina le politiche di intervento settoriali (residenza, primario, secondario e terziario);
- d) dimostra la compatibilità tra politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- e) individua gli ambiti di trasformazione con i relativi criteri di intervento;
- f) determina il recepimento delle previsioni dei livelli sovracomunali;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, perequazione, incentivazione;

Il Documento di Piano è l'unico atto di piano subordinato a Valutazione Ambientale strategica (di cui all'art. 4.2).

Il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale e poi comunque decade, in assenza di Documento di Piano vigente sono proponibili PII con documento di inquadramento (25.7).

Il Documento di Piano formula i criteri per indirizzare gli interventi di maggior peso (ambito di espansione e ristrutturazione urbanistica): su tali importanti ambiti si elaborano poi i Piani Attuativi, adottati in Giunta.

Il Piano dei Servizi (art. 9) assicura la dotazione globale di:

- aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale,
- eventuali aree per edilizia residenziale pubblica,
- le dotazioni a verde,
- i corridoi ecologici,
- il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

“Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.”

Il Piano delle Regole (art. 10):

- definisce il tessuto urbano consolidato;
- individua e disciplina i nuclei di antica formazione;
- individua i beni ambientali e storici artistici;
- individua le caratteristiche morfologiche esistenti e per gli interventi;
- indica gli immobili assoggettati a tutela;
- individua gli immobili a rischio di compromissione, degrado, a rischio di incidente rilevante;
- contiene le valutazioni della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- individua le aree destinate all'agricoltura;
- individua e disciplina le aree per l'agricoltura; individua e disciplina gli edifici esistenti non più in uso alle attività agrarie;
- individua e disciplina le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche;
- individua e disciplina le aree non soggette a trasformazione urbanistica;

“Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.”

I Piani Attuativi Comunali

L'attuazione di interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene mediante i Piani Attuativi (cfr. articoli 12 e 14).

Nei Piani Attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico edilizi.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica

Per la prima volta nella legislazione regionale, con l'articolo 11, si esplicita non soltanto la possibilità di procedere ad incentivare alcuni interventi, ma si introducono i principi di compensazione e perequazione.

Si prevede la possibilità di compensare la cessione di ambiti da acquisire alla proprietà pubblica mediante l'attribuzione di indici territoriali edificatori.

La perequazione, mediante l'attribuzione di indici territoriali, ha la finalità di distribuire egualmente i vantaggi economici dell'urbanizzazione.

La legge indica che per il raggiungimento di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi, il piano può articolare criteri per l'incremento delle quantità edificatorie fino a + 15%.

Valutazione Ambientale

Secondo l'art. 4 della nuova legge regionale, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, in osservanza dei principi della direttiva europea 2001/42/CEE gli enti locali procedono alla Valutazione Ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione di piani e programmi.

La Valutazione Ambientale si promuove parallelamente alla elaborazione dei piani e programmi ed evidenzia la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; individua le alternative assunte nella elaborazione del piano o programma, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione o di compensazione, anche agroambientali, che devono essere recepite nel piano stesso.

Nelle fasi attuative gli effetti del piano sono monitorati, anche mediante il SIT, al fine di controllarne esiti e coerenze.

Nel processo di pianificazione comunale il Documento di Piano è sottoposto a Valutazione Ambientale.

Contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano, secondo l'articolo 8 della LR 12/2005 (i punti e le lettere rimandano all'art.8), definisce:

- .1a) il **quadro programmatico di riferimento** per lo sviluppo economico e sociale del comune, con riferimento agli atti di programmazione regionale e provinciale;
- .1b) il **quadro conoscitivo** del territorio comunale;

Il Documento di Piano:

- .2a) individua gli **obiettivi** di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando **i limiti e le condizioni** in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e **coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale**;
- .2b) determina gli **obiettivi quantitativi** di sviluppo complessivo;
- .2c) determina le **politiche di intervento** settoriali (residenza, attività produttive primarie, secondarie e terziarie, [mobilità, ambiente, ...]), evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- .2d) dimostra la **compatibilità delle politiche di intervento** e della mobilità **con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione**, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- .2e) individua gli **ambiti di trasformazione**, definendo i relativi **criteri** di intervento;
- .2f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale;
- .1a) propone eventuali **modifiche** o integrazioni **alla programmazione regionale e provinciale**;
- .2g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Indice del Documento di Piano – quadro conoscitivo

Il Documento di Piano per il Comune di Civate al Piano si articola in una serie di elaborazioni, distinte in due grandi gruppi, un capitolo relativo al Quadro conoscitivo, indagine e interpretazione ed un capitolo che individua le proposte per le politiche territoriali.

Il capitolo Quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo comprende la descrizione sommaria della situazione e dei processi in atto; è supportata dal Sistema Informativo Territoriale comunale. Si compone di:

- . Introduzione
0
- .
1 Il processo di partecipazione popolare promosso dall'Amministrazione Comunale è descritto e riassunto in un documento steso dall'incaricato Tecnico per stesura del P.G.T. coadiuvato dal Sindaco in carica;
- .2 Sistema Informativo Territoriale comunale, allestito dal Laboratorio di Urbanistica ed Edilizia del Dott. Arch. Gianni Roncaglia;
- . Studio dei vincoli e delle opportunità per lo sviluppo del Comune di Civate al Piano,
3 condotto dall'urbanista Dott. Arch. Gianni Roncaglia incaricato dall'Amministrazione Comunale per la stesura del P.G.T. con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Civate al Piano;
- .4 Gli studi geologici ed idrogeologici di supporto alla pianificazione comunale condotti dallo Studio di geologia applicata del Dott. Geol. Renato Caldarelli, studio EuroGeo;
- .5 Elaborati statistici socio-economici sulle recenti evoluzioni del sistema socio-economico di Civate al Piano, a cura del dott. Arch. Gianni Roncaglia incaricato per il P.G.T. con la collaborazione della C.C.I.A.A. di Bergamo e del Professor Riccardo Caproni di Civate al Piano.

.0 Introduzione

Comune di Civate al Piano – L.U.E.

.1 Piano di Governo del Territorio partecipato

Comune di Civate al Piano – Il Sindaco in carica Luciano Vescovi – Dott. Arch. Gianni Roncaglia

1.1 RAPPORTO DELLE ASSEMBLEE PUBBLICHE E DEGLI INCONTRI DIRETTI CON I SINGOLI CITTADINI TENUTISI PRESSO IL MUNICIPIO DI CIVIDATE AL PIANO

1.2 PROBLEMI DI CIVIDATE AL PIANO

esiti della prima fase del processo di partecipazione alla redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio

1.3 IDEE PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

.2 Sistema Informatico Territoriale

L.U.E. – Dott. Arch. Gianni Roncaglia

Rapporto Indagini preliminari - Rapporto di sintesi

.3 Studio dei vincoli e delle opportunità per lo sviluppo del Comune di Civate al Piano

L.U.E. – Dott. Arch. Gianni Roncaglia con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Civate al Piano

.4 Studi geologici ed idrogeologici

condotti dallo Studio di geologia applicata del Dott. Geologo Renato Caldarelli, studio EuroGeo.

.5 Elaborati statistici socio-economici sulle recenti evoluzioni del sistema socio-economico di Civate al Piano

a cura del L.U.E. del Dott. Arch. Gianni Roncaglia con la collaborazione della C.C.I.A.A. di Bergamo e del Prof. Riccardo Caproni di Civate al Piano.

- Brevi considerazioni sulle trasformazioni intervenute nella struttura socio-economica di Civate al Piano nel corso della seconda metà degli anni '90 e dei primi anni 2000
- Dinamiche demografiche
- Dinamica delle abitazioni

Indice del Documento di Piano

Premessa al Documento di Piano

<u>.1 Obiettivi generali</u>	<u>21</u>
<i>.1.1 Documento di intenti per una sostenibilità dello sviluppo locale.....</i>	<i>21</i>
<i>.1.2 I principali contributi del processo di partecipazione degli attori locali.....</i>	<i>25</i>
<i> 1.2.1 Principali obiettivi indicati nel processo di partecipazione.....</i>	<i>25</i>
<i> 1.2.2 Contenuti di merito, aspetti di metodo del processo di partecipazione degli attori locali.....</i>	<i>26</i>
<i>.1.3 Finalità e obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</i>	<i>28</i>
<i>.1.4 Gli obiettivi formulati dalla Regione Lombardia</i>	<i>35</i>
<u>.2 Obiettivi territoriali, limiti e condizioni per la sostenibilità: le Grandi Tutele del Documento di Piano</u>	<u>36</u>
<i>.2.1 Tutela storica</i>	<i>37</i>
<i>.2.2 Tutela vegetazionale</i>	<i>38</i>
<i>.2.3 Tutela della rete irrigua</i>	<i>39</i>
<i>.2.4 Tutela paesistica</i>	<i>40</i>
<i>.2.5 Tutela naturalistica</i>	<i>41</i>
<i>.2.6 Tutela del sistema dei servizi pubblici</i>	<i>42</i>
<i>.2.7 Tutela del suolo non urbanizzato</i>	<i>43</i>
<i>.2.8 Tutela democratica.....</i>	<i>44</i>
<u>.3 Obiettivi e criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione Criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione.....</u>	<u>45</u>
<i>.3.1 Criteri di perequazione per la definizione dei diritti edificatori nelle trasformazioni</i>	<i>47</i>
<i>.3.2 Criteri di compensazione.....</i>	<i>49</i>
<i>.3.3 Criteri di incentivazione.....</i>	<i>50</i>
<i>.3.4 Le grandi riforme</i>	<i>51</i>
<u>IL PARCO FLUVIALE</u>	<u>52</u>
<u>IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI</u>	<u>54</u>
<u>IL CENTRO DEI SERVIZI PER CIVIDATE AL PIANO.....</u>	<u>57</u>
<i>.3.5 Le trasformazioni diffuse</i>	<i>59</i>
<u>AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI ED IN ITINERE</u>	<u>60</u>
<u>AMBITI DI RICONFIGURAZIONE FISICA NEL CENTRO STORICO</u>	<u>61</u>
<i> Ambito centro socio-culturale di via Ospedale.....</i>	<i>61</i>
<u>TRASFORMAZIONE DI AMBITI CON ATTIVITÀ IN ZONA AGRICOLA</u>	<u>62</u>
<u>ATTIVITÀ PRODUTTIVE INSEDIATE IN AREE NON IDONEE.....</u>	<u>63</u>
<u>ATTIVITÀ INSEDIATE IN AMBITI NON IDONEI</u>	<u>65</u>
<u>ATTIVITÀ PRESENTI NEL SISTEMA INSEDIATIVO.....</u>	<u>66</u>
<u>.4 Politiche territoriali.....</u>	<u>67</u>
<i>.4.1 Politiche territoriali di intervento settoriale.....</i>	<i>68</i>
<u>SETTORE RESIDENZIALE</u>	<u>68</u>
<u>SETTORE PRODUTTIVO.....</u>	<u>70</u>
<u>IL SETTORE DEI SERVIZI – DOTAZIONI TERRITORIALI</u>	<u>73</u>
<u>L’AGRICOLTURA.....</u>	<u>77</u>
<u>LA MOBILITÀ.....</u>	<u>78</u>
<u>IL PAESAGGIO</u>	<u>80</u>
<u>L’AMBIENTE.....</u>	<u>81</u>
<i>.4.2 Quantità generali per settore.....</i>	<i>85</i>
<u>ASPETTI QUANTITATIVI DELLE POLITICHE PER LA RESIDENZA</u>	<u>85</u>
<u>ASPETTI QUANTITATIVI DELLE POLITICHE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....</u>	<u>87</u>

<u>.5 Modalità di recepimento delle previsioni dei piani sovracomunali.....</u>	<u>89</u>
<u>.6 Compatibilità con le risorse economiche.....</u>	<u>95</u>
<u>.7 Tavola di sintesi</u>	<u>97</u>
<u>CENNI STORICI.....</u>	<u>98</u>

Documenti allegati al Documento di Piano:

Documento di intenti per una sostenibilità dello sviluppo locale

Valutazione delle proposte partecipative

Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati costituiscono il Documento di piano:

Elaborati prescrittivi:

Dp.1	Norme Tecniche di Attuazione - Parte 1
Dp.2.1	Previsioni di Piano-sintesi
Dp.2.1b	Ambiti di trasformazione
Dp.2.1c	Ambiti di trasformazione – Analisi di compatibilità al P.T.C.P. Provinciale
Dp.2.2	Piano del Parco Regionale Oglio Nord
Dp.2.3	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Recepimento con correzioni
Dp.2.4	Vincoli sovraordinati
	Indicatori
Dp.2.5	Cartografia degli ambiti agricoli
Dp.2.6	Determinazione della consistenza degli ambiti, degli obiettivi di sviluppo del P.G.T., del numero degli utenti dei servizi

Elaborati conoscitivi:

Dp.3	Allegato 1. Cenni storici
	Dati demografici, sociali ed economici
Dp.4.0	Prg vigente
Dp.4.1	Rilievo urbanistico-aerofotogrammetria
Dp.5.1	Tavola delle previsioni di piano
Dp.5.2	Tavola di azionamento del P.R.G. vigente con indicazione dello stato di attuazione delle previsioni
Dp.5.3	Tavola di classificazione delle Superfici
Dp.5.4	Tavola di raffronto delle aree agricole del P.G.T. adottato con le zone E del P.R.G. vigente
Dp.5.5	Tavola di raffronto delle aree agricole del P.G.T. adottato con gli ambiti agricoli del PTCP
Dp.5.6	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E1 Suolo e Acque
Dp.5.7	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E2 Paesaggio e Ambiente
Dp.5.8	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E3 Infrastrutture per la mobilità
Dp.5.9	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E4 Organizzazione del territorio e sistemi insediativi
VAS. 1.a.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Inquadramento
VAS. 1.b.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Valutazione preliminare di screening
VAS. 1.c.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Quadro ambientale
VAS. 1.d.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Valutazione del PGT-Relazione
VAS. 1.e.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Valutazione del PGT-Sintesi non tecnica

Premessa al documento di piano

Il Comune di Cividate al Piano, che si estende su di una superficie di oltre 9,83 kmq nell'ambito del territorio della provincia di Bergamo, è collocato nella parte sud-orientale del territorio provinciale e confina a nord con il Comune di Palosco a est prima il fiume Oglio e oltre i Comuni di Pontoglio e Urago d'Oglio, entrambi in Provincia di Brescia; a sud il Comune di Calcio ed a ovest i Comuni di Cortenuova e di Martinengo.

Il Comune di Cividate al Piano ha un'elevata pressione insediativa superiore ai comuni confinanti (5.149 residenti secondo fonti ISTAT 2007), che si traduce in una discreta densità demografica pari a circa 524 ab/Kmq.

I comuni contermini hanno generalmente densità più basse.

Il Comune di Cividate al Piano registra un grado di tutela generalmente moderato con presenza di zone a elevata tutela, quest'ultima attribuita alle zone dove esiste almeno un vincolo assoluto di inedificabilità.

Tale situazione è comune a tutti i comuni della pianura per lo più interessati da corsi d'acqua.

Il Comune di Cividate al Piano si colloca all'interno del territorio del benessere e della solidità produttiva, insieme ai comuni limitrofi di Palosco, Pontoglio, Calcio.

Sono questi territori comunali di aree pianeggianti, che emergono sempre più consistentemente nel ruolo di poli economici spesso di settore.

Il Comune di Cividate al Piano è collocato tra i comuni con alto profilo urbano, insieme ai comuni di Martinengo, Palosco, Calcio, Romano di Lombardia e si colloca tra i livelli medio ed intenso di urbanizzazione, con un indice di espansione superiore ad 1,00 pari ad 1,25 circa.

Il Comune di Cividate al Piano si espande proprio lungo due delle più importanti direttrici di sviluppo insediativo del sistema di pianura, la S.P. 98 "Calciana" e la S.P. 101.

Il sistema idrografico del Comune di Cividate al Piano è composto dal fiume Oglio, che attraversa il territorio comunale in senso nord-sud, segnando l'intero confine est del Comune, e dalle seguenti rogge e piccoli colatori ed irrigatori, in particolare:

da nord a sud: le rogge Sale, Donna, Dugale Seriolina, Seriola dei Mosconi;

da est a ovest: la roggia Seriola dei Mosconi;

a ovest: il torrente Zerra.

Il territorio comunale di Cividate al Piano è costituito interamente da una morfologia pianeggiante, priva di soluzione di continuità e con pendenza media della superficie topografica pari a circa lo 0.5%.

Il deflusso e lo scorrimento delle acque superficiali principali avviene lungo le aste fluviali dell'Oglio e del torrente Zerra, da cui deriva o in cui si immette il sistema di canali e rogge, a loro volta collegate ad una fitta rete di fossi impiegati prevalentemente a scopo irriguo.

L'area di Cividate al Piano è localizzata nell'ambito del settore pianeggiante appartenente al bacino del fiume Oglio.

Il sistema idrografico superficiale del territorio è caratterizzato dalla presenza di due corsi d'acqua naturali, che convogliano le acque provenienti dalla Val Camonica e dalle fasce collinari bergamasche e bresciane; i restanti elementi artificiali sono costituiti da rogge, che derivano acqua dalle aste fluviali, strutturate per sopperire al fabbisogno idrico delle attività agricole e per garantire il deflusso delle acque di scolo superficiale.

Il territorio di Cividate al Piano è per lo più caratterizzato da ampie superficie a vulnerabilità elevata con una presenza modesta di specie: data l'elevata antropizzazione del territorio dovuta alla forte edificazione ed alla trasformazione agraria.

1. Beni di interesse storico e monumentale e archeologico

Cividate al Piano è disseminata di importanti emergenze storico-monumentali, alcune già vincolate ma che andrebbero valorizzate e meglio fruite mettendo in rete un sistema complessivo che le faccia riconoscere quali componenti della struttura storica del territorio.

Elenco dei di Cividate al Piano vincolati e da vincolarsi.

Il Centro Storico del Comune “soffre” per la presenza degli assi viari storici ancora trafficati, S.P.98 e S.P.101, che presentano quotidianamente un intenso traffico ed impediscono di vivere compiutamente il nucleo storico nel suo ruolo di relazione.

Per le presenze archeologiche va segnalato l’interesse del territorio di Cividate al Piano con i siti sotto individuati.

Numerose aree ubicate nel territorio comunale rivestono interesse archeologico ai sensi del D.lgs 42/2004, come documentato nelle schede, e relativa cartografia, pubblicate sulla “Carta Archeologica della Lombardia, II. La Provincia di Bergamo”, 3 vol. Modena 1992 e nella documentazione d’archivio della Soprintendenza della Lombardia.

Si tratta in particolare dei siti di seguito elencati:

- Centro storico;
- Chiesa Parrocchiale dedicata a S. Nicolò con S. Luigi;
- Santuario della Beata Vergine dei Campiveri;
- Chiesa di S. Margherita;
- Cappelle campestri ed edicole;
- Castello-Rocca di Cividate al Piano;
- Palazzo Conti;
- Palazzo Muschio;
- Palazzo Belvedere;
- Palazzo Balestra poi Albani;
- Parco del fiume Oglio;
- Torrente Zerra;
- Area di sedime del fosso Bergamasco;
- Cascine sparse;
- Roggia Sale;
- Roggia Donna.

2. Popolazione

Andamento della popolazione residente nel Comune di Cividate al Piano dal 1951 al 2007.

MOVIMENTO DEMOGRAFICO Variabili anagrafiche e loro analisi parametrica									COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO - BG						
									P.G.T.						
Rilevato Il 31-12 anno	Nati n.	Morti n.	Saldo Naturale sn	Immigrati i	Emigrati e	Saldo Sociale ss	Popolazione Residente p	Numeri Indice	Rapporto dei saldi R=ss/sn	c. di crescita n. C=sn/p	c. di gravitazione G=ss/p	c. di mobilità M=(i+e)/p	c. di filtro F=ss/(i+e)	Matrimoni mt	Famiglie f
1951							3.452	100,00							
1961							3.510	101,68							
1971							4.002	115,93							
1981	73	41	+32	70	92	-22	4.652	134,76	0,69	0,007	0,005	+0,035	-0,14		
1991	48	31	+17	95	67	+28	4.734	137,14	1,65	0,004	0,006	+0,034	+0,17		1.602
2001	40	46	-6	112	94	+18	4.869	141,05	3,00	0,001	0,0002	+0,042	+0,09		1.760
2007	65	53	+12	226	138	+88	5.149	149,16	7,33	0,0004	0,02	+0,070	+0,24		1.882

La dinamica della popolazione residente in Civate al Piano segnala il superamento nell'anno 2007 delle cinquemila unità, con un incremento nel cinquantennio 1951/2007 pari al 49,16%.

Nel periodo 1981/2007 il Comune di Civate al Piano aumenta i residenti del 10,68%.

Nell'anno 2007 risultano residenti a Civate al Piano 359 cittadini stranieri.

Il numero medio di componenti delle famiglie è in continua diminuzione: si passa da 3,05 componenti nel 1991, a 2,74 nel 2007.

Nel periodo 1991/2007 la popolazione aumenta del 8,77 %, mentre il numero delle famiglie aumenta del 17,48 %.

OCCUPATI

(Secondo i dati del censimento ISTAT 2001)

Settore industria	unità l.	158
	addetti:	1.105
Settore commercio e servizi vari	unità l.	95
	addetti	200
Settore altri servizi	unità l.	58
	addetti	148
Settore istituzioni	unità l.	51
	addetti	157
Totali	unità l.	362
	addetti	1.610

Distribuzione della popolazione per classi di età al 2007

<u>Età</u>	<u>n°</u>	<u>%</u>
0-5	305	6,04%
6-10	245	4,85%
11-19	452	8,95%
20-29	707	14,00%
30-59	2.270	44,97%
> 60	1.070	21,19%
Tot.	5.049	100,00%

5. Utilizzo del territorio

Comprensorio	Centro Storico (mq) (1)	Residenziale (mq)	Produttivo (mq)	Servizi (mq)	Agricolo (mq)	Altra superficie (mq)	Totale (mq)
Cividate al Piano	170.812	907.152	772.188	352.925	5.387.701	2.242.786	9.833.564

(1) Compresa le cascine sparse.

- Superficie agricola utilizzata (SAU)

Comprensorio	Superficie Agricola (ha)	SAU (ha)	Boschi (ha)	Altra superficie (ha)
Cividate al Piano	539	794	21,3	86

Nota: L'inferiorità della Superficie Agricola rispetto alla Superficie Agricola Utile è determinata dalla presenza nel P.G.T. di area agricola catalogata nell'area del parco del fiume Oglio che si estende complessivamente per ha 169 più altre aree ora trasformate nel nuovo P.G.T..

Allevamenti

Il territorio di Cividate al Piano è caratterizzato dalla presenza di 38 allevamenti bovini e suini disseminati nel territorio in modo sparso.

Tali presenze costituiscono un aspetto di rilevante importanza per la V.A.S. e per gli obiettivi che la stessa si prefigge.

Gli scenari possibili infatti prevedono di affrontare, attenuare o risolvere il problema, secondo due linee di principio:

- ove non è possibile eliminare l'allevamento intervenire con azioni di mitigazione ambientale significative;
- ove è possibile eliminare l'allevamento intervenire con un uso accorto e regolamentato dei crediti edilizi.

Consistenza degli allevamenti ed emissioni suddivisi per comprensori

Comprensorio	Superficie Territoriale (mq)	Superficie agricola utilizzata (ha)	Allevamenti Intensivi (n.)	Azoto escreto (Kg/anno)	Percolazione di azoto in profondità (Kg/anno)	Emissioni di Ammoniaca (Kg/anno)	Emissioni di Protossido di azoto (Kg/anno)	Emissioni di metano (Kg/anno)
Cividate al Piano	9.833.564	794	38	/	/	/	/	/
Dati non pervenuti								

In Cividate al Piano gli allevamenti sono collocati in vari centri agricoli, individuati nella Tavola di sintesi del P.G.T., Essi impegnano una superficie globale del territorio pari a ha 107.

Tutte le aziende agricole che ospitano questi allevamenti in ossequio alla normativa vigente raccolgono in apposite cisterne di decantazione e decontaminazione i liquami e le deiezioni animali prodotte per i periodi stabiliti prima del loro spargimento sul suolo agricolo al momento della V.A.S. non è stato possibile quantificare l'entità di tali liquami, le loro percolazioni e le loro emissioni.

6. Elenco degli indicatori suddivisi per sistema ambientale

Tema	Indicatori di stato/impatto	Unità di misura
Aria	Emissioni di monossido di carbonio (media mobile 8h giornaliera)	(mg/mc) 0,5
	Emissioni di biossido di azoto (massimo giornaliero)	(µg/mc) 70
	Emissioni di polveri (media aritmetica)	(µg/mc) /
	Emissioni di biossido di zolfo (media max giornaliera)	(mg/mc) 7
Clima	Emissioni di ozono (media max giornaliero)	(mg/mc) 114
	Emissioni di benzene (media giornaliera)	(mg/mc) < 3
	Emissioni di toluene	(mg/mc) /
	Emissioni particolato fine (media max giornaliera)	(mg/mc) 9
	Emissioni xilene	(mg/mc) /
Acqua (qualità dell'acqua uscita, impianto depuratore 29-04-2998)	Residenti collegati alla rete di fognatura	(%) 96,18
	C.O.D. mgO2 L 34	
	B.O.D. mgO2 L 11	
	Fosforo totale	mg/L /
	Materiali in sospensione	mq/L /
Flora e fauna	Superficie urbanizzata Civate al Piano	(%) 13,19
	Superficie agricola utilizzata Civate al Piano	(%) 80,74
	Superficie boscata Civate al Piano (stimata)	(%) 2,17
	Sviluppo della rete stradale extraurbana/superficie Civate al Piano	(Km/Kmq) 5,01
	Pressione venatoria	(n./ha) 1
Biodiversità e zone protette	Estensione delle aree a parco/superficie Civate al Piano	(%) 17,21
	Estensione delle aree di ricostruzione ambientale	(%) 80,74
Paesaggio e Territorio	Sviluppo della rete di elettrodotti	(m/Kmq) 1.907,73
	Superficie edificata/superficie Civate al Piano	(%) 12,15
	Superficie agricola utilizzata/superficie Civate al Piano	(%) 80,74
	Superficie boscata/superficie Civate al Piano	(%) 2,17
	Densità degli allevamenti	(n./Kmq) 4
	Sviluppo della rete stradale extraurbana/superficie Civate al Piano	(Km/Kmq) 5,01
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	(m/Kmq) 785,35

Tema	Indicatori di stato/impatto	Unità di misura
Patrimonio culturale	Superficie dei centri storici/superficie Civate al Piano	(%) 1,74
	Giardini e parchi storici	(n./Kmq) 0,57
Popolazione e salute umana	Densità della popolazione	(ab./Kmq) 524
	Occupati nell'agricoltura	(n./Kmq) 7
	Occupati nell'industria	(n./Kmq) 112
	Occupati nel terziario	(n./Kmq) 51
	Reddito derivante dalla produzione agricola	(€/Kmq) /
	Reddito derivante dalla produzione industriale	(€/Kmq) /
	Reddito derivante dall'attività terziaria	(€/Kmq) /
	Elettrodotti. Popolazione esposta (soglia 0.2 microT)	(%)
	Ripetitori per comunicazioni	(n./Kmq) 0,2
	Emissioni di monossido di carbonio	(mg/mc) 0,5
	Emissioni di biossido di azoto	(µg/mc) 70
	Emissioni di polveri	(µg/mc) /
	Emissioni di biossido di zolfo	(Mg/mc) 7
	Livelli sonori rete stradale - diurno	(dBA) 68,30
	Livelli sonori rete stradale - notturno	(dBA) /
	Rete stradale con emissioni oltre 67 dBA diurni	(m/Kmq)
	Superficie destinata ad agricoltura biologica/SAU	(%)
Beni materiali e risorse	Produzione di rifiuti urbani	(Kg/anno/res.) 460
	Raccolta differenziata	(Kg/anno/res.) 259
	Consumi elettrici in agricoltura	(kWh/anno/Kmq) 123
	Consumi elettrici nell'industria	(kWh/anno/Kmq) 10.320
	Consumi elettrici nel terziario	(kWh/anno/Kmq) 252
	Consumi elettrici domestici	(kWh/anno/Kmq) 459
	Consumi idrici per residente	(l/giorno) 245
	Consumi di gas metano (residenza)	(mc/anno/Kmq)

7. La suddivisione del territorio in ambiti

Il P.G.T. prevede la suddivisione del territorio in “Ambiti territoriali Omogenei”, raggruppati in Sistemi di ambiti e Sottosistemi di ambiti, omogenei rispetto all’assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente.

L’intero territorio comunale è dunque stato suddiviso in nove sistemi principali, suddivisi successivamente in sotto ambiti. Di seguito si riportano i codici dei sotto ambiti :

Nell’ambito di trasformazione:

- Tm: (ambito misto di trasformazione);
- Tp: (ambito produttivo di trasformazione);

Nell’ambito di perequazione e compensazione:

- Zm: (ambito di perequazione e compensazione misto);
- Zp: (ambito di perequazione e compensazione produttivo);

Nell’ambito di servizio:

- servizio alla residenza;
- servizio al produttivo;

Nell’ambito del Parco del fiume Oglio:

- Parco fiume Oglio;

Nell’ambito di cava cessata:

- cava cessata

Nell’ambito consolidato:

- Br (ambito di recupero dei nuclei storici);
- Bc (ambito residenziale consolidato);
- Pc (ambito produttivo consolidato)
- Vp (ambito per verde privato);
- Vsp (ambito per attrezzature sportive private)

Nell’ambito destinato all’agricoltura:

- E (ambito agricolo);

Nell’ambito destinato alla viabilità ed al rispetto:

- ambito per la viabilità;
- ambito per il rispetto;

Nell’ambito commerciale:

ambito per attività commerciali

COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO (BG)
SINOSSI DELLE DESTINAZIONI E DELLE LORO CONSISTENZE
NELL'AMBITO DEL NUOVO P.G.T.

Superficie comunale	Kmq 9,83		mq 9.833.564	
Abitanti residenti al 31-12-2007	n° 5.149			
Densità: Ab. (al 31-12-2007) n° 5.149 = Superficie Kmq 9,83	A/Kmq 524			
Occupati in agricoltura	n° 65	Kmq 9,83	Occ./Kmq 7	
Occupati in industria	n° 1.105	Kmq 9,83	Occ./Kmq 112	
Occupati nel terziario	n° 505	Kmq 9,83	Occ./Kmq 51	
Aree da urbanizzare	mq 1.001.196		10,18%	
		mq 2.298.409		23,37%
Aree già urbanizzate	mq 1.297.212		13,19%	
Edificato	mq 1.194.374		12,15%	
Centri storici	mq 170.812		1,74%	
Superficie agricola	mq 5.387.701		54,79%	ha 539
SAU	mq 7.940.000		80,74%	ha 794
Allevamenti intensivi	n° 39 / Kmq 9,83		n°/Kmq 4	
Boschi	mq 213.000		2,17%	
Verde	mq 54.565		0,55%	
Parco fiume Oglio	mq 1.575.595		16,02%	ha 157,56
Residenza:	mq 916.429		9,32%	
Tm	mq 333.865			
Bc	mq 582.564			
Produttivo :	mq 818.358		8,32%	
Tp	mq 551.525			
Pc	mq 226.833			
Commerciale	mq 21.588		0,22%	
Terziario	mq 25.319		0,26%	
Servizi	mq 304.300		3,09%	
Parcheggi	mq 35.929		0,37%	
Strade	mq 492.707:10	ml 49.270	Km 49,27	Km/Kmq 5,01
Piste ciclo-pedonali		ml 7.720		m/Kmq 785
Elettrodotti		ml 18.753		m/Kmq 1.908

COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO (BG)

NUOVO P.G.T.

DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO (L.R. 12-11/03/2005 – ART. 8/b)

Trasformazione Mista	St. mq.	Itm mc/mq	Isf %	Vn mc	Note
Aree dell'ambito di trasformazione mista – PL. attuali	14.174,00	1	0,00	0,00	
Aree dell'ambito di trasformazione mista – PL. in attuazione	59.679,00	1	0,20	11.935,80	
Aree dell'ambito di trasformazione mista – PL. non attuati e/o nuovi	260.012,0 0	1	1,00	260.012,00	
Totali	333.865,0 0			271.947,80	
DETERMINAZIONE DEGLI UTENTI DEI SERVIZI					
POPOLAZIONE STABILIMENTE RESIDENTE A / 31-12-2007	N° 5.149				
Popolazione da insediare mc 271.947,80: mc/A 150	N° 1.813				
Popolazione gravitante nel territorio	N° /				
Totale utenti	N° 6.962				
Trasformazione Produttiva	St. mq.	Itm mc/mq	Isf %	Vn mc	Note
Aree dell'ambito di trasformazione produttiva – PL. Attuali	20.873,00	3	0,50	31.309,50	
Aree dell'ambito di trasformazione produttiva – PL. in attuazione	35.315,00	3	0,75	79.458,75	
Aree dell'ambito di trasformazione produttiva – PL. non attuati e/o nuovi	493.281,0 0	3	1,00	1.479.843,0 0	
Aree dell'ambito di trasformazione produttiva – Tpn3a	2.056,00	/	/	13.910,00	
Aree dell'ambito di trasformazione produttiva – Commerciale	21.588,00	3	1,00	64.764,00	
Aree dell'ambito di trasformazione produttiva – Terziario	25.319,00	3	1,00	75.957,00	
Totali	598.432,0 0			1.745.242,2 5	

.1 Obiettivi generali

Questo capitolo è impostato per far risaltare la confluenza delle opinioni e delle decisioni di più soggetti coinvolti nella serie complessa dei processi decisionali e partecipativi.

.1.1 Documento di intenti per una sostenibilità dello sviluppo locale

L'atto di riferimento per la elaborazione del Documento di Piano è il "Documento di intenti per una sostenibilità dello sviluppo locale" approvato dall'Amministrazione Comunale come guida programmatica per l'elaborazione del piano.

Tale documento, cui si rimanda, costituisce il risultato del programma dell'Amministrazione Comunale e dei risultati delle prime fasi del processo di partecipazione popolare alla individuazione degli obiettivi del piano ed utilizza i materiali elaborati nelle indagini preliminari per il PGT.

Si riportano alcune considerazioni del Documento.

Il documento prende l'avvio dall'analisi delle specificità del sistema territoriale cui Civate al Piano appartiene per rafforzare la propria **identità locale**, in un confronto aperto con le identità comunali confinanti.

L'identità di Civate al Piano è legata alle specificità della geografia e della storia dei luoghi, e nei tempi più recenti si è costruita rispetto all'assialità costituita dalle due provinciali storiche per Pontoglio e per Mornico al Serio (Bergamo) secondo una logica di espansione non sempre razionale, che porta alla saturazione progressiva delle aree di volta in volta immesse sul mercato o rese disponibili dalle scelte di carattere urbanistico.

Tra i caratteri territoriali specifici, costitutivi dell'identità locale, si possono enumerare:

- La geografia dei luoghi è caratterizzata dal solco del fiume Oglio, con le sue strette anse;
- L'assialità costituita dalla due provinciali storiche n° 101, in senso est-ovest e n° 98, in senso nord-sud, alle quali si deve aggiungere la nuova S.P. 98 in senso nord-sud ed in lato ovest del centro edificato;
- Il territorio agricolo con le rogge torrente Zerra, roggia Sale, roggia Donna, le varie vicinali campestri, le cascine ed i centri produttivi agricoli;

Le strategie generali indicate dal documento della Giunta Comunale sono:

- Rafforzamento dei rapporti sociali
- Perequazione
- Sviluppo qualitativo del territorio
- Tutela dell'arte e della cultura
- Servizi sociali
- Viabilità di gronda

Rafforzamento dei rapporti sociali

La promozione delle forme di democrazia partecipativa è una priorità fondamentale per rinnovare il legame tra l'Amministrazione pubblica e la società e per costituire la possibilità per il pubblico di decidere operativamente per il nostro territorio, costruendo così una nuova forma di partecipazione pubblica.

Perequazione

L'Amministrazione comunale intende applicare con il nuovo PGT i principi della perequazione territoriale tra i proprietari.

Sviluppo qualitativo del territorio

La riqualificazione degli ambiti a maggiore vocazione naturalistica ed in particolare dell'ambito fluviale si dovranno affiancare ad una rigorosa tutela della qualità ambientale.

Vanno rilanciati i centri storici come "centri commerciali aperti", con progetti indirizzati alla riqualificazione e la valorizzazione dell'ambiente urbano e la prossimità dei servizi.

Tutela dell'arte e della cultura

La tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, architettonico ed artistico, costituiscono una grande carta per il futuro. Interventi in questo settore rafforzano l'identità locale e promuovono uno sviluppo turistico e culturale di qualità.

Servizi sociali

L'inquadramento dei servizi territoriali mira alla garanzia per l'intera struttura sociale dello sviluppo dei criteri di solidarietà, alla corretta e puntuale informazione sui diritti delle persone, all'offerta di servizi che diano risposte funzionali ai nuovi bisogni ed offrano possibilità di reinserimento sociale.

Viabilità di Gronda

La nuova viabilità di gronda è costituita in lato ovest del territorio comunale dalla nuova S.P. 98, "Nuova Calciana".

La nuova gronda costituisce un nuovo percorso all'esterno del centro edificato che non dovrà essere attraversato in futuro dal traffico fino ad oggi presente sulle vie Marconi e Bergamo e quindi con un forte miglioramento delle condizioni ambientali e di vivibilità di tutto il centro storico ed edificato.

STRATEGIE TERRITORIALI

Sistemi territoriali

La caratterizzazione territoriale si individua in due grandi sistemi territoriali, caratterizzati da specifici ambienti, configurazioni, flora, ruoli, funzioni ed insediamenti: il sistema agricolo ed il sistema edificatorio.

La caratterizzazione ambientale si articola in due sistemi diversamente antropizzati: agricolo ed edificato, le caratteristiche più marcate sono la giacitura su un'unica quota ed il diverso valore naturalistico e paesistico sia della vegetazione che della trasformazione antropica.

L'obiettivo fondamentale per il sistema agricolo è quello della salvaguardia dell'ambiente naturale ed antropizzato di provenienza storica con azioni di salvaguardia e di bonifica e della ricostruzione ambientale nei casi di grave manomissione del territorio e dell'ambiente.

Il sistema agricolo è, per i rischi connessi alla propria natura ambientale e morfologica, il meno idoneo alla edificazione, mentre le grandi valenze naturalistiche, ambientali e storiche ne esaltano i ruoli legati, oltre che alla produzione agricola, allo svago, al tempo libero e alla cultura.

Gli insediamenti esistenti di provenienza storica possono essere, nei casi più importanti e caratteristici, riconvertiti verso attività utili alla valorizzazione delle origini e degli sviluppi della civiltà contadina originaria; per le attività presenti oggi giudicate incompatibili ma risorsa imprenditoriale del territorio, possono essere messe a disposizione aree per la rilocalizzazione e quindi l'avvio di azioni di recupero ambientale nelle aree liberate.

La quasi totalità del sistema edificato è a ridosso degli assi viari; tale sistema dovrà contenere nel futuro gli interventi necessari a colmare le domande di interesse generale con azioni espansionistiche contenute e comunque limitate verso il territorio non urbanizzato.

Gli interventi necessari riguardano il completamento del sistema dei servizi e la rilocalizzazione di attività produttive oggi in ambiti inadatti da riqualificare. Per altre funzioni eventuali nuovi programmi dovranno essere sottoposti ad attento vaglio, al fine di minimizzare il consumo di suolo.

Strategie ambientali e paesistiche

Le valenze ambientali saranno i principali elementi di confronto politico per il futuro Piano di Governo del Territorio, in particolare per l'ambito del fiume Oglio e del torrente Zerra e la loro relazione con la campagna circostante. La strategia ambientale si incentra nella ricostruzione della continuità ecologica della fascia fluviale con altri sistemi ambientali e corridoi ecologici, connettendola con gli ambiti d'interesse sovracomunale ed inoltre nella piantumazione di fasce ed aree indicate dall'Amministrazione Comunale con almeno una pianta ogni 100 mc. d'intervento produttivo.

Il territorio fluviale dell' Oglio

Il principale obiettivo è quello della salvaguardia dell'ecosistema fluviale nel suo complesso. Altri obiettivi vengono indicati:

- La riduzione del rischio idrogeologico;
- La riduzione dell'inquinamento;
- La riqualificazione del sistema ecologico ed ambientale;
- La riconversione degli attuali usi ad alto impatto ambientale in nuovi modelli insediativi ad alto valore ecologico;
- Il controllo della fruizione della fascia fluviale, per riportare alla naturalità, potenziare e conservare l'alta qualità ambientale e paesistica;
- La promozione di progetti di rimboschimento, ripopolamento, controllo biologico della fauna;
- La riqualificazione dell'agricoltura rivierasca con obiettivi di rotazione agricola e di sostenibilità ambientale che prevedano anche una riduzione dell'uso di serre e altre strutture impattanti.

Paesaggio agricolo e reti ecologiche

La decisione di contenere una nuova occupazione di suolo agricolo è innanzitutto legata alla scelta di non snaturare nuovamente il paesaggio agricolo locale, strutturato su un'organizzazione policentrica, gerarchicamente articolata su più poli agricoli produttivi ed alcuni insediamenti agricoli storici ed alla necessità di invertire l'attuale tendenza dello sviluppo urbanistico caratterizzato in parte da un processo di "erosione" del suolo agricolo.

Il sistema agricolo, con la rete dei tracciati campestri e delle acque del reticolo minore deve diventare così quell'elemento che darà continuità alla struttura del parco e delle aree protette.

Le cascine storiche esistenti potranno costituire, opportunamente attrezzate e riqualificate, i nodi di un processo di riconfigurazione del rapporto tra ambito urbano e rurale, inserendosi in una rete con una pluralità di destinazioni: agricola, per il tempo libero, per servizi.

Emergono le condizioni perché le pratiche agrarie implementino tecniche biosostenibili e si integrino con politiche di tutela quali la rinaturalizzazione del territorio e forme locali di ecoturismo.

In linea generale si vuole fare riferimento alle seguenti scelte e decisioni:

- Regolamentazione del regime delle acque (riutilizzo irriguo).
- Progetti di miglioramento ecologico del sistema delle acque superficiali.
- Progetti di ricostruzione del paesaggio.
- Opere di ingegneria naturalistica al fine di favorire lo scambio biologico e gli spostamenti della fauna.
- Progetti di spazi ricreativi per attività collettive.
- Progetti di itinerari panoramici e percorsi ricreativi.

Strategie urbane

La valorizzazione della struttura monocentrica che connota il sistema insediativo di Civate al Piano si persegue con il rafforzamento e l'integrazione tra il nucleo storico e i più recenti insediamenti urbani, residenziali e produttivi al fine di evitare la progressiva erosione del suolo agricolo.

La strategia di minimizzazione di consumo del suolo si incentra dunque sull'articolazione di politiche di sostegno al recupero edilizio.

Promuovere la qualificazione delle attività produttive

Per le attività produttive e dei servizi si indica la strategia del consolidamento dei nuclei esistenti; e quella del significativo potenziamento del polo produttivo siderurgico collocato a sud della ferrovia Milano-Venezia e nella parte meridionale del territorio comunale, che in simbiosi con la ferrovia stessa, la stazione ferroviaria con il suo scalo produttivo e la nuova S.P. 98 "Calciana", aspira ad essere il polo produttivo più importante della bassa bergamasca e ciò in uno con il territorio confinante del Comune di Cortenuova; a questa ipotesi si associa la localizzazione di nuclei di servizio agli ambiti produttivi, la rilocalizzazione di attività oggi situate in ambiti non idonei, la valorizzazione e lo sviluppo delle attività agro-turistiche – ricettive e didattico – ricreative.

Il centro dei servizi alle imprese dovrà caratterizzarsi anche come luogo della città e dei cittadini, per funzioni, dotazione di servizi, qualità e configurazione degli spazi.

L'Amministrazione comunale continuerà nell'utilizzo del Piano per gli Insediamenti Produttivi, quale strumento per governare la disponibilità di aree a disposizione dei processi di rilocalizzazione e qualificazione del sistema produttivo. (attualmente non presenti)

Promuovere l'articolazione delle reti di mobilità

Obiettivi generali sono l'ulteriore articolazione delle reti di mobilità, proponendo alternative per muoversi, e la riqualificazione di spazi centrali oggi utilizzati dall'auto per la socialità urbana.

In questa strategia si collocano la nuova S.P. 98 "Calciana" appena ultimata, la previsione di un nuovo collegamento con la nuova calciana in lato sud del territorio comunale con l'ampliamento di un tratto della via S. Giorgio, la realizzazione di un nuovo percorso ciclabile che ponga in collegamento le aree centrali dei servizi pubblici con le cascate storiche ed il parco fluviale per il tempo libero ed il lavoro; con la realizzazione quindi di alternative viarie esterne sarà possibile reindirizzare i flussi di traffico e recuperare a ruoli urbani gli spazi stradali centrali.

Promuovere un paese di qualità, vicino ai suoi abitanti

Il tema del disagio abitativo verrà affrontato con una articolata serie di politiche ed interventi, adeguati alla diversità dei soggetti e dei disagi manifestati.

Verrà proposta una rete di servizi, percorsi e luoghi qualificati e una nuova attenzione rivolta al coordinamento delle attività e degli orari urbani per un paese anche più vicino ai suoi abitanti più giovani.

Le politiche di qualificazione degli spazi pubblici si concretizzeranno in interventi sia sull'aspetto fisico e di arredo dei luoghi, che sulla riconoscibilità e relazione delle attività promosse.

.1.2 I principali contributi del processo di partecipazione degli attori locali

1.2.1 Principali obiettivi indicati nel processo di partecipazione

Il processo di partecipazione ha indicato questi obiettivi generali:

- Rafforzare l'identità locale di Civate al Piano;
- Sostenere uno sviluppo di qualità e non di quantità;
Il riferimento è rivolto sia alla zona residenziale che alla zona industriale. L'ascolto degli attori produttivi locali ha messo in evidenza la dimensione urbana plurima di questa area. Non si tratta solo di riconvertire i processi produttivi locali verso modelli a più alto valore di lavoro e di prodotto, ma anche di relazionare maggiormente questa area con i centri urbani e con la campagna circostante.
- Migliorare la qualità e la vivibilità dello spazio pubblico;
- Migliorare la fruizione del paese e del territorio;
Gli obiettivi anzidetti sono tra di loro relazionati e connotano la necessità di una valorizzazione delle risorse territoriali e sociali presenti nel territorio prima ancora di prevedere nuove espansioni.
- Ridurre il più possibile il consumo di suolo pur nella corretta gestione delle necessarie strategie di sviluppo del Comune;
- Ridurre il traffico veicolare all'interno del centro edificato con la nuova tangenziale;
Il contenimento e la riduzione di questi due elementi, tra di loro non direttamente comparabili, sono alcuni dei principali metodi di lettura con i quali interpretare le trasformazioni dei sistemi locali ambientale ed urbano.
- Favorire la partecipazione degli abitanti;
- Favorire la cooperazione;
- Garantire l'accessibilità alla casa;
Il tema è stato trattato nella sua dimensione urbanistica.
- Salvaguardare l'ecosistema del fiume Oglio.

Questi obiettivi, che sintetizzano la fase di ascolto attivo della comunità locale, sono stati riarticolati in cinque aree di intervento:

- La viabilità;
- Il territorio del fiume Oglio;
- Il centro abitato;
- La residenza;
- Le aree produttive.

Per tali aree di intervento sono distinte le proposte ed i criteri di intervento raccolti nella specifica documentazione allegata.

1.2.2 Contenuti di merito, aspetti di metodo del processo di partecipazione degli attori locali

Le scelte organizzative per la partecipazione degli attori locali agli strumenti della pianificazione urbanistica hanno rispettato le tappe di un percorso legislativo finalizzato a rendere efficaci i contributi degli “abitanti” alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio.

La partecipazione sociale, sviluppatasi nei vari incontri, ha di volta in volta fornito dei materiali qualificanti gli strumenti e le fasi che il processo di pianificazione del territorio richiedeva.

Le segnalazioni e le richieste varie prodotte dagli abitanti, nelle varie fasi di lavoro, contengono una nutrita articolazione dei possibili scenari progettuali, organizzati in ambiti e temi specifici.

Questi interventi forniscono quindi contributi trasversali allo strumento urbanistico, supportando così tutti e tre i dispositivi che definiscono il PGT. Di questi, elenchiamo di seguito, una selezione dei principali obiettivi, delle politiche e dei criteri di intervento, estrapolati dalle segnalazioni pervenute.

I tre scenari strategici individuati: ambiente, produzione e paese, definiscono le relative prospettive progettuali proposte.

Il sistema ambientale si esplicita in azioni progettuali rivolte al **territorio del fiume Oglio**, che si concretizzano in funzioni di cura e rispetto del territorio, in cui gli elementi da valorizzare, sono quelli del paesaggio naturale: alberi, boschi, prati, acqua, spazi aperti, percorsi. Possiamo quindi parlare di un paesaggio “multiplo” da difendere e conservare il più possibile negli aspetti ambientali e naturali, ma anche nella complessità delle funzioni economiche del luogo, indirizzate però verso modelli di auto-sostenibilità. Un altro elemento che organizza il sistema ambientale è il **paesaggio naturale**, composto di oasi naturali e aree boscate. Questi elementi costituiscono una sorta di cordone verde che porta alla riscoperta graduale della natura attraverso un paesaggio costituito da coltivazioni agricole, dalla rete irrigua, da aree boscate e dal corso d’acqua. Nello specifico si suggeriscono scelte che puntano alla rinaturalizzazione di alcuni ambiti (tra questi il progetto di bonifica e messa in sicurezza delle Località Cascina S. Giorgio, Cascina Bosco e ambito Acciaieria Olifer-ACP S.p.a., riqualificazione all’interno del parco nord dell’Oglio delle cascate Bosco, Ceredello, Motta Bassa e la vicina Motta Alta e del Santuario Madonna dei Campiveri), al ripristino di migliori livelli di biodiversità (oasi naturali), alla tutela di corretti equilibri ecosistemici attraverso la rivalutazione dei corsi d’acqua, strade di campagna e insediamenti rurali e alla definizione di regole per la progettazione, la manutenzione e la gestione degli spazi naturali. Il sistema ambientale si chiude, non in ordine di importanza, con il **territorio rurale**, dove l’attività agricola non è interpretata soltanto come strumento per produrre materie prime da destinare all’industria di trasformazione, ma come elemento centrale dell’interesse della cultura contemporanea, in grado di sviluppare attività di tipo terziario come l’agriturismo, l’educazione ambientale e tutta una serie di iniziative legate al tempo libero e alla cultura rurale.

L’analisi delle potenzialità del sistema produttivo locale, evidenzia come le analisi intorno alla zona industriale, possano stimolare la produzione di materiali progettuali fondati sulla necessità di ricucire l’attuale frattura tra il territorio agricolo e della residenza con quello della produzione, attraverso l’inserimento di funzioni altamente qualificate e orientate ad incentivare l’innovazione dei processi produttivi. L’inserimento di un **centro servizi alle imprese** oltre a rispondere alle necessità di innovazione dei cicli produttivi, così come viene espresso dalle associazioni di categoria, esprime anche la razionalizzazione di alcune funzioni base (posta, banca, e altri servizi) liberando così il centro storico da un flusso non necessario. A questo, si accompagna, la definizione di un **nuovo polo urbano della cultura (edificio in via ospedale)** che partecipa alla fondazione di una nuova centralità caratterizzata dai servizi alla persona e all’impresa.

A rafforzare questa ipotesi di rete, tra presenze storiche e quelle più moderne, contribuirà il nuovo Piano Viabilistico Comunale.

Gli scenari per la riqualificazione del sistema urbano si definiscono su specifici elementi.

La residenza è uno di questi. Le indicazioni progettuali, si orientano in due direzioni: sul tema del recupero, per quanto riguarda le aree del centro storico e su ipotesi mirate, per quanto riguarda la nuova edificazione. Quest'ultima oltre a rispondere a criteri di qualità in riferimento sia ai materiali che ai cicli produttivi, deve essere compresa all'interno dell'attuale sistema urbano. La sua futura realizzazione, deve quindi contribuire a rimarcare il confine tra lo spazio edificato e quello della campagna.

Il processo insediativo che vede come protagonisti anche altre culture (immigrati) porta a disegnare una nuova geografia degli spazi pubblici e delle relazioni che questi hanno con lo spazio abitativo.

Il centro storico ed abitato di Cividate al Piano, sono altri elementi che compongono il puzzle dello scenario urbano. Anche in questo caso, così come per i nuovi poli urbani nelle zone produttive, l'ipotesi progettuale si fonda su una lettura d'insieme del sistema insediativo.

Le piazze ed i percorsi storici, diventano quindi gli elementi concreti che guidano l'iniziativa degli abitanti nel proporre un'idea di paese fondata sul riconoscimento delle differenze architettoniche, storiche, ma anche sulla valorizzazione degli usi e delle pratiche sociali. Si compone così, una visione che articola ed armonizza gli aspetti ambientali del territorio ad altri più prettamente urbani.

Le cascine sono, insieme all'architettura urbana e a quella storica, un altro elemento caratterizzante il paesaggio locale. Oggi il venire meno del legame evolutivo dell'edificio tradizionale con il territorio, determina la grave situazione dell'edilizia rurale. Salvaguardare e recuperare i complessi agricoli significa quindi, ricostruire le relazioni tra complesso architettonico e luogo, tra luogo della vita e uomo.

Il sistema del **verde urbano** è un ulteriore tassello del mosaico che si vuole inserire all'interno di questo quadro di obiettivi strategici. Il sistema del verde non è pensato in modo negativo, dato per differenza dei pieni, ma come elemento cardine che organizza il costruito. Le *strade verdi* sono, nel caso della nuova espansione residenziale, riconosciute, quale elemento generatore ed organizzatore del tessuto urbano: una strada in cui non predomina la macchina, ma quest'ultima è equiparata ad altre modalità di spostamento – pedonale e ciclabile. Il verde urbano, attraverso interventi di valorizzazione e sviluppo dei filari e delle siepi, viene percepito come l'ambito adeguato nel quale intervenire per progettare quella continuità tra gli elementi ambientali della campagna e quelli del paese, in un sistema articolato di corridoi ecologici urbani.

Concludiamo con le **attività sportive** che sono state inquadrare come strumento di socialità e di relazione con l'ambiente. Fare sport è dunque occasione per stare insieme, per vivere e condividere uno spazio, che tenga conto dei bisogni e dei desideri di chi lo utilizza.

Cividate al Piano offre percorsi immersi nel verde del paesaggio fluviale e dei campi lontani dal traffico, dove ognuno ha la possibilità di ritrovarsi con altri e di ritrovare una propria dimensione: l'uso autenticamente pubblico di tali spazi può, per molti versi, limitare la funzione gestionale.

Il sistema dello sport assume dunque un obiettivo di tipo educativo, ovvero un modo diverso, nuovo, di vivere il territorio e un obiettivo di rispetto dell'ambiente, ovvero si tratta di attrezzature che saranno a disposizione di tutti (scuole e associazioni sportive) in cui decidere in accordo con altre regole, tempi, modi di fruirne senza altri interventi gestionali.

.1.3 Finalità e obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Provincia ha avviato gli studi e l'elaborazione del Piano Territoriale nell'anno 2000.

Nell'estate del 2001 è stato adottato il documento programmatico e successivamente sono stati avviati nuovi studi ed elaborazioni.

Nello svolgimento del lavoro di studio e redazione del Piano, è stato di indubbio aiuto il mosaico della pianificazione comunale esistente, dal quale è stato possibile trarre indicazioni, e comprendere il quadro complessivo delle attuali previsioni di intervento sul territorio nei suoi caratteri complessivi.

Contemporaneamente, dalle sequenze di rilevamento aereo e aerofotogrammetrico, fino all'ortofoto del 1998, si è potuto avere conoscenza di quanto e come la pianificazione comunale si è attuata e quanto ha modificato il territorio.

Il mosaico dei Piani Regolatori Comunali ha messo in evidenza non solo una frequente mancanza di attenzione al quadro territoriale generale ma anche, spesso, alle situazioni presenti nel più immediato contorno (socio-economiche, culturali, ecologiche, ambientali, infrastrutturali, funzionali e di servizi) e quindi sia rispetto all'"area vasta" (che imporrebbe la necessità di una valutazione a larga maglia, estesa all'intero territorio della Provincia, o di sue ampie articolazioni), sia rispetto all' "intorno locale", (che richiede un progetto attento alle questioni sovracomunali, alle interdipendenze nei rapporti delle attività economiche e alle fruizioni di servizi).

Sotto il profilo delle "interrelazioni territoriali" di area vasta, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale può oggi essere considerato come strumento utile e adeguato a fornire indicazioni significative di riferimento e coordinamento per l'attività di pianificazione urbanistica delle Amministrazioni Comunali.

Nel contempo, e se ne parlerà più avanti, si dovrà di necessità prevedere che fra l'area vasta della pianificazione territoriale e l'area locale della pianificazione urbanistica, si individuino aree di riferimento sovracomunale definibili per specificità dei problemi e omogeneità dei caratteri.

L'individuazione di queste aree, non dovrà comportare l'adozione e l'approvazione di un nuovo livello di pianificazione ma dovrà rivolgersi e creare un livello intermedio di cooperazione tra i soggetti istituzionali, attraverso il quale si condividano le conoscenze sulle trasformazioni in atto assicurandone il coordinamento, in un processo progressivo e articolato di riferimenti.

IL PTCP COME PIANO STRATEGICO DI AREA VASTA

Il territorio della Provincia di Bergamo, articolato nei suoi contesti ambientali e paesistici, nelle sue risorse naturali ed economiche, nelle sue componenti antropiche e culturali, è l'oggetto del PTCP.

In rapporto a queste articolazioni e nei confronti di ciascuna di esse si sono sviluppate tutte le riflessioni e gli approfondimenti necessari a definire le linee strategiche poste alla base della definizione delle scelte politiche e progettuali.

Il PTCP si propone quindi come "piano strategico di area vasta" che definisce il proprio ambito progettuale sull'intero territorio della Provincia, non senza essersi misurato con tutte le necessarie valutazioni dei rapporti che questo territorio ha in primis con il più vasto territorio lombardo, ma anche con il necessario riferimento alla situazione nazionale e con il complesso dei rapporti e dei collegamenti istituiti o da istituire con le aree dei Paesi che si affacciano sull'arco alpino, nel quadro più complessivo dell'Unione Europea.

In questo senso il PTCP non ha potuto prescindere da considerazioni e approfondimenti legati al quadro di riferimento dei principi enunciati nello "Schema di sviluppo dello spazio europeo" (Postdam 1999) e quindi al tema della valorizzazione delle specificità e delle diversità locali in uno sviluppo equilibrato del territorio, mirato alla progressiva organizzazione dell'integrazione europea e -

all'interno di questo – allo sviluppo di una sempre maggiore attenzione ai temi della sostenibilità e della valorizzazione dell'uso dei beni culturali e delle risorse naturali.

In particolare appare fondamentale il riferimento ai seguenti temi:

1) lo sviluppo sostenibile della città , che prevede:

- il controllo dell'espansione urbana;
- la diversificazione delle funzioni;
- la gestione corretta dell'ecosistema urbano (acqua, energia, rifiuti);
- una efficace accessibilità, con sistemi di trasporto adeguati e non inquinanti;
- la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale e culturale;

2) la tutela e la crescita del patrimonio naturale che implicano:

- sviluppo delle reti ecologiche;
- integrazione e tutela delle biodiversità nelle politiche settoriali;
- ricorso a “strumenti economici” per rafforzare il significato ecologico delle zone protette e delle risorse sensibili;
- protezione dei suoli preservandoli da un utilizzo eccessivo;
- strategie alla scala locale per la gestione degli interventi nelle aree a rischio;

3) la gestione intelligente dei valori paesistici e del patrimonio culturale attraverso:

- la valorizzazione dei “paesaggi culturali” nel quadro di strategie integrate e coordinate di sviluppo;
- la riqualificazione del paesaggio ove sia stato oggetto di situazioni di degrado;
- lo sviluppo di strategie per la protezione del patrimonio culturale;
- la promozione dei sistemi urbani che meritano di essere protetti, e la riqualificazione delle aree in condizioni di degrado e di obsolescenza.

Questi indirizzi sono stati fatti propri dal PTCP e ne costituiscono il primo e fondamentale riferimento.

OBIETTIVI GENERALI DEL PTCP

Sulla scorta dei riferimenti sopra esposti il PTCP ha assunto come obiettivo fondamentale la compatibilità tra i sistemi ambientale, naturale e antropico da perseguire attraverso la salvaguardia, la tutela e la valorizzazione di tutte le componenti della naturalità e dell'ambiente che devono essere promosse in armonia con le necessarie trasformazioni del territorio, in funzione delle necessità di sviluppo e progresso delle attività, con attenzione alle trasformazioni del paesaggio e alla corretta gestione delle risorse.

A questo fine il PTCP si è proposto i seguenti obiettivi specifici:

- 1 garantire la compatibilità dei processi di trasformazione e di uso del suolo con la necessaria salvaguardia delle risorse (in particolare della risorsa "suolo agricolo", che costituisce l'elemento in genere più facilmente aggredibile);
- 2 individuare tutte le provvidenze necessarie per la difesa dal rischio idrogeologico e idraulico, la tutela delle qualità dell'aria e delle acque di superficie e sotterranee considerate pregiudiziali ad ogni intervento sia di destinazione sia di trasformazione del suolo;
- 3 individuare già alla scala territoriale - e promuovere alla scala locale - la realizzazione di un sistema di aree e ambiti di "continuità del verde" anche nella pianura e nelle zone di più modesto pregio, con particolare attenzione agli elementi di continuità delle preesistenze e dalle fasce già in formazione sempre con attenzione alla varietà e alla diversità biologica;
- 4 tutelare il paesaggio nei suoi caratteri peculiari, promuoverne la riqualificazione nei sistemi più degradati e promuovere la formazione di "nuovi paesaggi" ove siano presenti elementi di segno negativo o siano previsti nuovi interventi di trasformazione territoriale;
- 5 garantire la salvaguardia e la valorizzazione dei beni culturali, e tutelare e rafforzare le caratteristiche e le identità delle "culture locali";
- 6 promuovere e sostenere la qualità e l'accessibilità delle "funzioni centrali strategiche" e dare impulso alla formazione di un sistema integrato di centralità urbane, organizzando sul territorio il sistema dei servizi, con particolare attenzione alla sua relazione con i nodi di scambio intermodale della mobilità;
- 7 proporre un'attenta riflessione sulle modalità della trasformazione edilizia (residenziale, industriale, terziaria, ecc.) la quale, pur tenendo conto delle dinamiche socio-economiche, dovrà individuare una nuova modalità di risposta alle esigenze insediative, evitando il perpetuarsi di alcuni indirizzi che hanno dato risultati negativi sugli assetti territoriali complessivi e che hanno inciso negativamente sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente, e proponendo invece indirizzi e modelli capaci di dare o di restituire una qualità insediativa veramente positiva;
- 8 razionalizzare la distribuzione delle aree per attività produttive e dei servizi a loro supporto, considerando come primaria anche la questione delle necessità di recupero del consistente patrimonio dismesso e ponendo particolare attenzione alla necessità di ridurre e controllare sia le situazioni di rischio sia quelle di incompatibilità con altre funzioni;
- 9 promuovere la formazione di Piani locali per lo sviluppo sostenibile, "Agende 21 locali", di Comunità Montane, Comuni e loro Associazioni.

GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PTCP

I contenuti strategici del Piano Territoriale si sono via via definiti preliminarmente alla fase della progettazione nella sua componente propositiva e alla fase della valutazione politica nella sua componente decisionale.

In questo senso l'elencazione degli obiettivi strategici che è stata formulata nel documento relativo alle "linee metodologiche e programmatiche" trova conferma nel presente capitolo ed ha trovato riscontro sia come proposta di metodo che come ipotesi di indirizzo, trovando positiva risposta nell'autonoma valutazione decisionale che su tali proposte è stata effettuata nelle sedi della responsabilità politica.

Gli obiettivi strategici assunti dal PTCP si sono definiti prevalentemente su due direttrici:

- obiettivi di "contesto";
- obiettivi di "sistema".

Gli "obiettivi di contesto"

Gli "obiettivi di contesto" si sono rivolti ai principali ambiti territoriali che caratterizzano il territorio della provincia e possono essere sintetizzabili nei seguenti tre punti principali:

- individuazione, valorizzazione e potenziamento dei caratteri e delle risorse di ciascun contesto;
- accrescimento delle varie potenzialità in esso presenti, attraverso l'individuazione delle interrelazioni e delle sinergie possibili tra tutti gli elementi e le risorse dei singoli ambiti interni ad ogni contesto;
- valutazione e organizzazione di tutti quegli elementi presenti nei singoli contesti che richiedono strategie integrative per riportare alla massima espressione qualitativa gli aspetti che oggi presentano "cadute di valori".

Per raggiungere tali obiettivi sono state articolate linee di riferimento che possono essere così riassunte:

- 1) indirizzi strategici per la montagna;
- 2) indirizzi strategici per la fascia collinare e pedemontana;
- 3) indirizzi strategici per la pianura;
- 4) indirizzi di ricomposizione e di ruolo per la grande conurbazione di Bergamo.

Rispetto alle "strategie di contesto" il PTCP si caratterizza come "piano delle trasformazioni in positivo" e cioè come progetto di strategie e programmi che garantiscono tutte le adeguate possibilità di sviluppo, ma all'interno di "un coordinamento delle trasformazioni" attento e mirato sia all'interesse generale sia a ciascun valore specifico.

Questi indirizzi strategici "di contesto" si articolano al proprio interno in rapporto ad una serie di tematiche generali, che hanno trovato un coordinamento generale a livello territoriale e che per questo sono state considerate e coordinate in un quadro generale di "obiettivi di sistema".

Questi indirizzi quindi sono stati il primo elemento per la costituzione del quadro generale di riferimento per le scelte di base necessarie al raggiungimento degli obiettivi legati alle singole "strategie di contesto" e consentito di determinare le interrelazioni necessarie a garantire la coerenza della strategia globale di ciascun sistema all'interno del territorio della Provincia.

Gli “obiettivi di sistema”

Le tematiche specifiche relative alle principali categorie di problemi che si sono riscontrate nei vari contesti, hanno costituito i nodi fondamentali da porre in interrelazione, al fine di formare la struttura complessiva degli “indirizzi strategici” da rivolgere a ciascun contesto e al quadro complessivo dell’organizzazione territoriale della provincia.

Tali indirizzi quindi sono stati necessariamente valutati anche in rapporto ai vari ambiti tematici e alla loro organizzazione in sistemi all’interno del territorio provinciale.

Ciascuno di questi elementi tematici si è determinato quindi come “sistema a rete complessivo” che concorre a determinare i caratteri strutturali dell’intero territorio provinciale ma si configura anche come “struttura interna”, di supporto, nell’ambito di ciascun contesto.

Di tali sistemi pare utile indicare qui di seguito una sintetica, fondamentale elencazione.

- SISTEMA DEGLI ELEMENTI NATURALI E DEGLI INTERVENTI DI DIFESA DEL SUOLO
- SISTEMA DEL VERDE
- SISTEMA “DEI PAESAGGI”
- SISTEMA DELLA MOBILITA’ E DELLE INFRASTRUTTURE
- SISTEMA DELLA RESIDENZA
- SISTEMA DELLE ATTIVITA’ ECONOMICHE
 - il settore primario
 - il settore delle attività produttive
 - il settore delle attività terziarie e dei servizi
 - il settore del commercio e “dei commerci”
 - il settore turistico
- SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI SCALA TERRITORIALE

IL PTCP COME PIANO DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Il PTCP, con richiamo ad ineliminabili principi di ordine generale e con attenzione alle acquisizioni della più recente cultura urbanistica – politica e disciplinare - nonché agli indirizzi e ai pronunciamenti degli Organismi nazionali ed internazionali, ritiene di assumere come elemento fondante di ogni azione decisionale e pianificatoria la scelta dello “sviluppo sostenibile”.

In questo senso, prendendo atto che lo sviluppo è basato sulla complementarietà dei contesti fisico, sociale ed economico, il Piano Territoriale riconosce che i problemi di politica ambientale non possono venire affrontati separatamente dallo sviluppo economico e sociale, ma occorre un approccio unitario.

Per poter agire in questa direzione occorre:

- una definizione delle strategie ai livelli amministrativi più adeguati per compiere le scelte (principio di sussidiarietà);
- una responsabilità condivisa tra i vari soggetti (Pubblici e Privati) coinvolti nei processi di trasformazione territoriale per stimolare l'effetto sinergico tra le dimensioni sociale-economico-ambientale;
- una considerazione del territorio come sistema complesso caratterizzato da flussi in continuo mutamento e sviluppo;
- una considerazione della sostenibilità come responsabilità condivisa e come processo di apprendimento collettivo;
- una continua verifica della rispondenza delle azioni intraprese agli obiettivi fissati.

Anche questi elementi sono stati considerati come presupposti necessari alla definizione dei contenuti essenziali del Piano.

SOSTENIBILITÀ ED AGENDA XXI COME PROSPETTIVE DI RIFERIMENTO DEL PTCP

Le comunità locali ai vari livelli sono quindi oggi chiamate a misurarsi con il tema dello sviluppo sostenibile, che l'*Earth summit* di Rio (1992), di Hannover (2000) e di Johannesburg (2002) hanno posto alla base delle strategie globali per il terzo millennio (la cosiddetta "Agenda XXI").

I principi fondamentali di tali strategie possono essere così sintetizzati: -salvaguardia della integrità degli ecosistemi, intesa come capacità di mantenimento della capacità di riproduzione delle relazioni tra elementi biotici ed abiotici;

-efficienza della economia, intesa come costituzione di regole di produzione e consumo che tengano conto delle esternalità negative e, in particolare, puntino ad evitare la distruzione di risorse non riproducibili;

-etica intergenerazionale, basata sulla concezione che la produzione e i consumi della società odierna non devono compromettere le condizioni economiche, sociali ed ambientali per le generazioni future.

Questa attenzione che porta alla formulazione di piani *sostenibili* è molto recente e richiama come elemento fondamentale ai fini della sostenibilità, la condivisione delle scelte da parte di tutti i soggetti istituzionali.

La partecipazione deve partire da una valutazione condivisa dello stato delle risorse ambientali e della pressione antropica cui sono sottoposte, per definire e concertare obiettivi e strategie di sostenibilità.

La valutazione della maggiore o minore sostenibilità di un piano, specie se di natura strategica come nel caso del PTCP, deve basarsi su considerazioni di carattere qualitativo, fondate sulle linee di tendenza che il piano intende imprimere ai processi di evoluzione del territorio e dell'ambiente che è oggetto dell'azione di governo.

In ordine ai rapporti attivabili tra PTCP, Programmazione Provinciale ed Agenda XXI, pare utile richiamare il fatto che i contenuti del PTCP, comprendendo una *componente programmatica*, possono trovare formalizzazione nella Relazione Previsionale e Programmatica redatta dalla Provincia ai sensi del D.L.G.S. 77/95.

L'ambito provinciale appare indubbiamente quello di maggiore innovazione rispetto al quadro dell'assetto dei poteri in materia di pianificazione delle risorse territoriali a cui faceva riferimento il sistema prima della L. 142/90.

Ambito provinciale che va delineato secondo criteri che siano diretti ad accrescere complessivamente la capacità di governo delle risorse, sia sviluppando a livello urbanistico di area vasta (PTCP) ciò che non può essere efficacemente regolato a scala comunale, sia fornendo ai Comuni un quadro di riferimento che consenta di intervenire in sede pianificatoria anche in ambiti e risorse che tradizionalmente non si facevano rientrare nell'ambito della pianificazione di base.

Il PTCP ha quindi seguito tutti gli orientamenti necessari a dare corpo alle affermazioni e a perseguire il principio della sussidiarietà e quello della integrazione politica, prevedendo un coordinamento a livello orizzontale, per stimolare l'effetto di sinergia delle dimensioni sociale, ambientale ed economica della sostenibilità, e un coordinamento verticale per conseguire una maggiore coerenza politica e di azione tra i diversi livelli istituzionali.

Il PTCP della Provincia di Bergamo si configura in tal senso come il "contenitore" ideale per recepire le tensioni verso la sostenibilità che la Provincia potrà coniugare ed integrare con politiche ambientali.

In seguito all'approvazione del PTCP si verrà a determinare un contesto omogeneo e organico di regole sul governo del territorio, costituito da indirizzi e direttive, più o meno "svilupate", la cui operatività richiede l'azione comunale con le specificazioni e le prescrizioni che essa dovrà individuare con i propri strumenti urbanistici generali.

Per approdare al disegno compiuto che richiede l'intervento pianificatorio dei Comuni è stato fissato un termine per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

La variante di adeguamento o il nuovo P.G.T. diventano elementi di “specificazione del PTCP” preservando al livello comunale il ruolo di responsabile della definizione del disegno pianificatorio e della realizzazione degli obiettivi indicati dal PTCP.

.1.4 Gli obiettivi formulati dalla Regione Lombardia

I principali obiettivi afferenti alle politiche di governo del territorio sono definiti nel Piano Territoriale Paesistico Regionale lombardo, approvato con DCR n. VII/ 197 del 6-3-2001.

Il piano paesistico, ai sensi del Codice dei beni ambientali (Dlgs 42/20049) dovrà essere adeguato alla nuova normativa statale; uno degli scenari già previsti è l’implementazione nel nuovo piano territoriale regionale.

Il Piano Territoriale regionale è allo studio, il documento di riferimento più aggiornato è “Il documento strategico per il piano territoriale regionale” del Marzo 2005, a cura della Direzione generale Territorio e Urbanistica.

Inoltre obiettivi specifici per il territorio di Civate al Piano, individuati dalle politiche di programmazione

della infrastrutturazione territoriale sono:

- il quadruplicamento della ferrovia Milano-Venezia;
- attraversamento di due gasdotti.

.2 Obiettivi territoriali, limiti e condizioni per la sostenibilità: le Grandi Tutele del Documento di Piano

La impostazione degli obiettivi generali del Documento di Piano trova una prima sintesi nella individuazione delle **Grandi Tutele da considerare risorse territoriali da tutelare e valorizzare, elementi da ritenere invariati nella gestione delle politiche di trasformazione territoriale e cardini su cui impostare le politiche di sviluppo sostenibile. Questa trama territoriale e concettuale costituisce il primo sistema di riferimento per la valutazione delle trasformazioni territoriali ed elemento conoscitivo ed interpretativo per articolare ed implementare le azioni di intervento, limiti e condizioni per misurare i gradi di compatibilità tra schema generale e singole proposte.**

Lo scenario di riferimento, le Grandi Tutele, richiama ed articola ulteriormente i contributi che il processo di partecipazione degli attori locali ha prodotto, sia rispetto alla conoscenza diretta che gli abitanti hanno dei valori e delle potenzialità del territorio, che sulle possibili pratiche di intervento, in riferimento alle politiche.

Le grandi tutele sono accompagnate dalla enunciazione di categorie e relativi obiettivi e l'individuazione cartografica degli ambiti cui tali obiettivi si riferiscono; le individuazioni territoriali dei beni e degli ambiti sono strutturate nel Sistema Informativo Territoriale e sono indicate nella cartografia allegata.

Le tutele riguardano i sistemi giudicati più rilevanti, afferiscono a diversi ambiti tematici e, per diversi ambiti territoriali possono intrecciarsi tra loro; i temi sono richiamati nella legislazione nazionale ed affrontati nel PTCP:

- Tutela storica
- Tutela vegetazionale
- Tutela della rete irrigua
- Tutela paesistica
- Tutela naturalistica
- Tutela del sistema dei servizi pubblici
- Tutela del suolo non urbanizzato
- Tutela democratica

Le prime cinque grandi tutele individuano gli elementi strutturali del territorio, caratterizzanti il paesaggio.

.2.1 Tutela storica

Cividate al Piano indica nella tutela e valorizzazione dei sistemi di testimonianza della storia uno degli obiettivi fondamentali.

La tutela coinvolge sia il centro urbano nel suo insieme, **il centro storico**, sia **sistemi di edifici e manufatti di interesse testimoniale**, sia **percorsi e luoghi di natura** fondante la storia locale.

La tutela storica si traduce nel Documento di Piano in una serie di individuazioni:

-definizione territoriale degli ambiti che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale e che concorrono a preservare la memoria della comunità, del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura; in tali ambiti sono inclusi oltre il Santuario della Madonna dei Campiveri, tutte le cappelle sparse sul territorio comunale e l'ambito storico del fiume quali riconoscimenti della rilevanza territoriale e storica ponendoli su di un livello di pari dignità rispetto al nucleo storico di Cividate al Piano. L'individuazione cartografica, basata sulla cartografia di fine Ottocento dell'Istituto Geografico Militare, in osservanza dei principi indicati dal Piano territoriale paesistico regionale (art. 19) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, pone l'accento sul rapporto dei nuclei con il territorio ed assume la tutela del paesaggio storico anche nel suo affaccio sul fiume Oglio, sui segni lasciati sul fiume dalla storia degli usi;

-individuazione dei principali percorsi territoriali e luoghi da tutelare;

-definizione di obiettivi per la strutturazione normativa del Piano delle Regole:

- . la regolamentazione delle modificazioni sui corpi edilizi ha l'obiettivo di non rendere necessaria la pianificazione attuativa per ogni intervento;
- . distinguerà le modificazioni fisiche ammesse e le destinazioni d'uso compatibili per ogni classe di immobili;
- . baserà le modificazioni fisiche ammesse sul contenuto testimoniale e non sulle destinazioni d'uso, specificando le possibilità operative per parti degli edifici, variando dalla maggiore tutela dei fronti che definiscono lo spazio collettivo, luogo di massimo interesse pubblico, alle modificazioni per i fronti interni ed il corpo di fabbrica;
- . oltre al tema della regolamentazione edilizia, al fine di perseguire gli obiettivi della tutela e valorizzazione del paesaggio storico e degli spazi pubblici ed aperti, inserirà i temi degli assetti e degli interventi sugli spazi aperti;

La tutela storica comprende inoltre beni vincolati dalla legge (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio DLgs 42/2004):

- vincolo archeologico
- beni culturali
- aree di interesse archeologico.

.2.2 Tutela vegetazionale

Il Documento di Piano imposta una tutela sui sistemi vegetazionali oggetto di indagini puntuali. Oltre alla tutela paesaggistica stabilita sulle aree boscate (secondo la definizione stabilita dalla legislazione del settore forestale: art. 2 DLgs 227/2001 e art. 3 LR 27/2004) dalle norme nazionali (art. 142 g del Codice dei beni culturali e del paesaggio - DLgs 42/2004), il piano indica, anche per le aree coperte da sistemi arbustivi o alberature che non rientrano nella definizione legislativa, una serie di tutele.

La precisazione degli ambiti da sottoporre alla tutela di piano è svolta a partire dai rilievi aerofotogrammetrici ed implementati nel Sistema Informativo Territoriale, sottoposti poi a vaglio secondo le specifiche definizioni di legge.

In particolare il piano comprende nella tutela vegetazionale i sistemi lineari dei cavi, per il ruolo che ricoprono nella strutturazione del paesaggio agrario e per il fondamentale supporto al sistema della continuità nella rete ecologica locale.

La tutela si traduce nel Documento di Piano in una serie di individuazioni:

- Gli ambiti boscati delle sponde fluviali, per il ruolo protettivo ai fini della tutela idrogeologica, e l'interesse paesaggistico e naturalistico;
- I sistemi lineari legati ai cavi per l'interesse paesaggistico e naturalistico;
- Gli ambiti umidi per l'interesse naturalistico e paesaggistico;
- Gli alberi monumentali definiti dalle indagini specialistiche;
- Altri ambiti boscati o cespugliati;
- Definizione di obiettivi per la strutturazione normativa del Piano delle Regole:

. la tutela si esprime nell'indirizzo di intoccabilità degli ambiti individuati;

. eventuali interventi di modificazione permanente, possibili solo su ambiti privi di ruolo naturalistico o protettivo del suolo, certificato da esperti, saranno accompagnati da interventi di compensazione, in coerenza con l'art. 4.4.b della LR 27/2004, su superfici almeno doppie rispetto a quelle trasformate;

Il piano individua quali ambiti di intervento prioritario per la piantumazione compensativa le aree circostanti il sistema naturalistico dell'Oglio l'ambito del torrente Zerra, l'ambito lineare dei cavi e delle strade di campagna e il suolo agricolo esterno al centro edificato.

.2.3 Tutela della rete irrigua

Il sistema dei corsi d'acqua nel territorio comunale assume un carattere particolare, mentre il fiume Oglio struttura le parti nord-occidentale, orientale e sud-orientale del territorio, l'acqua è solo temporaneamente presente nel sistema dei cavi che solca la piana agricola.

Tale sistema di gestione delle acque superficiali è rafforzato, dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, dall'incisione del suolo e dalla presenza di alberature e vegetazioni che costituiscono segnale del sistema e offrono riparo a microflora microfauna.

La legislazione indica una serie di vincoli e tutele.

Per i corsi d'acqua, nel caso specifico il fiume Oglio, con il reticolo minore e lo studio geologico è vietata l'edificazione di manufatti edilizi di qualsiasi natura entro una fascia di rispetto dall'alveo del corso d'acqua definita di volta in volta nella tavola dei vincoli.

Le fasce di esondazione dell'Oglio, introdotte dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del Po, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri il 24-5-2001 (pubblicata su G.U. n° 183 8-8-2001) sono state implementate e precisate nel PRG vigente.

Il vincolo paesaggistico estende il controllo della qualità paesistica per 150 metri dalle sponde fluviali (art. 142.c del Codice dei beni culturali e del paesaggio - DLgs 42/2004).

L'Amministrazione comunale, mediante specifico incarico al geologo consulente, ha predisposto le indagini di base per la definizione e regolamentazione del sistema del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto ai sensi della Delibera della Giunta Regionale n VII/7868/2002, modificata con DGR VII/13950/2003.

Il piano indica il sistema del reticolo idrografico sottoposto a tutela.

Il piano indica una prima individuazione di interventi di protezione delle sponde, da realizzare prioritariamente secondo i principi dell'ingegneria naturalistica.

Le aree oggetto del piano cave provinciale dovranno essere oggetto di riflessione e confronto con Provincia e Regione, con l'obiettivo di una politica di tutela del cavo interessato dalla proposta provinciale; a tal fine si promuoverà la revisione del perimetro e delle quantità inserite nel piano cave provinciale in itinere.

.2.4 Tutela paesistica

La tutela del paesaggio, secondo le varie impostazioni culturali succedutisi nel tempo, è stata sviluppata con pochi piani paesistici secondo i dettati della L. 1497 del 1939. La legge 431/85 “Galasso” estese l’obbligo alla redazione di piani paesistici o piani territoriali con contenuto paesistico, vincolando transitoriamente una serie di situazioni tipizzate (ad esempio una fascia lungo i fiumi ed i laghi, le aree boscate, ecc.). E’ a partire da questa legge che si studiarono i piani paesistici delle varie regioni: il Piano Territoriale Paesistico Regionale lombardo è stato approvato con DCR n. VII/ 197 del 6-3-2001. La legislazione nazionale è stata recentemente sostituita dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs 42/2004). Con il Codice si impone alle Regioni di procedere all’approntamento di un nuovo piano paesistico; la competenza in materia di paesaggio è rimasta allo Stato, pur nella complessa articolazione di deleghe e subdeleghe a regioni ed enti locali.

Indagini secondo il PTCP

Il tema del paesaggio agrario è stato sviluppato conducendo le indagini secondo le indicazioni del PTCP che include l’insieme del territorio comunale in ambiti di interesse sovracomunali, con l’obiettivo di articolare nel dettaglio territoriale e normativo tali direttive.

Ambiti agricoli di interesse paesistico e canali ecologici

Il principio di qualificazione paesistica, da articolare nel Piano delle Regole, è che le aree ove possano svilupparsi gli edifici per l’agricoltura e le fasi dell’attività agricola con maggior impatto visivo, siano diverse dai “canali naturalistici”, da mantenere liberi, senza serre ed altre attrezzature agricole, al fine di costituire il motore di qualificazione ambientale del vasto territorio agricolo. Il principio operativo del piano è che le attività agricole concentrino le modificazioni fisiche entro comprensori individuati e seguano regole di inserimento nel paesaggio.

Ricostruzione paesistica

La forte riduzione del sistema vegetazionale, causato soprattutto dagli accorpamenti fondiari prodotti dalla meccanizzazione delle lavorazioni, ha impoverito il sistema delle alberate che costituivano quinte di interruzione delle visuali e ‘stanze’ nel paesaggio agrario, ed ha drasticamente ridotto la presenza floristica e faunistica nei territori agrari. Gli interventi di equipaggiamento negli ambiti agricoli e di modificazione di ogni insediamento in ambito agricolo, debbono essere condotti con regole di “ricostruzione paesistica”: ogni insediamento, nel momento dei futuri interventi, dovrà essere circondato da un sistema di piantumazioni che, rifacendosi all’orditura ed alle scansioni delle alberature del paesaggio agrario tradizionale, costituisca la mascheratura agli interventi e la ricostruzione di quinte alberate che circondavano i singoli appezzamenti. Oggi all’agricoltura si chiede un forte contributo alla ricostruzione e qualificazione del paesaggio e si offre l’occasione di partecipare, con una più ampia varietà di ruoli, al sistema economico ed alle relazioni con i centri abitati.

.2.5 Tutela naturalistica

Con l'estensione dei temi della pianificazione territoriale paesistica i piani territoriali regionali e provinciali hanno introdotto aree protette e corridoi naturalistici ed ecologici negli strumenti di tutela e valorizzazione territoriale.

Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo i Comuni recepiscono e dettagliano i contenuti della rete ecologica, secondo il Titolo II delle N.T.A. e la tavola E2-2.2.1 del PTCP indica per una ampia parte del territorio comunale di Civate al Piano, oltre le aree edificate ed agricole, un valore ambientale di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica (art. 66 delle N.T.A. del P.T.C.P.) in fregio al fiume Oglio, in fregio al torrente Zerra ed a sud dell'impianto siderurgico "Olifer" sull'area di sedime del fosso "Bergamasco".

Il piano assume la tutela naturalistica quale obiettivo ed assetto fondante, contributo al rafforzamento della rete ecologica provinciale.

Gli ambiti di interesse naturalistico sono articolati in una rete che si estende ed acquista valore alla scala territoriale più ampia costituendo, all'interno della rete provinciale, le connessioni con il sistema del fiume Oglio, quale primo significativo episodio, verso l'asse dell'Oglio medesimo.

Gli ambiti che fungono da capisaldi prioritari della tutela naturalistica sono:

- l'asse fluviale dell'Oglio;
- il sistema delle sponde fluviali, boscate e/o segnalate dalla Provincia anche come geositi;
- il sistema dei cavi, i cui 'canali naturali' sono costituiti dai corsi d'acqua, dall'incisione del terreno che limita le trasformazioni verso il suolo agricolo, dalla vegetazione spontanea presente in questi ambiti; tali condizioni favoriscono l'accoglimento e la protezione della microfauna;
- gli ambiti a sud della Cascina San Giorgio, a est della Cascina Bosco e ambito Acciaieria Olifer-ACP S.p.a. oggetto di intervento di bonifica e rinaturalizzazione;
- il sistema delle altre aree boscate e cespugliate;
- il sistema delle aree agricole attorno al torrente Zerra;
- il sistema delle cascate dentro e fuori dal parco del fiume Oglio;
- il sistema del tracciato storico del fosso Bergamasco.

L'obiettivo fondamentale della tutela è la realizzazione del canale ecologico principale del fiume Oglio, secondo un disegno da confrontare alla scala sovracomunale per la connessione con il territorio dei Comuni limitrofi di interesse sovracomunale (riguardante in particolare i Comuni di Palosco-Pontoglio-Calcio).

Per raggiungere tale obiettivo principale e l'articolazione del sistema dei corridoi ecologici l'Amministrazione comunale intende percorrere una serie di iniziative:

- il confronto con il territorio dei Comuni limitrofi, proponendo la comune sperimentazione dei nuovi strumenti operativi indicati dal Documento di Piano, elaborando una comune strategia per compensare gli effetti della realizzazione dei corridoi ecologici;
- la pratica di strumenti compensativi per la riserva di consistenti quote di suolo ed il raggiungimento dell'obiettivo della strutturazione delle rete ecologica;
- il confronto con le realtà produttive del sistema agrario per promuovere interventi di forestazione e sperimentazione colturale biodinamica ed ecocompatibile;

.2.6 Tutela del sistema dei servizi pubblici

Obiettivo fondamentale del piano, oltre la salvaguardia e la qualificazione della esistente rete di suoli e servizi di uso pubblico, è il potenziamento del sistema complessivo di **Dotazioni territoriali**.

Attraverso la costruzione di un esteso demanio comunale e con una articolata proposta di accordi con soggetti privati si intende potenziare l'offerta di un sistema articolato di spazi e di servizi anche in nuovi settori di interesse generale, a potenziamento della attività culturale ed economica di Cividate al Piano e del suo sistema produttivo.

Dotazioni territoriali

L'ampliamento del demanio comunale, attraverso tecniche urbanistiche perequative e compensative, è mirato a disporre di un sistema di suoli da utilizzare nella realizzazione dei **sistemi di dotazioni territoriali**:

- reti ed impianti tecnologici;
- infrastrutture;
- servizi pubblici e di uso pubblico al supporto della residenza;
- servizi pubblici e di uso pubblico al supporto delle attività produttive locali;
- spazi pubblici per la socialità, piazze, spazi e percorsi pedonali;
- percorsi ciclopedonali;
- attrezzature di interesse generale di livello sovracomunale;
- verde pubblico e di uso pubblico;
- reti dei corridoi ecologici;
- aree da urbanizzare per l'edilizia pubblica (ERP);
- aree da urbanizzare per le attività produttive (P.I.P.).

Lo strumento urbanistico operativo cardine dell'attuazione della tutela è il Piano dei Servizi.

.2.7 Tutela del suolo non urbanizzato

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo indica l'obiettivo generale del contenimento del consumo di suolo.

Il Comune di Civate al Piano aderisce all'indicazione della Provincia di "contemperare le esigenze di tutela del territorio con le istanze di sviluppo insediativo" ponendosi l'obiettivo di raggiungere i parametri individuati dal PTCP.

La stima della Superficie urbanizzata

L'art. 8 – punto 2b della L.R. 12/2005 (Documento di Piano) indica le modalità per determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. e quindi di consumo del suolo comunale non costruito, fissando per l'operazione criteri di riqualificazione e di minimizzazione del consumo del territorio in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali.

A Civate al Piano le valutazioni condotte stimano la superficie attualmente urbanizzata pari al 13,19% del territorio comunale: la quota di incremento prevista dal P.G.T. è del 10,18 corrispondente ad una nuova superficie urbanizzata di ha 100, quale quantità massima di possibile espansione; di cui in totale ha 29 per la residenza, ha 53 per le attività produttive e ha 18 per attività di servizio.

.2.8 Tutela democratica

L'Amministrazione comunale di Civate al Piano riconosce una priorità fondamentale alla necessità di promuovere forme di democrazia partecipativa.

La partecipazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- ricostruire un rapporto tra istituzioni e società;
- ricostruire uno spazio pubblico di decisione del proprio territorio;
- intraprendere un processo di arricchimento e di crescita reciproca che ricerca costantemente nuove vie di comunicazione sociale, dando voce a tutti gli abitanti.

L'esperienza di partecipazione

Il Comune di Civate al Piano ha condotto una serie di iniziative di partecipazione per la formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, un processo che ha portato ad un buon arricchimento dei contenuti del Piano di Governo del Territorio e dell'identità e della visione del nostro territorio.

Uno degli obiettivi che la pubblica amministrazione si pone è quello di garantire ai cittadini di Civate al Piano e alle organizzazioni di cittadinanza poteri di controllo e di proposta in direzione di una maggiore efficacia, efficienza e trasparenza dell'amministrazione. L'associazionismo dei cittadini è il motore della partecipazione, il veicolo delle solidarietà e delle responsabilità comuni. Non è solo quello politico-partitico, fondamentale per la vita istituzionale, o quello sindacale, decisivo per la difesa dei diritti sul lavoro e per il governo democratico dell'economia, esiste una dimensione sempre crescente dell'associazionismo di promozione sociale, culturale, ecologica, di altre forme di economia e di solidarietà. La democrazia partecipativa dunque vive se c'è un tessuto democratico civile capace di esprimere un libero associazionismo protagonista del dialogo con il livello istituzionale.

In questo contesto la democrazia partecipativa esprime la sua capacità di ravvicinare la vita delle istituzioni alle esigenze dei cittadini, ma anche di migliorare l'efficacia della funzione pubblica, la capacità di percezione e risposta della pubblica amministrazione. Se infatti la libertà di un popolo si fonda sulla garanzia dei diritti per tutti i cittadini, la vitalità della partecipazione è uno dei modi di misurare la qualità dei diritti e l'efficacia dell'amministrazione.

Il modello di partecipazione

L'amministrazione comunale di Civate al Piano è impegnata a promuovere la continuità della partecipazione dei cittadini alle politiche, alle azioni ed alle scelte sugli assetti territoriali, anche attraverso una revisione dei processi di decisioni e la creazione di luoghi e strutture permanenti per la partecipazione, con riferimento al modello inclusivo dei forum.

.3 Obiettivi e criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione Criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione

Gli indirizzi strategici sul territorio che si modifica più radicalmente sono una delle parti più sensibili del piano: di fronte alla riduzione quantitativa del nuovo costruito rispetto al sistema già edificato aumentano le aspettative per la riqualificazione dell'esistente attribuite a questi interventi.

Le trasformazioni si prefiggono infatti di modificare la struttura fisica e funzionale dell'insieme dell'insediamento esistente verso cui si esprimono generici giudizi di insoddisfazione; le trasformazioni non sono più prioritariamente motivate come risposta alle domande quantitative ma si propongono anche per la carica di innovazione e proposizione di nuovi temi.

Ogni intervento di trasformazione deve produrre un rilevante risultato di qualificazione degli spazi pubblici, con considerevoli benefici in termini di dotazioni territoriali.

Tale obiettivo generale, motivo generatore della trasformazione, ne è la condizione.

Gli obiettivi principali sono individuati dal Documento di Piano per ogni singolo ambito delle grandi riforme e delle maggiori trasformazioni.

Le grandi tutele del piano si intrecciano con le ipotesi di trasformazione. Entro ogni ambito di trasformazione può essere ritrovata una serie di grandi tutele da coniugare con l'obiettivo di trasformare. La "grafica" di comunicazione tende a visualizzare un obiettivo, il più rilevante, per ogni ambito territoriale. In realtà la lettura delle caratteristiche territoriali fa emergere con forza l'articolazione delle situazioni e l'intrecciarsi degli obiettivi, da ritenere non tanto specifici per alcune parti ma griglia di lettura e valutazione delle modalità di modificazione dell'insieme del territorio.

Negli ambiti di trasformazione sono comprese consistenti quote di suolo: **secondo i principi della perequazione e compensazione** si intende riconoscere a tutti i suoli una capacità edificatoria; tale capacità non è legata alle destinazioni e assetti finali ma alla situazione attuale fisica e legale.

Da tali ambiti l'Amministrazione comunale intende acquisire la gran parte dei suoli destinati al potenziamento delle Dotazioni territoriali, mediante l'acquisizione gratuita dei suoli con l'utilizzo delle capacità edificatorie da parte dei proprietari.

La dimensione territoriale individuata corrisponde all'ambito territoriale di riferimento per l'attribuzione dei diritti edificatori. Nell'insieme solo una quota minore della superficie territoriale dovrà divenire superficie fondiaria oggetto di edificazione e relative opere di urbanizzazione primaria.

Le principali innovazioni territoriali, chiamate **grandi riforme**, riguardano gli ambiti ritenuti strategici dal piano e che l'Amministrazione comunale intende promuovere per i rilevanti obiettivi legati a quei territori e quei processi attuativi.

Il piano indica inoltre una serie di categorie di trasformazione, unitariamente chiamate delle **trasformazioni diffuse**, di cui vengono indicati criteri e caratteristiche ma che solo per una parte vengono puntualmente individuate. Le trasformazioni diffuse sono relative solitamente ad ambiti di non rilevanti dimensioni territoriali, situazioni già edificate, prevalentemente all'interno del sistema insediativo e riguardanti la trasformazione di assetti ed usi ritenuti obsoleti.

Criteri attuativi

Il Documento di Piano indica ambiti e criteri per la definizione dei diritti edificatori. I diritti edificatori sono attribuiti con l'approvazione del piano attuativo. Ai proprietari che non aderiscono al piano attuativo non sono attribuiti i diritti edificatori nella misura massima indicata dal Documento di Piano, ma nella misura del 70%. L'Amministrazione comunale, in sede di proposta di piano attuativo di iniziativa privata, può sospendere la decisione al fine di convocare le parti e promuovere un consenso unanime; in alternativa può chiedere la formulazione di una proposta di piano attuativo che contenga i diritti edificatori nella misura piena, organizzati in unità di intervento autonome.

Adeguamento dell'ambito di intervento

Per gli ambiti individuati nelle tavole del Documento di Piano, nelle fasi di redazione dei Piani Attuativi, è possibile procedere all'adeguamento dell'ambito di intervento, motivato dalla più dettagliata conoscenza dell'assetto e da nuove esigenze. E' possibile procedere a modifiche che portino a variazione del peso insediativo dell'ambito per un massimo del 5%; in caso di riduzione dell'ambito debbono comunque essere soddisfatti gli obiettivi individuati dal Documento di Piano.

Valutazioni e procedure per l'attivazione degli ambiti destinati alle attività produttive

Nuovi insediamenti e ampliamenti di attività produttive sono ammessi nel territorio comunale solo negli ambiti appositamente indicati dal Documento di Piano.

La procedura prescritta subordina l'accoglimento delle proposte insediative alla positiva conclusione di processi di valutazione delle coerenze e compatibilità ambientali, paesistiche e territoriali nel quadro degli obiettivi e dei criteri di intervento individuati.

Le valutazioni sull'insieme della proposta, sui singoli sistemi e sulle eventuali criticità, sono da coordinare entro un unitario processo conoscitivo, valutativo e decisionale, inserito nella procedura di formulazione ed approvazione dello strumento urbanistico di dettaglio.

L'attività dello Sportello unico, centrale in questo processo, dovrà sempre osservare la procedura di cui all'art. 5 del DPR 447/98.

Con l'approvazione finale del Consiglio Comunale l'ambito acquista operatività, avendo ottenuto valutazione positiva sui presupposti territoriali ed ambientali definiti dal Documento di Piano.

.3.1 Criteri di perequazione per la definizione dei diritti edificatori nelle trasformazioni

Il principio generale del piano, l'attribuzione di indici territoriali ai suoli da trasformare, va articolato per le particolari condizioni, secondo i principi della perequazione.

Sugli ambiti di trasformazione inedificati si applica un metodo unitario di calcolo dei diritti edificatori. Sugli ambiti per cui il piano riconosce una edificazione quantitativamente rilevante si può inoltre riedificare la slp esistente, regolarmente assentita e demolita.

Indice base ed indice per le aree con vincoli di inedificabilità

Si distingue l'indice territoriale per due differenti situazioni normative: da un lato un indice di base, dall'altro un indice diminuito per aree gravate da vincoli sovraordinati di inedificazione.

L'indice per le aree vincolate è almeno dimezzato rispetto all'indice base.

I vincoli rendono le aree interessate utilizzabili solo per attività di servizio e di supporto, comunque senza possibilità di ospitare edifici.

I vincoli che portano alla riduzione dell'indice di base sono:

- la fascia fluviale individuata nel PRG vigente, secondo il Piano di Assetto Idrogeologico del Po;
- la fascia di rispetto per 10 metri dalle acque pubbliche (RD 523/1904 TU opere idrauliche), come definita dalla consulenza specialistica geologica;
- la fascia di rispetto cimiteriale (TULS RD 1265/34 art. 338);
- la fascia di rispetto stradale secondo il Codice della strada;

Il sistema territoriale della piana ed il sistema territoriale del fiume

Le situazioni strutturali date dalla geografia e dalla storia dei luoghi individuano due diversi sistemi territoriali: il sistema della piana e quello del fiume, meno adatto agli insediamenti.

Le specificità dei due sistemi producono due diversi sistemi di riferimento.

Le destinazioni d'uso

La differenza di valore tra edificazione per attività produttive e le altre destinazioni produce un indice di ponderazione della slp per l'edificazione di impianti industriali, in modo da incrementarla rispetto all'indice di base.

Indici Territoriali

Per il sistema territoriale del fiume si indica un indice base di 0,3 mc/mq st, per le destinazioni speciali individuate.

L'indice diminuito per le aree vincolate (0,1 mc/mq st) è circa il triplo dell'indice territoriale massimo della residenza in aree agricole (cfr. art. 59.3.c LR 12/05: 0,03 mc/mq).

Per il sistema territoriale della piana valgono gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi puntualmente individuati dal Piano delle Regole per ogni ambito.

Ambiti di realizzazione dei diritti edificatori

La realizzazione dei diritti edificatori avviene entro aree di concentrazione edilizia organicamente definite nella fase attuativa. Il Documento di Piano indica, come indirizzo generale, articolabile per specifiche categorie, che siano calcolate con un indice fondiario minimo di 0,5 mq SLP/mq SF.

Dotazioni territoriali entro gli ambiti di trasformazione

Entro gli ambiti di trasformazione sono generalmente da reperire rilevanti quote di suolo per le dotazioni territoriali. Il Documento di Piano indica, come indirizzo generale, articolabile per specifiche categorie, che siano da considerare aree prioritariamente dedicate alle dotazioni territoriali i suoli eccedenti le superfici fondiarie calcolate come “massime”.

.3.2 Criteri di compensazione

Diritti edificatori di compensazione

Per le aree individuate dal sistema di pianificazione per il potenziamento delle Dotazioni territoriali, all'esterno degli interventi di trasformazione, l'acquisizione dei suoli può avvenire mediante cessione gratuita, connessa alla realizzazione dei diritti edificatori attribuiti a titolo compensativo.

Ai proprietari che cedano gratuitamente le aree individuate dal piano l'Amministrazione comunale attribuisce diritti edificatori come misura compensativa.

Tali diritti sono commerciabili indipendentemente dai suoli divenuti pubblici.

I suoli interessati da tale modalità di acquisizione, non possono, generalmente, essere interessati dalla edificazione di diritti di uso privato, essendo individuati per Dotazioni territoriali.

L'Amministrazione comunale indica le regole per la individuazione dei suoli su cui realizzare i diritti edificatori attribuiti a titolo compensativo della cessione gratuita.

Aree per Dotazioni territoriali: localizzazione e diritti compensativi

Per le aree urbane appartenenti al **sistema territoriale della piana**, destinati a Dotazioni territoriali dal piano, si indica un indice territoriale di compensazione di 0,1 mq slp/mq st. (fatti salvi gli indici di compensazione indicati nel Piano delle Regole).

Per gli ambiti esterni al sistema urbano ed appartenenti al sistema territoriale della piana (quali gli ambiti inattuati del campus dei servizi, destinati a servizi dalla pianificazione vigente e riconfermati in tale ruolo) l'indice territoriale di compensazione è di 0,05 mq slp/mq st.

Per gli ambiti del **sistema territoriale del fiume Oglio** si indicano un indice base di 0,3 mc/mq st per le destinazioni speciali individuate ed un indice diminuito per le aree gravate da vincoli pari a 0,1 mc/mq st.

I vincoli che portano alla riduzione dell'indice di base sono:

- la fascia fluviale individuata nel PRG vigente, secondo il Piano di Assetto Idrogeologico del Po;
- la fascia di rispetto per 10 metri dalle acque pubbliche (RD 523/1904 TU opere idrauliche), come definita dalla consulenza specialistica geologica;
- la fascia di rispetto cimiteriale (TULS RD 1265/34 art. 338);
- la fascia di rispetto stradale secondo il Codice della strada;

I diritti edificatori compensativi assumono destinazioni coerenti con i comprensori territoriali di dotazioni territoriali cui si riferiscono e compatibili con le aree di effettiva realizzazione.

Limite quantitativo per il quinquennio

Il Documento di Piano ha un arco temporale di validità quinquennale. Strategie, obiettivi e criteri generali sono individuati con una logica di più lungo periodo; le valutazioni quantitative complessive, la stima delle quantità effettivamente realizzabili nell'arco del periodo di vigenza, sono aderenti ad un periodo di cinque anni. La individuazione puntuale delle Dotazioni territoriali è compito del Piano dei Servizi, secondo criteri e principi formulati dal Documento di Piano.

Il Documento di Piano fissa la quantità massima di diritti edificatori, espressa in mq di superficie lorda di pavimento, a disposizione dell'Amministrazione comunale per politiche compensative.

La destinazione d'uso dei diritti è legata alla funzione principale cui sono legate le aree da acquisire: per residenza o per attività.

.3.3 Criteri di incentivazione

L'Amministrazione comunale può applicare bonus di incentivo a Piani Attuativi solo nel caso che permettano il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli collegati agli indirizzi esplicitati e risultino coerenti con gli obiettivi di qualificazione territoriale definiti dall'Amministrazione.

Si indicano almeno tre diversi e successivi stadi del 5% ciascuno, commisurati al valore, anche economico, dei benefici pubblici aggiuntivi. Tale gradazione, anche con maggior scansione delle diversità, permette di articolare il bonus secondo i vari casi di intervento ed i benefici aggiuntivi ottenuti.

Limite quantitativo per il quinquennio

Il Documento di Piano ha un arco temporale di validità quinquennale.

Strategie, obiettivi e criteri generali sono individuati con una logica di più lungo periodo; le valutazioni quantitative complessive, la stima delle quantità effettivamente realizzabili nell'arco del periodo di vigenza, sono aderenti ad un periodo di cinque anni.

Il Documento di Piano fissa la quantità massima di diritti edificatori, espressa in mq di superficie lorda di pavimento, a disposizione dell'Amministrazione comunale per politiche di incentivo.

La destinazione d'uso di tali diritti, residenziale o produttiva, è legata alla destinazione principale dell'intervento cui si applica. Nel bilancio quantitativo il totale dei diritti per politiche di incentivo è diviso in modo pari tra diritti a destinazione residenziale e diritti destinati alle attività produttive.

.3.4 Le grandi riforme

Le grandi riforme corrispondono all'individuazione dei luoghi più rilevanti, che si propone assumano significati profondamente diversi rispetto alla situazione attuale ed alla pianificazione vigente.

Questi interventi incidono sulla struttura urbana, introducendo un nuovo assetto, una nuova geografia "volontaria".

Le grandi riforme riguardano le aree su cui procedere con i più significativi interventi di edificazione e di potenziamento strutturale del sistema dei servizi e delle attrezzature.

Ogni intervento deve produrre un considerevole risultato pubblico di qualificazione degli spazi pubblici, con un consistente contributo nella Dotazione territoriale all'interno del proprio ambito.

Il Documento di Piano indica per ogni ambito la serie di obiettivi prioritari di qualificazione degli spazi pubblici, il contributo nella Dotazione territoriale, motivo generatore di ogni intervento, insieme obiettivo e condizione per gli interventi di ogni singolo ambito.

Gli ambiti individuati sono:

- la nuova viabilità in lato ovest del paese (appena ultimata), nuova S.P. 98 "Calciana";
- il nuovo collegamento con la nuova Calciana in lato sud del territorio comunale con l'ampliamento di un tratto della via San Giorgio;
- il nuovo percorso ciclo-pedonale in riva al fiume Oglio;
- il nuovo agriturismo nel Parco fluviale dell' Oglio
- il potenziamento del campus dei servizi - ambito per servizi con diritti compensativi;
- la nuova residenza - ambito di trasformazione;
- il nuovo polo produttivo a sud della ferrovia Milano-Venezia;
- il centro dei servizi per le attività - ambito di trasformazione;
- il polo culturale - ambito di qualificazione funzionale;
- l'ambito sovracomunale per infrastrutture - ambito di trasformazione.

IL PARCO FLUVIALE

Assetto

L'ambito di **157,56** ha comprende quasi interamente le aree orientali e meridionali a est ed a sud del centro edificato comunale.

Nel PRG vigente, tali aree, sono prevalentemente classificate nella Zona: “ E2-ambientale”; e nel PTCP Provinciale sono classificate “nell’Ambito di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica” e “Aree di colture agrarie”.

Nel nuovo P.G.T. le aree sono completamente inserite nell’ambito del Parco del fiume Oglio, identificabile dall’ apposito retino nella tavola di sintesi.

Le aree escluse da questi vincoli sono in totale ha 15,00 quelle individuate dall’apposito retino nella tavola di sintesi.

Obiettivi

La caratterizzazione dell’ambito e la realizzazione di una serie di attività di accoglienza, ricettività, ristorazione, svago e tempo libero che definiscano la collana dei luoghi del parco.

Obiettivo prioritario del piano è la bonifica e rinaturalizzazione delle aree, con l’attrezzatura di una gran parte per le attività di supporto al parco fluviale, integrata agli interventi di bonifica decisi.

Una quota di aree dovrà essere acquisita gratuitamente per costituire la parte pubblica delle attrezzature del parco. Sono da riprendere gli obiettivi di potenziamento dei parcheggi pubblici per la fruizione del sistema fluviale e di realizzazione di aree verdi attrezzate per il tempo libero. La grande dimensione dell’ambito rende non solo possibile ma anche utile ipotizzare un ampio ventaglio di luoghi ed attività, pubbliche e private, economiche e di servizio.

Definizioni urbanistiche

L’ambito appartiene al sistema territoriale del fiume, con un indice base di IF max 0,3 mc/mq, per il Cuore del Parco, di 0,05 mc/mq per le aree ad agriturismo ed un indice per le aree vincolate di 0,01 mc/mq; si possono stimare diritti edificatori pari a circa **1.725** mq di slp, da edificare su una ridotta quantità di suolo. L’altezza massima è pari a due piani.

Le destinazioni indicate per l’area afferiscono al mix della ristorazione, attività ricettive, attività per il tempo libero. Sono escluse la residenza, le attività produttive, le attività commerciali di media distribuzione.

Le aree idonee ad accogliere l’edificazione dei diritti edificatori dell’intero ambito debbono essere escluse dalla fascia di inedificabilità del PAI; è inoltre necessario ricercare la compatibilità con le norme del PTCP Provinciale e con quelle del Parco Regionale Oglio Nord.

Le aree interessate dai vincoli ed escluse dalla superficie fondiaria, diverranno aree pubbliche e di uso pubblico, secondo le varie declinazioni stabilite nelle fasi attuative.

È definito un comparto:

- le aree, ove è possibile insediare attività ricettive, del tempo libero e di agriturismo; a tale comparto, di 103.496 mq di suolo, sono pertinenti circa 1.725 mq slp, da edificare su di una superficie fondiaria da definire con un IF massimo di 0,05 mc/mq.

Procedura attuativa

Il piano si attua con Piani Attuativi estesi almeno all'intero comparto coerenti con le norme del PTCP Provinciale e con quelle del Parco Regionale Oglio Nord.

Il piano attuativo dell'ambito del parco del fiume Oglio comprenderà le aree individuate con apposito retino nella tavola di sintesi, al fine di rendere possibile una più articolata ed integrata programmazione di interventi per la tutela naturalistica e per il tempo libero.

IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI

Assetto

L'ambito comprende:

- le aree a nord del centro edificato servite dalla S.P. 101 (via per Pontoglio) prossime al fiume Oglio intorno al campus dei servizi esistente, da mantenere come prossimo potenziamento del campus per un totale di **109.096** mq: le aree di proprietà privata assommano a circa **29.048** mq, le aree già acquisite alla proprietà pubblica, parzialmente attrezzate, assommano a circa 80.048mq.
- le aree a sud del centro edificato servite dalla S.P. 101 (via per Romano) di nuovo impianto per un totale di mq. **25.319** tutte di proprietà.

I suoli entro il perimetro delle aree urbanizzate misurano dunque **98.282** mq.

Obiettivi

Le aree a sud del Santuario della Madonna dei Campiveri di nuovo impianto per un totale di 4.494 mq. tutte di proprietà privata.

Le aree sono le più idonee per completare il sistema dei servizi; l'obiettivo specifico e prioritario per tutte le aree è il potenziamento del campus sportivo delle aree per l'incontro e le attività ludiche e delle aree preordinate alla costituzione di un bacino per scorte idriche.

L'acquisizione gratuita si persegue in via principale con l'attribuzione dell'indice territoriale di compensazione.

L'ambito definito oggi dal Documento di Piano è ripreso in parte dalle destinazioni a servizi del PRG vigente: si tratta pertanto di spazi limitati e preziosi per i potenziamenti più urgenti, da valutare, per le prospettive e le necessarie integrazioni del sistema pubblico, insieme al Parco fluviale.

I luoghi svolgono un ruolo di passaggio dal territorio della città al sistema territoriale del fiume ed a quello della campagna; le modifiche da apportare per attrezzare gli ambiti devono confrontarsi con queste vocazioni, inserirsi nel naturale andamento del suolo ed inserire le attrezzature in un disegno di esaltazione delle caratteristiche paesistiche.

Definizioni urbanistiche

Con l'indice territoriale di compensazione pari a 0,05 mq slp/mq st per le aree extraurbane (0,00 mq) e 0,3 mq. slp/mq st per le aree urbane (**98.282** mq) si possono realizzare, a corrispettivo dell'acquisizione gratuita dei **98.282** mq privati, circa **29.485** mq slp.

Tali diritti edificatori sono destinati alla residenza e sono assegnati ai proprietari in caso di cessione gratuita dei suoli. La realizzazione dei diritti edificatori avviene in aree che l'Amministrazione comunale assegna ai titolari dei diritti, alla cessione gratuita dei suoli.

La localizzazione prioritaria della realizzazione dei diritti è l'ambito Nuova residenza – ambito di trasformazione mista.

La destinazione dell'ambito è servizi (attrezzature sportive, attrezzature scolastiche, verde attrezzato, centro ludico-accumulo idrico).

Sono escluse le altre destinazioni.

Procedura attuativa

La procedura di compensazione non necessita di pianificazione attuativa ma si attiva con la cessione gratuita delle aree e la individuazione dei lotti su cui realizzare i diritti edificatori privati. I rapporti sono regolati con una convenzione.

L'assetto complessivo degli ambiti dei campus è studiato rispettivamente con un progetto urbanistico di insieme per il coordinamento delle singole opere.

LA NUOVA RESIDENZA

Assetto

L'ambito misura circa **260.012** mq e comprende le aree di frangia tra il centro urbano e le aree agricole di rispetto, quasi completamente escluse dal perimetro di suolo urbanizzato.

Il PRG vigente classifica le aree prevalentemente in "Zone E1-E2-E3 agricole".

L'ambito tematico è escluso dal Parco dell' Oglio ed il PTC della Provincia non indica particolari obiettivi o indicazioni se non una prescrizione di area per ambiti di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica in fregio alla nuova Calciana che interessa un'esigua parte delle aree per trasformazione mista.

L'ambito è interessato da una serie di vincoli:

- lungo la circonvallazione (nuova S.P. 98), con la classificazione "C1 extraurbana secondaria" secondo il Codice della strada - anche se non ha due corsie per senso di marcia - l'arretramento è pari a 30 metri; nella fascia di rispetto inedificabile si potranno realizzare interventi di riplasmazione del suolo e piantumazione per attenuare il rumore e l'impatto visivo dell'infrastruttura;
- il vincolo di inedificabilità per il rispetto cimiteriale riguarda una minima quota dell'ambito, a sud;
- il vincolo di inedificabilità dal Testo Unico sulle opere idrauliche (RD 523/1904) per 10 metri dal cavo;
- i vincoli di inedificabilità per il rispetto di elettrodotti, metanodotti e ossigenodotti.

Obiettivi

Obiettivo generale dell'ambito è la realizzazione di più interventi residenziali inseriti nel verde, integrati con azioni di qualificazione ambientale e, entro il potenziamento delle Dotazioni territoriali, la cessione di lotti per la realizzazione di diritti edificatori afferenti altri ambiti.

La valorizzazione ambientale del vicino ambito agricolo costituisce il tema principale dell'ambito e determina non solo la caratterizzazione degli spazi aperti e pubblici ma anche le giaciture dell'edificazione.

Verso la nuova viabilità di gronda (ovest) la nuova S.P. 98 saranno necessari interventi di attenuazione del rumore: viene ipotizzato un sistema di dune alberate e di filari alberati simili a bastioni ed a diaframmi verdi che possano caratterizzare con una cinta verde l'abitato e proteggerlo dal traffico veicolare.

La progettazione integrata del bastione verde, del sistema ambientale, dei percorsi pedonali e del verde di connessione, degli spazi residenziali, delle attrezzature per il tempo libero e dei parcheggi è mirata alla configurazione di una parte del paese che si caratterizzerà per la presenza del verde. Le tipologie edilizie possono essere varie, privilegiando tipi che mantengano una ridotta superficie fondiaria (basse palazzine per appartamenti, case a schiera), al fine di costituire un sistema di verde pubblico connesso al sistema agricolo.

Definizioni urbanistiche

Con gli indici della piana i diritti edificatori assommano a **90.650** mq slp per l'ambito di trasformazione mista.

La superficie fondiaria massima per la realizzazione di tali diritti, individuata dalla pianificazione attuativa, non potrà superare una dimensione totale calcolata con un indice fondiario medio di 0,8 mc/mq.

La superficie fondiaria per interventi a cura dell'Amministrazione comunale (Diritti edificatori compensativi, prioritariamente relativi all'ambito "Potenziamento del campus dei servizi") ammonterebbe almeno a **68.468** mq, da cedere gratuitamente tra le dotazioni territoriali dell'ambito.

La destinazione d'uso dei diritti edificatori è residenziale, sono escluse tutte le classi delle attività produttive, compreso le attività commerciali di media distribuzione.

Procedura attuativa

Per la rilevanza dei contenuti di coordinamento di interventi prioritari, il piano si attua con piani particolareggiati estesi ad ogni comparto.

L'Amministrazione comunale si impegna a presentare uno schema urbanistico di riferimento entro 12 mesi dall'approvazione del Piano di Governo del Territorio, quale contributo al confronto per la redazione dei piani particolareggiati.

Elemento fondamentale della pianificazione attuativa è l'individuazione delle singole Unità di intervento autonome, entro ogni comparto.

IL CENTRO DEI SERVIZI PER CIVIDATE AL PIANO

Assetto

L'ambito, incentrato sull'attuale sedime, misura circa mq; per la connotazione attuale può costituire un luogo particolare dell'insediamento, da caratterizzare con funzioni sportive.

Il PRG vigente classifica le aree dell'ambito quali attrezzature pubbliche.

L'ambito di nuovo impianto a sud della S.P. 101 misura circa mq. **25.319** per la sua vicinanza al centro edificato ed all'ambito agricolo può costituire ad un tempo sia un luogo per le attività di socializzazione ludiche-ricreative ed un serbatoio artificiale per l'accumulo delle acque meteoriche e di superficie per l'irrigazione estiva dell'ambito agricolo.

Le destinazioni previste per i contigui ambiti residenziale e produttivo consolidati, sono già in linea con l'ipotesi di arricchimento funzionale dell'area.

Il sistema di attività culturali e del tempo libero che verranno insediate negli interventi sono importanti anticipazioni del ruolo urbano per le aree e potranno trovare potenziamenti e sinergia nell'ambito di trasformazione.

Gli ambiti sono prossimi alle aree urbanizzate.

Obiettivi

L'obiettivo del piano è la realizzazione di due poli significativi di servizi alle persone; tali insediamenti dovranno caratterizzarsi come luoghi della città e dei cittadini, per funzioni, presenza di servizi, dotazioni territoriali, qualità e configurazione degli spazi, in modo da costituire due luoghi di riconoscimento e frequentazione da parte degli abitanti.

Per i servizi alle persone i centri integrano le attività presenti nell'intorno, sono aperti ad attività culturali, dello spettacolo, sport, tempo libero.

Il centro dei servizi così articolato ospita inoltre attività di ristoro e pubblici esercizi.

Definizioni urbanistiche

Le destinazioni dei diritti edificatori sono afferenti alla residenza e sono escluse le attività produttive in genere.

Sono considerate destinazioni principali le attività di servizio alle persone, della cultura, tempo libero, sport. Sono ammesse la realizzazione di insediamenti di ristoro sino a **150** mq cadauno di superficie di vendita, entro i diritti edificatori pertinenti all'ambito.

La destinazione residenziale non è compatibile, per il ruolo dell'ambito.

I Piani particolareggiati potranno definire l'eventuale realizzazione di una quota di diritti edificatori relativi alle politiche pubbliche di intervento a supporto delle attività residenziali e diritti edificatori compensativi relativi all'acquisizione di aree di dotazione territoriale per attività residenziali.

Gli ambiti costituiscono un unico centro servizi l'eventuale localizzazione dei diritti edificatori relativi sono condizioni essenziali per la corretta progettazione urbanistica del sistema.

Procedura attuativa

Per la rilevanza dei contenuti di coordinamento con infrastrutture strategiche i piani si attuano con i Piani particolareggiati.

I piani sono subordinati alla valutazione di compatibilità paesistica ambientale di cui al PTCP.

IL POLO CULTURALE DI CIVIDATE AL PIANO:

Il Parco dell' Oglio, della cultura e dei servizi civili

Cividate al Piano si pone come sede di attrezzature di arricchimento e qualificazione culturale dell'insieme del sistema dell' Oglio.

Nel cuore del centro storico ed in via Ospedale ed in via Campiveri in prossimità del Santuario omonimo ad integrazione del Parco dell' Oglio, Cividate al Piano propone il potenziamento dei servizi civili e dell'accoglienza, in due sistemi edilizi significativi per localizzazione, significato, ruolo e valore testimoniale: il centro socio-culturale nel palazzo Comunale di via Ospedale ed il complesso del Santuario della Madonna dei Campiveri con le aree circostanti e con un futuro edificio appositamente edificato.

In questo sistema il piano intende saldare il potenziamento del sistema culturale di rango sovralocale con il sistema locale delle attività di servizio alle persone, promuovendo attività di integrazione del sistema economico locale e di potenziamento del ruolo nel contesto territoriale.

Questa trasformazione, di forte rilevanza per i luoghi interessati, gli obiettivi specifici e le destinazioni di interesse generale e peso sovralocale, incide sul sistema degli usi più che sulla trasformazione fisica. Le definizioni urbanistiche ed i principi generali per la definizione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione non sono applicabili a questo intervento di recupero urbano e non di addizione.

Le quantità già edificate saranno aumentate: l'esistente deve essere nuovamente ristrutturato per l'incongruenza rispetto al valore testimoniale dell'insieme e per il difficile utilizzo rispetto alle nuove esigenze, il futuro edificio che verrà costruito fuori dall'edificato su una nuova area a sud del Santuario di Campiveri per rendere possibile il miglioramento e l'integrazione delle attività culturali presenti in Cividate al Piano.

Gli ambiti individuati sono destinati ad attrezzature di interesse generale, in particolare per attività culturali e per il tempo libero, con l'obiettivo di costituire un fulcro delle attività culturali comunali e sovracomunali.

Le destinazioni possono essere integrate con attività ricettive al servizio dei poli culturali ed attività commerciali di vicinato funzionali ai poli culturali.

Non sono ammesse la residenza, le attività produttive e le attività commerciali di media distribuzione.

Le destinazioni non rendono sempre necessario l'intervento pubblico diretto né l'acquisizione degli immobili; l'assetto proprietario e la modalità gestionale andrà verificata nel contesto del progetto gestionale complessivo e con la ricerca di qualificati partner pubblici e privati.

I progetti edilizi dovranno distinguere le parti su cui intervenire con interventi di risanamento edilizio dagli interventi di ristrutturazione edilizia, da quelli di demolizione e da quelli di nuova costruzione;

Procedura attuativa

Il piano si attua con *un Piano Attuativo riferito ad un sottosistema*: il palazzo Comunale di via Ospedale 1.204 mq.

E' necessario lo stimolo ed il coordinamento dell'Amministrazione per il decollo delle proposte, il coordinamento delle fasi attuative, il potenziamento delle sinergie; solo in caso di necessario controllo della procedura e della proprietà del suolo si procederà con piani particolareggiati.

.3.5 Le trasformazioni diffuse

Le trasformazioni diffuse sono relative alla trasformazione di ambiti con obiettivi di natura locale, di puntuale qualificazione dell'esistente e dell'intorno. Questi interventi, secondo la localizzazione, possono assumere forti connotati di riqualificazione urbana, poiché si tratta delle poche possibilità rimaste per introdurre innovazioni nella trama del tessuto esistente, in primo luogo spazi pubblici. Spesso non si tratta di consistenti dimensioni territoriali, soprattutto se confrontati con le quelle degli ambiti delle grandi riforme.

Riguardano la radicale trasformazione di assetti ed usi di ambiti edificati ritenuti obsoleti.

Sono pertanto interventi preceduti da demolizioni e, quando riguardano suoli utilizzati da attività, piani di caratterizzazione ed eventuali opere di bonifica.

Anche le trasformazioni diffuse sono attivate e indirizzate da Piani Attuativi di insieme, necessari per coordinare il risultato di riqualificazione dell'insieme della trasformazione.

La quantità da ricostruire spesso non è semplicemente funzione della dimensione territoriale dell'ambito, come nelle grandi riforme, ma può dipendere anche dalla quantità e dal tipo di edificazione esistente.

Le trasformazioni diffuse possono riguardare ambiti individuati o ambiti proposti nella fase attuativa perché riconosciuti appartenenti ad una categoria.

Gli ambiti sono interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica, con realizzazione di nuovi spazi pubblici o, più in generale di dotazioni territoriali aggiuntive, non si tratta di meri interventi di demolizione e ricostruzione edilizia.

Gli interventi di ricostruzione edilizia, possibili nella città consolidata, in assenza di valori testimoniali o particolari tutele, saranno normati dal Piano delle Regole.

Gli ambiti delle trasformazioni sono improntati ad obiettivi, criteri e regole innovativi rispetto al PRG vigente.

Il Documento di Piano raggruppa le trasformazioni diffuse in categorie, sottolineando le caratteristiche rilevanti nella codificazione dei principi urbanistici di intervento:

- ambiti interessati da pianificazione urbanistica attuativa vigente o in itinere la cui regolamentazione potrebbe essere rivista, alla luce dei nuovi obiettivi dichiarati; i Piani Attuativi vigenti possono continuare la loro esecuzione; la modificazione degli atti già assunti o l'approvazione di nuovi atti si confronta con il Documento di Piano;
- ambiti di riconfigurazione fisica nel centro storico;
- trasformazione di ambiti con attività in zona agricola;
- attività insediate in ambiti non idonei – Parco dell' Oglio – aree agricole;
- le attività presenti nel sistema insediativo;
- le porosità nel sistema insediato.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI ED IN ITINERE

Si possono indicare alcuni ambiti con PA approvato o ancora in itinere che potrebbero essere interessati da una rilettura e modifica degli obiettivi sanciti dal PRG vigente, alla luce delle nuove situazioni.

Costante in queste riletture è la necessità di coinvolgere nell'intervento tutti i suoli compresi nel piano attuativo secondo il PRG vigente che ha motivato la trasformazione. Sono possibili estensioni di ambito, purché comprese all'interno delle aree di trasformazione previste dal P.G.T.; non sono ammesse esclusioni di proprietà non consenzienti alla rinuncia ai propri diritti immobiliari.

Per questa categoria non sono previste quantità edificatorie aggiuntive.

AMBITI DI RICONFIGURAZIONE FISICA NEL CENTRO STORICO

Come si può constatare dal “repertorio dei principali elementi di rilievo architettonico presenti nel centro storico” della variante generale del P.R.G. vigente ed allegato alla presente relazione come documento di analisi, gli interventi di recupero nel centro storico sono molto ridotti mentre quelli di riconfigurazione fisica e di trasformazione offerti dalla precarietà di vecchi edifici privi di valore storico ed artistico risultano più consistenti.

Il centro storico infatti presenta possibilità di trasformazione; l’attenzione progettuale in questi casi deve confrontarsi con gli aspetti della qualità del paesaggio urbano storico, nelle giaciture ed allineamenti, nelle altezze, negli assetti volumetrici, nei linguaggi compositivi e nei materiali.

La delicatezza delle situazioni per la localizzazione esige una elencazione puntuale degli obiettivi, delle possibilità di intervento e delle destinazioni. La procedura attuativa è il piano di recupero.

Gli edifici che si segnalano in particolare sono quelli che costituiscono i nuclei storici ed artistici di via Vavassori, di via XXV aprile, di piazza Castello, di via Roma, di piazza S. Nicolò, di via Ospedale, di via Castello e di alcune cascine sparse oltre il centro storico.

La trasformazione dovrà portare alla ricomposizione unitaria dei nuclei, alla ridefinizione dei siti con l’individuazione di spazi pubblici su cui affacciare le nuove attività di servizio alle persone.

La quantità edificabile è pari alla SLP esistente, la destinazione prevalente è residenza, sono ammesse al piano terra attività commerciali (fino al negozio di vicinato da **150** mq SV, non alimentare) e di servizio alle persone.

Non sono necessarie dotazioni territoriali in aree, le dotazioni funzionali minime sono monetizzabili.

L’ambito di proprietà pubblica di via Ospedale è idoneo ad ospitare un potenziamento di funzioni pubbliche. La configurazione morfologica si dovrà confrontare con l’intorno e costituirà un elemento importante per la definizione degli spazi circostanti.

Quantità edificatorie aggiuntive non sono previste per tutti gli ambiti qui elencati.

Ambito centro socio-culturale di via Ospedale

- l’insediamento ha un’estensione di 2.408 mq di Slp, in “Ambito di recupero dei nuclei storici - art. III.4.2.1. delle N.T.A. del Piano delle Regole”, con una capacità edificatoria pari a quella esistente; Obiettivo specifico per l’intervento è l’utilizzo a scopi culturali ed a servizi alla persona, correlato ad un consistente miglioramento della presenza ambientale.

Il Documento di Piano indica l’ambito di recupero, per 2.408 mq di Slp.

La quantità massima insediabile esistente è espressa in quantità assoluta, pari a 2.408 mq Slp stimati.

Destinazioni d’uso per l’intero ambito di trasformazione: attività culturali e servizi alla persona, con il divieto di attività commerciali, di logistica ed autotrasporto.

Le dotazioni territoriali legate all’ambito sono:

- la qualificazione del **sistema fognante**;
- la razionalizzazione **della viabilità e dell’accesso viario**.

TRASFORMAZIONE DI AMBITI CON ATTIVITÀ IN ZONA AGRICOLA

Il Documento di Piano individua in zona agricola, all'esterno del Parco dell' Oglio, centri agricoli di provenienza storica, centri produttivi.

Si tratta degli ambiti agricoli produttivi, con aziende agricole già insediate al momento della dotazione del nuovo P.G.T.

Tali insediamenti sono molto visibili sull'orizzonte locale per le dimensioni e l'assenza di sistemi vegetazionali o alberature di mascheramento.

L'obiettivo comunale principale è la qualificazione ambientale degli insediamenti. Tali presenze sono subordinate ad interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione ambientale e degli insediamenti.

Non sono ammessi altri interventi di ristrutturazione urbanistica in ambito agricolo per attività diverse da quelle agricole.

Le attività extragricole presenti sono da regolare con parametri di adeguamento dal Piano delle Regole.

Tutela del suolo agrario

Il tema del risparmio del suolo agrario, espresso dal PTCP della Provincia di Bergamo, ripreso dai vari momenti della partecipazione popolare, riaffermato nel Documento di intenti per una sostenibilità dello sviluppo locale, indica una modalità da rispettare nel perseguire gli obiettivi specifici degli interventi.

Porte del parco Oglio Nord

Gli ambiti da trasformare sono accomunati dagli obiettivi prioritari della riqualificazione ambientale e dalla possibilità di caratterizzare le aree di dotazione territoriale quali luoghi privilegiati ed attrezzati di accesso al parco locale di interesse sovracomunale anche secondo gli obiettivi emersi dal processo di partecipazione popolare.

Le quantità edificatorie previste, compreso le quantità aggiuntive, sono quelle precedentemente indicate e comunque non superiori a quelle degli edifici rurali di provenienza storica all'interno delle aree previste dal P.G.T. quali interventi di agriturismo (Cascine Bosco, Cerello e Motta Bassa).

ATTIVITÀ PRODUTTIVE INSEDIATE IN AREE NON IDONEE

La situazione più rappresentativa nel panorama delle trasformazioni diffuse è data dagli insediamenti produttivi in aree giudicate oggi non idonee, per la relazione con il sistema ambientale, con l'ambiente urbano circostante, con le funzioni prevalenti nell'intorno.

La presenza di attività produttive è da ritenere un elemento positivo per il segnale di vitalità del tessuto economico locale e per le ricadute in termini sociali ed economici, le localizzazioni possono essere sottoposte a successive valutazioni derivate dal contesto del sistema ambientale o insediativo.

Il Documento di Piano affronta il giudizio urbanistico sulle localizzazioni, e, per quelle considerate non idonee, affianca tale definizione a politiche territoriali volte ad offrire nuove opportunità localizzative alle attività presenti sul territorio in continuità con il tessuto produttivo esistente.

Per raggiungere tale possibilità l'Amministrazione comunale articola politiche atte a reperire lotti in ambiti attrezzati, da offrire alle aziende disposte a trasferirsi; in questo caso possono essere raggiunti obiettivi di mantenimento della articolazione produttiva locale e di attivazione degli interventi di qualificazione territoriale.

La presenza di attività produttive al di fuori delle aree appositamente attrezzate negli ultimi decenni non è consistente. Si tratta in diversi casi di localizzazioni legate a fattori particolari: i cicli di lavorazione, la tipologia produttiva, i livelli di inquinamento ambientale e tutti quei fattori che comunque possono interferire negativamente con l'ambiente circostante; a partire da queste condizioni di prima localizzazione si sono spesso sostituite o aggiunte altre attività.

Il piano assume i luoghi suscettibili di trasformazione quale possibilità, occasione di qualificazione, non come vincolo.

Si tratta di alcune delle ultime possibilità di modificazione entro la città costruita, da utilizzare per introdurre le nuove qualità richieste, in particolare nel sistema degli spazi pubblici e relazionali.

Tale strategia partecipa all'obiettivo di mantenere sotto controllo il consumo di aree non urbanizzate.

Il processo di piano, per questi interventi di riurbanizzazione si concretizza con la convergenza di una serie di interpretazioni, necessità, esigenze e scelte di diversi soggetti e ruoli.

Il tema del piano è come gestire l'evoluzione dell'insediamento una volta che viene meno l'attività originaria che ha portato alla localizzazione.

Parametri ritenuti rilevanti sono: la localizzazione specifica entro il futuro Parco dell'Oglio, la presenza di vincoli aggiuntivi e l'insediamento entro il perimetro del suolo urbanizzato.

Gli insediamenti nel Parco dell'Oglio presentano la relazione col contesto ambientale più delicata, per il superamento della situazione attuale ed il governo delle trasformazioni è necessario il confronto con l'Amministrazione Comunale, secondo le procedure stabilite dai piani e con forme di stretta collaborazione istituzionale.

Gli usi e le destinazioni d'uso

La situazione di effettivo utilizzo dell'organismo edilizio, il tipo di attività in essere, dal caso di edifici vuoti ("dismessi") alla presenza di attività e lavorazioni che aggravano la incompatibilità rappresentata dal sistema edilizio, impone un'ulteriore riflessione. Nel caso di edifici vuoti, è necessario eliminare la destinazione d'uso produttiva e definire la nuova destinazione per permettere un nuovo ruolo dell'edificio. Un ulteriore parametro rilevante è la destinazione d'uso vigente, il giudizio "storico" che l'Amministrazione comunale ha perseguito sino ad ora.

Nei casi di edifici occupati da attività produttive è utile valutare attentamente la destinazione d'uso e le possibilità di adeguamento edilizio ammesso, al fine di indirizzare con principi generali la regolamentazione da articolare con il Piano delle Regole.

Regimi transitori: destinazioni d'uso e modificazioni fisiche di adeguamento

Il Documento di Piano imposta una regolamentazione con regimi transitori per gli edifici occupati da attività produttive. I regimi transitori possono essere una pluralità, al fine di calibrare le modificazioni di adeguamento ammesse nei casi da distinguere secondo i livelli di incompatibilità. Il regime transitorio minimo corrisponde alla mera ammissione dell'attività produttiva, senza ulteriori possibilità di modificazioni fisiche: si tratta dei casi di assoluta incompatibilità con il sistema ambientale, dove la difficile relazione è avvertita e dichiarata da tempo e sono state esaurite le possibilità una tantum via via messe a disposizione. Accedere agli adeguamenti ammessi dal regime transitorio dovrà essere accompagnato da una convenzione particolare che fissi gli interventi per migliorare la compatibilità ambientale verso l'intorno o partecipi alla ricostruzione del paesaggio agrario.

Il secondo regime: la trasformazione compatibile con i luoghi

Il secondo regime normativo, dopo la cessazione dell'attività, scatta su tempi sanciti dall'azienda e propone la ristrutturazione urbanistica per funzioni specifiche e non industriali, legate alle suscettività delle localizzazioni.

L'esplicitazione del secondo regime, successivo nel tempo ed alternativo alla situazione attuale, si basa sulla opportunità di non rimandare a successive varianti gli obiettivi generali che possono essere chiari sin d'ora.

Le aziende insediate dispongono di un quadro normativo di riferimento per stimare costi e vantaggi dati dall'abbandono della localizzazione attuale: sono possibili stime di fattibilità e si escludono da inopportune procedure singole i casi che possono essere impostati unitariamente oggi.

L'accesso al secondo regime avviene con la presa d'atto da parte dell'Amministrazione dell'avvenuta nuova situazione, senza varianti, ma come sviluppo del processo attuativo.

La trasformazione è guidata dal criterio fondamentale di perseguire la compatibilità con i luoghi: devono essere modulate attentamente sia le quantità realizzabili che le destinazioni ammissibili; il principio del dimensionamento del nuovo insediamento non può essere derivato dal confronto con le spese di trasferimento: un'impresa sana ammortizza i propri investimenti, in mancanza di prospettive non è la valorizzazione immobiliare che può rilanciare l'attività.

Le quantità da riedificare sono legate alla slp demolita.

Le destinazioni sono legate al contesto circostante.

Per il sistema territoriale del fiume le destinazioni sono legate all'accoglienza ed alla ricettività, alle attività del tempo libero, dello sport e delle attività culturali, sono escluse le attività produttive e la residenza.

Per il sistema urbano la destinazione prevalente è la residenza, sono escluse le attività produttive.

I principi di intervento sono articolati sulla base di alcune tipizzazioni di localizzazione, regolamentazione vigente e vincoli presenti:

- le attività inserite nel Parco futuro dell'Oglio;
- le attività presenti nel sistema insediativo.

ATTIVITÀ INSEDIATE IN AMBITI NON IDONEI

PARCO REGIONALE DELL' OGLIO NORD

Gli insediamenti con il maggior livello di incompatibilità sono quelli confinanti e/o interni al Parco dell' Oglio, in prossimità del fiume e in contrasto con la finalità del Parco.

Si tratta di edifici ed impianti produttivi le cui lavorazioni dovranno essere attentamente sottoposte alle verifiche delle aziende e agli attenti controlli da parte delle istituzioni pubbliche preposte.

Gli ambiti sono subordinati ai vincoli sovraordinati:

- paesaggistico, DLgs 42 /2004 art. 136;
- rispetto paesaggistico dei fiumi e corsi d'acqua, DLgs 42/2004 art. 142 c, per una fascia di 150 metri;

Regime transitorio

Per questo insieme i contenuti del regime normativo transitorio, sono:

- Destinazione d'uso: conferma della destinazione produttiva in essere;
- Modificazioni fisiche: sono ammessi interventi di adeguamento con incremento quantitativo solo se finalizzati al miglioramento ambientale ed esigenze igienico- sanitarie; sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia interna.

Eventuali interventi dovranno essere legati ad azioni specifiche di compatibilizzazione.

Regime di trasformazione

Gli obiettivi del secondo regime normativo sono attuabili con la trasformazione anche radicale delle strutture, per attivare l'insediamento di nuove attività legate al tempo libero, allo sport, alla cultura, all'ambiente, alle attività dell'accoglienza ricettiva.

Sono vietate le attività commerciali di media distribuzione e la residenza.

Le quantità da riedificare mediante interventi di ristrutturazione urbanistica sono legate alla slp demolita.

L'intervento è operabile con piano attuativo esteso all'intero ambito.

Non sono previste quantità edificatorie aggiuntive .

Altre attività insediate nel Parco

Esistono altre attività insediate nel Parco dell' Oglio: si tratta di attività agricole e di allevamento con individuazione specifica e regolamentazione nel PTCP e/o nel P.R.G. comunale vigente.

Il Documento di Piano indica la categoria della parziale trasformazione per tali ambiti e formula indirizzi per la definizione degli adeguamenti ammessi con il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi:

- Insediamenti agroturistici negli ambiti consolidati;
- attività sportive pubbliche;

L'ambito è inserito nella fascia fluviale del Piano di Assetto Idrogeologico del Po"; la destinazione a servizi sportivi è coerente con i luoghi ed il P.G.T. comunale; la regolamentazione specifica è rimandata al Piano dei Servizi in coordinamento con il Parco dell' Oglio.

ATTIVITÀ PRESENTI NEL SISTEMA INSEDIATIVO

Una serie di interventi sono inseriti nella categoria delle trasformazioni in settori urbani edificati, entro il perimetro di suolo edificato.

Sono ambiti in situazioni anche differenti tra loro, si esemplificano casi tipici:

- artigianali;
- commerciali;
- di servizio;

Metodo generale per la definizione degli ambiti è l'accorpamento di più situazioni trasformabili, calibrando nel decennio di validità del Piano Attuativo comparti di attuazione.

Definizioni urbanistiche

Destinazione d'uso: residenziale e attività urbane compatibili; sono vietate le altre destinazioni produttive.

Diritti edificatori: i diritti di base sono quelli precisati nella parte III "norme del Piano delle Regole".

Per gli ambiti a bassa densità è comunque possibile realizzare una quantità pari ai diritti edificatori definiti dagli indici delle norme anzidette.

Si realizzano inoltre i diritti edificatori compensativi di eventuali aree a servizi, anche non contigue, cedute gratuitamente e contestualmente.

Gli spazi attrezzati e ceduti per "spazi pubblici per la socialità, piazze, spazi e percorsi pedonali" generano una capacità edificatoria aggiuntiva pari agli indici compensativi.

L'impianto morfologico (giaciture, allineamenti, altezza) di ogni intervento si confronta e deve essere compatibile con l'intorno, contribuendo a qualificare e rafforzare l'identità dei luoghi.

Limite quantitativo per il quinquennio

Il Documento di Piano ha un arco temporale di validità quinquennale. Strategie, obiettivi e criteri generali sono individuati con una logica di più lungo periodo; le valutazioni quantitative complessive, la stima delle quantità effettivamente realizzabili nell'arco del periodo di vigenza sono aderenti ad un periodo di cinque anni.

La categoria delle "attività presenti nel sistema insediativo" non è definita con individuazioni esclusive, ma con criteri e principi per l'individuazione operativa.

.4 Politiche territoriali

I tempi e le azioni di riferimento

I criteri guida per le politiche settoriali inseriti nel Documento di Piano si confrontano sostanzialmente con il termine temporale quinquennale attribuito al Documento.

In tale periodo, con il primo Documento di Piano, si possono impostare alcune linee di percorso, definire gli strumenti per proseguire il processo, passare alla realizzazione dei primi interventi. Particolare importanza acquistano gli interventi da promuovere per il ruolo di volano di obiettivi rilevanti.

Il paragrafo è organizzato in tre parti:

.4.1 Politiche territoriali di intervento settoriale

.4.2 Quantità generali per settore

.4.3 Scelte di rilevanza sovracomunale

Politiche territoriali di intervento settoriale

Le politiche sono distinte per i settori:

- residenziale;
- attività produttive del secondario e terziario;
- attività dei servizi;
- agricoltura;
- mobilità;
- paesaggio;
- ambiente;

Quantità generali per settore

Le quantità in gioco sono calibrate sul termine temporale entro cui procedere, per quanto riguarda le procedure urbanistiche, all'approntamento e approvazione di Piani Attuativi e relative convenzioni.

.4.1 Politiche territoriali di intervento settoriale

SETTORE RESIDENZIALE

Indirizzo generale

L'indirizzo principale per il settore residenziale è la qualificazione, da perseguire con interventi di riabilitazione ed adeguamento del patrimonio esistente e politiche integrate di miglioramento e potenziamento delle dotazioni territoriali. Per qualificare la qualità dell'abitare l'Amministrazione Comunale intende agire nel settore dei servizi e della città pubblica, con interventi sulla rete dei servizi, sulla rete della viabilità, sul sistema dell'ambiente agricolo e dell'ambiente naturale e degli spazi pubblici e di uso pubblico ed il miglioramento dell'ambiente urbano.

Con il trasferimento del traffico in transito, uno dei temi specifici è la promozione di rilocalizzazione di attività oggi in luoghi non idonei poiché prevalentemente residenziali.

Priorità: alloggi in affitto

Un tema che assume oggi aspetti rilevanti, sottolineati dalle indagini e dal processo partecipativo, è la carenza di alloggi in affitto, sia per la fascia meno solvibile a prezzi di mercato che in assoluto, per fasce di prezzi anche oltre quanto stabilito per la residenza di proprietà pubblica.

Questa carenza provoca gravi disagi sociali e mostra la discrasia qualitativa tra produzione edilizia e una domanda sociale che, pur dotata di capacità di spesa non può accettare le modalità imposte dall'attuale mercato.

Nuovi soggetti si stanno affacciando per le azioni nel settore della residenza sociale in affitto, in testa le fondazioni. L'Amministrazione intende assumere un ruolo di coordinamento e richiamo per tali azioni.

Il piano intende incrementare la dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica nelle sue varie forme, sovvenzionata, agevolata, convenzionata, con la priorità per la realizzazione di alloggi in affitto.

La qualificazione della città costruita

La qualificazione del sistema insediativo si basa sulla possibilità di introdurre nuovi spazi di relazione attraverso i pochi interventi ancora possibili di trasformazione diffusa e nel miglioramento degli spazi esistenti mediante interventi di riprogettazione degli spazi pubblici.

Il piano indirizza le trasformazioni diffuse, ultime possibilità di intervento interne alla città costruita, verso una nuova qualità dell'abitare, imperniata sull'attenzione agli assetti, non solo quantitativi, degli spazi relazionali e del sistema delle attività.

La verifica della capacità di rispondere alla grande aspettativa di qualificazione dell'intorno è il più importante criterio di valutazione della qualità progettuale di tali interventi; senza l'apporto di qualificazione per l'ambito urbano in cui sono inseriti viene meno lo stesso interesse generale all'intervento.

Il nuovo abitare nel centro storico

La condizione specifica dell'abitare nel nucleo storico consiste nell'essere entro un sistema di successive modificazioni e stratificazioni che ci consegna un luogo di forte integrazione tra attività residenziali, di servizio alle persone ed alle imprese e la qualità ed articolazione degli spazi, sia per gli assetti fisici sia per la socialità che rappresentano. Tali qualità di integrazione tra attività e articolazione degli spazi relazionali sono la caratteristica da qualificare e potenziare con gli interventi.

Trasformazione della frangia urbana

L'ambito territoriale per le politiche di incremento del patrimonio edilizio residenziale è costituito dalle aree di frangia entro il tracciato della nuova viabilità così come prevista nel vigente P.R.G.; interventi di qualificazione dello spazio pubblico e di intensificazione degli spazi aperti sono possibili entro il sistema insediativo definito dal perimetro del suolo urbanizzato.

Grandi riforme: intervento prioritario

L'intervento prioritario da promuovere è l'ambito della Nuova residenza, in quanto volano delle scelte del nuovo piano.

Grandi riforme: interventi di qualificazione

Le trasformazioni degli ambiti "Cuore del parco fluviale", "Potenziamento del campus dei servizi", "Centro dei servizi per Civate al Piano" attengono alla qualificazione e al potenziamento del sistema delle attrezzature, dei servizi e degli spazi pubblici al supporto della residenza.

Edilizia Residenziale Pubblica

Le politiche pubbliche di supporto al disagio residenziale dispongono di diritti edificatori utilizzabili esclusivamente per edilizia residenziale pubblica, con interventi diretti, sovvenzionati, agevolati, convenzionati.

Il tema prioritario di intervento è individuato nell'incremento di disponibilità di alloggi da collocare in affitto.

Sono attribuiti dal piano diritti edificatori, destinati ad Edilizia residenziale pubblica, da realizzare entro le aree di frangia e le porosità del tessuto urbano oltre alla conferma delle quantità inserite nel piano di edilizia popolare vigente.

Tali diritti edificatori potranno essere realizzati anche da soggetti aventi i requisiti di legge e con le caratteristiche definite dall'Amministrazione Comunale.

Le aree oggetto degli interventi ERP sono prioritariamente aree di dotazione territoriale.

Tutti gli interventi ERP sono regolati con apposita convenzione regolante il regime dei suoli, dei diritti edificatori, degli oneri e opere di urbanizzazione, delle specifiche condizioni rispetto agli obiettivi specifici di edilizia residenziale pubblica.

Le esperienze di autocostruzione cooperativa assistita sono promosse tra gli interventi ERP.

L'Amministrazione assume il ruolo di governo del processo di potenziamento attraverso il reperimento di aree e diritti edificatori per tali interventi, assegnando in forma onerosa aree e diritti.

L'Amministrazione coordinerà i tempi della pianificazione urbanistica di dettaglio degli interventi ERP con i tempi della pianificazione di dettaglio degli interventi privati, in modo da promuovere una offerta contemporanea nei settori pubblico e privato.

L'Amministrazione formulerà nuovi indirizzi e criteri per la gestione dei temi dell'edilizia residenziale pubblica, quali, ad esempio, l'assegnazione dei diritti edificatori ERP, l'assegnazione di aree, l'assegnazione di alloggi comunali, la quantità minima di alloggi in affitto sul totale ERP.

L'Amministrazione, nella definizione delle assegnazioni ad imprese e cooperative e dei relativi atti di convenzione, adotterà gli strumenti per mantenere durevole nel tempo l'uso del servizio casa realizzato entro politiche territoriali specifiche, prevedendo tempi, requisiti, valori di riferimento e modalità delle mutazioni di uso e proprietà.

Saranno disciplinati il diritto di prelazione per l'Amministrazione comunale –anche mediante lo strumento del contratto con persona da nominare– e per liste di soggetti con specifici requisiti, le modalità di calcolo del valore di vendita, basato sui costi sostenuti e sull'invecchiamento dell'immobile.

Le politiche dell'edilizia residenziale pubblica dovranno affrontare anche i disagi espressi dai soggetti oggi mantenuti ai margini dalle rilevazioni periodiche e dalle graduatorie ufficiali.

L'Amministrazione promuoverà forme di residenzialità temporanea e leggera per soggetti in situazioni di difficoltà abitativa immediata e temporanea.

SETTORE PRODUTTIVO

Indirizzo generale

L'indirizzo generale per il settore produttivo è la qualificazione e la strutturazione di un nuovo grande ambito produttivo a sud della ferrovia Milano-Venezia in collaborazione con Comune confinante di Cortenuova e secondo le direttive del P.T.C.P. provinciale e della Provincia di Bergamo da perseguire con interventi di adeguamento ed ampliamento del patrimonio esistente e politiche integrate nel settore degli spazi di supporto e dei servizi alle imprese.

Spazi di supporto

Gli spazi pubblici e di uso pubblico al servizio delle attività (standard urbanistici) presentano talvolta carenze quantitative - i parcheggi per attività produttive - e qualitative, mancando completamente la dotazione di verde, di arredo e di separazione e filtro tra attività produttive, residenza e territorio agricolo. Il piano intende perseguire il superamento di tali carenze con regole ed interventi specifici.

Grandi riforme: interventi specifici

L'intervento specifico che il piano indica per la localizzazione di attività qualificate al servizio delle attività produttive è l'ambito "Centro dei servizi per la città e le attività". Uno degli obiettivi di tale intervento è la realizzazione del centro dei servizi alle imprese, collocato nell'ambito a sud della ferrovia Milano -Venezia e lungo la S.P. 98 "Nuova Calciana" finalizzato alla qualificazione delle attività produttive; tale insediamento dovrà caratterizzarsi anche come luogo della città e dei cittadini, per funzioni, presenza di servizi, dotazioni territoriali, qualità e configurazione degli spazi.

Grandi riforme: ambiti interessati

Il piano indica una serie di interventi legati all'articolazione del ruolo che Cividate al Piano intende assumere nei confronti del sistema territoriale e produttivo, potenziando oltre alle attività culturali, del tempo libero, dello sport e dei servizi: (si tratta degli interventi "parco fluviale", "Potenziamento del campus dei servizi", "Polo culturale del Parco", rivolti alla integrazione di funzioni dell'accoglienza, della cultura e del tempo libero) anche le attività produttive già qualificate sul territorio (Sessa Marine S.r.l.; Olifer-ACP S.p.a.) ed incrementando sensibilmente la disponibilità di nuove aree produttive nell'ambito meridionale del proprio territorio e cioè in corrispondenza di importanti opere infrastrutturali viabilistiche ed energetiche presenti storicamente sul territorio come la ferrovia Milano-Venezia e di recente costruzione come la nuova S.P. 98 "Calciana", la rete di opere di urbanizzazione primaria e secondaria costituita dalla nuova viabilità locale, dal nuovo pozzo idrico, dalla nuova sottostazione primaria dell'ENEL, dai nuovi ossigenodotti e metanodotti che sono attualmente esistenti nel vicino ambito commerciale-produttivo in Comune di Cortenuova ed in quello produttivo dell'impianto siderurgico della ditta Olifer-ACP S.p.a. nel proprio territorio comunale.

Su queste nuove aree a destinazione produttiva il Comune di Cividate al Piano in collaborazione con il Comune di Cortenuova e sotto l'egida dell'Amministrazione Provinciale intende insediare un nuovo e moderno centro produttivo polivalente che rappresenti uno dei più importanti centri produttivi della "Bassa Bergamasca" realizzando in tal modo uno degli obiettivi cardine del PTCP per questo ambito provinciale.

Polo degli impianti tecnologici

Una azione importante per la qualificazione degli equipaggiamenti del sistema produttivo riguarda il polo degli impianti tecnologici per lo smaltimento dei rifiuti urbani.

Il polo è destinato ad attrezzature di interesse generale ed è dedicato al potenziamento del sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed all'evoluzione dello stesso.

Intervento pubblico di supporto alle attività produttive

Le politiche pubbliche di supporto alle attività produttive dispongono di diritti edificatori utilizzabili per:

- programmi di rilocalizzazione di attività oggi insediate in ambito non idoneo;
- programmi di insediamento di attività in sito attrezzato;

Il tema prioritario di intervento è la rilocalizzazione delle attività ambientalmente incompatibili e moleste per le attività circostanti.

Le aree oggetto degli interventi di supporto alle attività produttive sono prioritariamente aree di dotazione territoriale. Tutti gli interventi sono regolati con apposita convenzione regolante il regime dei suoli, dei diritti edificatori, degli oneri e opere di urbanizzazione, delle specifiche condizioni rispetto agli obiettivi specifici di rilocalizzazione e sviluppo delle attività produttive.

L'Amministrazione assume il ruolo di governo del processo di potenziamento attraverso il reperimento di aree e diritti edificatori per tali interventi, assegnando in forma onerosa aree e diritti.

L'Amministrazione, nella definizione delle assegnazioni alle imprese e dei relativi atti di convenzione, adotterà gli strumenti per mantenere durevole nel tempo l'uso dell'ambito attrezzato realizzato entro politiche territoriali specifiche, prevedendo tempi, requisiti, valori di riferimento e modalità delle mutazioni di uso e proprietà.

L'assegnazione sarà legata alla specificazione dei tempi di divieto di vendita per almeno un decennio, del diritto di prelazione per l'Amministrazione comunale e per liste di soggetti con specifici requisiti, le modalità di calcolo del valore di vendita, basato sui costi sostenuti e sull'invecchiamento dell'immobile.

Gli interventi potranno essere sviluppati con lo strumento del Piano degli Insediamenti Produttivi, secondo l'articolo 27 L. 865/71.

Regole per l'adeguamento delle attività insediate

Le indagini hanno rilevato la necessità di procedere all'aggiornamento delle regole relative alle aree attrezzate, al fine di promuovere interventi di adeguamento degli spazi e consolidamento delle attività.

Il processo di consolidamento entro le aree attrezzate permette di confermare gli ambiti da mantenere in uso alle attività ed evitare inutili trasferimenti. Le regole di consolidamento, da articolare nel Piano delle Regole, dovranno essere operabili con singoli titoli abilitativi e partecipare all'incremento e miglioramento delle dotazioni territoriali, in particolare la presenza di parcheggi pubblici e di uso pubblico e la realizzazione di quinte verdi di separazione dai contesti residenziali e dal territorio agricolo.

Le attività commerciali: la qualificazione del centro commerciale diffuso

Il primo obiettivo per le politiche relative alle attività commerciali è il rafforzamento degli interventi di consolidamento e qualificazione del centro di Cividate al Piano, che coniuga qualità urbana,

integrazione e vitalità delle attività.

Le qualità di questo insediamento urbano, su cui far leva per la propria innovazione e per la qualificazione e potenziamento del settore commerciale sono la integrazione tra attività residenziali,

di servizio alle persone ed alle imprese e la qualità ed articolazione degli spazi, sia per gli assetti fisici sia per la socialità che rappresentano.

Le condizioni urbanistiche del centro urbano e l'assetto della mobilità non permettono di localizzare consistenti aggiuntive quantità commerciali. E' da riservare ad operazioni di qualificazione anche urbanistica la possibilità di realizzare negozi di vicinato commerciali non alimentari, con superficie di vendita contenuta entro i 150 mq, entro il centro urbano.

Tale possibilità si coordina con l'obiettivo del potenziamento del "centro diffuso", e con gli interventi di qualificazione della città costruita, con un inserimento di qualità diversa dall'esistente e con minor impatto sul sistema della mobilità; la localizzazione all'interno di interventi di ristrutturazione urbanistica consente il necessario reperimento di tutta la dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici o di uso pubblico, affiancata alla realizzazione di significativi spazi pubblici.

Tuttavia il Comune di Cividate al Piano con il P.G.T. intende rendere disponibile in una porzione di mq. **21.588** di superficie territoriale un nuovo ambito commerciale per la **media** distribuzione collocato in prossimità dell'incrocio fra la nuova S-P. 98 "Calciana" e la S.P. 101 (via per Romano) nell'ambito a sud del centro edificato e ciò soprattutto per ospitare attività di commercio di prodotti industriali ed artigianali locali altamente qualificati e specialistici, per i quali le ditte produttrici locali (non operanti nel settore alimentare) hanno inoltrato all'Amministrazione locale specifica disponibilità di spazi commerciali adeguati onde evitare la necessità di trasferimento dell'attività produttiva-commerciale in altri comuni per indisponibilità di aree specifiche e quindi con il trasferimento di addetti locali e di ricchezze.

Le attività commerciali: insediamenti di media distribuzione

Cividate al Piano dispone delle potenzialità atte ad ospitare, oltre agli insediamenti esistenti, un nuovo insediamento di **media** distribuzione.

Il piano indica criteri e condizioni per procedere all'attuazione.

La condizione è data dall'accesso dal nuovo asse viario principale S.P. 98 "Calciana" realizzato in condizioni di sicurezza, con interventi complessivi di qualificazione per l'infrastruttura.

La localizzazione indicata è: nell'ambito meridionale del territorio comunale all'incrocio della nuova S.P.98 con la S.P. 101.

Per i quartieri (P.L. + P.E.E.P.), oggetto di nuovi insediamenti residenziali, la carenza di attività commerciali potrà essere superata contestualmente al ridisegno dei Piani Attuativi in essere nel P.R.G. vigente e parzialmente in attuazione e con l'applicazione di strumenti compensativi per l'acquisizione delle aree.

Le attività ricettive

Gli obiettivi per le attività ricettive sono il potenziamento complessivo, la diversificazione dell'offerta, anche verso il turismo giovanile e sociale, e la diffusione territoriale, per una migliore integrazione con i valori storici, ambientali e culturali, ed il supporto alle attività produttive e agricole. Le principali localizzazioni individuate dal piano sono l'ambito "parco fluviale dell' Oglio", integrato con attività sportive ed il sistema del centro sportivo.

Le attività ricettive sono compatibili, come attività di agriturismo, con la destinazione agricola e, per gli edifici di interesse storico e testimoniale legate ad interventi di qualificazione urbanistica ed edilizia.

Aziende a rischio di incidente rilevante

E' escluso l'insediamento di aziende o complessi produttivi a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. 334/99); l'esclusione comprende anche le aziende già insediate e i complessi produttivi esistenti relativamente all'introduzione di nuovi processi produttivi o nuove linee di produzione ovvero di

modifiche di processi produttivi o linee di prodotto, che comportino l'inserimento dell'Azienda o del complesso produttivo nella classificazione RIR. Agli impianti esistenti ed attualmente non classificati che, pur mantenendo invariati i processi produttivi e le linee di prodotto, in ragione dell'aggiornamento delle conoscenze e delle normative, dovessero essere assoggettati agli obblighi prescritti per le aziende a rischio di incidente rilevante saranno applicate le prescrizioni previste dalla normativa di riferimento, con conseguente definizione ed attuazione delle misure di messa in sicurezza degli impianti; nel lungo periodo andrà valutata anche l'eventuale rilocalizzazione, compatibile con il territorio circostante. E' assimilato al nuovo insediamento il caso della rimessa in funzione di attività produttive già sospese per periodi superiori ai normali cicli di fermo degli impianti, ove, nel frattempo, il processo produttivo sia stato incluso nell'ambito delle attività a rischio di incidente rilevante. Il Piano delle Regole avrà in allegato l'Elaborato Rischio di Incidenti Rilevanti (DM 9-5-01, art.4) per la valutazione della compatibilità fra le aziende RIR ed il territorio circostante, se negli obblighi di legge.

Gli ambiti da bonificare

Sul territorio di Civate al Piano esistono tre particolari ambiti, in passato utilizzati in modo improprio dalle attività produttive, in cui potrebbe essere rilevato un pesante inquinamento da superare con interventi mirati di bonifica.

Le azioni di bonifica sono indirizzate verso particolari usi dipendenti dalla localizzazione e dal contesto: l'ambito è prevalentemente da destinare ad usi pubblici ed assetti inedificati (zona sud del territorio prossima alla cascina S. Giorgio, alla cascina Bosco ed ambito Acciaieria Olifer-ACP S.p.a).

IL SETTORE DEI SERVIZI – DOTAZIONI TERRITORIALI

Indirizzo generale

L'indirizzo generale per il settore dei servizi è la qualificazione, da perseguire con interventi di adeguamento ed ampliamento del patrimonio esistente e politiche integrate nella rete degli spazi e delle dotazioni territoriali.

Gli interventi sulla rete locale delle attività di servizio, comprese le azioni di potenziamento del campus dei servizi esistente, la realizzazione di un nuovo centro, la realizzazione del centro dei servizi per la città e le attività, promuovono, con il coinvolgimento di una pluralità di soggetti privati, l'articolazione degli spazi pubblici e relazionali e l'arricchimento delle funzioni e attività, e mirano ad estendere la rete di connessione tra i "luoghi" sociali di Civate al Piano.

Interventi di potenziamento

Oggi circa giovani residenti a Civate al Piano frequentano le scuole nel territorio comunale.

Il consolidamento delle sedi per l'istruzione pubblica, necessita di consolidare le strutture esistenti.

Per le attrezzature sportive è stata individuata la necessità di potenziare il centro sportivo e si ritiene accoglibile l'istanza di potenziamento delle attività sportive collocate a nord del fiume Oglio.

Grandi riforme: intervento specifico

L'intervento specifico che il piano indica per il potenziamento delle attrezzature di servizio alle persone è l'ambito "Potenziamento del campus dei servizi", che svolge anche il ruolo di fulcro territoriale verso il Parco dell' Oglio per una migliore fruizione nel tempo libero.

In tale ambito sono insediabili i prossimi potenziamenti delle attrezzature sportive.

Grandi riforme: interventi interessati

Per i servizi alle persone sono previsti interventi, dedicati alle attività sportive, nell'ambito "parco fluviale dell' Oglio" e, per le attività museali, culturali e del tempo libero, nell'ambito "Polo culturale di via Ospedale.

Il "Centro dei servizi per la città e le attività" riunisce, in una nuova polarità urbana, servizi alle persone ed alle imprese.

Attrezzature e servizi per le attività produttive

Gli ambiti principali dei servizi di supporto alle attività produttive sono il "Centro dei servizi per la città e le attività", tra le grandi riforme, ed il "Polo degli impianti tecnologici".

Gli standard urbanistici

La valutazione della disponibilità di aree attrezzate pubbliche o di uso pubblico, secondo i criteri definiti dal DM 1444/68 ed i parametri della LR 51/75 ora abrogata, permettono di definire un giudizio quantitativo sintetico complessivamente buono per i servizi alla persona e con qualche carenza logistica per gli spazi di supporto alle attività produttive.

Il ruolo degli operatori privati nel settore dei servizi

Tra i principali interventi del piano l'azione dell'Amministrazione comunale si integra con l'intervento privato.

Per la pianificazione attuativa è necessaria l'iniziativa pubblica nella redazione del Piani Attuativi negli ambiti "parco fluviale", il "Centro dei servizi per la città e le attività" e "il Cuore del Parco".

Gli ambiti "Polo culturale di via Ospedale e Cuore del Parco" potranno essere dotati anche di un piano di iniziativa privata.

Per l'ambito "Potenziamento del campus dei servizi" non è necessario un piano attuativo, ma uno schema urbanistico di coordinamento dei progetti delle opere pubbliche.

Per la realizzazione e gestione dei servizi la situazione è altrettanto variegata: l'Amministrazione opererà nell'ambito "Potenziamento del campus dei servizi", gli operatori privati potranno realizzare e gestire gli interventi "parco fluviale", il "Centro dei servizi per la città e le attività" e "il Cuore del Parco".

Gli interventi dei "Poli culturali" si presentano come i più complessi, dove le necessarie sinergie tra i diversi attori pubblici e privati necessiteranno di un coordinamento sia nelle fasi di pianificazione e programmazione che nelle fasi attuative ed infine gestionali.

Criteri generali per il Piano dei Servizi

In sede di Piano dei Servizi la disamina delle previsioni di aree per servizi avviene per una serie di sistemi di aree per dotazioni territoriali:

- reti ed impianti tecnologici, da valutare a scala complessiva; stabilire obiettivi e criteri per gli interventi delle opere pubbliche;
- infrastrutture di mobilità, da valutare a scala complessiva; stabilire obiettivi e criteri per gli interventi delle opere pubbliche;
- attrezzature di servizio alla persona, da localizzare principalmente nel campus le attrezzature di rango urbano, diffuse le attrezzature di scala di settore urbano;
- attrezzature di servizio alle attività produttive, da localizzare nelle aree attrezzate per attività;
- sistema del verde, da valutare a scala complessiva;
- sistema dei parcheggi, da regolare per ogni tipo di intervento, per migliorare la diffusione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- sistema dei percorsi ciclopedonali, da valutare a scala complessiva;
- sistema delle attrezzature private nei settori di base dello sport e dell'istruzione, da ritenere fondamentali nei relativi sistemi, la destinazione di tali attrezzature è di particolare interesse pubblico;
- attrezzature di servizio funzionale (impianti tecnologici, ecc.), da valutare le singole localizzazioni per i rapporti con l'intorno;
- spazi pubblici per la socialità, piazze, spazi e percorsi pedonali; da valutare a scala complessiva; promuovere interventi nelle trasformazioni diffuse;
- rete ecologica; da valutare a scala complessiva;
- aree da urbanizzare per le politiche pubbliche di supporto alla residenza (ERP); integrare negli ambiti consolidati e di trasformazione;
- aree da urbanizzare per le politiche pubbliche di supporto alle attività produttive; integrare negli ambiti consolidati e di trasformazione;

Per le aree destinate a servizi, ad infrastrutture e dotazioni territoriali in genere dal sistema di pianificazione previgente il Piano dei Servizi, sulla base degli obiettivi, criteri ed indirizzi del Documento di Piano definisce ambiti confermati, articolandone destinazioni ed interventi, ed ambiti da ridestinare. Per gli ambiti da ridestinare (quali, ad esempio ludico-idrico + agriturismo) devono essere

indicati obiettivi ed indirizzi di interesse generale congrui e sostitutivi della necessità di acquisizione pubblica dei suoli.

Dotazioni territoriali minime per la residenza

Per gli interventi residenziali fuori dagli ambiti delle Grandi riforme si prevede una dotazione territoriale minima di mq 30,00/abitante di cui la metà per parcheggi. Potranno essere ammesse monetizzazioni, considerando come prioritaria la realizzazione dei parcheggi.

Dotazioni territoriali minime per le attività produttive

Per le attività produttive si indica una dotazione territoriale minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico pari a 5 mq./ 100 mq. Di Slp e di spazi per interventi di mitigazione, pari al 5% della superficie territoriale.

La quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico non è monetizzabile.

La quota per gli interventi di mitigazione non può essere monetizzata ma ricollocata negli ambiti di perequazione secondo opportuna valutazione comunale.

Dotazioni territoriali minime per le attività commerciali

Per le attività commerciali si conferma la dotazione territoriale minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico definita dalla legislazione di settore.

La quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico non è monetizzabile.

La quota per gli interventi di mitigazione non può essere monetizzata e ricollocata.

Dotazioni territoriali minime per parcheggi

Per la residenza si indica una dotazione funzionale minima di 2 posti auto pubblico o di uso pubblico per appartamento: in termini quantitativi 30 mq per parcheggio ogni 100 mq slp residenziale. Per la attività produttive si indica una dotazione funzionale minima pari al 10% della superficie territoriale dell'intervento. Le dotazioni minime funzionali indicate sono aggiuntive rispetto ai parametri fissati per i parcheggi privati pertinenziali. Le dotazioni per parcheggi non sono monetizzabili ma debbono essere realizzate da ogni intervento o entro interventi coordinati dall'Amministrazione comunale.

Realizzazione di nuove attrezzature e diritti edificatori

Negli interventi di trasformazione la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici su aree di proprietà pubblica appositamente destinate dalla pianificazione, non diminuisce i diritti edificatori degli ambiti, trattandosi di attrezzature di supporto.

L'AGRICOLTURA

Indirizzo generale

Per il settore agricolo l'indirizzo generale è la qualificazione.

Il piano indica chiaramente il campo territoriale dell'agricoltura, con una serie di attività di articolazione del ruolo aziendale (dall'agriturismo alla vendita al dettaglio dei propri prodotti) finalizzati all'integrazione con il sistema delle reti del tempo libero.

Qualità degli interventi

Le grandi tutele espresse dal piano si basano sul riconoscimento delle potenzialità che una nuova agricoltura dispone nel caratterizzare le modalità d'uso del territorio agrario.

Tale visione è allargata con le possibilità che si aprono l'intero territorio alle frequentazione ed attività del tempo libero da parte dei cittadini.

Il territorio agrario acquisisce nuovi ruoli, si amplia il numero degli utenti del sistema ambientale, si rafforza il significato delle tutele.

Gli interventi relativi alle attività agricole dovranno "costruire" e qualificare il paesaggio secondo i principi della tutela paesaggistica.

LA MOBILITÀ

Grandi riforme: intervento prioritario

Il principale intervento di innovazione e potenziamento della rete di mobilità locale è la recente realizzazione della nuova S.P. 98 “Calciana” in lato ovest del territorio comunale (già previsto dal P.R.G. vigente) ed un altro in lato sud del territorio comunale per l’ampliamento della via S. Giorgio ed il suo collegamento con la nuova S.P. 98 “Calciana”.

La delicatezza del tema ambientale e paesistico ha appena reso necessaria con un unico sistema infrastrutturale la soluzione di circumnavigare l’edificato di Cividate al Piano con una viabilità di natura sovracomunale e nel contempo locale al fine di dirottare all’esterno del centro edificato il traffico pesante e quello di transito.

Tale soluzione territoriale permette di collegare la mobilità dell’area, proveniente sia dalla S.S. 11 che dalla S.P. 573.

La soluzione così impostata permetterà di procedere a conseguenti e progressive politiche di tutela del centro abitato dal traffico di attraversamento.

Politiche per una diversa ripartizione modale

Un obiettivo rilevante è la modifica delle modalità di spostamento: il rafforzamento delle rete ciclabile territoriale è tesa ad una diversa ripartizione tra i vari mezzi della mobilità ed integra le politiche della mobilità con quelle del tempo libero.

Le diverse accessibilità

Il piano promuove le diverse accessibilità, incentrate sulle specificità ambientali e calibrate sulle sostenibilità, per le diverse parti del paese.

Per il sistema dei nuclei antichi, il sistema territoriale agricolo ed il proposto parco fluviale la accessibilità da promuovere, con politiche ed investimenti adeguati, è quella leggera, prevalentemente pedonale e ciclabile.

Anche alcune grandi riforme (parco fluviale, poli culturali, campus dei servizi) debbono essere coinvolte per la organizzazione di un nuovo sistema di mobilità ed una diversa rete di relazioni.

Gli interventi principali sulla rete della mobilità

Gli interventi di natura territoriale sulla rete della mobilità, con diversi livelli di elaborazione, decisione, finanziamento ed attuazione, riguardano:

- il nuovo collegamento della rete locale con la nuova “Calciana” a sud del paese;
- l’adeguamento della viabilità interna;
- il potenziamento di una rete territoriale di piste ciclabili.

Tempi delle integrazioni di rete viaria principale

I tempi di realizzazione degli interventi elencati sono estremamente diversificati:

- il nuovo tratto viario in ambito sud del territorio comunale per collegare Cividate al Piano alla S.P. 98 e quello necessario a circumnavigare il paese da sud ad ovest per poi immettersi vicino alla nuova "Calciana" è a carico del Comune che attiverà le iniziative necessarie sia con gli enti pubblici che con i privati proprietari delle aree da attraversare per risolvere con essi la reperibilità delle risorse economiche e delle aree di sedime per la nuova viabilità.

E' pertanto auspicabile che lo sforzo intrapreso da Cividate al Piano per procedere a politiche di contenimento del traffico nel centro urbano abbia esito positivo ed il più rapido possibile.

Il tema della nuova viabilità rimane rilevante, ed immediato, per procedere alle azioni di miglioramento dello spazio urbano oggi ancora occupato dalle auto e dai mezzi in transito.

IL PAESAGGIO

Le politiche per la valorizzazione del paesaggio si basano sulla individuazione delle invarianti territoriali operata con le “Grandi tutele”, e diverranno operative con l’articolazione di regole, attraverso il Piano delle Regole, per modificare coerentemente la struttura territoriale, in modo che gli interventi proposti per risolvere le domande attuali sappiano inserirsi congruamente nell’evoluzione dei caratteri strutturali, reinterprestando le condizioni attuali senza annullarle o stravolgerle come è anche successo nel recente passato.

I due sistemi territoriali del fiume e della piana agricola

Il piano individua due sistemi territoriali, del fiume e della piana agricola, come differenti ecologie derivanti dalla struttura territoriale e dalle modificazioni antropiche, cui derivare differenti regole per le modificazioni urbanistiche.

L’individuazione territoriale è riportata nella tavola di sintesi del P.G.T..

Elementi strutturali del territorio e del paesaggio

Gli elementi strutturali del territorio, connotanti il paesaggio, sono individuati nelle prime cinque Grandi Tutele, illustrate nel paragrafo 2:

- Tutela storica;
- Tutela vegetazionale;
- Tutela della rete irrigua;
- Tutela paesistica;
- Tutela naturalistica.

Il repertorio dei valori storici e ambientali è unito al presente documento.

Processi di trasformazione da regolare

L’attuale assetto agrario è profondamente impoverito e semplificato rispetto agli assetti precedenti, specie nel sistema della piana agricola:

- il sistema vegetazionale e delle alberature legato all’acqua, ai confini proprietari ed alle colture è estremamente ridotto;
- il sistema delle acque superficiali costituisce una esile trama, anche ecologica, ormai ridotto a poche rogge e cavi.

Le modificazioni che riguardano le attività agrarie e le attività varie in ambito agricolo sono gli interventi da regolare attentamente nelle modalità di inserimento ambientale, qualificazione dello stato attuale e miglioramento con azioni parallele di mitigazione ambientale e ricostruzione paesistica.

Indirizzi per le modificazioni Le grandi tutele come sistema di fondo di garanzie, obiettivi e vincoli costituisce il primo elemento delle politiche per la qualificazione paesistica. Per il territorio più fragile, il sistema agricolo della piana, la proposta qualificante d’insieme è la valorizzazione del Parco del Fiume Oglio.

Per le modificazioni legate all’agricoltura si indica la modalità di ricostruzione paesistica.

Per le trasformazioni di ambiti con attività in zona agricola nella qualificazione degli impianti esistenti è possibile anche incrementare le quantità presenti e si propone una nuova destinazione d’uso. Il piano indica inoltre, per tali trasformazioni, l’obbligo di cedere consistenti quantità di suolo per interventi di mitigazione ambientale e per la connessione e l’accesso al parco.

Per gli interventi strutturanti delle grandi riforme il piano indica infine indirizzi ed obiettivi specifici per il paesaggio agrario e urbano.

L'AMBIENTE

La nuova qualità dell'edilizia ecosostenibile

L'Amministrazione Comunale intende implementare nuove qualità nel sistema residenziale, promuovendo interventi di edilizia ecosostenibile, attraverso l'applicazione dei criteri del risparmio energetico, della solidarietà sociale, dell'uso di materiali e risorse locali.

Tutti i nuovi interventi dovranno implementare, in modo sensibilmente maggiore degli standard base, obiettivi, parametri e soluzioni esecutive in grado di migliorare i rendimenti energetici ed ecologici.

I temi di riferimento sono:

- climatizzazione estiva naturale (orientamento degli edifici, posizionamento delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento degli edifici e delle pareti finestrate);
- sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- riduzione della dispersione termica;
- utilizzo dell'energia solare per le basse temperature (acqua – aria; riscaldamento – raffrescamento);
- riduzione dell'uso dell'acqua potabile (diversificazione per fonti, usi di acque non potabili);
- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recupero delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;

Si riportano indicazioni sulle possibili pratiche e tecniche volte a conseguire un risparmio e maggiore efficienza energetica:

- tener conto di orientamento e distanze tra edifici per consentire lo sfruttamento del soleggiamento invernale e della ventilazione naturale estiva;
- orientare le superfici trasparenti entro un settore +/- 45° dal sud geografico e applicare schermature;
- consentire la climatizzazione estiva naturale, ricorrendo ad un adeguato posizionamento delle finestre, e all'inserimento di elementi architettonici ombreggianti;
- riduzione della dispersione termica; realizzare strutture di tamponamento (pareti verticali, coperture,...) con un livello di isolamento termico superiore rispetto a quello previsto dal regolamento nazionale;
- utilizzare doppi vetri;
- prevedere serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo;
- utilizzare materiali naturali e finiture bio-compatibili;
- utilizzare coperture verdi per il miglioramento dell'isolamento dell'edificio e del microclima;
- governare il drenaggio del deflusso delle acque meteoriche e adottare sistemi di riuso delle stesse (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recupero per usi compatibili delle acque grigie;
- controllare le temperature ambientali interne, installando sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, ecc.) agenti sui singoli elementi riscaldanti;
- impiegare dispositivi di controllo/regolazione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.);
- introdurre collettori solari per la produzione di acqua calda;
- verificare l'introduzione di pannelli solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione;

- verificare la possibilità di introdurre la micro-cogenerazione per la produzione capillare di energia elettrica e termica;
- installare caldaie a condensazione (generatori di calore a gas che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto) o pompe di calore per la copertura del fabbisogno termico e di raffrescamento;
- controllo delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico interno ed esterno ai fabbricati;
- contabilizzare il calore individuale;
- contabilizzare il consumo di acqua individuale;

Documenti ed esperienze di riferimento per l'elaborazione operativa sono:

- Le "Linee guida l'efficienza energetica nei regolamenti edilizi";
- Il modello CasaClima, della Provincia di Bolzano;
- I manuali del progetto PREFER Polo per il risparmio energetico e le fonti energetiche rinnovabili,, in particolare per gli insediamenti produttivi.

Gestione delle acque superficiali, sotterranee e di scarico

La gestione delle acque superficiali e sotterranee dovrà avere i seguenti obiettivi:

- la mitigazione del rischio idraulico di allagamento ad opera delle acque superficiali incanalate, secondo i più recenti principi dell'Autorità di Bacino di "ridurre" le portate con interventi di laminazione diffusi e di modesta entità;
- la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, privilegiando lo smaltimento nel sottosuolo o la raccolta in bacino di accumulo per il reimpiego in agricoltura;
- la salvaguardia dell'acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile posti nel territorio di Cividate al Piano;

Le riflessioni e le individuazioni del presente paragrafo sono direttive per la redazione delle fasi operative del PGT: il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

Interventi diffusi per la mitigazione del rischio idraulico

Il primo obiettivo è la mitigazione del rischio idraulico di allagamento ad opera delle acque superficiali incanalate, interessanti le aree edificate a valle delle zone impermeabili, secondo i più recenti principi dell'Autorità di Bacino di "ridurre" le portate con interventi di laminazione diffusi ma di modesta entità.

Nel territorio agricolo di Cividate al Piano, date le caratteristiche di ridotta permeabilità dei terreni, lo smaltimento delle acque meteoriche non infiltrate nei terreni avviene grazie alla presenza di fossi naturali denominati "Cavi". La mancata manutenzione del sistema drenante, unitamente agli interventi antropici che interferiscono con l'assetto morfologico e idrografico del territorio, hanno contribuito al verificarsi in passato di fenomeni di allagamento in concomitanza di eventi piovosi intensi.

Per quanto riguarda il fiume Oglio, la problematica degli allagamenti è già stata affrontata dall'Amministrazione Comunale, prevedendo la realizzazione di zone di laminazione in corrispondenza di alcuni settori, concorrendo quindi alla riduzione delle portate di picco in occasione degli eventi meteorici più intensi.

Lo studio geologico indica la necessità di individuare lungo il tracciato del fiume Oglio di aree dove consentire la laminazione delle acque di piena, al fine di ridurre il rischio idraulico per le aree edificate a valle dei Cavi già soggette in passato a fenomeni di allagamento.

Differenziare i recapiti delle acque meteoriche, promuovere lo smaltimento nel sottosuolo

Il secondo obiettivo è la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito, lo smaltimento nel sottosuolo.

Per le aree urbanizzate residenziali e produttive a basso impatto esistenti e per i nuovi interventi di urbanizzazione, la minimizzazione degli apporti ai corsi d'acqua superficiali e alla rete fognaria comunale può avvenire favorendo lo smaltimento, tramite pozzi disperdenti, delle acque nel sottosuolo a differenti profondità a seconda delle diverse aree di appartenenza, oppure raccogliendo le acque in un bacino artificiale per poi reimpiegare in agricoltura.

La presenza di un compatto comparto produttivo rende possibile la realizzazione di una doppia rete di raccolta con differenziazione delle acque bianche dalle acque nere e la predisposizione di sistemi di volanizzazione delle acque bianche, che consentano la sedimentazione del materiale in sospensione aumentando la vita media dei pozzi perdenti, prima del recapito finale nel sottosuolo tramite pozzo disperdente.

In tutti i casi, lo smaltimento nel sottosuolo non dovrà interessare le zone poste ad una distanza minima di 50 m dal ciglio della scarpata che delimita la valle del fiume Oglio, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di dissesto lungo la scarpata stessa.

Per i nuovi interventi delle Grandi riforme e Trasformazioni diffuse sarà necessario applicare adeguate soluzioni rispetto all'obiettivo di dispersione nel sottosuolo delle acque di seconda pioggia, con attenta valutazione di accorgimenti per diluire nel tempo l'apporto alla rete fognante delle acque di prima pioggia.

Salvaguardia delle acque sotterranee

Il terzo obiettivo è la salvaguardia dell'acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile posti nel territorio di Civate al Piano.

La presenza di una zona produttiva semplifica l'istituzione di una rete di monitoraggio delle acque sotterranee tramite l'utilizzo dei piezometri già esistenti e/o la realizzazione di nuovi piezometri a monte e a valle rispetto alla direzione principale di flusso della falda idrica sotterranea. La realizzazione del sistema di monitoraggio consentirà di verificare l'eventuale degrado della qualità delle acque sotterranee conseguente allo smaltimento nel sottosuolo delle acque e ad identificare in tempo reale eventuali contaminazioni in atto.

Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale

Il piano assume quale riferimento metodologico e di abaco delle soluzioni di base il Repertorio predisposto dalla Provincia ed allegato al piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Tale Repertorio è riferimento anzitutto per ogni intervento di mitigazione ambientale, di qualificazione ambientale – in particolare sul sistema vegetazionale, delle acque e del territorio agrario, di ricostruzione paesistica.

Valutazione di compatibilità paesistico ambientale

Il piano individua un ambito per la valutazione sperimentale di compatibilità paesistica ambientale: l'ambito di Grande riforma del Centro dei servizi per la città e le attività, ambito in cui il Comune è presente come proprietario di aree.

La sperimentazione permetterà di implementare obiettivi, criteri, modalità e parametri per promuovere tale strumento di valutazione.

.4.2 Quantità generali per settore

ASPETTI QUANTITATIVI DELLE POLITICHE PER LA RESIDENZA

I programmi già decisi

I Piani Attuativi vigenti sono confermati per gli aspetti quantitativi; eventuali revisioni implementeranno i principi stabiliti nel Documento di Piano.

Sintesi delle quantità confermate

Al fine di rendere completa la valutazione quantitativa del Documento di Piano si riportano sinteticamente le quantità confermate, desunte dalla pianificazione attuativa e dalla valutazione dell'attuazione del PRG vigente.

Slp di Piani Attuativi in via di completamento	+ mq	3.979
Slp di Piani Attuativi inattuati e/o nuovi	= mq.	86.671

Interventi del nuovo piano

Sintesi delle quantità aggiuntive rispetto al PRG vigente

- Destinazione d'uso residenziale

La destinazione d'uso residenziale comprende la possibilità di realizzare, esclusivamente al piano terra, attività urbane compatibili: attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli; sono vietate le altre destinazioni produttive.

- Trasformazioni diffuse – ambiti di riconfigurazione fisica nel centro storico

Per tali interventi si stima un mantenimento e/o riduzione della capacità edificatoria esistente di negli ambiti di riconfigurazione fisica nel centro

- Trasformazioni diffuse – attività presenti nel sistema insediativo

Il Documento di Piano non individua quantità di diritti edificatori a disposizione dell'Amministrazione Comunale per quantità aggiuntive da approvare nel quinquennio in Piani Attuativi.

Tale quantità corrisponde ad interventi che si potranno attuare con una attenta politica di messa a disposizione di soluzioni a costi competitivi per la rilocalizzazione delle attività produttive.

Tale quantità comprende:

- i diritti edificatori per gli ambiti a bassa densità;
- l'incremento della quantità base edificabile in caso di piano attuativo unitario tra ambiti di trasformazione non contigui;
- i diritti edificatori aggiuntivi per gli spazi attrezzati e ceduti per "spazi pubblici per la socialità, piazze, spazi e percorsi pedonali";

I diritti edificatori compensativi di eventuali aree a servizi, anche non contigue, cedute contestualmente, sono compresi nel bilancio delle pratiche compensative.

- Diritti edificatori a compensazione della cessione gratuita di aree per dotazioni territoriali.
Il Documento di Piano fissa la quantità massima di diritti edificatori, espressa in mq di superficie lorda di pavimento, a disposizione dell'Amministrazione Comunale per politiche compensative.
La destinazione d'uso dei diritti è legata alla funzione principale cui sono legate le aree da acquisire: per attività.
La quantità massima per la destinazione residenziale è pari a **11.412** mq slp.

- Sintesi quantitativa per la residenza – quantità aggiuntive
Grandi riforme – Nuova residenza – Diritti edificatori propri **90.650** mq slp;
9.809 mq slp Diritti per politiche di incentivazione;
Totale diritti edificatori residenziali aggiuntivi **100.459** mq slp.
Tali quantità sono paragonabili a circa **1.005** alloggi medi (ciascuno di 100 mq slp).

In sede attuativa con voto del Consiglio comunale che non costituisce variante poiché non si modifica la capacità insediativa, è possibile spostare da una classe all'altra il 20% della slp delle categorie Diritti per politiche di incentivazione, Diritti a compensazione della cessione di aree per dotazioni territoriali, Trasformazioni diffuse.

Occorre altresì precisare che al fine della determinazione del numero degli utenti dei servizi una parte dei diritti edificatori (quelli afferenti ad una parte dei piani attuativi completati già utilizzata ma non ben definibile) è già oggi sfruttata.

ASPETTI QUANTITATIVI DELLE POLITICHE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

I programmi già decisi

I Piani Attuativi vigenti sono confermati per gli aspetti quantitativi; eventuali revisioni implementeranno i principi stabiliti nel Documento di Piano.

Interventi del nuovo piano

- Grandi riforme

Nel piano attuativo dell'ambito "Centro dei servizi per la città e le attività" sono insediabili diritti edificatori propri da definire nell'ambito del centro produttivo polifunzionale previsto a sud della ferrovia Milano-Venezia al momento della specifica attuazione.

Il piano attuativo potrà definire l'eventuale realizzazione di una quota di diritti edificatori relativi alle politiche pubbliche di intervento a supporto delle attività residenziali.

Nell'ambito "del parco dell' Oglio" sono localizzati diritti edificatori propri per 1.725 mq slp, destinati alle attività di accoglienza, ricettività, ristorazione, svago e tempo libero.

- Trasformazioni diffuse – Trasformazione di ambiti con attività in zona agricola

Il Documento di Piano, per gli interventi della categoria, fissa i diritti edificatori in quantità assoluta. A partire dalla stima della edificazione esistente è possibile stimare le quantità edificatorie aggiuntive. Per l'ambito agricolo la quantità massima insediabile è pari a 222.434 mq slp.

- Diritti edificatori a compensazione della cessione gratuita di aree per dotazioni territoriali

Il Documento di Piano fissa la quantità massima di diritti edificatori, espressa in mq di superficie lorda di pavimento, a disposizione dell'Amministrazione Comunale per politiche compensative.

La destinazione d'uso dei diritti è legata alla funzione principale cui sono legate le aree da acquisire: per attività.

La quantità massima per la destinazione attività produttive è pari a **6.570** mq slp.

- Diritti edificatori per politiche di incentivazione

Il Documento di Piano fissa la quantità massima di diritti edificatori, espressa in mq di superficie lorda di pavimento, a disposizione dell'Amministrazione Comunale per politiche di incentivo.

La destinazione d'uso di tali diritti, residenziale o produttiva, è legata alla destinazione principale dell'intervento cui si applica.

Nel bilancio quantitativo il totale dei diritti per politiche di incentivo è diviso in modo pari tra diritti a destinazione residenziale e diritti destinati alle attività produttive.

La quantità massima per la destinazione attività residenziale è pari a mq slp.

- Intervento pubblico di supporto alle attività produttive

Il piano non determina direttamente la quantità destinata all'intervento pubblico di supporto alle attività produttive. Tali diritti edificatori, di pertinenza dell'Amministrazione Comunale, sono realizzabili anche mediante un Piano per gli Insediamenti Produttivi.

- Attività commerciali: media distribuzione, grande distribuzione, centro commerciale

I nuovi insediamenti di grande distribuzione e centro commerciale ammessi consistono in strutture con superficie di vendita da definirsi, per il settore non alimentare.

I diritti edificatori per le attività commerciali sono compresi nelle quantità dei diritti edificatori di ogni intervento:

- gli insediamenti fino a 500,00 mq sv sono compatibili con la destinazione residenziale; i casi di incompatibilità sono segnalati;
- l' insediamenti per grandi strutture di vendita e centro commerciale sono localizzati in interventi specifici.

In sede attuativa con voto del Consiglio comunale che non costituisce variante poiché non si modifica la capacità insediativa, è possibile spostare da una classe all'altra il 20% della slp delle categorie Diritti per politiche di incentivazione, Diritti a compensazione della cessione di aree per dotazioni territoriali.

.5 Modalità di recepimento delle previsioni dei piani sovracomunali

Il paragrafo sviluppa il confronto tra le proposte del Documento di Piano e gli obiettivi principali dei piani sovracomunali.

Definizione del Centro storico

Il PTCP, riprendendo l'indicazione del Piano territoriale paesistico regionale, ribadisce che la base tecnica di riferimento per la definizione delle zone A dei centri storici, ai sensi del DM 1444/68, è l'ultima carta ottocentesca dell'Istituto Geografico Militare, nel nostro caso la levata del 1889. La definizione di zona A, introdotta dal famoso decreto, è "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi" (cfr. art. 2 DM 1444/68).

Il PTCP individua un perimetro di riferimento e lo riporta nella propria tavola specifica.

Nei cenni storici e negli elaborati del P.R.G. vigente allegati alla presente, le immagini riportano i vari passaggi cartografici ed i vari elementi di valenza storica.

L'immagine planimetrica mostra il forte snaturamento di alcune parti, per cui non sembra aver senso parlare di contesto in ambiente storico, ma, per alcuni edifici, di edifici di interesse storico in un nuovo contesto.

Il Documento di Piano articola gli indirizzi per la tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico e testimoniale nella "tutela storica".

Valutazione dell'attuazione del PRG vigente

Il criterio di classificazione attuato/non attuato attiene ad una categoria urbanistica e non edilizia: si riferisce alla presenza dello strumento urbanistico attuativo, almeno adottato, e non alla realizzazione fisica delle previsioni del piano attuativo. Si considera cioè attuato un ambito il cui processo di pianificazione complesso, piano generale e piano attuativo, sia stato concluso.

Il consumo di suolo del Piano di Governo del Territorio

Gli interventi di nuovo insediamento proposti dal piano riguardano interventi che incidono nella struttura urbana, le grandi riforme, ed interventi di riqualificazione dell'intorno, le trasformazioni diffuse.

Le trasformazioni diffuse sono riferire ad ambiti interni al perimetro del suolo urbanizzato o ambiti comunque già edificati.

Gli ambiti delle grandi riforme, con l'indicazione del tipo di nuovo impegno dei suoli, sono:

- il cuore del parco fluviale, ambito di risanamento ambientale con introduzione di attività per il tempo libero e l'accoglienza;
- il potenziamento del campus dei servizi e il nuovo ambito per i servizi ludici-idrici, attivabili in caso di cessione gratuita; la realizzazione dei diritti edificatori compensativi si realizza nell'ambito "nuova residenza"; esterni al comprensorio edificato; aree a servizi che non rientrano nel computo del consumo di suolo;
- la nuova residenza, ambito di frangia, destinato ad accogliere le nuove residenze in un contesto di valorizzazione ambientale; in parte interno al comprensorio edificato;
- il nuovo polo produttivo a sud della ferrovia Milano-Venezia;
- il centro dei servizi per la città e le attività, ambito da sottoporre ad interventi di ristrutturazione urbanistica e già compreso nel perimetro del suolo urbanizzato;
- il nuovo polo commerciale.

Gli interventi di trasformazione per funzioni residenziali o attività, su aree inedificate di grande dimensione, equiparabili ad ambiti di zona C o D secondo il DM 1444/68, sono gli ambiti di grande trasformazione denominati.

L'ambito "potenziamento del campus dei servizi" è area per servizi pubblici.

Tali ambiti sono territorialmente definiti secondo i principi della perequazione e compensazione, secondo i dettati della LR 12/2005 e secondo il PTCP e risultano di notevoli dimensioni, comprendendo anche aree inedificabili per vincoli territoriali sovraordinati (in particolare la fascia individuata secondo il Piano di Assetto Idrogeologico del Po, fascia di rispetto per 10 metri dalle acque pubbliche - RD 523/1904 TU opere idrauliche, - TULS RD 1265/34 art. 338, fascia di rispetto stradale secondo il Codice della strada), interessati da azioni di tutela ecologica e ripristino ambientale e da diritti edificatori compensativi in forma ridotta.

Strategie di riqualificazione delle aree degradate e delle aree di frangia urbana

La localizzazione degli interventi principali rispetto al comprensorio definito dall'area urbanizzata è la seguente:

- Cuore del parco fluviale, aree degradate da recuperare nel Parco del fiume Oglio; esterne al comprensorio urbanizzato; intervento coerente con gli obiettivi di recupero ambientale del PTCP;
- Potenziamento del campus dei servizi, aree di frangia, a sud dell'insediamento urbano;
- Nuova residenza, ambito di frangia;
- Centro dei servizi per la città e le attività, compreso nel perimetro del suolo urbanizzato;
- La strategia delle trasformazioni del piano è rivolta alla riqualificazione di aree degradate ed alla qualificazione delle aree di frangia urbana.

Individuazione degli ambiti agricoli e dei corridoi ecologici

L'individuazione degli ambiti agricoli è stata effettuata con l'intento di consolidare assetti economici stabili ed assegnare nuovi utenti nuovi soggetti per una tutela attiva, mediante l'integrazione con nuove attività legate al tempo libero.

L'individuazione degli ambiti agricoli è riportata nella tavola di sintesi del P.G.T. e nella tavola degli ambiti agricoli.

Lo strumento principale del consolidamento della nuova agricoltura è anche la proposta di riqualificazione del Parco del fiume Oglio, con la connessione tra le aree rivierasche del fiume Oglio e le aree agricole.

La proposta è articolata nel capitolo della tutela paesistica, la perimetrazione proposta è indicata nella tavola del piano del parco.

Il criterio di individuazione dei corridoi ecologici o canali naturalistici è descritto nel capitolo della Tutela paesistica e della Tutela naturalistica.

Indicatori di sostenibilità

La valutazione della situazione esistente ed il confronto sugli obiettivi di piano permette di formulare direttive puntuali alle due fasi generali e operative del Piano di Governo del Territorio: il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

Il riuso del territorio urbanizzato

Civate al Piano non dispone di molti ambiti di significativa dimensione e con assetto obsoleto, da considerare aree dismettibili e trasformabili: il sistema industriale e logistico è prevalentemente recente ed è insediato in un comprensorio produttivo accorpato, omogeneo e ben infrastrutturato; le aree momentaneamente disponibili sono riconfermate alla destinazione produttiva. Le aree interessate da insediamenti produttivi / ambiti con assetto obsoleto oggi inseriti in contesto urbano sono pochi e tutti oggetto di previsioni di trasformazione per mezzo di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Permeabilità dei suoli urbani

La situazione odierna della permeabilità delle superfici fondiarie è buona.

Le simulazioni progettuali sugli ambiti di trasformazione permettono di mantenere elevati livelli di permeabilità negli interventi di trasformazione, sia di espansione che di ristrutturazione urbana.

Rispetto alla gestione delle acque meteoriche il Documento di Piano fissa, per tutti i nuovi interventi urbanistici (Grandi riforme e Trasformazioni diffuse), la direttiva generale della dispersione nel sottosuolo e l'accumulo in bacino artificiale delle acque di seconda pioggia (Politiche territoriali settoriali – ambiente). Il contenimento dell'afflusso di acque meteoriche alla rete di smaltimento è pertanto massimo, con misure che prescindono dal rapporto di permeabilità fisico delle singole superfici fondiarie.

Il Documento di Piano stabilisce la seguente direttiva per le fasi gestionali del PGT - valutazione della pianificazione attuativa di dettaglio:-

Mantenere un rapporto di superficie permeabile in modo profondo e superficie fondiaria almeno pari a: espansione ristrutturazione urbanistica residenza, terziario, tempo libero 40% / 30%, att. produttive e commerciali 15% / 10%. Tali parametri sono aggiuntivi rispetto ai fondamentali principi di gestione delle acque meteoriche.

Dotazione di aree verdi piantumate

La dotazione, particolarmente consistente, è costituita da:

- le fasce fluviali boscate dell' Oglio;
- le aree lungo i cavi e le rogge;
- l'area del lungo le strade campestri;
- l'ambito produttivo ed agricolo.

Frammentazione degli insediamenti produttivi

La situazione di Cividate al Piano presenta due zone per attività produttive molto compatte ed omogenee:

- una a cavallo della S.P. 101 e
- l'altra a sud della ferrovia Milano-Venezia.

Le eccezioni sono date dagli ambiti isolati derivanti dalle localizzazioni delle prime fasi di industrializzazione.

La direttiva che il Documento di Piano stabilisce per il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi è il raggiungimento del valore obiettivo: superamento del rapporto del 30% tra piste ciclopedonali e rete stradale.

Politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale

Si indicano esemplificazioni delle politiche e azioni promosse con il piano, distinte per i vari filoni.

Il Comune intende partecipare alla promozione e attuazione di più programmi di azione paesistica. In particolare si sottolineano una serie di temi per tali programmi:

- .A) percorsi ciclopedonali, in particolare legati al Parco dell' Oglio e all' agricolo;
- .B) promozione di eventi e programmi culturali;
- .C) realizzazione di interventi di valorizzazione dei siti di interesse archeologico con scavi e indagini;
- .D) realizzazione di interventi per attrezzare ambiti agricoli atti a sopportare la laminazione delle piene dei cavi; interventi di riqualificazione ambientale.

Valutazione di compatibilità paesistico ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana

Il piano individua un ambito per la valutazione sperimentale di compatibilità paesistica ambientale: l'ambito di Grande riforma dei servizi per la città e le attività idriche, ambito a sud della S.P. 101.

Previsione di criteri progettuali e di interventi di riqualificazione ambientale

Il piano ha assunto il riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale (politiche settoriali – ambiente).

Sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici, e di altre risorse naturali e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi per l'uomo

Il piano assume una direttiva specifica (politiche settoriali – ambiente). Il Documento di Piano articola una serie di temi e di impegni per tutti i nuovi interventi.

Attuazione di programmi per il governo della mobilità urbana

Il Comune non è dotato di piano del traffico e piano urbano dei parcheggi.

Sono in corso gli studi per la stesura del Piano Generale del traffico urbano, per la redazione del piano particolareggiato del traffico del centro storico – con l'istituzione di una zona a traffico limitato – e del piano della mobilità ciclabile.

Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio

Il Comune di Civate al Piano è stato promotore, insieme ai Comuni limitrofi e all'Unione del Commercio, del Turismo, dei Servizi e delle Professioni della Provincia di Bergamo, alle Associazioni commercianti di Mandamento di Bergamo della formulazione del Documento di intenti per l'incentivazione e l'attivazione di politiche urbane e commerciali.

Organizzazione di un Sistema Informativo Territoriale comunale coordinato con quello provinciale

Il Comune sta strutturando un SIT basato sulla recente Carta tecnica comunale di dettaglio, il sistema di riferimento cartografico è il sistema nazionale Gauss – Boaga, il software è ArcView. Incaricato della redazione del PGT e della prima implementazione del SIT è lo studio del Dott. Arch. Gianni Roncaglia. Nel SIT sono inserite anche le informazioni fornite dalla Provincia sul PTCP, nel quadro della collaborazione tecnica attivata, ed i risultati di dettaglio delle verifiche sul posto.

Sostegno all'edilizia residenziale sociale

Il piano individua le modalità per l'attivazione di varie forme di edilizia sociale e per la realizzazione di interventi in ogni settore di Edilizia residenziale pubblica.

Sostegno alla conservazione e valorizzazione di insediamenti e di elementi di interesse storico – architettonico e al recupero architettonico ed urbanistico dei centri e dei nuclei storici

Nella Grande tutela storica il piano articola obiettivi e criteri per la conservazione e valorizzazione degli insediamenti ed interesse storico, architettonico e di testimonianza. Oltre agli insediamenti ed agli edifici sono oggetto di indicazioni anche i percorsi storici e gli spazi pubblici, gli elementi di interesse archeologico, ambientale, paesistico.

Recupero delle aree dismesse attraverso interventi di trasformazione urbana caratterizzati da mix funzionali e soluzioni progettuali atte a garantire un adeguato inserimento paesistico – ambientale ed alla salvaguardia del territorio e verde urbano

Il piano indica l'ambito di Grande riforma Centro dei servizi per la città e le attività idriche quale intervento sperimentale di integrazione di ruoli urbani mix funzionale. L'Amministrazione comunale, promuove l'intervento attraverso la valutazione di compatibilità paesistica ambientale integrata con il piano particolareggiato di progettazione urbanistica di dettaglio.

Il meccanismo premiale.

Punti da indicatori di sostenibilità

Il Riutilizzo del territorio urbanizzato

- Permeabilità dei suoli urbani

Il contenimento dell'afflusso di acque meteoriche alla rete di smaltimento è massimo, ottenuto con misure gestionali per le acque di prima e seconda pioggia, che prescindono dal rapporto di permeabilità fisico delle singole superfici fondiarie.

- Dotazione di aree verdi piantumate
- Frammentazione degli insediamenti produttivi
- Dotazione di piste ciclo-pedonali
- Connettività ambientale
- Bacino di accumulo

Parco dell'Oglio

I tempi di redazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Civate al Piano coincidono con la fase di avvio di riqualificazione del Parco dell'Oglio.

Si individuano alcuni filoni di riflessione e confronto:

- La rivalorizzazione del Parco dell'Oglio;
- l'ampliamento della Grande riforma "Campus dei servizi";
- la realizzazione degli ambiti di bonifica e rinaturalizzazione nei pressi della cascina S. Giorgio, della cascina Bosco ed ambito dell'Acciaieria Olifer-ACP S.p.a.;
- l'equipaggiamento di aree agricole quali casse di espansione per la laminazione delle acque di piena dell'Oglio;
- la realizzazione degli interventi di Trasformazione di ambiti con attività in zona agricola;
- la individuazione di ambiti e politiche idonee per le pratiche compensative;
- la regolamentazione delle modificazioni edilizie per le attività insediate.

La grande riforma "Potenziamento del campus dei servizi" rimanda al confronto con il Parco per la definizione delle ulteriori aree da mettere a disposizione del potenziamento delle attrezzature e degli impianti sportivi.

Il luogo del confronto e della sintesi per definire il dimensionamento e la caratterizzazione delle necessarie addizioni al campus esistente e proposto dal Documento è, in prima istanza, il PTC allo studio.

L'ambito agricolo di Civate al Piano è una proposta rilevante del piano, illustrata nel paragrafo di tutela paesistica.

In prima istanza l'Amministrazione Comunale intende valutare la possibilità che l'ambito agricolo si attui come allargamento del Parco dell'Oglio.

Gli ambiti di bonifica e rinaturalizzazione nei pressi della cascina S. Giorgio, della Cascina Bosco ed ambito Acciaieria Olifer-ACP S.p.a., individuati nella tavola di sintesi del P.G.T. e descritti nel paragrafo di tutela naturalistica, rappresentano un intervento qualificante nella rete dei Corridoi ecologici. L'attuazione dei progettati interventi di bonifica e rinaturalizzazione si collocano ad una

scala territoriale e riguardano una tematica di possibile convergenza di attenzione con l'ambito agricolo.

Nel contesto delle valutazioni idrauliche è emerso il tema della gestione di recupero da quelle piovane e delle acque di piena dell' Oglio, in particolare si è sottolineata la possibilità, a monte dell'insediamento di applicare le modalità dell'ingegneria naturalistica e l'opportunità di approntare un bacino per lo stoccaggio delle acque piovane e ambiti agricoli che, opportunamente sagomati, possano temporaneamente accogliere le acque piovane e di piena, in momenti di brevi ed intense precipitazioni. Tali interventi per lo stoccaggio e la laminazione delle acque di piena possono costituire un importante tema di azione comune.

La gestione del processo di rivalutazione del parco dell' Oglio e dell'ambito agricolo implica comune attenzione alla migliore realizzazione di tali interventi.

Un tema di rilevante interesse pubblico che si pone all'attenzione del confronto è l'individuazione di un ambito destinato prioritariamente alla realizzazione dei diritti compensativi relativi all'acquisizione di aree entro il parco (non solo le ulteriori addizioni al Campus dei servizi ma anche politiche per la realizzazione delle rete dei corridoi ecologici, da concordare con il parco).

Tale area potrebbe essere inserita in un contesto di trasformazione, con l'obiettivo prioritario di recepire l'edificazione dei richiamati diritti compensativi, relativi ad obiettivi di natura pubblica. L'operatività di nuovi assetti sull'ambito è legata alla condivisione degli obiettivi generali con il Parco, essendo necessaria la coordinata revisione delle regole della pianificazione comunale e del Parco.

Un ulteriore tema di rilevanza pubblica, oggetto di confronto e di ricadute nel P.G.T., è lo sviluppo di una riflessione sugli adeguamenti edilizi per le attività insediate entro l'ambito del Parco dell' Oglio.

La nuova legge regionale 12/2005 attribuisce al Piano delle Regole la costruzione di una articolata normativa per le aree agricole, con l'individuazione di dettaglio dei corridoi ecologici, degli ambiti di interesse storico, paesistico e naturalistico.

L'individuazione delle attività e degli insediamenti extragricoli nel Parco dell' Oglio e nell' ambito agricolo sono indicati nella tavola di sintesi del P.G.T. e nelle rispettive tavole specifiche.

Un'articolata riflessione comune deve riguardare i principi per procedere alle scelte di dettaglio in modo coordinato tra i Comuni.

.6 Compatibilità con le risorse economiche

L'ipotesi di fondo del Documento di Piano è che le risorse – scarse – attivabili dall'Amministrazione locale debbano essere concentrate negli interventi prioritari e per opere rilevanti.

Uno dei costi, peraltro quantitativamente rilevante, delle modalità dell'intervento pubblico è l'acquisizione delle aree. Tale quota può essere sostanzialmente eliminata avendo introdotto nel piano modalità di intervento perequative e compensative, in modo da acquisire gratuitamente suoli per le politiche pubbliche di potenziamento delle dotazioni territoriali mediante cessione gratuita.

Il secondo settore di spesa, la realizzazione di opere ed attrezzature, è aperto all'intervento privato per interventi importanti. Da un lato la realizzazione delle opere legate agli interventi – quasi tutti operati con Piani Attuativi convenzionati – è operata con risorse attivate entro gli investimenti di trasformazione. Dall'altro la realizzazione e la gestione di interventi rivolti alla cultura, sport e tempo libero – quali quelli indicati per gli ambiti delle grandi riforme “cuore del parco fluviale”, “centro dei servizi per la città e le attività”, sono probabilmente settori di interventi privati.

Attivazione pubblica di risorse

Per la realizzazione delle infrastrutture non comprese in Piani Attuativi potranno essere reperite sul mercato di capitali circa di euro (ipotizzando operazioni di finanziamento trentennali con tassi medi attorno al%). A tale scopo potranno essere valutate eventuali emissioni di B.O.C..

Si evidenzia, inoltre, che per il finanziamento delle strutture sportive, il comune ha già acquisito la disponibilità di €..... derivanti dall'operazione urbanistica denominata "Ampliamento dell'ambito produttivo".

Il finanziamento dei servizi erogabili a tariffa sarà assicurato privilegiando il project financing ovvero affidamenti ex art. 113 d.lgs. 18 agosto 2000, nr. 267, prevedendo l'assunzione della spesa sociale in capo al comune al fine di assicurare l'accesso ai soggetti economicamente più deboli in condizioni di parità.

Ove occorra, l'amministrazione potrà perseguire politiche di dismissione immobiliare (trasformazioni in proprietà dei diritti di superficie; alienazione aree ed immobili). A riguardo il piano ha individuato aree di proprietà comunale dotate di diritti edificatori.

Investimenti privati per opere pubbliche

Stima dei valori in euro degli oneri concessori, basati su stime e costi attuali, come complessivo riferimento delle risorse private attivabili nei singoli interventi.

Complessivamente, le previsioni del Documento di Piano, avuto riguardo ai valori delle transazioni immobiliari, nonché al contesto produttivo locale, sommate alle risorse pubbliche direttamente attivabili consentono di concludere nel senso della sostenibilità economica delle previsioni di piano.

.7 Tavola di sintesi

La cartografia finale di sintesi denominata “Tavola di sintesi”, senza assumere valore conformativo dei suoli, rappresenta la sintesi delle scelte e degli indirizzi per il Governo del territorio.

La tavola è costruita a partire dalle informazioni del Sistema Informativo Territoriale comunale, è mantenuta aggiornata con le approvazioni dei documenti componenti il Piano di Governo del Territorio, ed è costituita da:

- . il perimetro del territorio comunale, desunto dalla carta tecnica comunale vettoriale;
- . gli ambiti di trasformazione, desunti dalle categorie “grandi riforme” e “trasformazioni diffuse”;
- . gli ambiti del tessuto urbano consolidato, desunti dallo stato di fatto;
- . i nuclei di antica formazione, definiti secondo la carta dell’Istituto Geografico Militare di fine Ottocento;
- . le zone a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva e commerciale, desunte dal P.R.G. vigente;
- . le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici, desunte dal P.R.G. vigente;
- . le aree destinate all’agricoltura, definite secondo i principi del PTCP;
- . le aree di interesse naturalistico e paesaggistico, definite secondo i principi del PTCP e gli indirizzi delle Grandi tutele;
- . le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- . le aree a rischio di compromissione e degrado;

Sono altresì allegati al P.G.T.:

- . i vincoli sovraordinati; illustrati nelle tavole “Vincoli sovraordinati”, allegate P.G.T.. Le tavole sono desunte da varie fonti.
- . le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica; definiti dalle indagini specialistiche;
- . la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano, e delle “grandi riforme”.

Tutte le individuazioni sopraelencate devono derivare dalle tavole del Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi che producono effetti giuridici e sono automaticamente aggiornate dagli aggiornamenti di tali Piani.

Si allegano per l’analisi storica i seguenti documenti:

- All. 1 Guida ai Servizi – Civate al Piano;
- All. 2 stralcio variante generale P.R.G. vigente;
- All. 3 stralcio variante generale P.R.G. vigente;
- All. 4 stralcio variante generale P.R.G. vigente;

All. 1 Guida ai Servizi – Cividate al Piano

CENNI STORICI

LE ORIGINI: UNA MISTERIOSA *CIVITAS* SULLE RIVE DELL'OGLIO



Cividate al Piano-sbarramento del fiume Oglio

La posizione dell'abitato sopra un terrazzo fluviale tra le aree golenali del Cherio e dell'Oglio e l'impianto viario del centro storico testimoniano l'origine romana di Cividate. Il toponimo stesso deriva dal termine latino *civitas*, che indicava solitamente il luogo principale di una popolazione indigena (vedi, ad esempio, la *Civitas Camunnorum*, l'attuale Cividate Camuno antica capitale dei Camuni). Cividate al Piano presenta molte analogie con l'impianto del centro romano di Cividate Camuno: occupa, infatti, un'identica area di circa dodici ettari e uno stesso numero di decumani e cardini. Gli storici antichi (Plinio e Tolomeo), descrivendo la Gallia Cisalpina collocavano un *Forum Diuguntorum* tra Bergamo, Cremona e Brescia. Era forse la nostra Cividate al Piano?

DAL CASTELLO AL COMUNE RURALE



Rocca di Cividate al Piano

La misteriosa *civitas* subì probabilmente le distruzioni causate dalle invasioni barbariche, ma non si spopolò del tutto: gli abitanti superstiti si concentrarono sulla parte più difendibile del terrazzo fluviale, dando origine ad un piccolo villaggio difeso da un profondo fossato, corrispondente all'area dell'attuale castello-ricetto. I vescovi di Bergamo fortificarono ulteriormente il villaggio a difesa del confine con Brescia. Il primo documento scritto che nomina Cividate risale all'anno 842; si tratta di un atto di vendita redatto in Bergamo e sottoscritto, tra i testimoni, da un certo *Vitalis de Civitate* (arch. capitolare di Bergamo n. 2611).

La prima chiesa di Cividate era intitolata a San Martino e sorgeva a sud dell'abitato.

La chiesa di San Nicolò, eretta presumibilmente dopo le prime crociate (sec. XI-XII) era in origine la chiesa del castello; nel sec. XIV sostituì quella di San Martino nel ruolo di parrocchiale.

Il castello di Cividate, attorno ai secoli XI-XII, passò al Comune di Bergamo che vi collocò famiglie di fede ghibellina: i Pensamigola, i Veggi, i Bellebono, i Terzi e i Balestra.

Durante le guerre tra Bergamo e Brescia per la giurisdizione su alcuni castelli di confine, Cividate si trovò al centro delle operazioni militari. Nel 1156 i bergamaschi furono sconfitti una prima volta nei campi Grumore tra Cividate e Palosco; qualche decennio dopo, 1191, subirono un'altra sconfitta proprio sotto il castello di Cividate, lasciando sul campo circa duemila uomini (lo scontro passò alla storia come "Battaglia della Malamorte").

Il nostro castello fu ancora protagonista di un altro fatto d'arme: la battaglia di Cortenuova, vinta il 27 novembre 1237 dall'imperatore Federico II sull'esercito della seconda Lega Lombarda. In quell'occasione la guarnigione bergamasca, alleata dell'imperatore, gli segnalò dal nostro castello il passaggio delle truppe nemiche dai ponti di Pontoglio e Palazzolo, appiccando il fuoco alla vicina chiesa di San Nicolò. Dopo la vittoria imperiale di Cortenuova i bergamaschi distrussero quel borgo e ne proibirono la ricostruzione. Le terre della contea guelfa di Cortenuova furono confiscate dal Comune di Bergamo e date in affitto a varie famiglie ghibelline. Gli affittuari di queste terre, non potendo collocare i propri contadini in territorio di Cortenuova, li stanziarono nei vicini comuni di Martinengo e Cividate. Iniziò così il ripopolamento del paese che si estese al di fuori del castello, occupando ben presto il sito della *civitas* romana (la cosiddetta "villa").

Nel 1267 bergamaschi e cremonesi si accordarono per stabilire i confini tra le due città prima separate dalla contea di Cortenuova e scavarono tra Oglio e Serio un fossato denominato in seguito “Fosso Bergamasco”.

Nel 1290 il Comune di Bergamo fece scavare una roggia derivata dall’Oglio per irrigare le terre di Cividate e Cortenuova; il canale fu in seguito denominato Roggia Sale dal nome della famiglia che lo fece restaurare nel XIV sec. Nel 1337 fu scavato il Naviglio Civico di Cremona, la cui presa d’acqua si trova in territorio di Cividate.

CENNI STORICI

Durante le lotte civili tra Guelfi e Ghibellini, che insanguinarono la Bergamasca durante tutto il XIV sec. e i primi decenni del XV, anche Cividate subì violenze e devastazioni: il 5 giugno 1404 una banda di Guelfi lodigiani incendiò e saccheggiò il paese.

Dai primi decenni del XIII secolo si andò formando il comune rurale, dapprima governato dalle famiglie nobili affittuarie dei terreni di Cortenuova, e in seguito aperto anche al ceto popolare. Le prime notizie sull’organizzazione comunale risalgono alla dominazione viscontea (sec. XIV). Tutte le cariche comunali erano affidate solo alle famiglie “antiche originarie”.

Nel gennaio 1427 il consiglio comunale di Cividate, in previsione della guerra con Venezia, giurò fedeltà al Duca di Milano nelle persone dei consoli Scolare Agnelli detto Caprone, Bertolotto Vegini e Giovanni Bolpono. Anche le famiglie Vegii e Pensamigola rimasero fedeli al duca di Milano.

CIVIDATE, TERRA DI SAN MARCO (1428 - 1797)

Nella primavera del 1428 l’esercito veneziano occupava il territorio di Brescia e Bergamo fino al Fosso Bergamasco: Cividate diventava paese di confine ed entrò a far parte della Quadra di Calcinate. A questa circoscrizione amministrativa non appartenevano le podesterie separate di Romano e Martinengo: pertanto, i centri più popolosi della Quadra erano Calcinate e Cividate (a fine Cinquecento contavano entrambi oltre 1000 abitanti). Per evitare i contrasti tra queste due comunità il Consiglio di Quadra si riuniva a Mornico.

Il governo veneziano rispettò l’organizzazione comunale preesistente, ma penalizzò le antiche famiglie ghibelline favorevoli al passato governo milanese (Vegii, Agnelli, Pensamigola).

Nel 1454 il capitano generale dell’esercito veneziano, Bartolomeo Colleoni, ottenne in feudo i territori di Romano, Martinengo, Cortenuova, Mornico, Palosco, Cologno e Urganò. Negli ultimi anni della sua vita (1470-1475) il capitano chiese a Venezia di aggregare al suo feudo anche il territorio di Cividate, dove possedeva oltre 500 pertiche di terra e varie case. Il governo veneziano, però, consapevole dell’importanza strategica di Cividate, riuscì a rimandare la decisione fino alla morte dello stesso Colleoni.

Nella seconda metà del XV sec. fu ricostruita in forme gotiche, ampliandola, la chiesa di San Nicolò.

La vicinanza del confine di stato favorì i commerci in tempo di pace, ma fu causa di frequenti passaggi di eserciti e di saccheggi nel corso delle guerre tra le due potenze confinanti. Risale probabilmente ai primi anni della dominazione veneziana l’origine della fiera di San Nicolò che si svolgeva nel prato dei Sentieri tra il 6 e il 13 dicembre di ogni anno, richiamando gente da ogni parte della Lombardia.

Dal secolo XV il paese diventò sede stabile di un notaio che fungeva spesso anche da cancelliere del Comune. Grazie a questi documenti notarili si conosce con esattezza l’organizzazione del Comune e la suddivisione amministrativa del borgo.

L'ORGANIZZAZIONE DEL COMUNE RURALE (XIII - XVIII SEC.)

L'arengo

Era l'assemblea dei capifamiglia "antichi originari".

Si riuniva generalmente ogni sette anni nel cimitero accanto alla parrocchiale per eleggere i 42 consiglieri del "Convocato generale" o "Consiglio di Credenza", all'interno del quale erano poi nominate tutte le altre magistrature comunali. L'assemblea era ritenuta valida se erano presenti i 2/3 più uno degli aventi diritto. Verso la metà del Cinquecento le famiglie antiche originarie erano poco più di un centinaio. In paese risiedevano però altre 30-40 famiglie di "forestieri", che non avevano accesso alle cariche del comune e non potevano usufruire dei beni comunali. Le famiglie "forestiere", in continuo aumento, chiesero al governo veneziano di poter essere equiparate nei diritti e doveri a quelle "antiche originarie", tantopiù che queste ultime spesso faticavano a reperire i 42 consiglieri del Convocato generale. Il lungo contrasto fu risolto verso il 1570 da Venezia a favore degli "antichi originari", ai quali fu riconosciuto il diritto di continuare a governare in modo esclusivo la comunità, ma si dovette ridurre il numero dei consiglieri dal 42 a 24 da eleggere ogni 4 anni anziché ogni sette. Fu anche ridotto da 6 a 5 il numero dei *sindici*.

Consiglio di credenza o Convocato generale

Fino al 1570 circa era composto da 42 consiglieri, ridotti a 24 dopo il 1570, che provvedevano a eleggere al loro interno tutte le altre cariche del comune.

Il Consiglio di Credenza, o Convocato generale, si riuniva ogni sei mesi solitamente in piazza o nella sala del Comune. Inizialmente la sede comunale era nella Rocchetta in Castello; nel XVI secolo fu scelta la casa presa a livello dal Pio Luogo Colleoni, che si trovava sul sito dell'attuale palazzo comunale.

Il Sindacato

Era composto da sei *sindici*, che svolgevano grossomodo le mansioni degli attuali assessori. Il loro numero corrispondeva alle porte, o *rastelli*, che chiudevano gli ingressi dell'abitato. Dopo il 1570 furono ridotti a cinque. Duravano in carica sei mesi.

Tra i *sindici* veniva messa all'asta la carica di console. Sotto la dominazione veneziana veniva eletto anche un *sindico* con il compito di rappresentare Cividate nel Consiglio di Quadra.

Il Console

Questa importante carica, corrispondente a quella dell'attuale sindaco, veniva messa all'asta tra i *sindici* eletti dal Consiglio di Credenza. Il Console eletto doveva però fornire una caparra in denaro, garantita da persona idonea, in quanto egli era responsabile del bilancio del comune. La durata di questa carica era annuale.

I Campari

Erano in numero di due ed erano eletti ogni semestre. Il loro compito era quello di vigilare sul territorio, sull'ordine pubblico e sui raccolti. I campari, per tutta la durata dell'incarico, non potevano lasciare il paese ed erano tenuti a risarcire i danni (furti in campagna, danneggiamenti dal raccolto, ecc.) dovuti ad eventuali loro negligenze.

I custodi delle porte

A metà del Cinquecento erano 5: uno per ogni ingresso al paese. Duravano in carica sei mesi ed avevano il compito di sorvegliare le rispettive porte.

In caso di epidemie dovevano impedire l'accesso in paese a persone e merci prive della cosiddetta "fede di sanità".

Magistrature minori

Dalla metà del Cinquecento il parroco aveva anche il compito di "giudice di pace" (*arbiter et amicabile compositor*). Venivano poi eletti 14 *sindici* per governare la parrocchia, che era di juspatronato comunale, 3 *sindici* per il governo della roggia Sale e 2 presidenti della Misericordia, l'ente assistenziale che distribuiva farina e denaro ai più poveri del paese.

Il comune rurale di Civate non aveva uno statuto proprio, ma si governava in base allo statuto di Bergamo. Aveva invece un suo stemma documentato almeno dal XVII secolo, ma non se ne conosce l'iconografia. È probabile, però, che lo stemma attuale richiami quello antico.

CIVIDATE TRA XVI E XVII SECOLO

Il Cinquecento fu caratterizzato da guerre, carestie ed epidemie. Nei primi decenni del secolo si susseguirono invasioni da parte dei francesi e degli spagnoli, che arrecarono notevoli danni all'economia del borgo. Ritornati definitivamente sotto la sovranità veneziana i cividatesi portarono finalmente a termine i lavori di ricostruzione della parrocchiale, che dotarono di beni sufficienti al mantenimento di un parroco e di un viceparroco. In premio della loro generosità nel 1544 ottennero da Papa Paolo III il privilegio di nominare il proprio parroco. Questo privilegio rimase in vigore fino al 1940.

A causa delle continue guerre e carestie, verso la fine del Cinquecento si verificò un rilevante movimento migratorio di famiglie cividatesi verso la nuova città di Livorno, dove i Granduchi di Toscana stavano richiamando manodopera per la costruzione e il funzionamento del nuovo porto. Tra i cognomi tipicamente cividatesi ancora presenti oggi a Livorno figurano: Balestra, Bassini, Bolzoni, Caproni, Casanova, De Vecchi (De Vegiis), Conti, Contini, Gaiti, Giugni, Gandini, Lorenzini, Maggi, Marinelli, Paloschi, Pini, Valenti, Vicinelli, Vitali e Zamboni. Altri cognomi cividatesi si trovano oggi nelle città toscane di Pisa, Lucca e Pistoia: Cavati, Callegari, Fustini, Locatelli, Quaranta e Zappella.

Altre famiglie cividatesi emigrarono a Verona e Venezia; tra esse quella del mercante Francesco Balestra, da cui nacque a Verona nel 1666 il pittore Antonio.

A SEEDÀT, MURNÌK, PALÒSK, ‘NDÉGA MIA QUANDO L’È FOSK!

La vicinanza del confine di stato favoriva il commercio di cereali, ma anche l’attività di contrabbando. Le cronache del tempo riferiscono di numerosi fatti di cronaca nera legata al contrabbando e alla malavita organizzata; tuttavia in questi atti criminosi non è mai stata segnalata la presenza di gente di Civate. In quegli anni le sponde del Fosso Bergamasco erano costellate di croci, che ricordavano i contrabbandieri uccisi dalla guardie di frontiera mentre tentavano di varcare illegalmente il confine. Nonostante le epidemie di peste del 1529 e 1575 e le difficoltà dei tempi, la popolazione del paese continuava ad aumentare: dai 1000 abitanti di fine Cinquecento si raggiunsero i 1400 a metà Seicento. E ciò nonostante la nuova epidemia di peste del 1630 che, fortunatamente, a Civate provocò solo 76 morti. Nel 1689, a ricordo di questi morti, fu eretta la cappella dell’Addolorata dei Campiveri. Nel corso del Seicento fu eretta la chiesa della Congregazione (San Luigi) con il relativo campanile; fu costruito il campanile di Santa Margherita e fu nuovamente ampliata la parrocchiale, sostituendo la copertura “a vista” della navata con una copertura a volta in muratura. Il lungo periodo di pace seguito all’ultima epidemia di peste favorì la diffusione delle colture agricole provenienti dal Nuovo Mondo, come la patata e il mais, che migliorarono sensibilmente l’alimentazione della popolazione rurale. Ebbe un particolare sviluppo anche la coltura del gelso, che permise l’allevamento del baco da seta e, conseguentemente, la nascita dei primi filatoi. A Civate sorsero due piccole filande, la maggiore della quali si trovava nei rustici di palazzo Belvedere in contrada d’Oglio.



Santuario Beata Vergine dei Campiveri



Chiesetta Santa Margherita

LA FINE DEL DOMINIO VENEZIANO E LA BREVE PARENTESI NAPOLEONICA

Il Settecento iniziò con la guerra di successione al trono di Spagna. Il governo veneziano si proclamò neutrale tra le due coalizioni in lotta: Spagna e Francia da una parte, Savoia e Impero Asburgico dall'altra. Tuttavia Venezia permise ai due contendenti di passare sul proprio territorio a patto che risarcissero i danni eventualmente provocati dalla rispettive truppe.

Il territorio di Civate, posto proprio a ridosso del confine, fu più volte attraversato da entrambi gli eserciti stranieri, che pretesero di essere foraggiati e riforniti di vettovaglie, senza tuttavia sborsarne il relativo prezzo. Non solo: molte delle nostre cascine e lo stesso paese subirono vari saccheggi ed ogni sorta di violenza come attestano documenti dell'archivio parrocchiale e vari atti notarili dell'epoca.

Nel 1713 la definitiva vittoria degli imperiali mise fine alla guerra e al dominio spagnolo sul Ducato di Milano, dove si installò un governatore austriaco.

Ritornata la pace ripresero le attività economiche e le condizioni di vita della popolazione migliorarono notevolmente. Il continuo aumento della popolazione rese necessario l'ampliamento delle aree coltivate, eliminando gli ultimi boschi lungo il fiume e sul confine meridionale del territorio. Sorsero nuove cascine (Biraga, Cascinone, Fornace) e quelle antiche furono ampliate e ristrutturate per far fronte alla nuove colture agricole. Risale infatti al XVIII secolo l'aspetto ancor oggi conservato delle antiche cascine San Giorgio, Motte, Bosco, Ceredello e Volpe, che furono tutte dotate di ampi loggiati e di aie per l'essiccamento del mais e l'allevamento del baco.

Nel 1716 iniziarono i lavori per la nuova facciata barocca della parrocchiale e per l'abbellimento dell'interno del tempio. I lavori, durati fin oltre la metà del secolo, videro l'intervento di alcuni architetti come il Caniana e il Corbellino, di scultori come i Manni e i Callegari, e di vari stuccatori e decoratori, tra i quali Muzio Camuzio, Pietro e Diego Aglio.

Intanto, però, la millenaria Repubblica di Venezia si avviava al suo tramonto, sempre più isolata politicamente e culturalmente dal resto dell'Europa.

Nella primavera del 1796 l'esercito rivoluzionario francese, guidato dal giovanissimo generale Napoleone Bonaparte, scendeva in Italia per muovere guerra all'Impero d'Austria e occupava il Ducato di Milano.

Incurante della neutralità del governo veneziano, Napoleone varcava il confine del Fosso e si spingeva fino a Bergamo. La primavera seguente i francesi provocavano una sommossa dei bergamaschi contro Venezia, imitati poco dopo dai bresciani. Col trattato di Campoformio (17 ottobre 1797) i francesi mettevano fine al governo della Serenissima e davano inizio ad un nuovo stato: la Repubblica Cisalpina, diventata Regno d'Italia nel 1805 quando Napoleone fu proclamato imperatore dei francesi.

Il Fosso Bergamasco cessò di essere confine di stato e fu in gran parte interrato.

Nel breve periodo della dominazione francese (1797 - 1814) vennero attuate le grandi riforme che posero le basi dello stato moderno: fu riformato il fisco con la realizzazione del nuovo catasto; entrarono in vigore i nuovi codici; si istituirono la scuola statale, la sanità pubblica (ospedali e cimiteri), la camera di commercio (con l'introduzione del sistema metrico decimale); fu imposta la coscrizione obbligatoria e fu introdotto un nuovo assetto amministrativo sul modello francese: la provincia di Bergamo diventò "dipartimento del Serio", al quale furono aggregate la Calciana, la Gera d'Adda e la Val Camonica. A Civate fu definitivamente abolita la distinzione tra "antichi originari" e "forestieri", che da allora poterono partecipare all'amministrazione del comune. Nel 1805 fu realizzata la mappa del nuovo catasto e nel 1808 fu soppresso il cimitero presso la parrocchiale e spostato al sito attuale presso San Martino.

Nonostante queste importanti riforme il governo francese fu invisato e osteggiato dalla nostra religiosissima popolazione per il suo carattere anticlericale ereditato dalla rivoluzione del 1789.

Pertanto anche i civitatesi accolsero con favore la notizia della sconfitta di Napoleone a Waterloo e la nascita del nuovo Regno Lombardo-Veneto sotto il diretto controllo della cattolicissima Austria.

IL RISORGIMENTO NAZIONALE

L'efficiente amministrazione austriaca migliorò le condizioni di vita della popolazione: nei primi decenni del nuovo governo Cividate ammodernò la sua rete viaria interna ed esterna; in particolare fu costruita la nuova strada per Cortenuova-Romano attraverso le cascine Biraga e Fornace (quella antica partiva dalla strada per San Giorgio e passava per il Roccolo e la Cipriana) e fu sistemata la strada Calciana per Calcio e Mornico. Anche la parrocchia poté riprendere i lavori di abbellimento della chiesa e nel 1822 fu sopraelevato di 8 metri il campanile, dotandolo di nuove campane.

Nel 1836 scoppiò un'epidemia di colera che mieté oltre 70 vittime.

Negli anni seguenti si andò diffondendo anche a Cividate il movimento mazziniano della Giovane Italia, che auspicava l'unità nazionale e la liberazione dalla dominazione austriaca. Nella primavera del 1848, dopo la vittoriosa rivolta dei milanesi contro la guarnigione austriaca (le cosiddette "Cinque Giornate"), il sovrano piemontese Carlo Alberto dichiarò guerra all'Austria ed entrò in Lombardia alla testa del suo esercito e di migliaia di volontari provenienti da tutta Italia. Tra i volontari c'erano anche alcuni ragazzi cividatesi di età compresa tra i 21 e i 24 anni: Pietro Magetta, Giovan Battista Pagani, Gianbattista Santiago e Geremia Sassi.

Proprio mentre si svolgevano le prime operazioni militari moriva in Cividate all'età di 77 anni il famoso tenore Eliodoro Bianchi, che aveva cantato in tutti i principali teatri lirici italiani ed europei.

Purtroppo la guerra finì con le sconfitte di Custoza e Novara: i giovani patrioti cividatesi che avevano seguito Carlo Alberto trovarono rifugio in Piemonte, tranne il Pagani, che si era appena sposato ed abitava alla cascina Ruscotto. Il governo austriaco, rientrato in possesso della Lombardia, emanò severe leggi contro gli aderenti ai movimenti patriottici e comminò la pena di morte a tutti coloro che venivano trovati in possesso di armi.

La polizia perquisì la casa di Giovan Battista Pagani e, avendovi trovato varie armi (baionette, sciabola e fucile) lo arrestò. Il 7 luglio 1849, dopo un processo sommario, il ventiquattrenne cividatese fu fucilato nella Rocca di Bergamo con altri giovani patrioti bergamaschi. Nella primavera del 1859, allo scoppio della seconda guerra d'indipendenza, altri giovani cividatesi seguirono l'esercito di Vittorio Emanuele II, che passò proprio da Cividate, diretto ai vittoriosi campi di San Martino e Solferino.

Dopo la spedizione dei Mille (1860) e la liberazione del Regno delle Due Sicilie, anche Cividate entrò a far parte del "Regno d'Italia".

CIVIDATE ITALIANA

All'atto della costituzione ufficiale dello stato unitario (1861) Cividate contava 2000 abitanti, quasi tutti piccoli agricoltori. Nel 1863 un Regio Decreto modificava il nome del paese in "Cividate al Piano" per distinguerlo da altri comuni omonimi.

Nel febbraio 1862 si verificarono i prodigiosi avvenimenti che portarono, nel 1893, all'erezione del Santuario della Beata Vergine dei Campiveri.

La scomparsa del confine di stato del Fosso Bergamasco aveva ormai del tutto annullato i traffici commerciali e le attività artigianali che vi fiorivano attorno; anche l'antica fiera di San Nicolò aveva perso la sua importanza e la conseguente crisi economica aveva costretto molti cividatesi ad emigrare. La situazione migliorò con l'elezione a parroco nel 1869 del cividatese Don Ciriaco Vezzoli, che - oltre ad essere un ottimo pastore di anime - svolse anche un'intesa attività filantropica e sociale.

A lui si devono, infatti, l'istituzione del primo asilo per l'infanzia (1870 circa) e dell'Ospedale (1878).

Nel 1880 riuscì a convincere un industriale milanese ad impiantare uno stabilimento tessile in paese, che diede subito lavoro ad alcune centinaia di ragazze, molte delle quali erano forestiere, per loro fece erigere un pensionato, le cosiddette "Case operaie".

Nel 1880 attivò la "cucina economica" per prevenire la pellagra; negli anni tra il 1876 e il 1893 promosse l'ampliamento della parrocchiale e l'erezione del santuario e nel 1896, alla vigilia della morte, fondò la Cassa Rurale per combattere il triste fenomeno dell'usura. Purtroppo Don Vezzoli non poté far nulla, nel 1878, contro la decisione dello Stato di intitolare "Stazione di Calcio" la fermata che si trovava in territorio di Cividate. A quel tempo il vicino comune di Calcio contava quasi un migliaio di abitanti più del nostro e ottenne perciò il privilegio di dare il proprio nome alla stazione.



Santuario della Beata Vergine dei Campiveri

IL NOVECENTO

Nel primo decennio del nuovo secolo la popolazione di Cividate raggiunse le 3000 unità nonostante un cospicuo flusso migratorio verso le Americhe, soprattutto verso l'Argentina e il Brasile.

La Grande Guerra (1915-18) completò l'unità nazionale con la liberazione di Trento e di Trieste, ma il costo del conflitto fu enorme, sia per l'Italia, sia per Cividate, che ebbe un centinaio di caduti.

Seguì il triste periodo della dittatura, che portò inevitabilmente a una nuova guerra e a nuovi lutti.

L'economia del paese, che aveva avuto un notevole miglioramento a cavallo dei due secoli, subì un progressivo rallentamento e Cividate ritornò ad essere uno dei più poveri centri della zona.

Solamente la fine della seconda guerra e la proclamazione della Repubblica diedero inizio alla ripresa economica degli anni Cinquanta del Novecento. La rinascita dell'industria e dell'attività edilizia di Milano favorì lo spostamento giornaliero di centinaia di lavoratori da Cividate al capoluogo regionale, grazie anche alla vicinanza della stazione ferroviaria. Si deve soprattutto ai nostri muratori, carpentieri e stuccatori la ripresa dell'economia e dell'espansione edilizia del paese, che in questi anni ha assunto l'aspetto di una moderna cittadina dotata di tutti i servizi indispensabili alla vita moderna.



Veduta Aerea - Zona Artigianale

IL PATRONO SAN NICOLÒ



Chiesa parrocchiale dedicata a San Nicolò

Nacque probabilmente a Pàtara di Licia, tra il 260 ed il 280, da Epifanio e Giovanna che erano cristiani e benestanti. Cresciuto secondo i dettami del Cristianesimo, perse prematuramente i genitori a causa della peste. Nicola divenne erede di un ricco patrimonio e si servì dell'eredità per aiutare i bisognosi. Si narra che Nicola, venuto a conoscenza di un ricco uomo decaduto che voleva avviare le sue tre figlie alla prostituzione perché non poteva degnamente maritarle, abbia preso una buona quantità di denaro, lo abbia avvolto in un panno e, di notte, l'abbia gettato nella casa dell'uomo, che così poté onestamente sposare le figlie. In seguito lasciò la sua città natale e si trasferì a Myra dove venne ordinato sacerdote. Alla morte del vescovo metropolita di Myra, venne acclamato dal popolo come nuovo vescovo. Imprigionato ed esiliato nel 305 da Diocleziano, fu poi liberato da Costantino nel 313 e riprese l'attività apostolica. Non è certo che sia davvero stato uno dei 318 partecipanti al Concilio di Nicea del 325, durante il quale avrebbe condannato duramente l'arianesimo, difendendo la verità cattolica, ma la leggenda ci tramanda che in un momento d'impeto prese a schiaffi Ario. Gli scritti di sant'Andrea di Creta e di San Giovanni Damasceno ci confermano l'ortodossa fede di Nicola. Nicola si occupò anche del bene dei suoi concittadini, ottenne dei rifornimenti durante una carestia e ottenne la riduzione delle imposte dall'Imperatore. Morì a Myra il 6 dicembre, presumibilmente dell'anno 343, forse nel monastero di Sion, e già allora si diceva compisse miracoli; tale convinzione si consolidò dopo la sua morte, con il gran numero di leggende che si diffusero in Oriente. Le sue spoglie furono conservate fino al 1087 nella cattedrale di Myra.

*Testi tratti da "Cividate al Piano, storia di una comunità"
del Prof. Riccardo Caproni.*

All. 2 stralcio variante generale P.R.G. vigente

Repertorio dei principali elementi di rilievo architettonico presenti nel centro storico

Indice degli argomenti

1.0	Facciate	1.1	Tipo edilizio rurale
		1.2	Tipo edilizio palazzo signorile
		1.3	Tipo edilizio civile
		1.4	Tipo edilizio recentemente ristrutturato
2.0	Murature a vista		
3.0	Portali	3.1	Tipo ad arco a tutto sesto
		3.2	Tipo ad arco ribassato
		3.3	Tipo ad arco policentrico
4.0	Porte d'ingresso	4.1	Tipo ad arco a tutto sesto
		4.2	Tipo ad architrave rettilinea
		4.3	Tipo con sopra luce
5.0	Finestre	5.1	Tipo palazzo signorile
		5.2	Tipo edilizia civile
		5.3	Tipo edilizia rurale
6.0	Balconi		
7.0	Travature e gronde		
8.0	Coperture		
9.0	Comignoli		
10.0	Loggiati e porticati		
11.0	Colonne e pilastri		
12.0	Volte di androni d'ingresso		
13.0	Muri di cinta		
14.0	Muri di sostegno		
15.0	Cancelli d'ingresso		
16.0	Scritte e targhe stradali		
17.0	Selciati		

Caratteri comuni: muraure possenti, aperture strette, accesso carrale con portone e arco, edificio a due piani fuori terra e sottotetto; tetto in legno e manto di copertura in coppi con corte chiusa con abitazioni giustapposte a stalle.



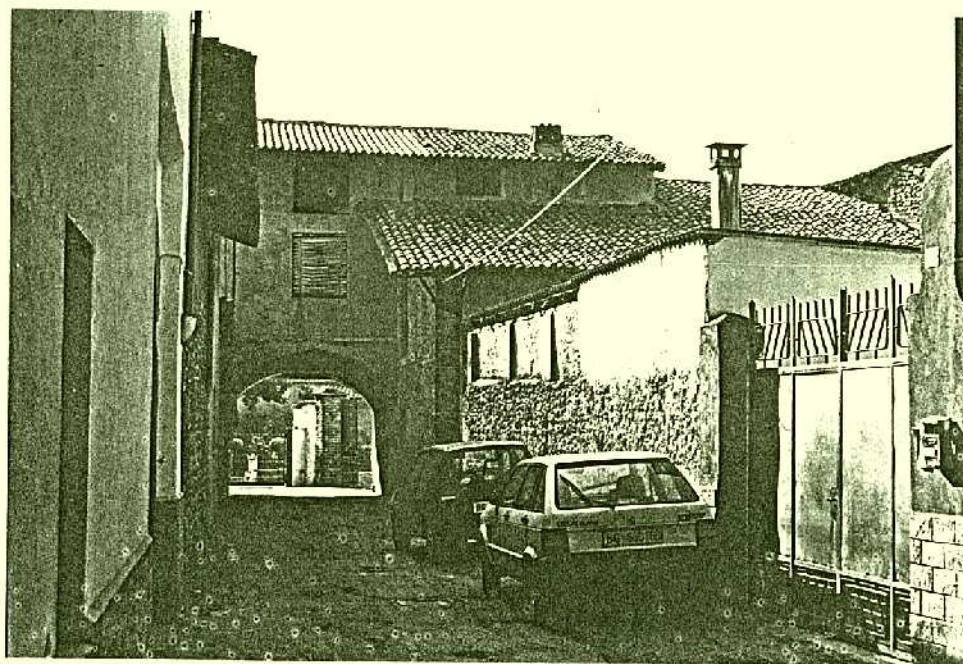
1) edificio n. 153 via Trieste angolo via San Rocco



2) edificio n. 87 via Vavassori angolo via San Nicolò



3) edificio n 203 via Ospedale angolo via Campiveri



4) edificio n 157 vicolo Gorizia

Caratteri comuni: edificio compatto a scala maggiore, ubicato in località particolari, con frequente presenza di giardino esclusivo, aperture di facciata contornate e di maggiore ampiezza rispetto al tipo rurale, portali d'ingresso contornati e provvisti di portone, sagomature di gronde, balconi provvisti di mensole e ferri battuti.



5) edificio n.82 via Vavassori



6) edificio n. 25 via XXV Aprile



7) edificio n. 139 piazza Castello

Caratteri comuni: corpo ridotto dei fabbricati, due piani fuori terra, presenza di sottotetto, finestre di piano terra munite di inferriate, porte di ingresso all'abitazione e vetrine a contatto strada.



8) edificio 137 piazza Armando Diaz



9) edificio 113 via Balestra 15



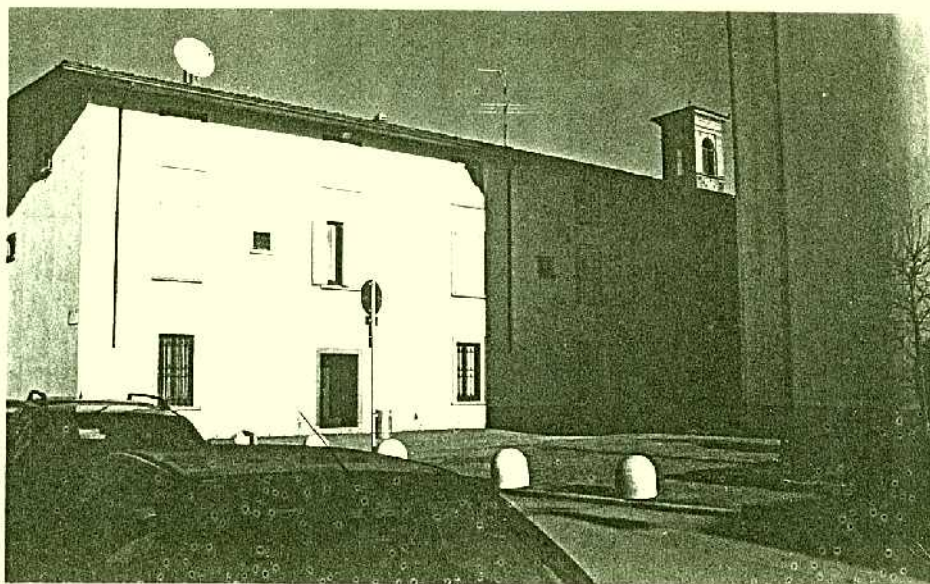
10) edificio 115 via Vavassori 24



11) edificio 155 via Roma

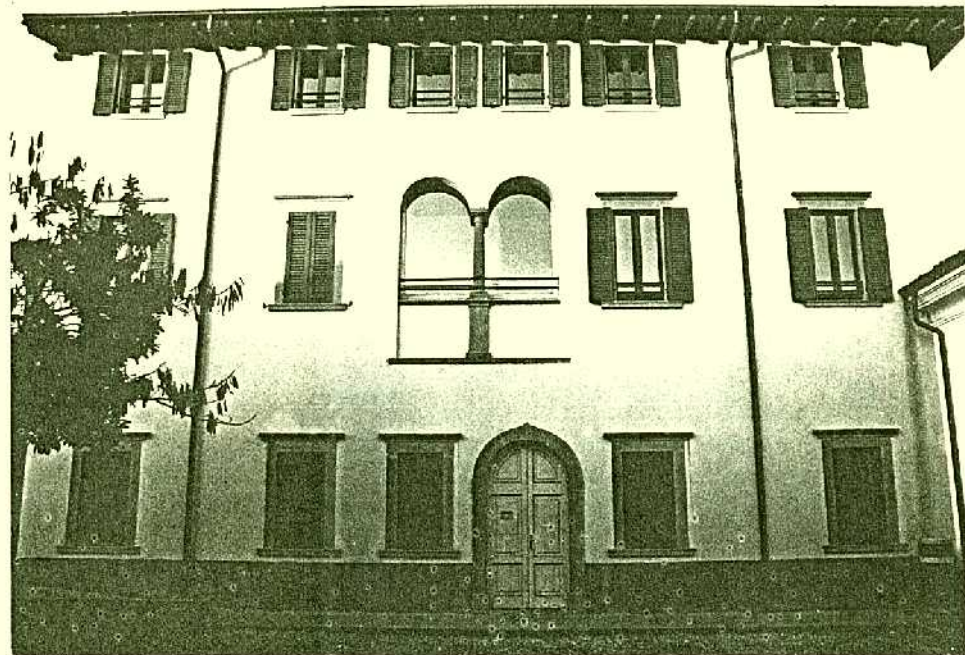
Esempi di edifici recentemente ristrutturati. Tecniche eterogenee: talvolta armonia cromatica tra gli elementi

12) edificio 154 via Roma



13) edificio 109 piazza S. Nicolo'

14) edificio 67 via Solferino



15) edificio 188 via Ospedale

All. 3 stralcio variante generale P.R.G. vigente

Centro storico di Civate al Piano

La schedatura del centro storico

Il centro storico di Civate al Piano è stato interamente schedato con l'individuazione, per ogni edificio dei seguenti elementi conoscitivi:

- corpi di fabbrica
- descrizione
- superficie coperta
- condizioni fisico-funzionali
- volume
- percentuale di utilizzo
- piani fuori terra
- valutazione architettonica e ambientale

Sono inoltre identificati e descritti i manufatti precari e le aree libere.

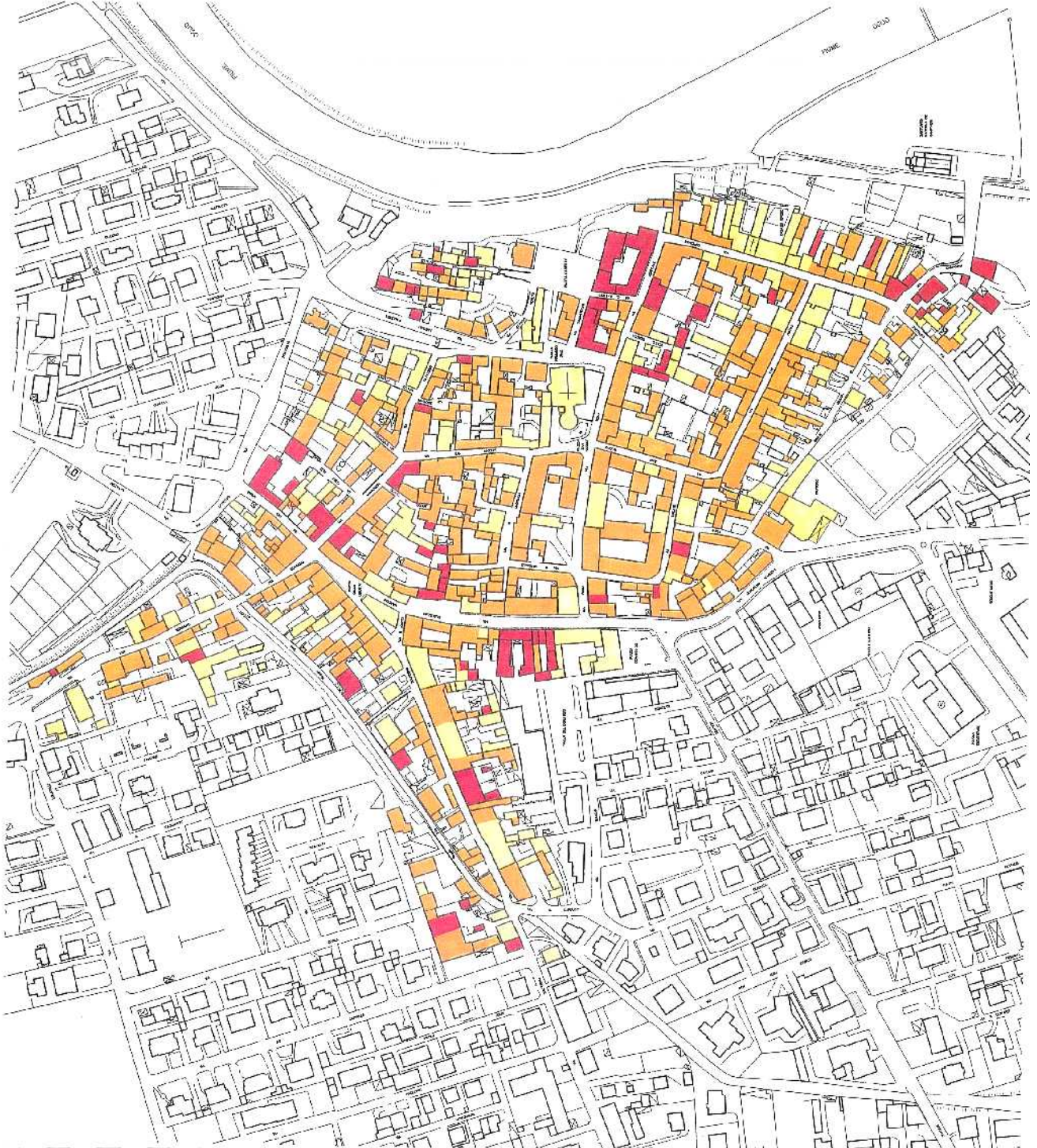
Le tavole di sintesi

In base alle risultanze delle schede di rilevamento sono state elaborate le seguenti tavole di sintesi:

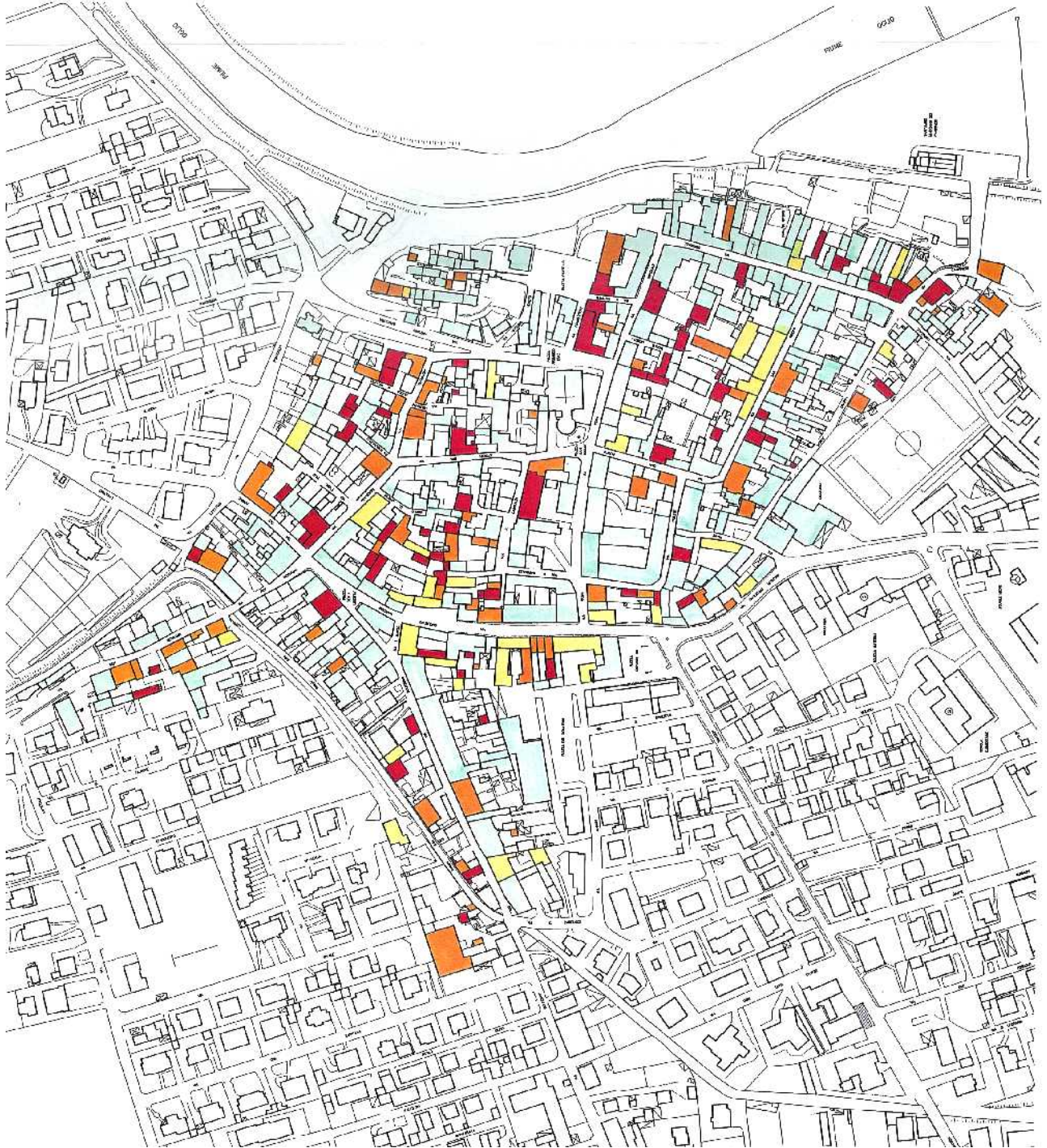
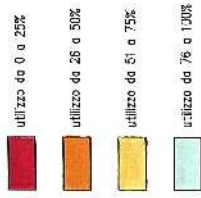
- Sintesi delle condizioni fisico-funzionali
- Sintesi del grado di utilizzo
- Sintesi delle destinazioni d'uso
- Sintesi della valutazione architettonica e ambientale.

SINTESI DELLE CONDIZIONI
FISICO-FUNZIONALI

- condizioni buone
- degrado limitato
- degrado accentuato

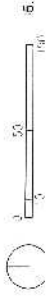
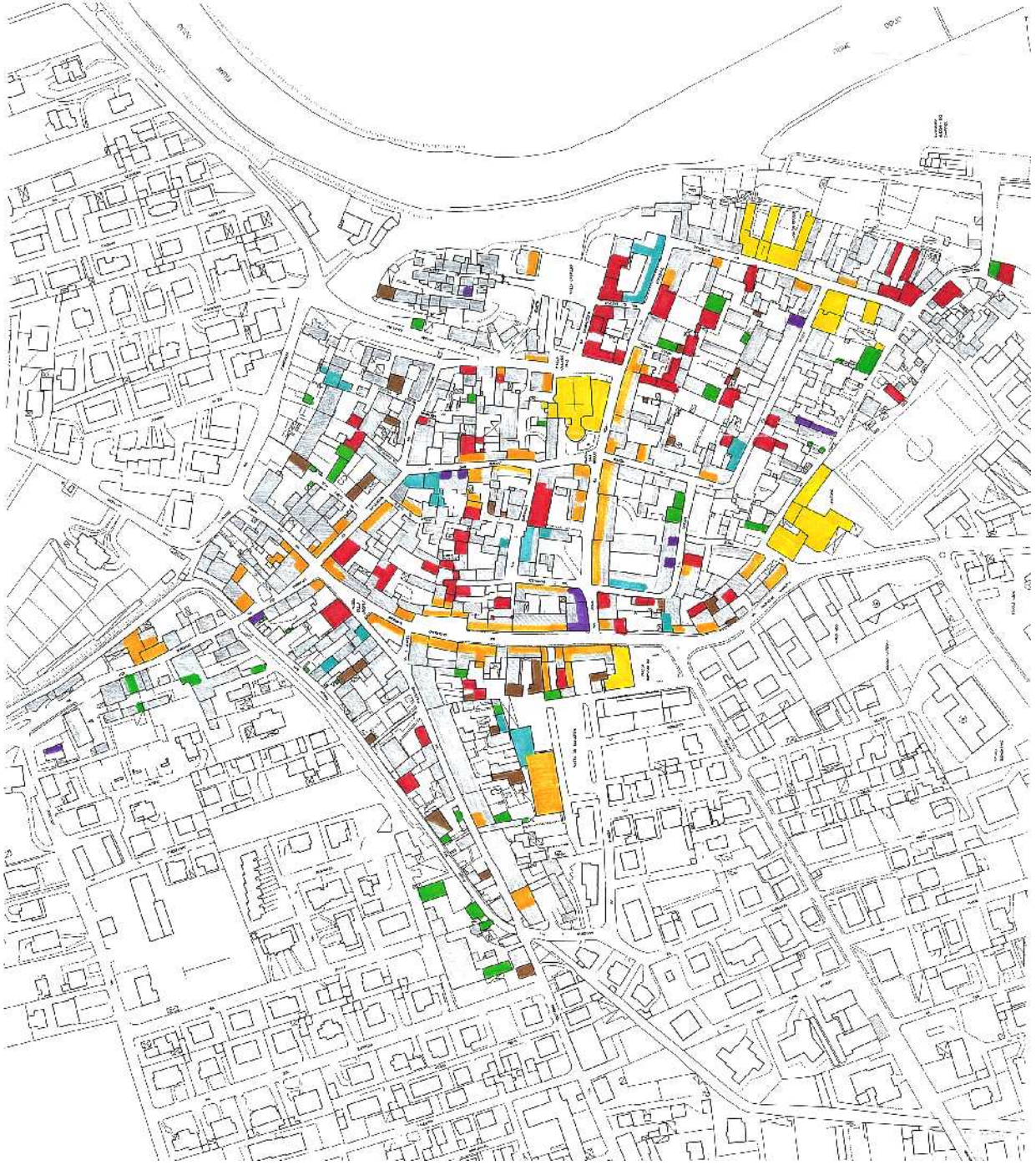


SINTESI DEL GRADO DI UTILIZZO



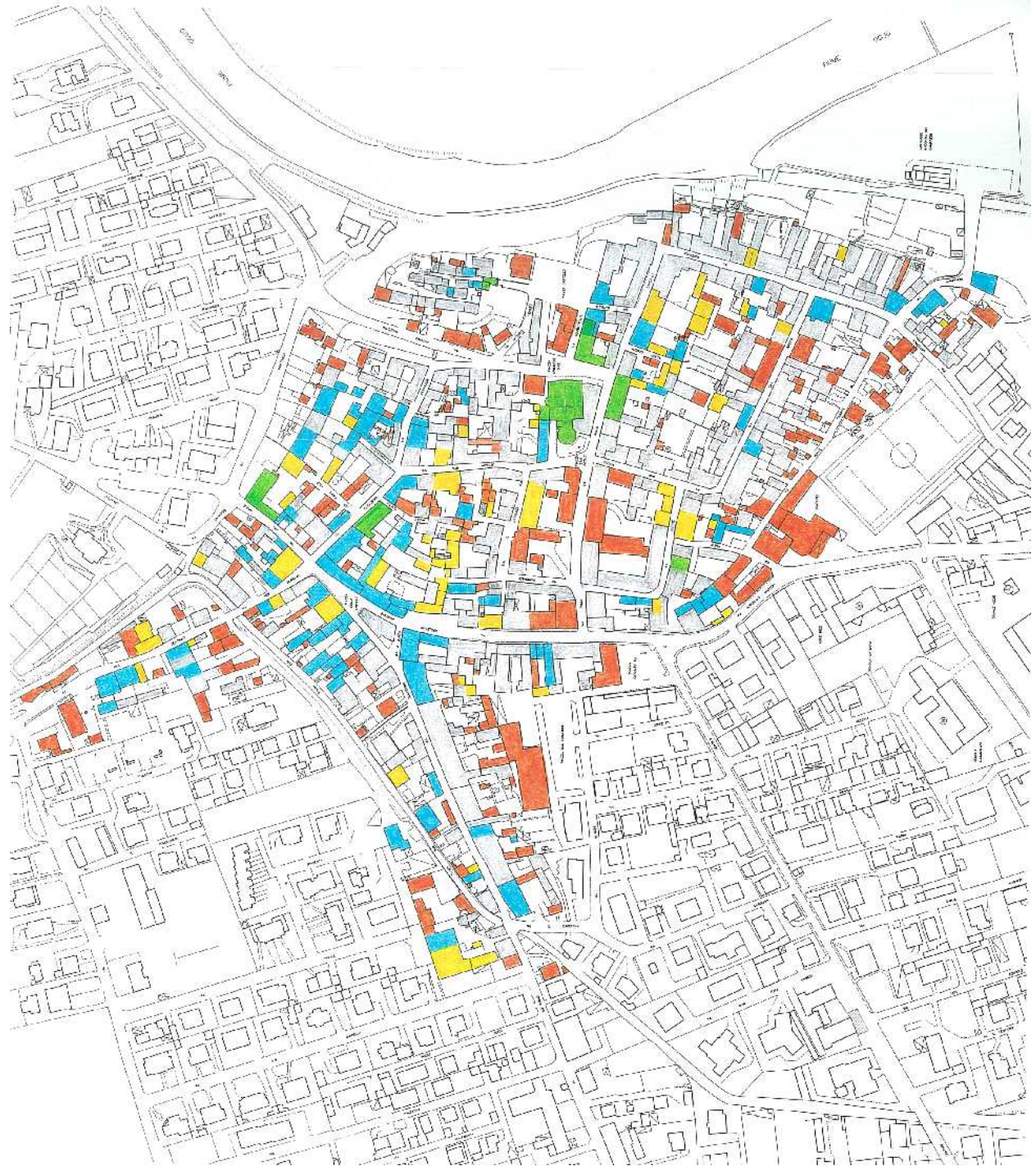
SINTESI DELLE DESTINAZIONI D'USO

- residenza, autorimessa
- negozio
- ufficio
- attività artigianale
- attività agricola
- deposito in cantina
- uso pubblico
- non utilizzati



SINTESI VALUTAZIONE
 ARCHITETTURA E AMBIENTALE

- edificio di valore storico-architettonico ambientale
- edificio con valore storico con caratteri originali
- edificio con valore storico con limitate trasformazioni
- edifici e con struttura storica anglico-lesionata-ristrutturato
- edificio recente che riveste una con valore storico



Commento al "Repertorio dei principali elementi di rilievo architettonico presenti nel centro storico"

L'elaborato 5g "Repertorio dei principali elementi di rilievo architettonico presenti nel centro storico" individua i principali elementi ricorsivi che sono attualmente presenti negli edifici del centro storico. La loro identificazione e catalogazione ha lo scopo di riconoscere quei riferimenti idonei a individuare l'identità e i caratteri originari del borgo rurale. E' quindi una ricerca dei caratteri diffusi tutt'ora presenti in Civate al Piano, e non la messa in evidenza di qualche edificio monumentale.

Le indicazioni qui raccolte stanno alla base della Guida per gli interventi nel centro storico.

Le facciate e le cortine.

L'osservazione degli edifici del centro permette di identificare alcuni tipi edilizi che conservano i caratteri originari o che sono chiare testimonianze del passato.

Si segnalano:

- Tipo edilizio rurale, è quello più diffuso e presenta caratteristiche dettate dall'uso: edificio a corte chiusa, accesso carrabile con portone e arco, due piani fuori terra e ampio sottotetto, abitazioni giustapposte a stalle e fienili, murature compatte e aperture strette.

- Tipo di palazzo signorile, sono edifici dotati, spesso, di giardino esclusivo, le aperture sono di maggior ampiezza rispetto al tipo precedente e sempre contornate da pietra e trabeazioni sagomate. Anche in questo tipo è presente la tipologia a due piani fuori terra e ampio sottotetto, mentre i portali, sono sempre contornati e provvisti di portone di chiusura in tavole di legno.

- Tipo edilizio civile, presenta il corpo dei fabbricati ridotto rispetto ai tipi precedenti e viene confermata anche qui la tipologia dei due piani fuori terra e sottotetto. Gli accessi alle residenze avvengono direttamente a contatto strada, mentre le finestre di piano terra sono sempre munite di inferriate. I contorni delle aperture sono generalmente in intonaco colorato in tinta contrastante con il resto della facciata.

- Edifici delle categorie precedenti recentemente ristrutturati. E' presente una certa attenzione al rispetto dei caratteri originari con una certa eterogeneità di interventi, per le tecniche impiegate e/o per i materiali prescelti.

Murature

L'analisi delle murature evidenzia la presenza di materiali da costruzione per lo più di origine locale (borlanti di fiume, mattoni in cotto, arenarie provenienti dalle colline bergamasche).

Le diverse stratificazioni e tessiture che si alternano, evidenziano interventi per tempi e periodi successivi.

Nei brani delle murature a vista analizzati risalta la abilità costruttiva delle maestranze,

La finitura tradizionale più diffusa resta la muratura intonacata e colorata con pitture a calce.

Portali

Numerosi sono gli esempi di portali e ingressi ad arco, di frequente contornati in pietra o altri materiali con lavorazioni e forme diverse. Anche i portoni di chiusura in legno, negli esempi più antichi, presentano un'attenzione palese al disegno e al dettaglio in armonia con l'apertura nella quale sono stati inseriti.

Finestre

Le aperture hanno forma rettangolare o quadrata; negli edifici signorili viene rispettato il rapporto 1/2 tra larghezza e altezza mentre negli edifici rurali il rapporto si abbassa.

Nel passaggio dal tipo edilizio signorile, all'edilizia di tipo rurale, si rileva come l'elemento di contorno lapideo vada gradatamente riducendosi fino a scomparire. Diffuso invece l'utilizzo di inferriate nelle finestre di piano terra.

I serramenti (finestre, griglie, ante, porte) sono in legno colorato con vernice opaca.

Barriere e inferriate

Le barriere in ferro dei balconi presentano sempre motivi ornamentali. Nei casi di edilizia più modesta sono di limitate pretese.

Le coperture e le gronde

Le coperture sono costituite da manto di coppi a canale in cotto, di regola a due pioventi. Le travature principali e le gronde sono in legno con assito in tavole. I canali di gronda hanno sezione curva e i pluviali hanno forma circolare.

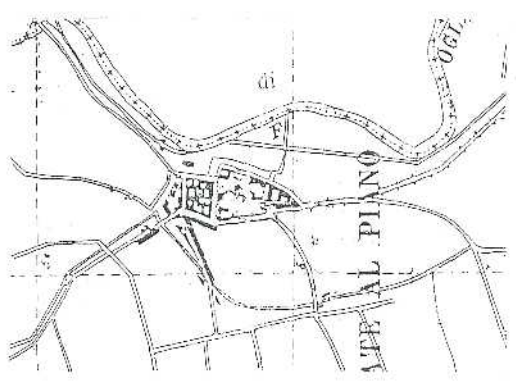
Loggiati, porticati, androni.

Pochi sono gli esempi di loggiati e porticati con caratteri originari e materiali idonei

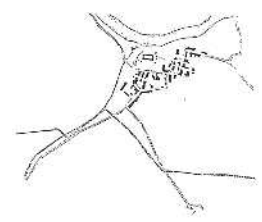
Emergono talvolta presenze di colonne in arenaria e, negli androni di passaggio ai cortili interni, volte a botte a diversa morfologia

Le pavimentazioni ed i selciati

Le pavimentazioni di androni e cortili hanno risentito più di altri elementi di interventi poco attenti. Affiorano talvolta resti di acciottolati o mattonati, ma le tecniche ed i materiali correnti (piastrelle, battuto di cemento, porfido, ghiaietto, asfalto) restano prevalenti.



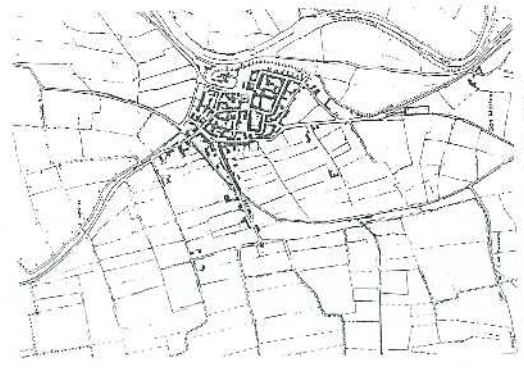
Mappa catastale del 1878



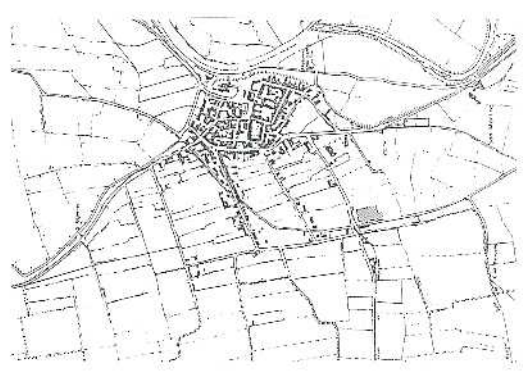
Pianta di Civitate al Piano verso il 1400



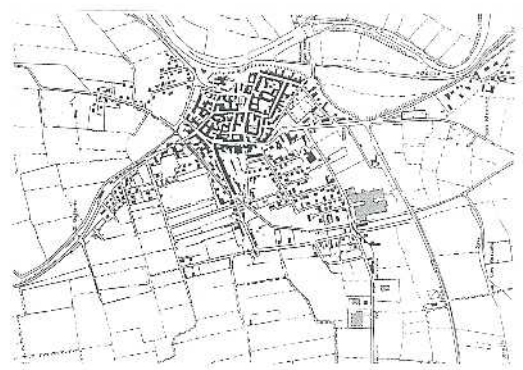
Pianta di Civitate al Piano verso il 1650



Civitate al Piano ai primi del '900



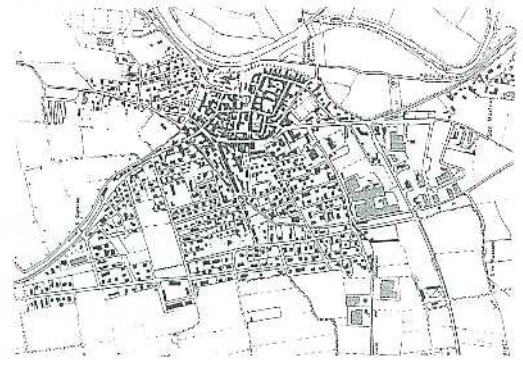
Civitate al Piano al 1930



Civitate al Piano al 1960



Civitate al Piano al 1960



Civitate al Piano al 1994

All. 4 stralcio variante generale P.R.G. vigente

COMUNE DI

CIVIDATE AL PIANO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO REGOLATORE GENERALE Variante generale

Stato di fatto

Schedatura degli elementi di rilievo architettonico e ambientale esterni al centro storico

adottato dal Consiglio Comunale con delib.
controdedotto alle osservazioni dal Consiglio Comunale con delib.
approvato dalla Regione Lombardia con decreto
pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia

progetto
arch. Mario Poloni
arch. Marco Tomasi

Bergamo, luglio 1995



n. in data
n. in data
n. in data
n. in data

tav. **8**

Comune di Civate al Piano

Elementi di rilievo architettonico-ambientale
esterni al centro storico

1	Chiese ed edifici per il culto	5	Cascine e insediamenti agricoli
1.1	Madonna dei Campiveri	5.1	Cascina Armellini
1.2	S. Margherita	5.2	Cascina Arde
		5.3	Cascina Biraga
		5.4	Cascina Bosco
		5.5	Cascina Cascinone
		5.6	Cascina Ceredello
		5.8	Cascina Chitò
		5.9	Cascina Fornace
		5.10	Cascina Gusmaroli
		5.11	Cascina Lupi
2	Cappelle campestri ed edicole	5.12	Cascina Moro
2.1	Cappella presso l'Oglio	5.13	Cascina Motta Alta
2.2	Madonna delle Ceredine	5.14	Cascina Motta Bassa
2.3	Madonna di Loreto	5.15	Cascina Ruscotto
2.4	Madonna del Passo	5.16	Cascina San Giorgio
2.5	San Carlo	5.17	Cascina Santina
2.6	San Gottardo	5.18	Cascina Sperona
		5.19	Cascina Volpe
3	Ferrovia	6	Spazi aperti
3.1	Stazione ferroviaria	6.1	I Porti
3.2	Ponte sul fiume Oglio	6.2	Il Fosso Bergamasco
4	Corsi d'acqua		
4.1	Fiume Oglio		
4.2	Torrente Zerra		
4.3	Roggia Donna		
4.4	Roggia Sale		
4.5	Naviglio civico di Cremona		
4.6	Dugale Seriolina		

- 1 Chiese ed edifici per il culto
- 1.1 Madonna dei Campiveri



Planimetria 1:2000



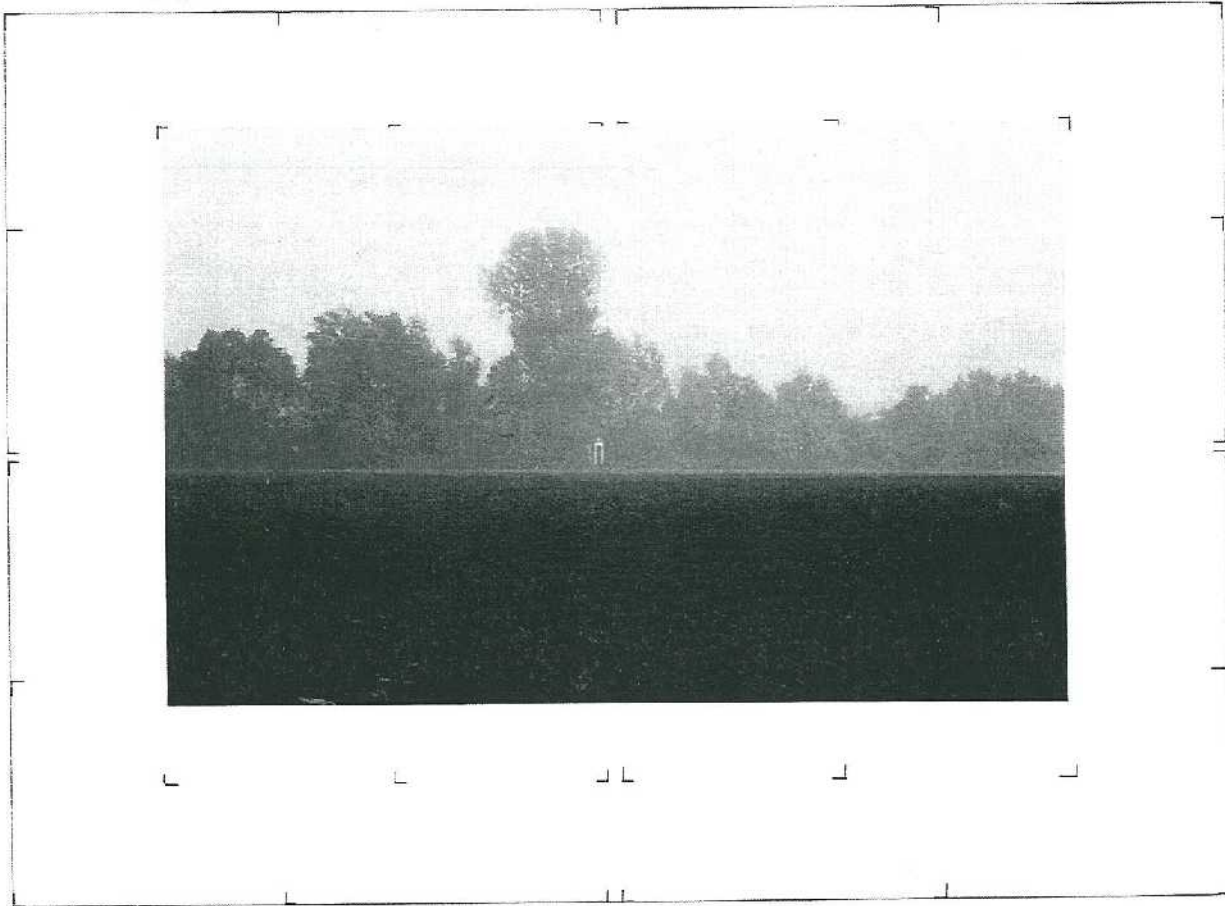
Grado proposto



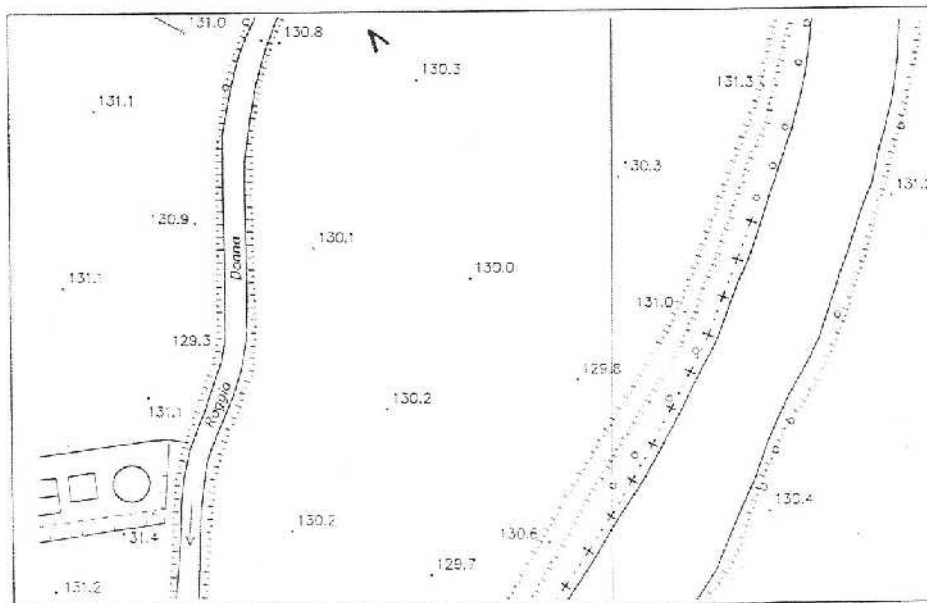
Note



2 Cappelle campestri ed edicole
2.1 Cappella presso l'Oglio



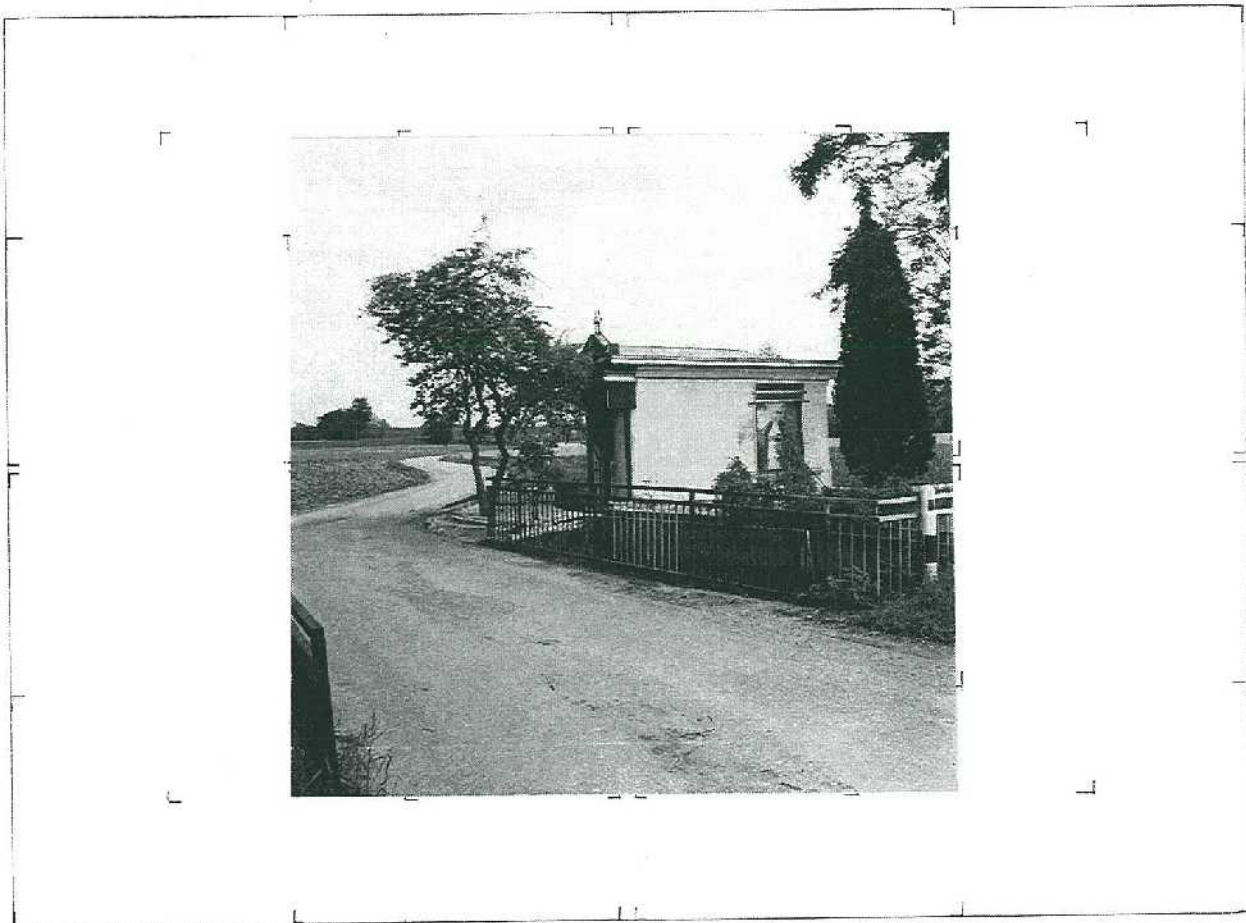
Planimetria 1:2000



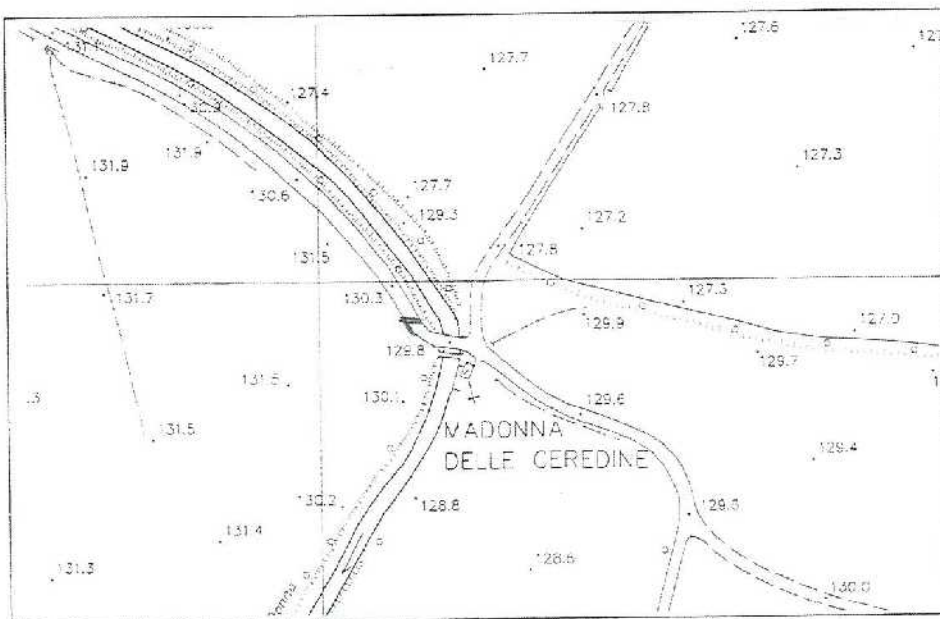
Grado proposto

Note

2 Cappelle campestri ed edicole
2.2 **Madonna delle Ceredine**



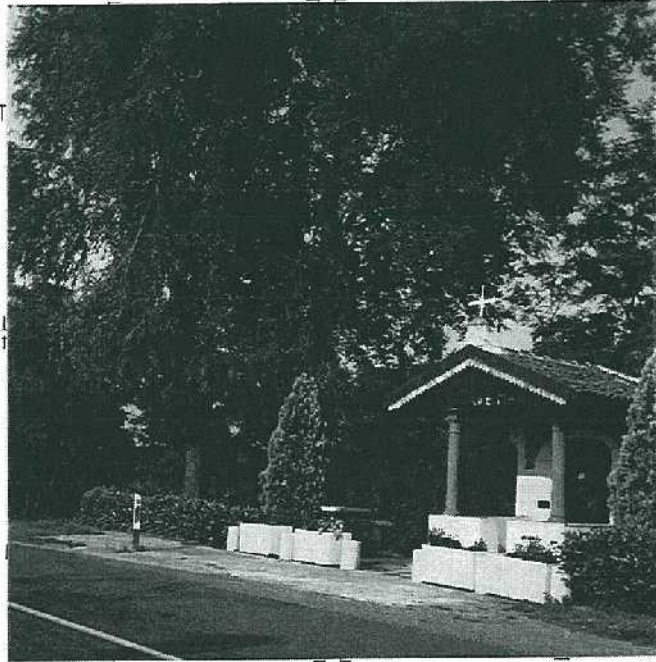
Planimetria 1:2000



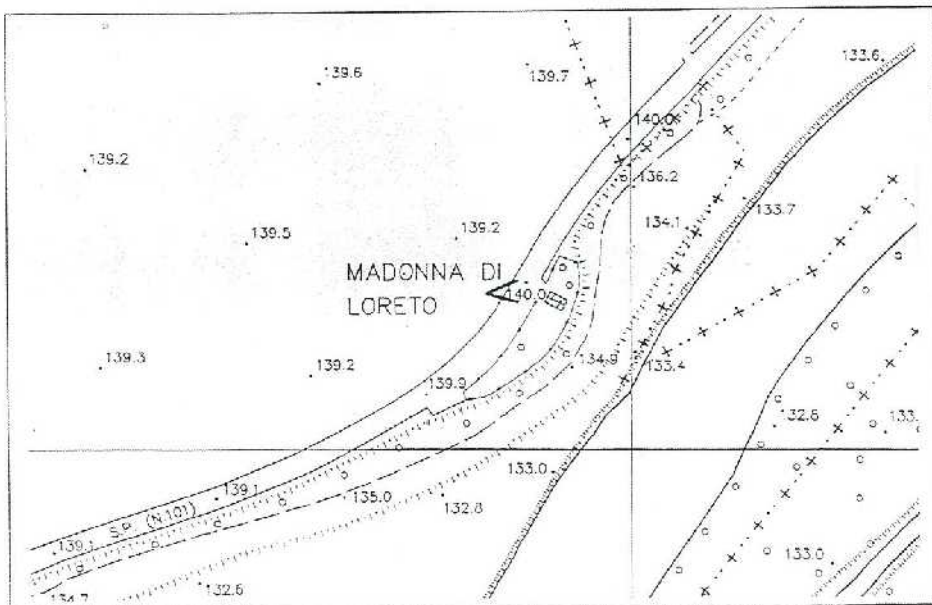
Grado proposto

Note

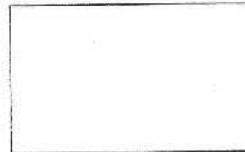
2 Cappelle campestri ed edicole
2.3 Madonna di Loreto



Planimetria 1:2000



Grado proposto



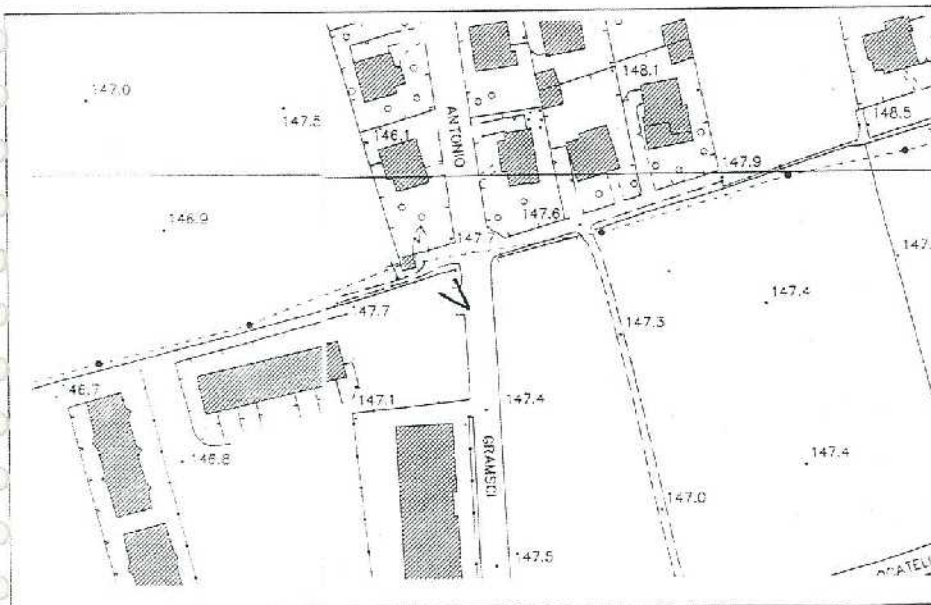
Note



2 Cappelle campestri ed edicole
2.4 Madonna del Passo



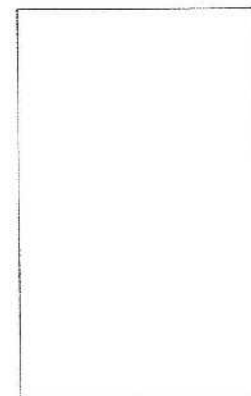
Planimetria 1:2000



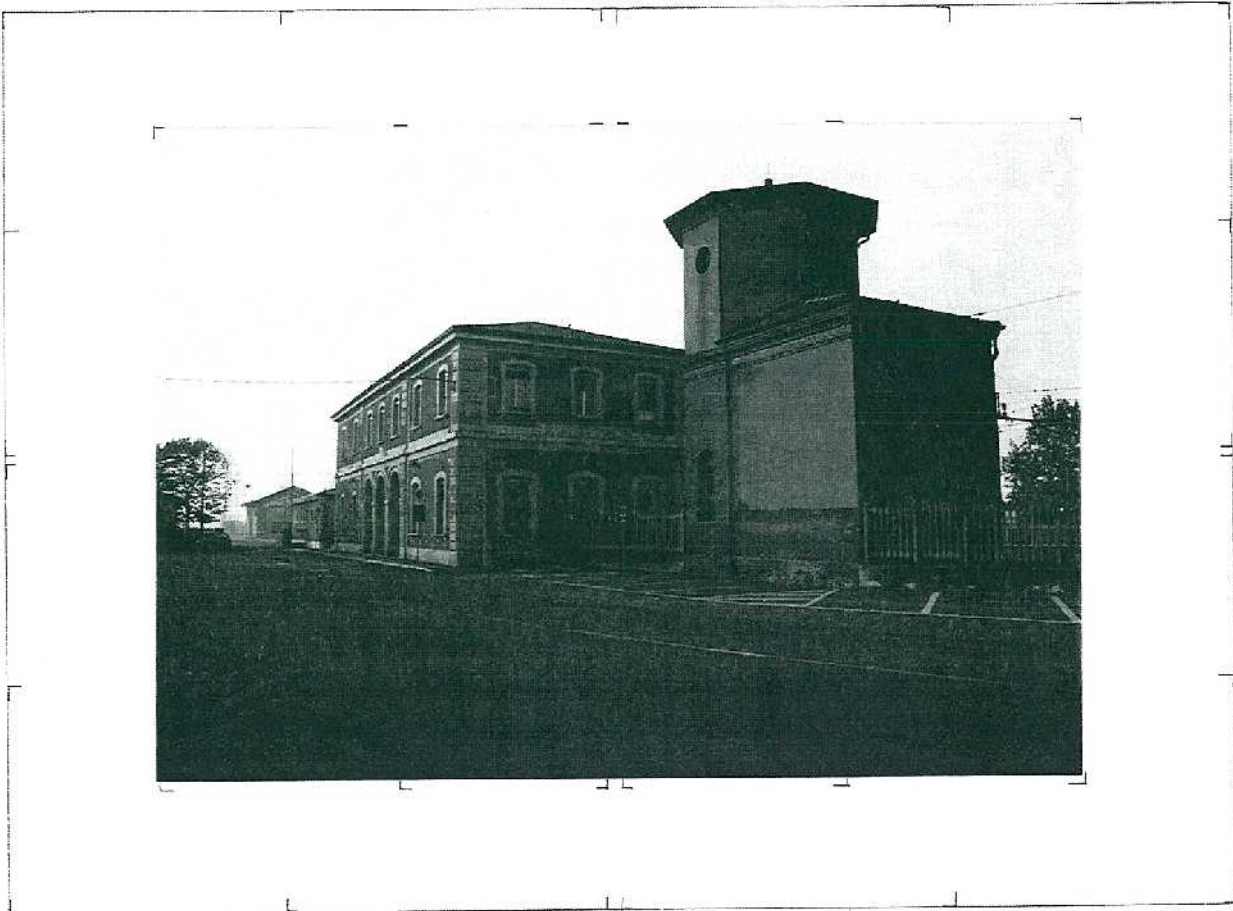
Grado proposto



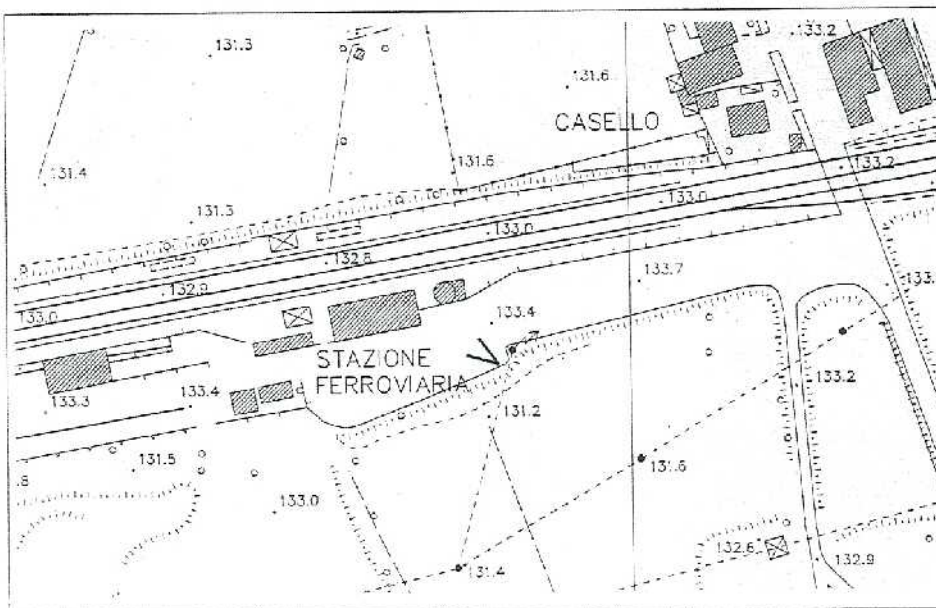
Note



3 Ferrovia
3.1 Stazione ferroviaria



Planimetria 1:2000



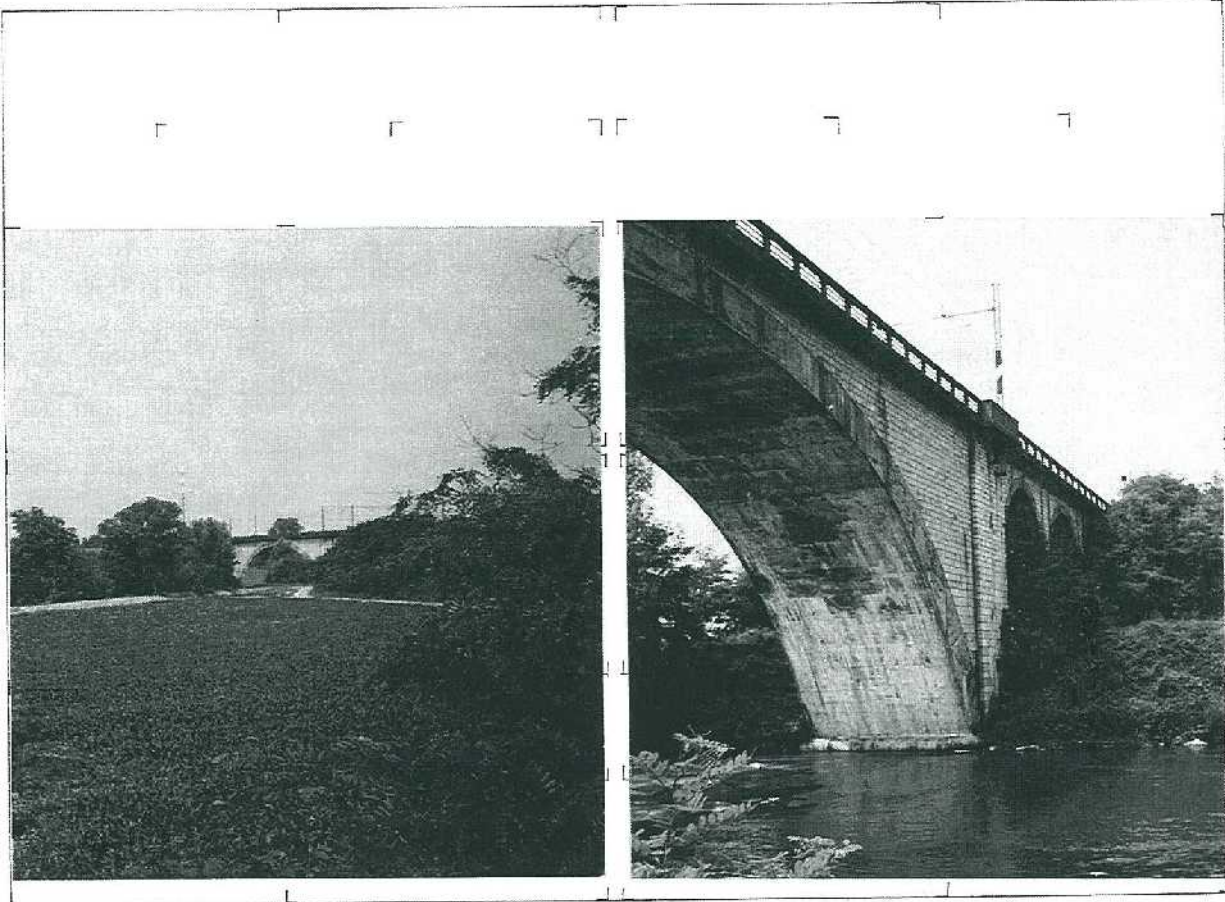
Grado proposto



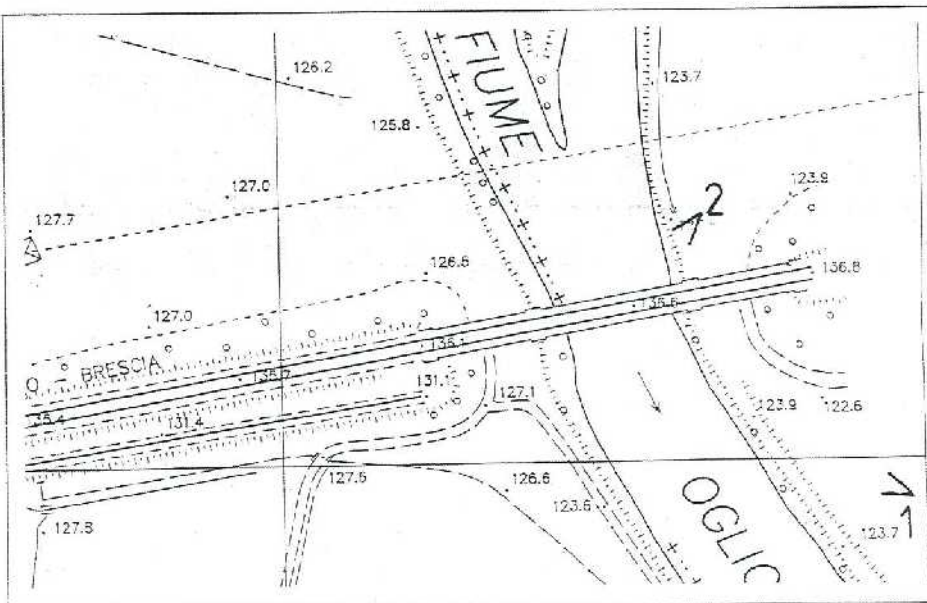
Note



3 Ferrovia
3.2 Ponte sul fiume Oglio



Planimetria 1:2000



Grado proposto

Note

- 4 Corsi d'acqua
- 4.1 Fiume Oglio

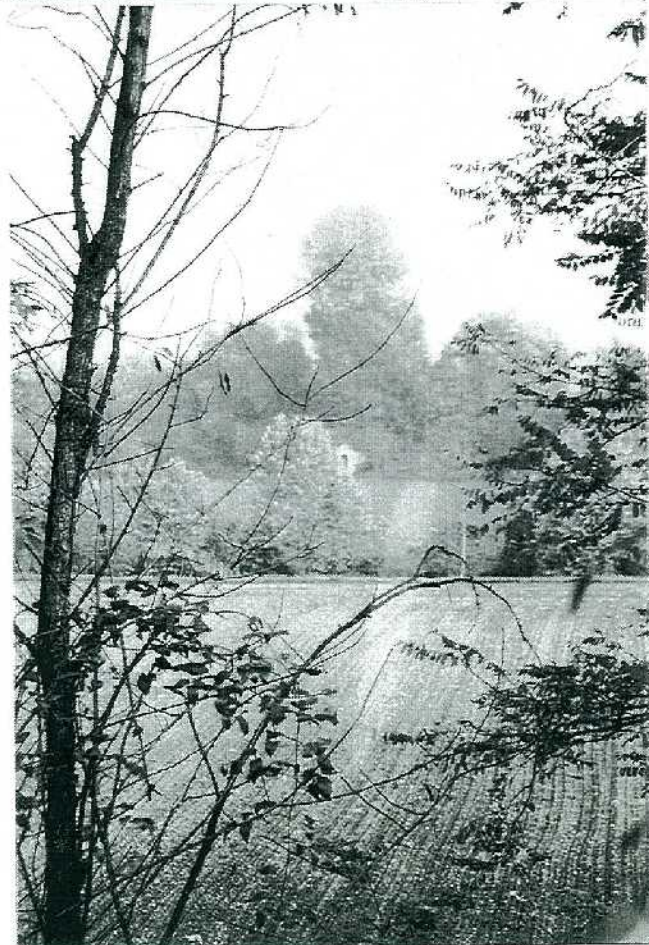


Planimetria 1 : 20000



1

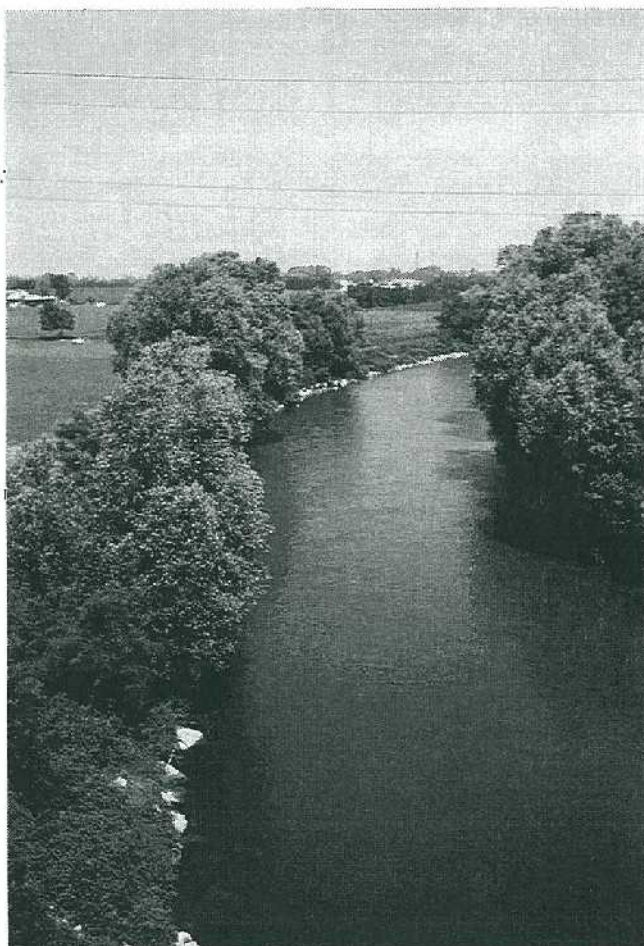
2



4 Corsi d'acqua
4.1 Fiume Oglio

foglio 2

3



4

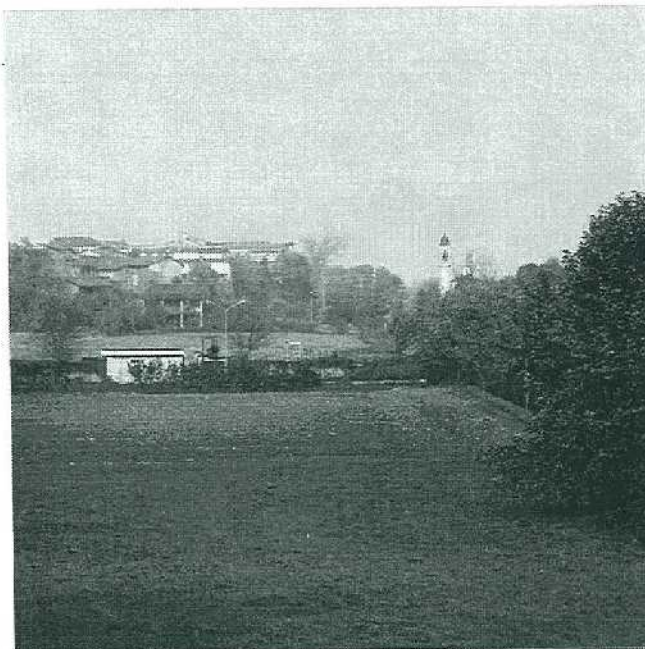


- 4 Corsi d'acqua
- 4.2 Torrente Zerra



Planimetria 1 : 20000

4 Corsi d'acqua
4.3 Roggia Donna



4 Corsi d'acqua
4.3 Roggia Donna

foglio 2

3



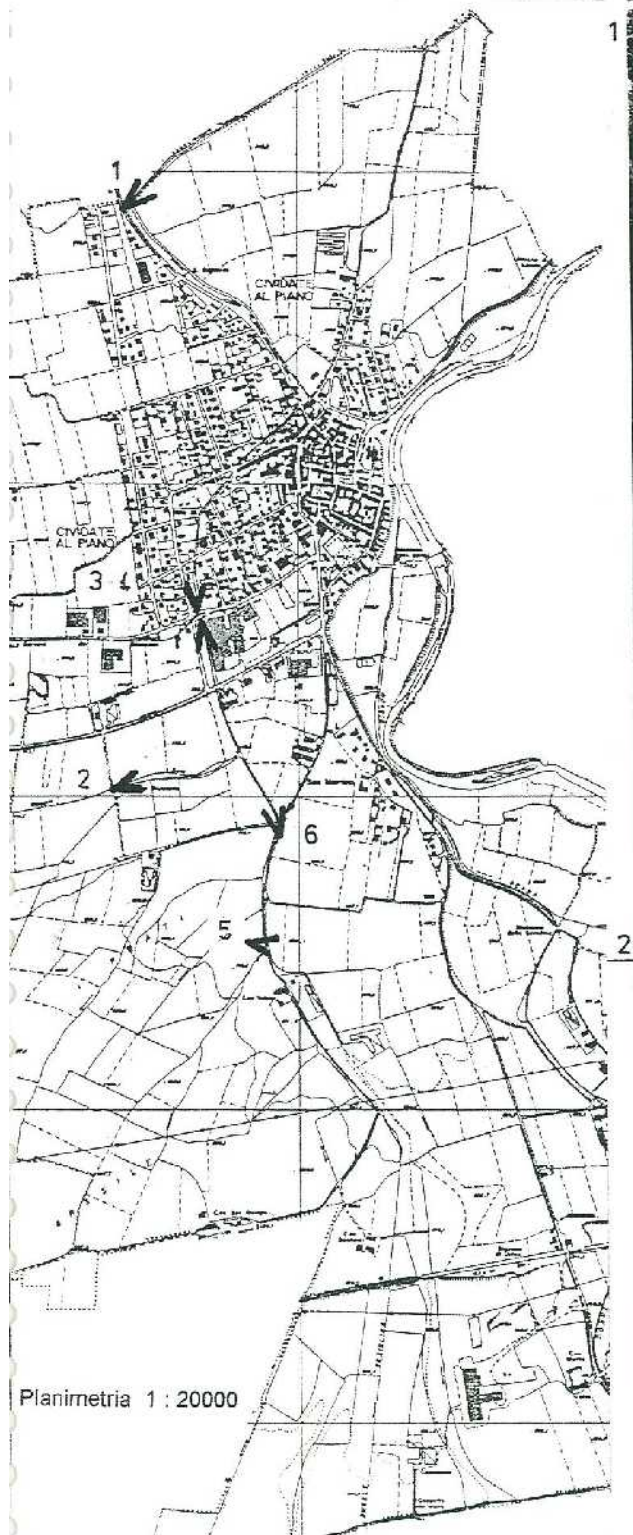
4



5



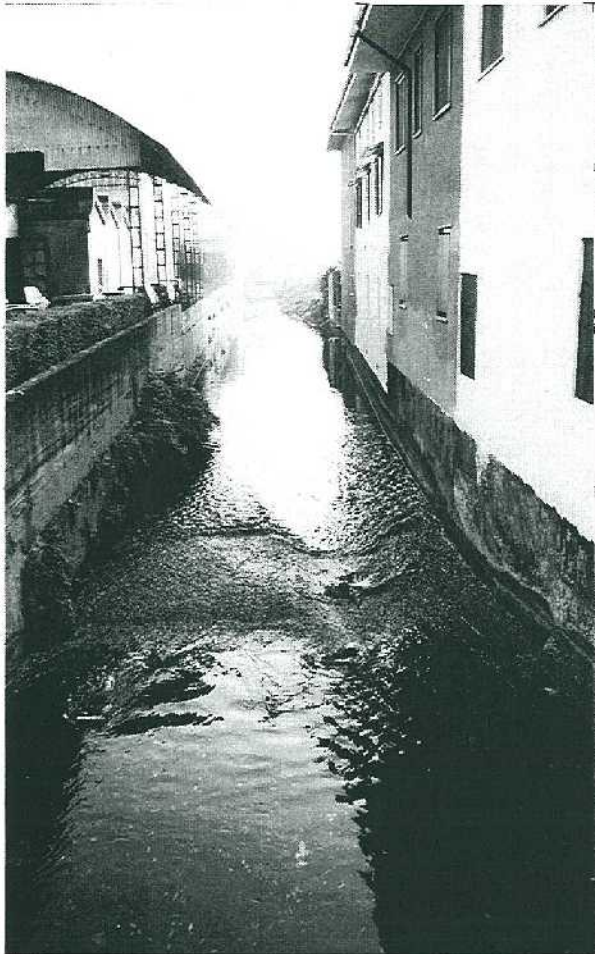
- 4 Corsi d'acqua
- 4.4 Roggia Sale



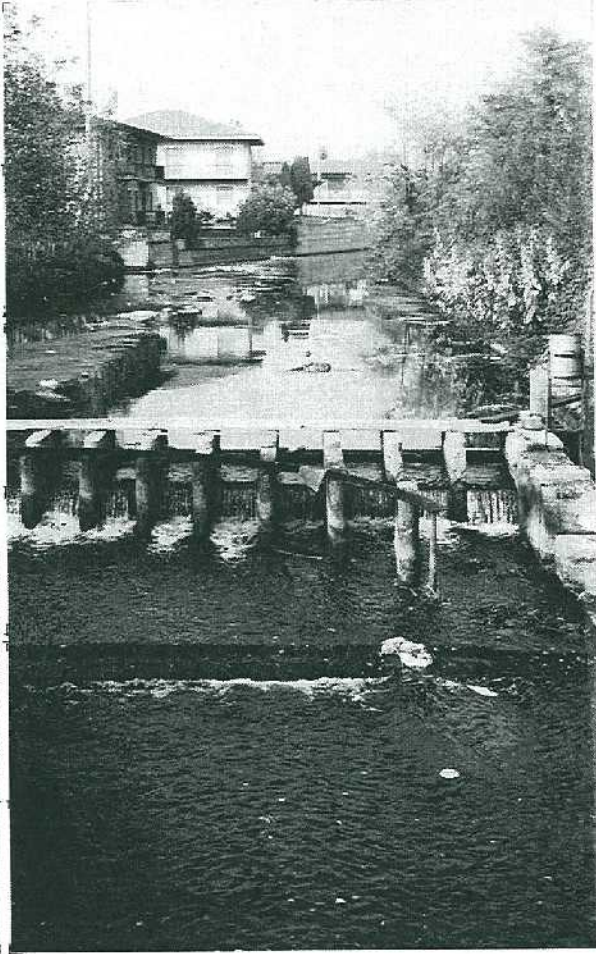
4 Corsi d'acqua
4.4 Roggia Sale

foglio 2

3



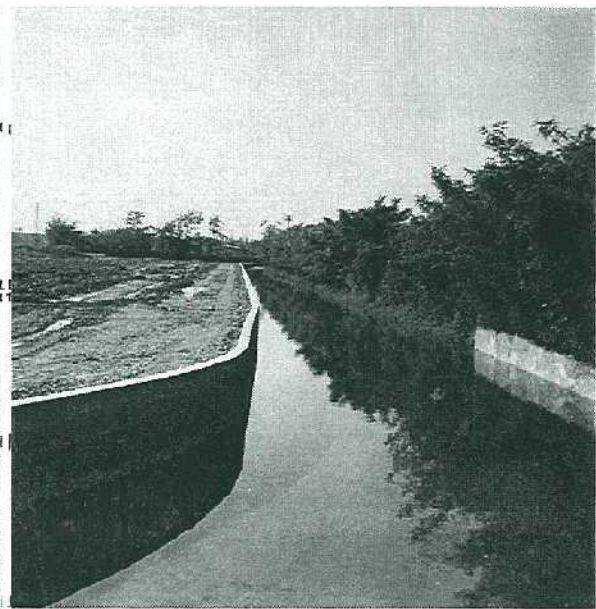
4



5



6

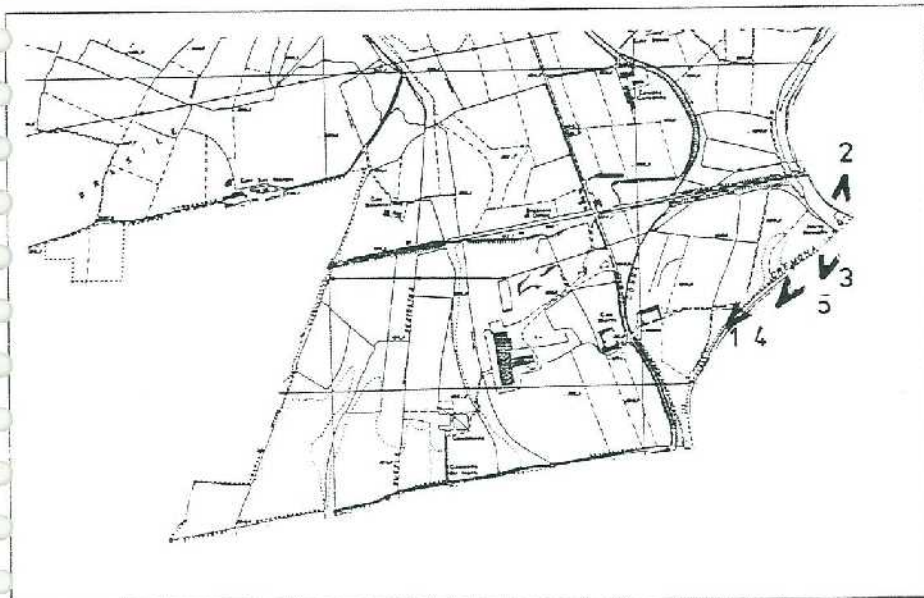


- 4 Corsi d'acqua
- 4.5 Naviglio civico di Cremona



1

Planimetria 1 : 20000

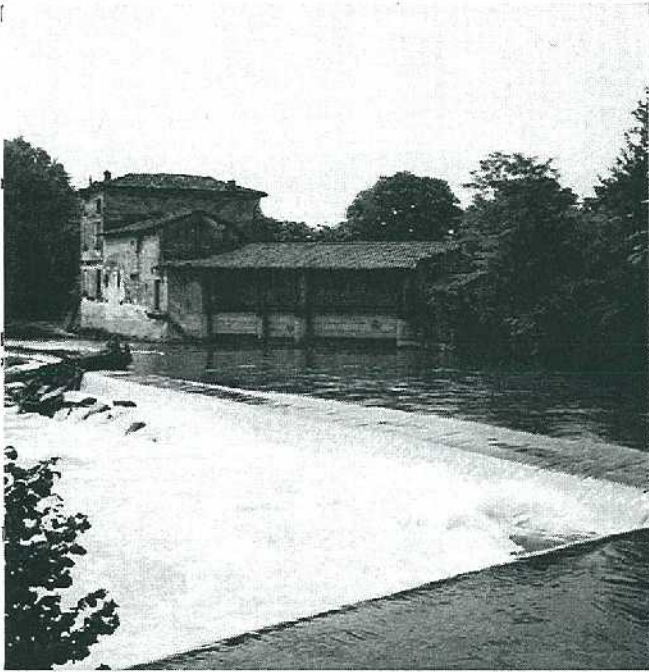


Grado proposto

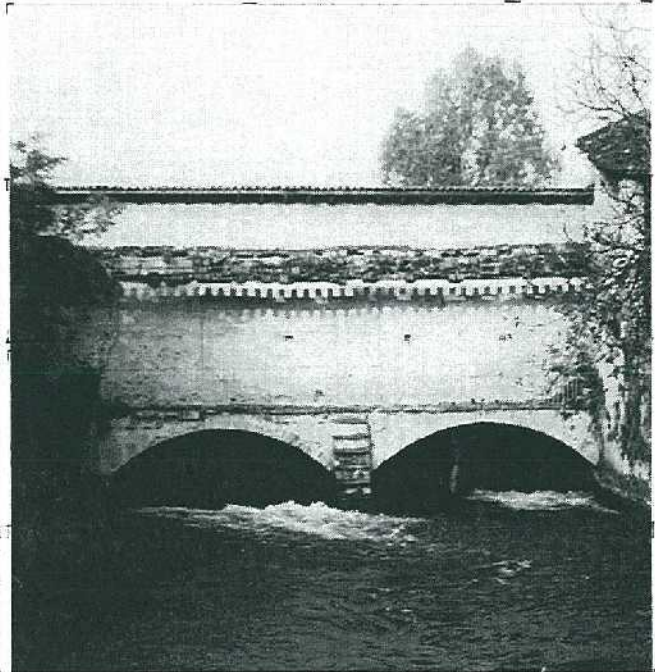
Note

4 Corsi d'acqua
4.5 Naviglio civico di Cremona

foglio 2



2



3

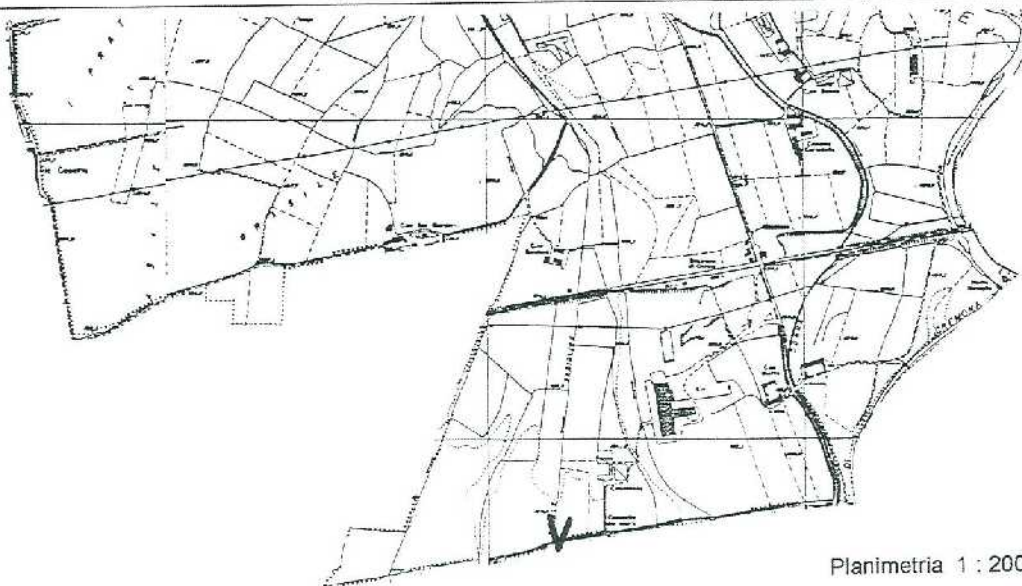
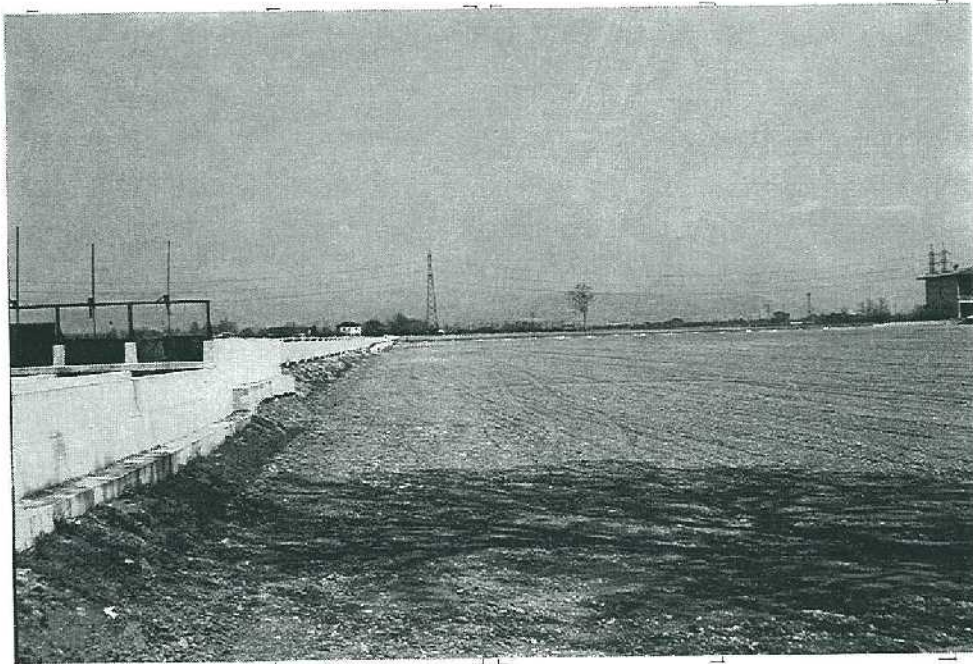


4



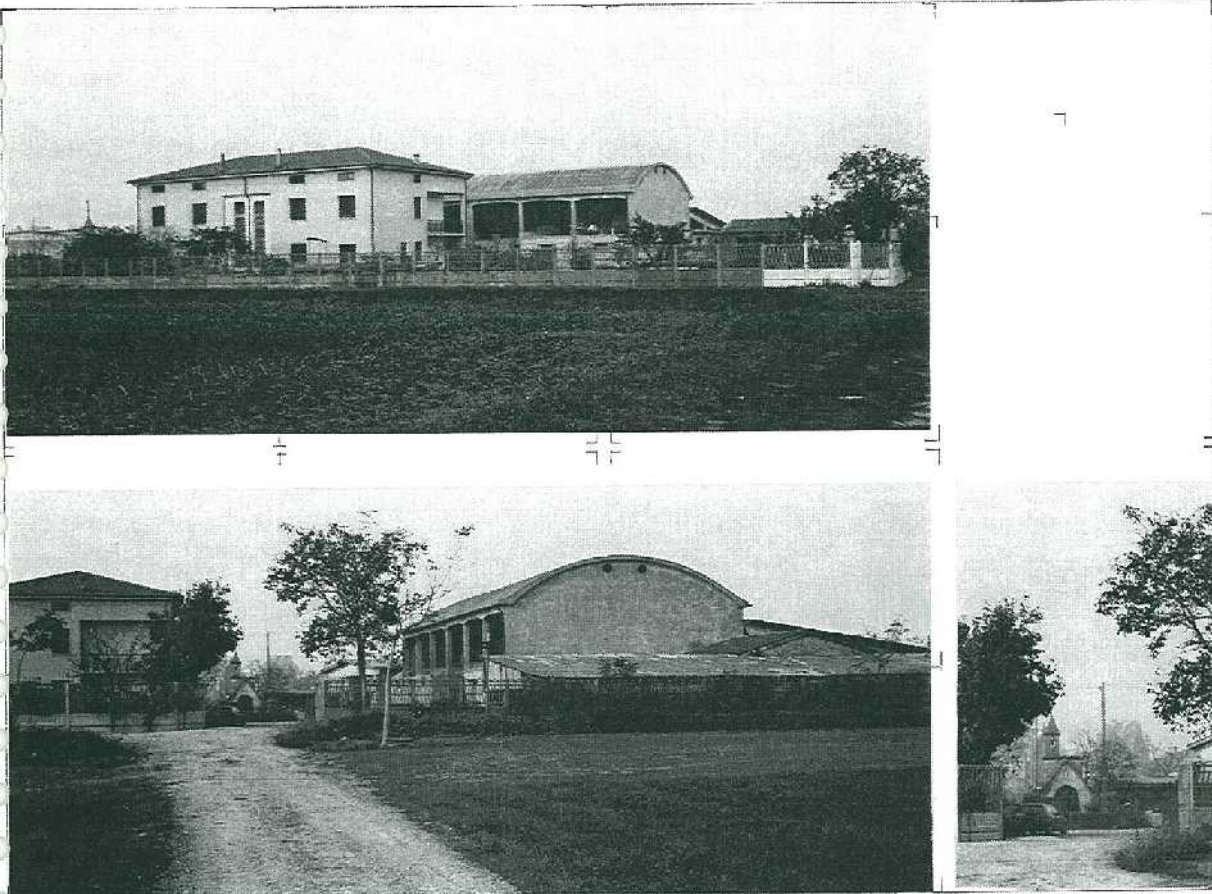
5

4 Corsi d'acqua
4.6 Dugale Seriolina

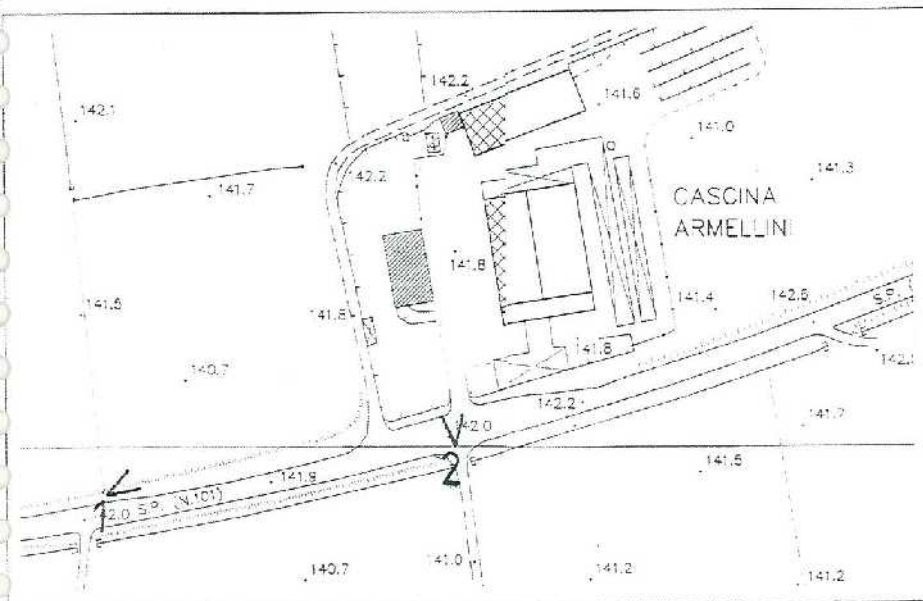


Planimetria 1 : 20000

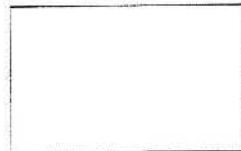
5 Cascine e insediamenti agricoli
5.1 Cascina Armellini



Planimetria 1:2000



Grado proposto



Note

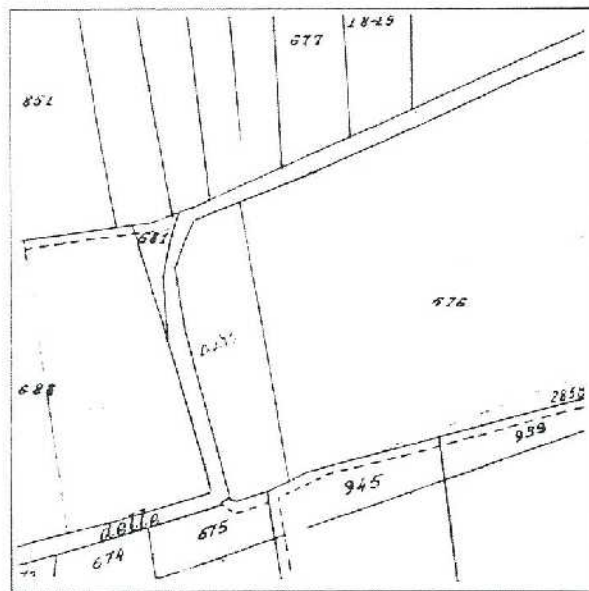


5 Cascine e insediamenti agricoli
5.1 Cascina Armellini



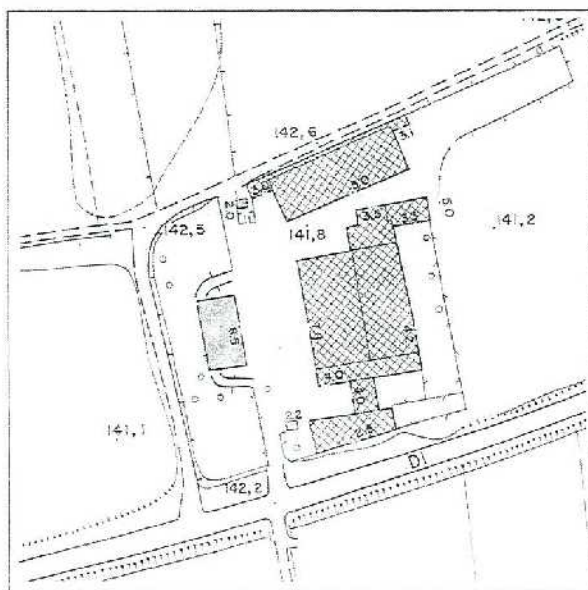
Catasto 1853

scala 1:2000



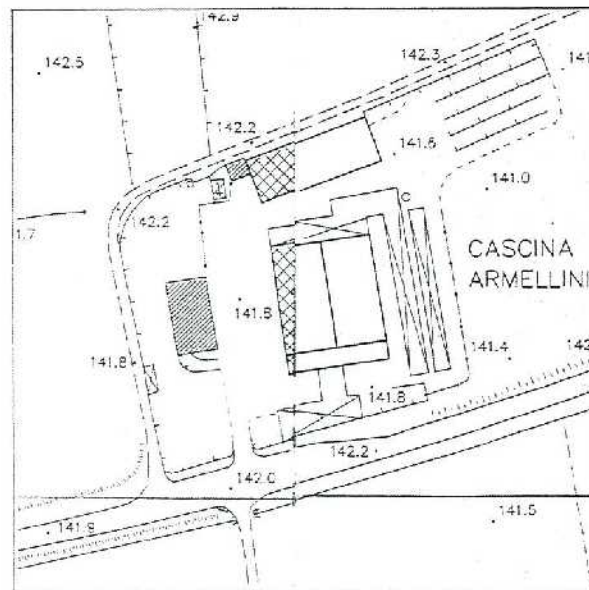
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1981

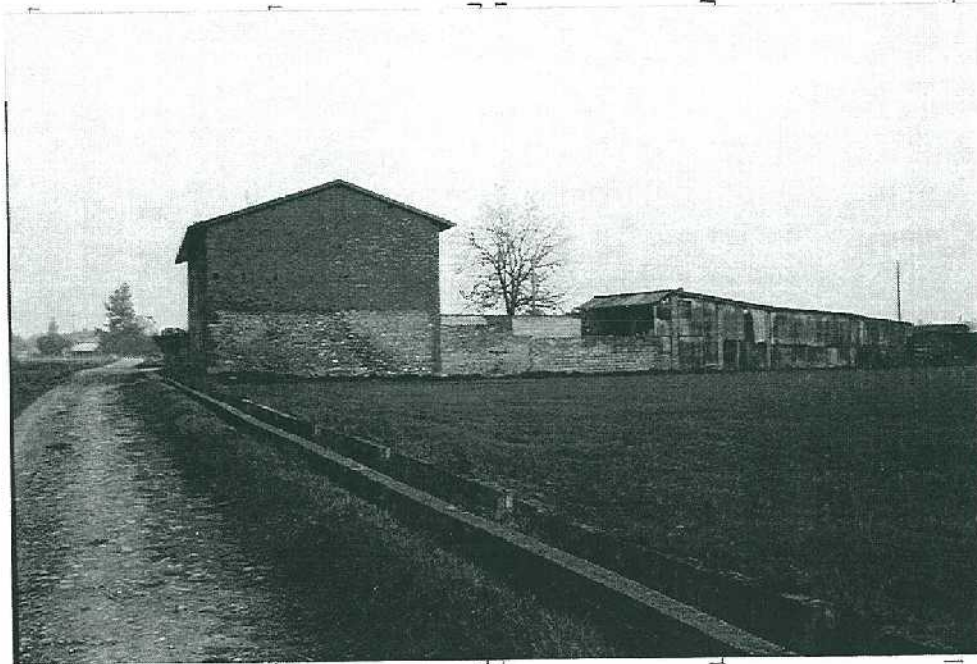
scala 1:2000



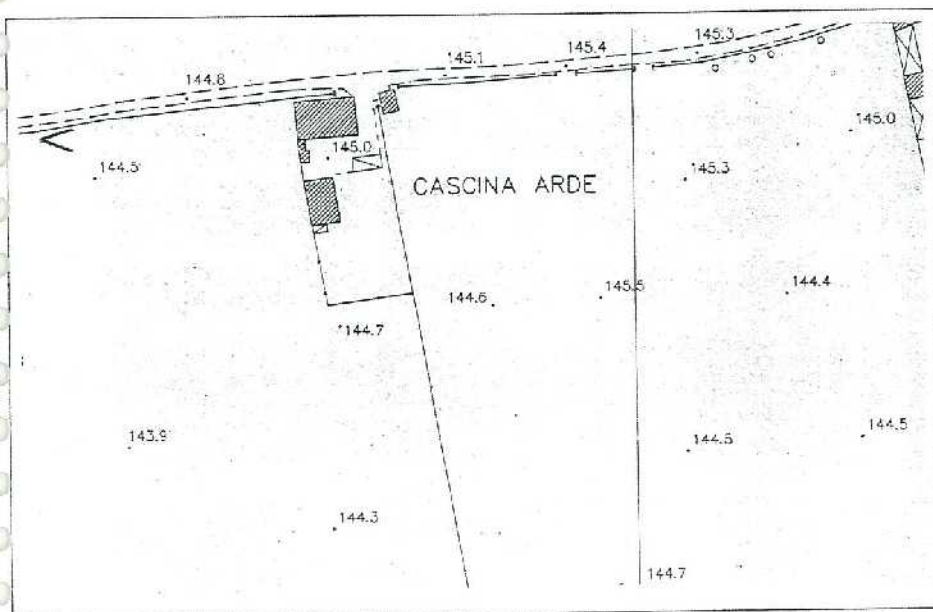
rilievo aerofotogrammetrico 1994

scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.2 Cascina Arde



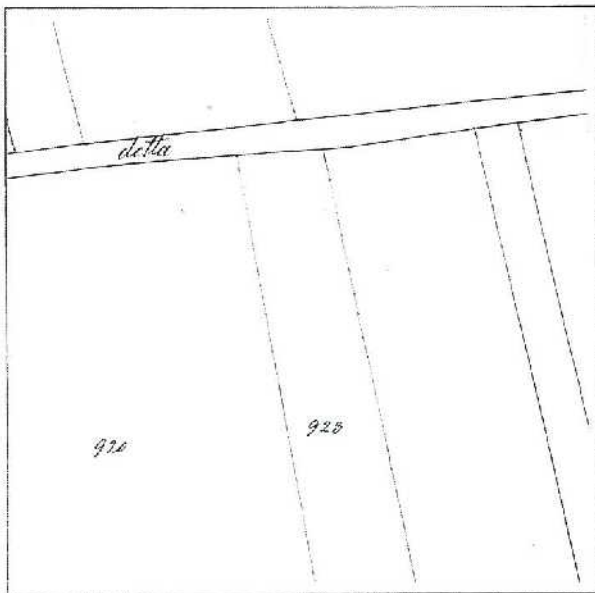
Planimetria 1:2000



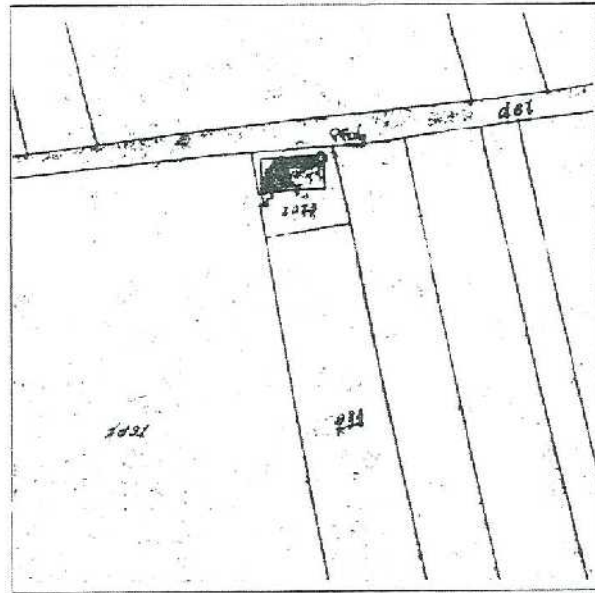
Grado proposto

Note

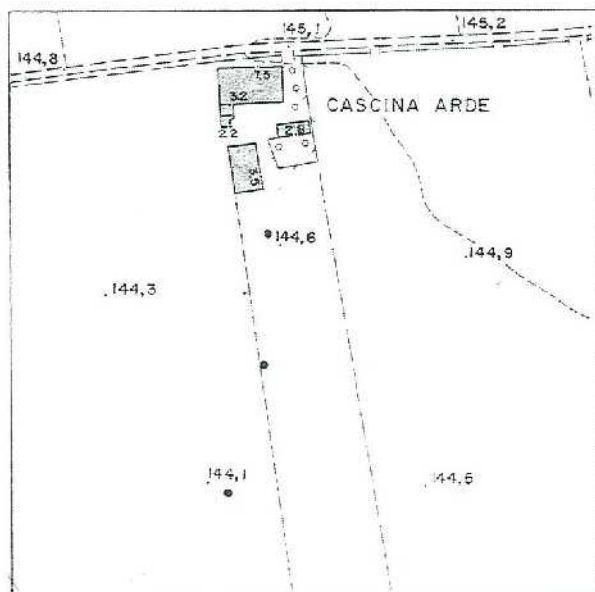
5 Cascine e insediamenti agricoli
5.2 Cascina Arde



Catasto 1853 scala 1:2000



Catasto 1910 aggiornato scala 1:2000

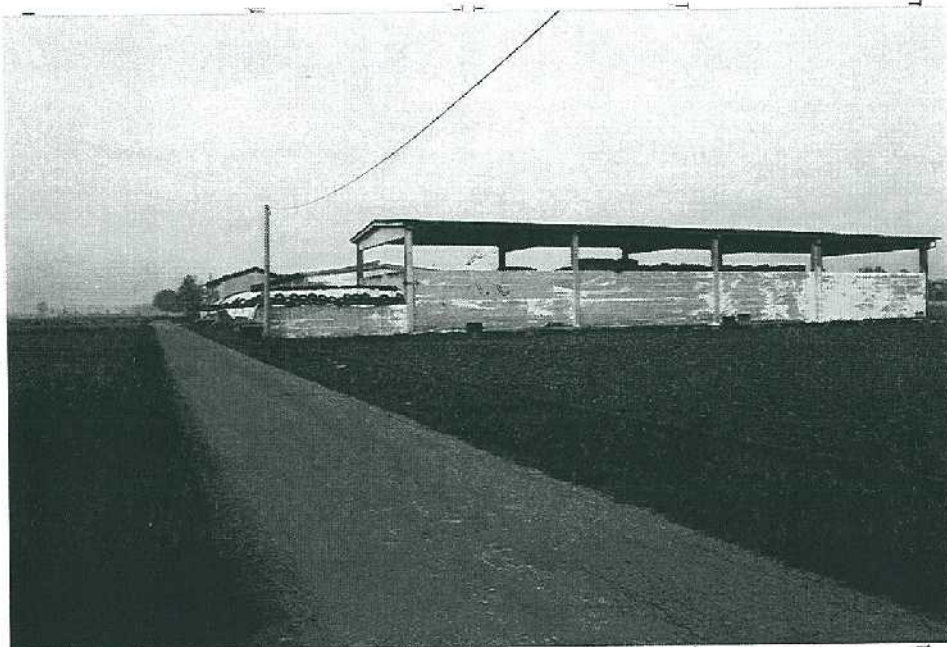


rilievo aerofotogrammetrico 1981 scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1994 scala 1:2000

- 5 Cascine e insediamenti agricoli
- 5.3 Cascina Biraga



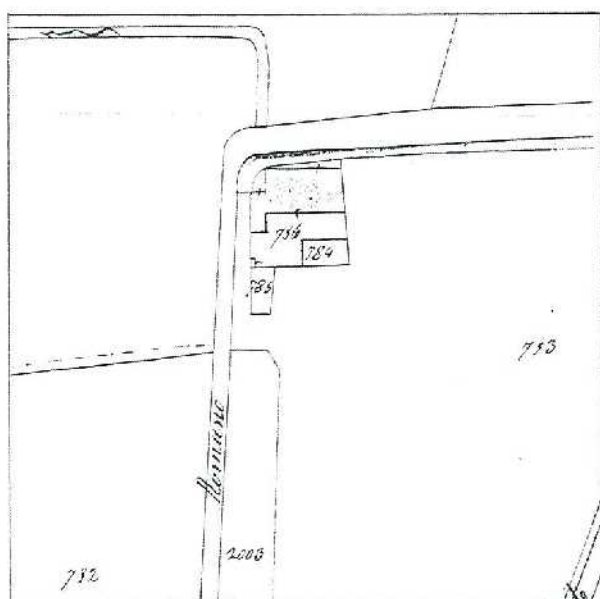
Planimetria 1:2000



Grado proposto

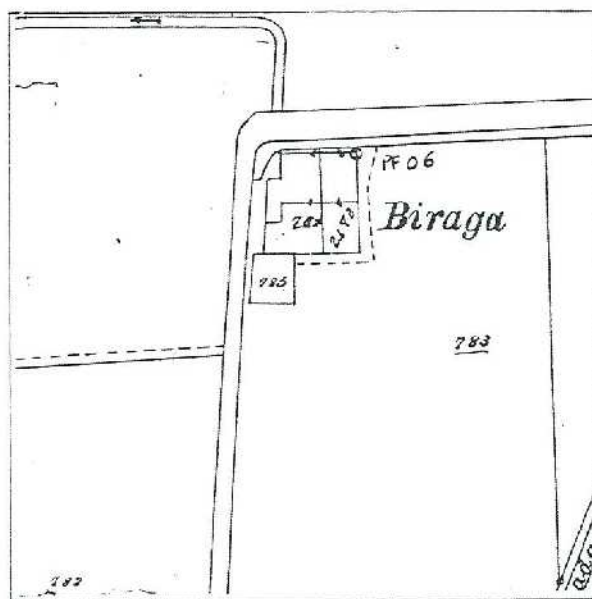
Note

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.3 Cascina Biraga



Catasto 1853

scala 1:2000



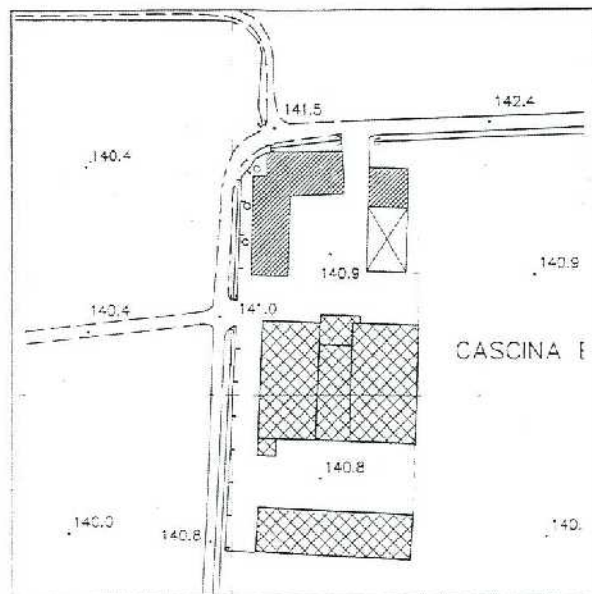
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilevo aerofotogrammetrico 1981

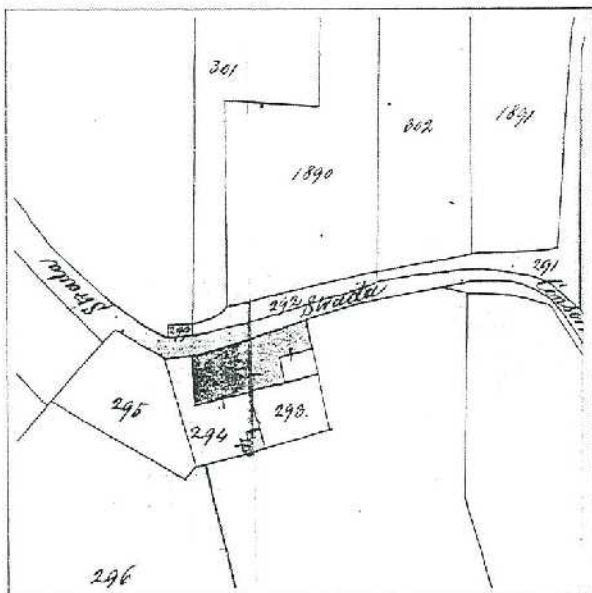
scala 1:2000



rilevo aerofotogrammetrico 1994

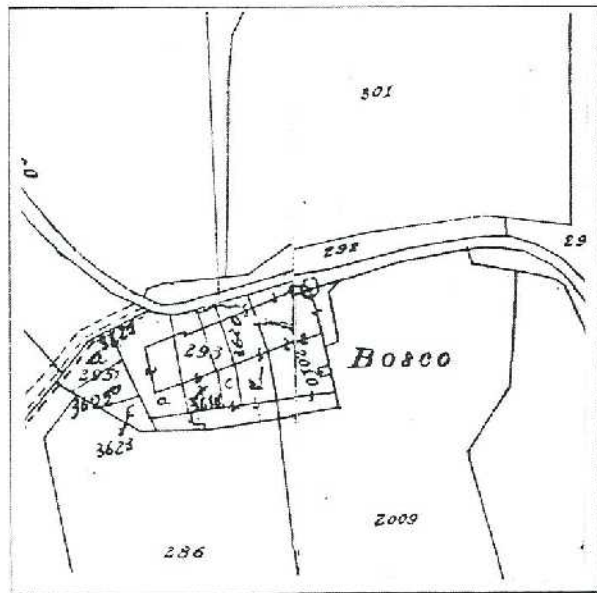
scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.4 Cascina Bosco



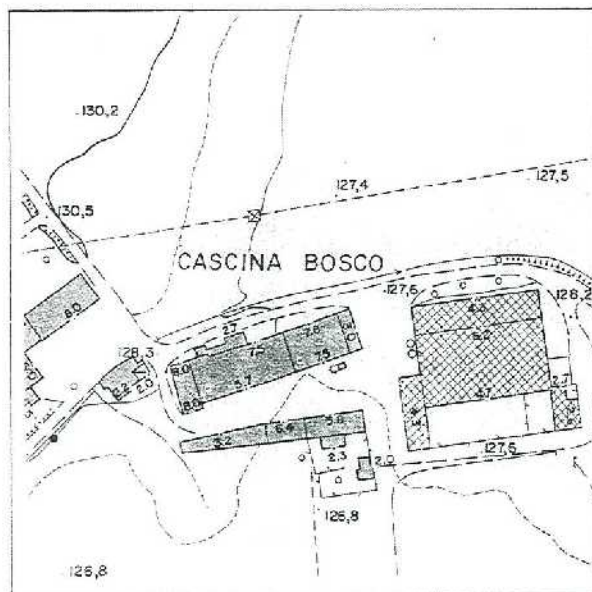
Catasto 1853

scala 1:2000



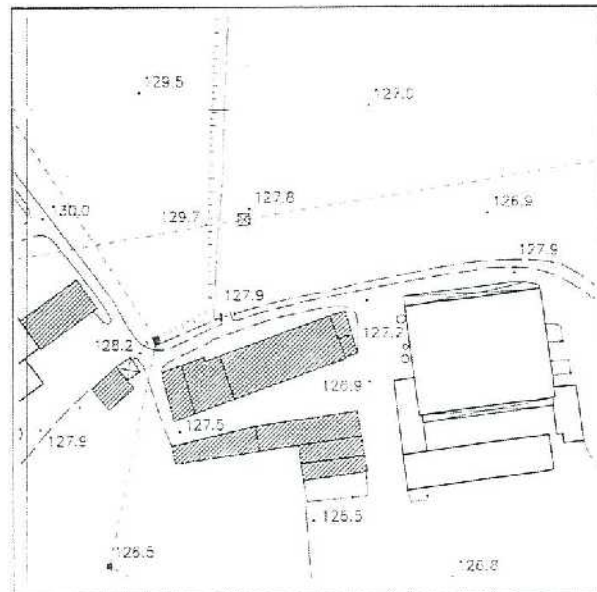
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilevo aerofotogrammetrico 1981

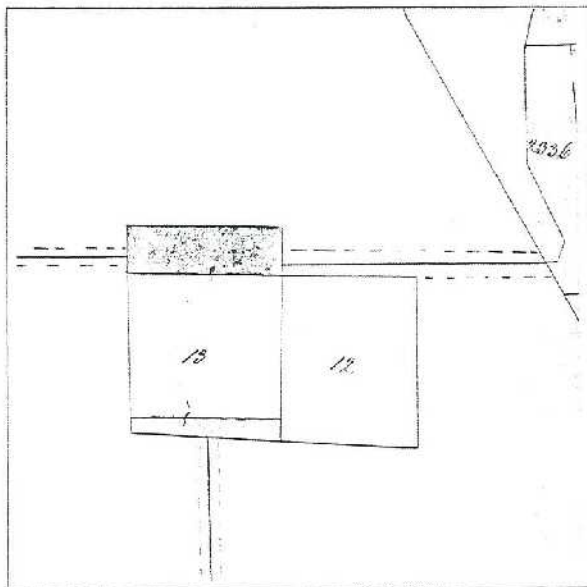
scala 1:2000



rilevo aerofotogrammetrico 1994

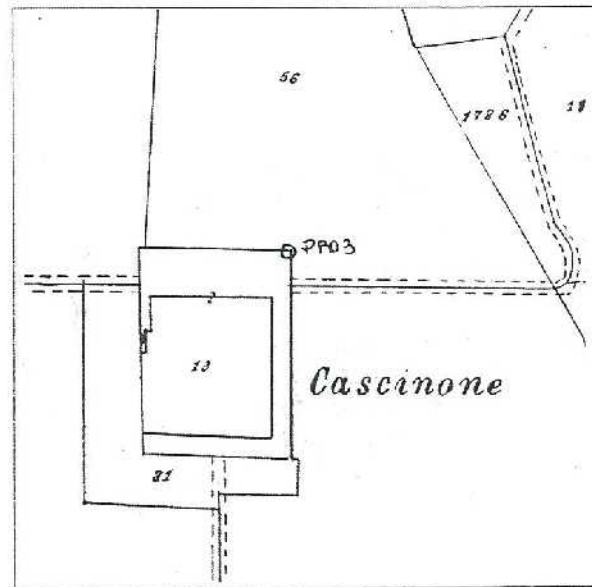
scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.5 Cascina Cascinone



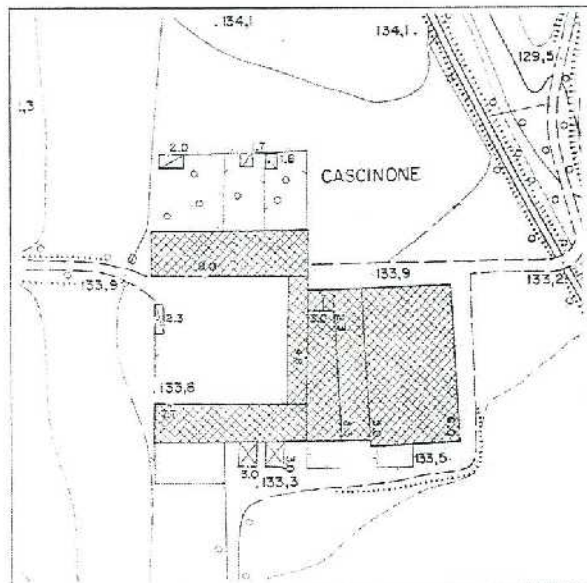
Catasto 1853

scala 1:2000



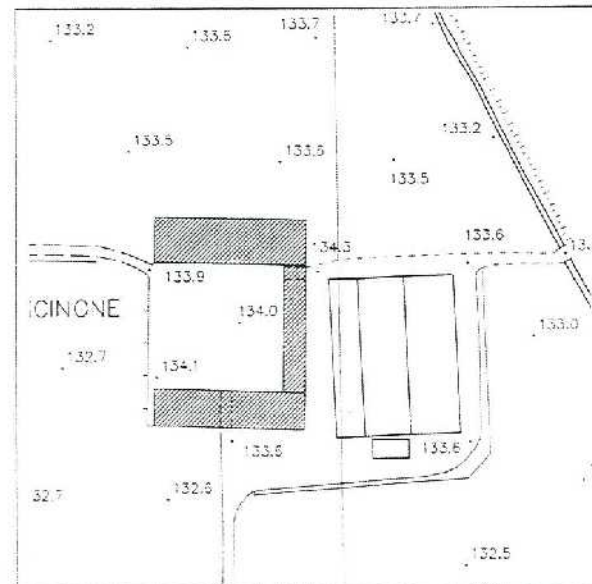
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1981

scala 1:2000



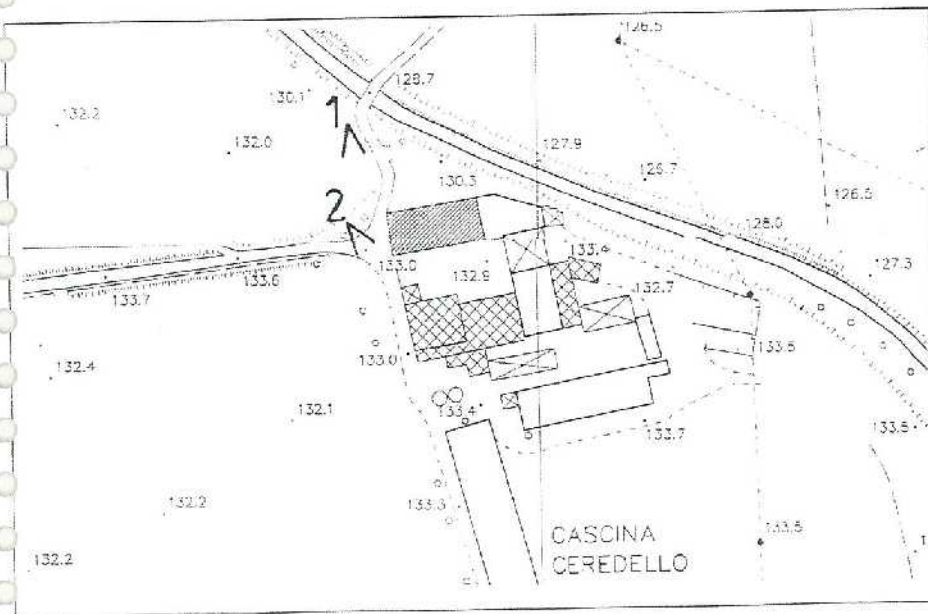
rilievo aerofotogrammetrico 1994

scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.6 Cascina Ceredello



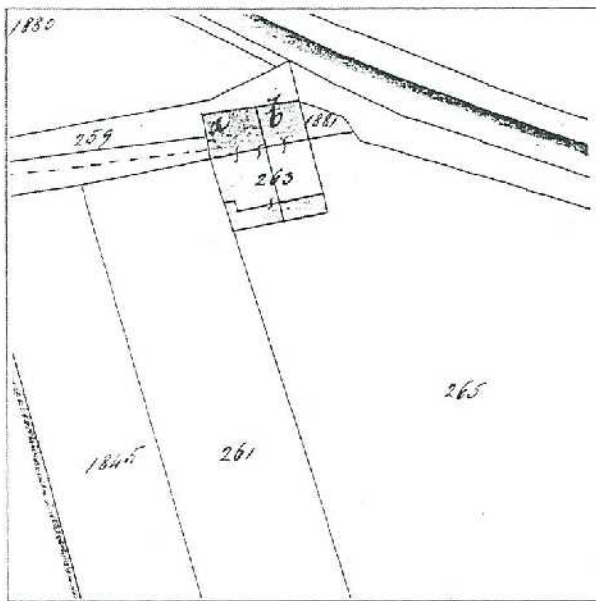
Planimetria 1:2000



Grado proposto

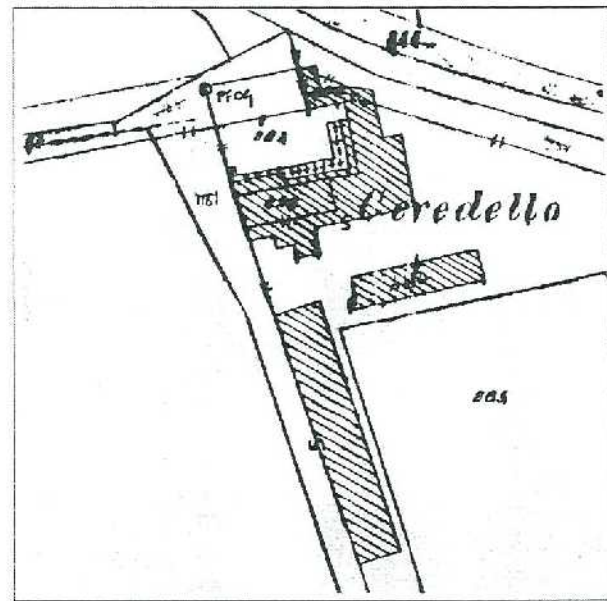
Note

- 5 Cascine e insediamenti agricoli
- 5.6 Cascina Ceredello



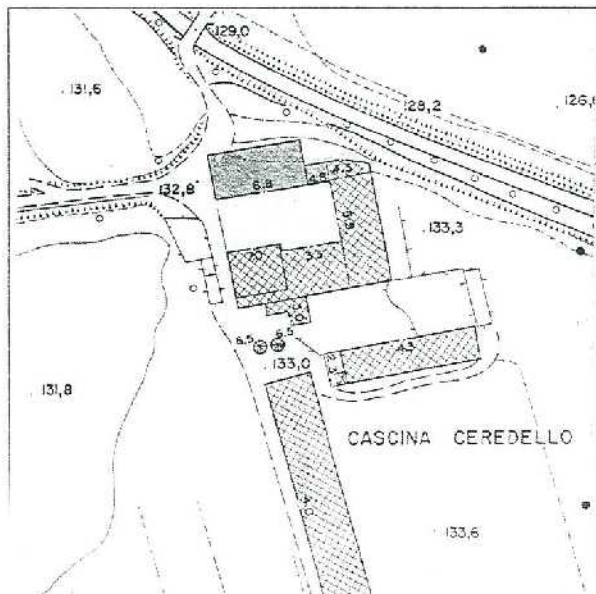
Catasto 1853

scala 1:2000



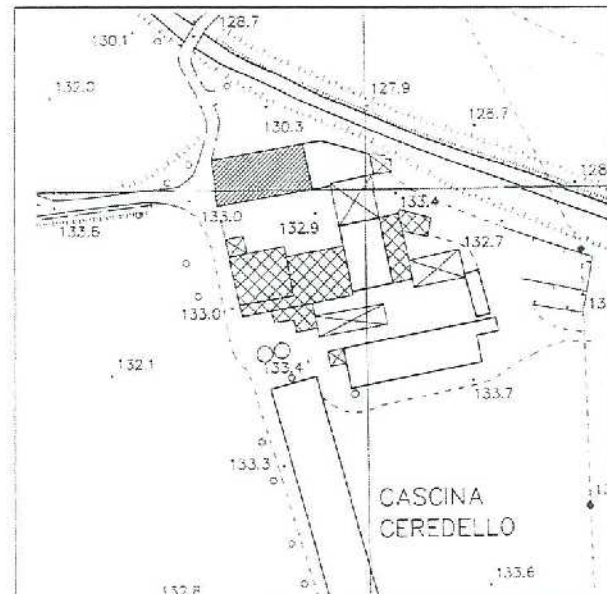
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1981

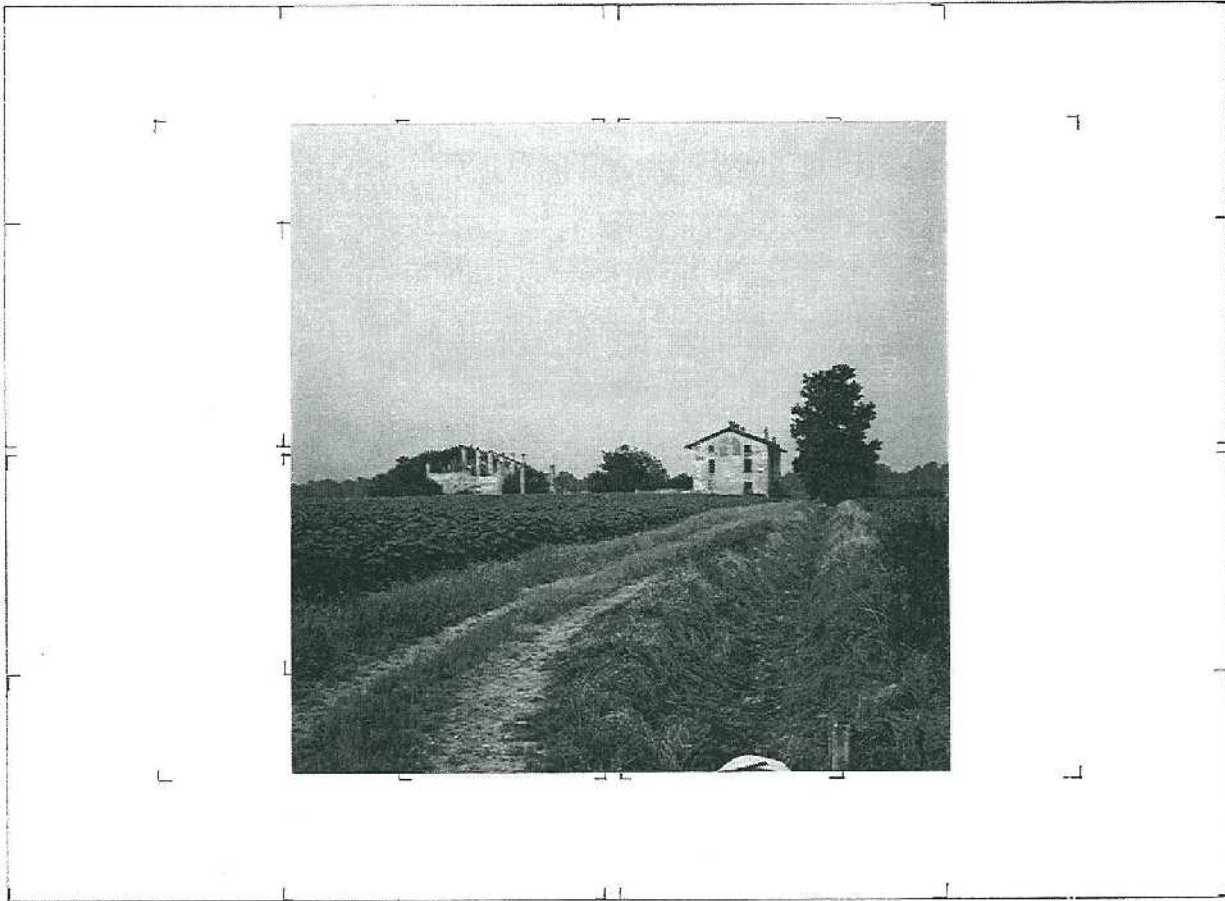
scala 1:2000



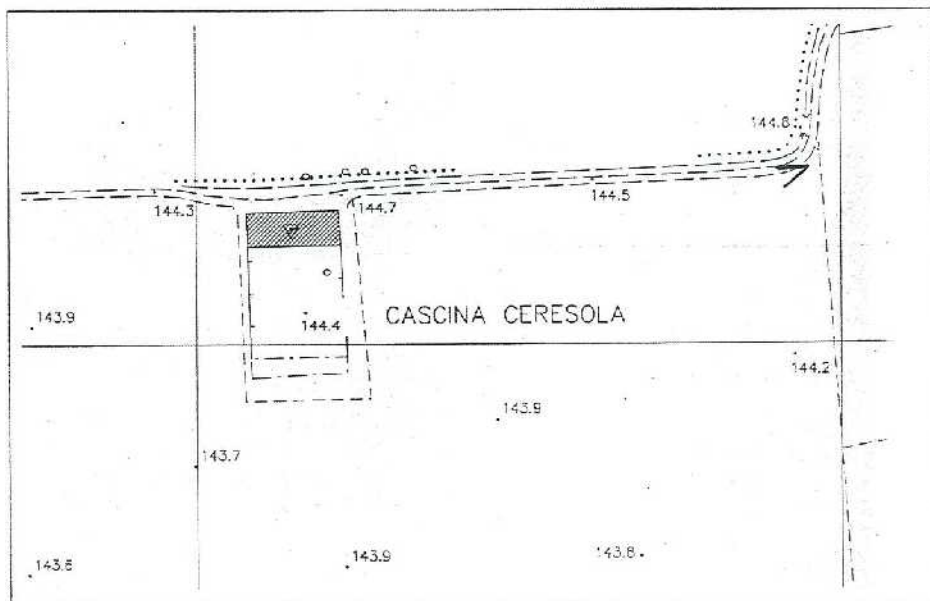
rilievo aerofotogrammetrico 1994

scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.7 Cascina Ceresola



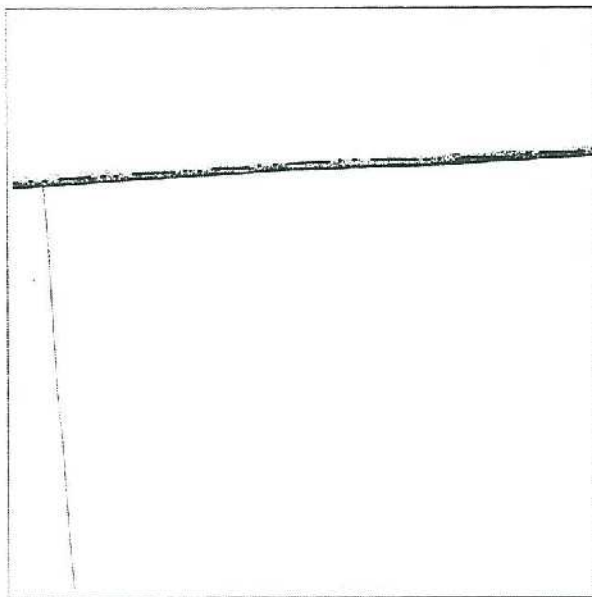
Planimetria 1:2000



Grado proposto

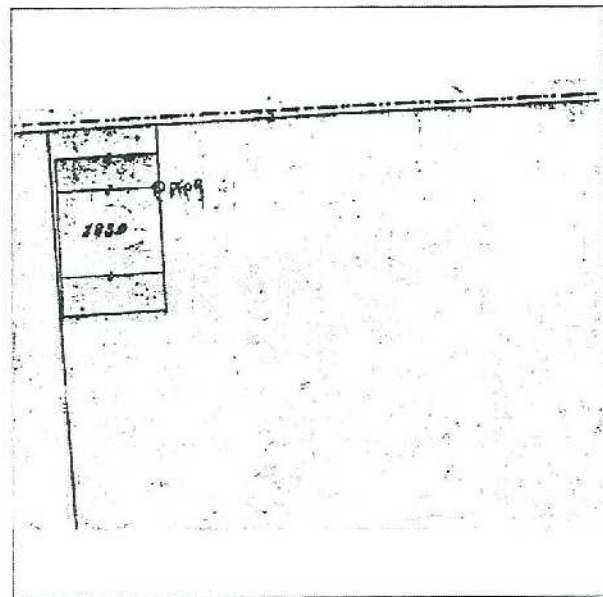
Note

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.7 Cascina Ceresola



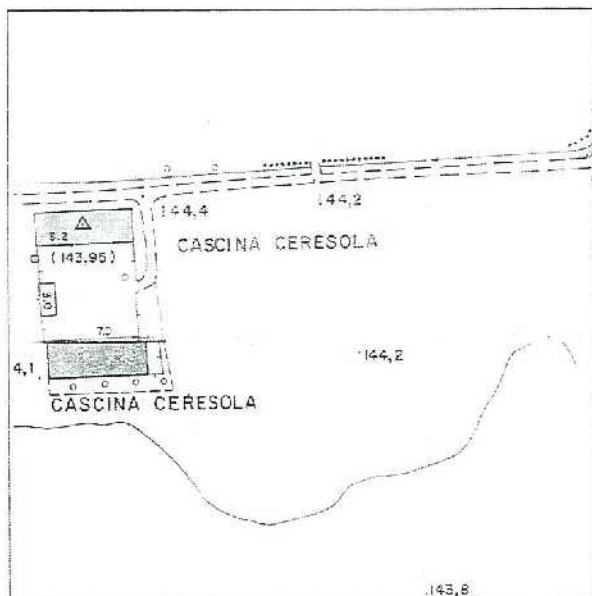
Catasto 1853

scala 1:2000



Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1981

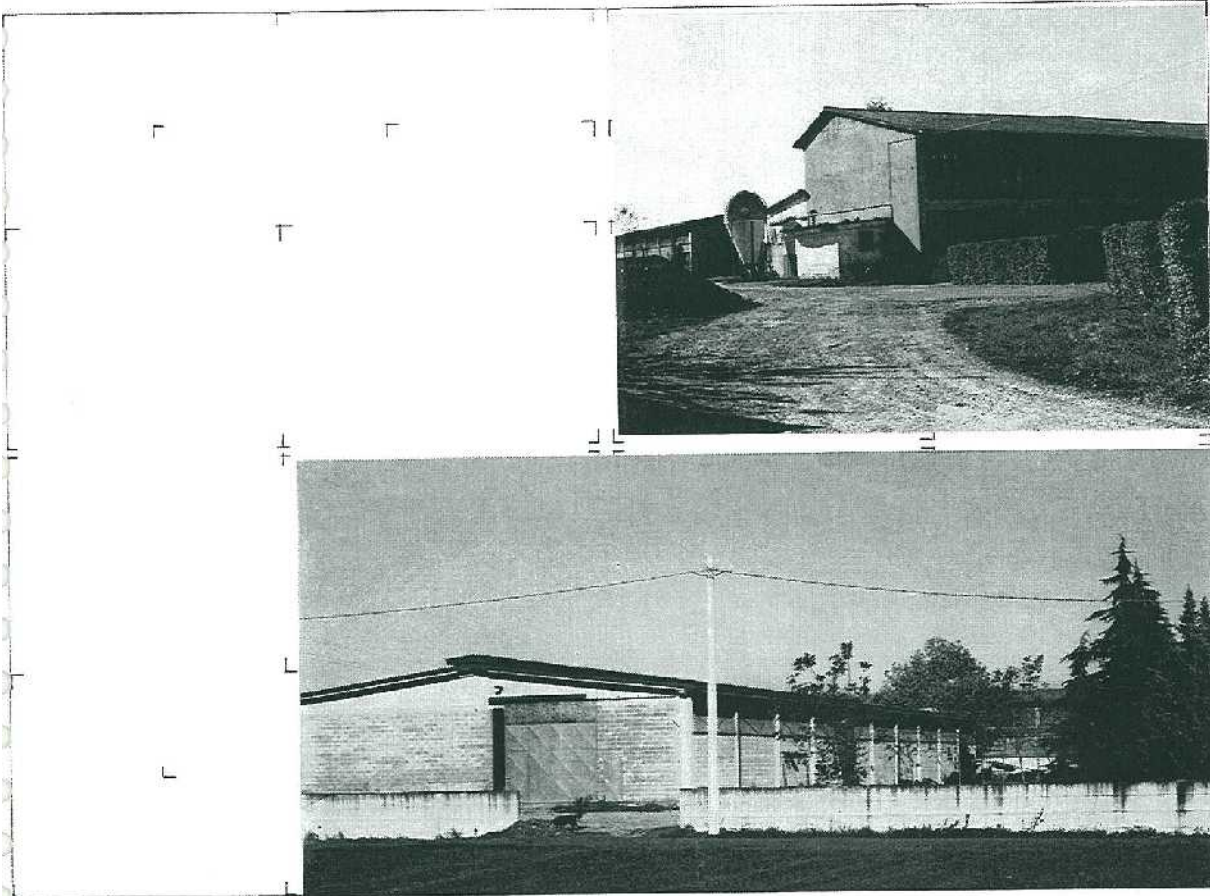
scala 1:2000



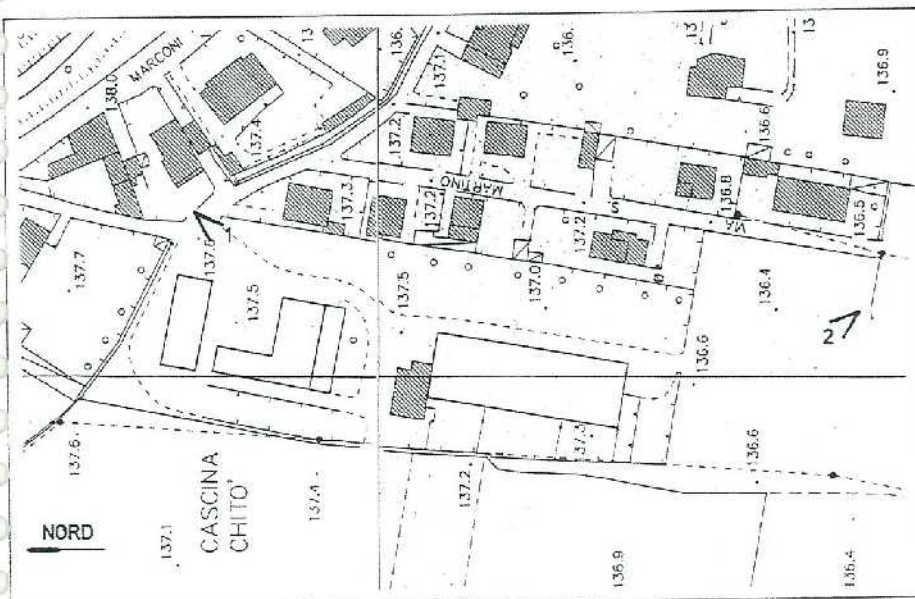
rilievo aerofotogrammetrico 1994

scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.8 Cascina Chitò



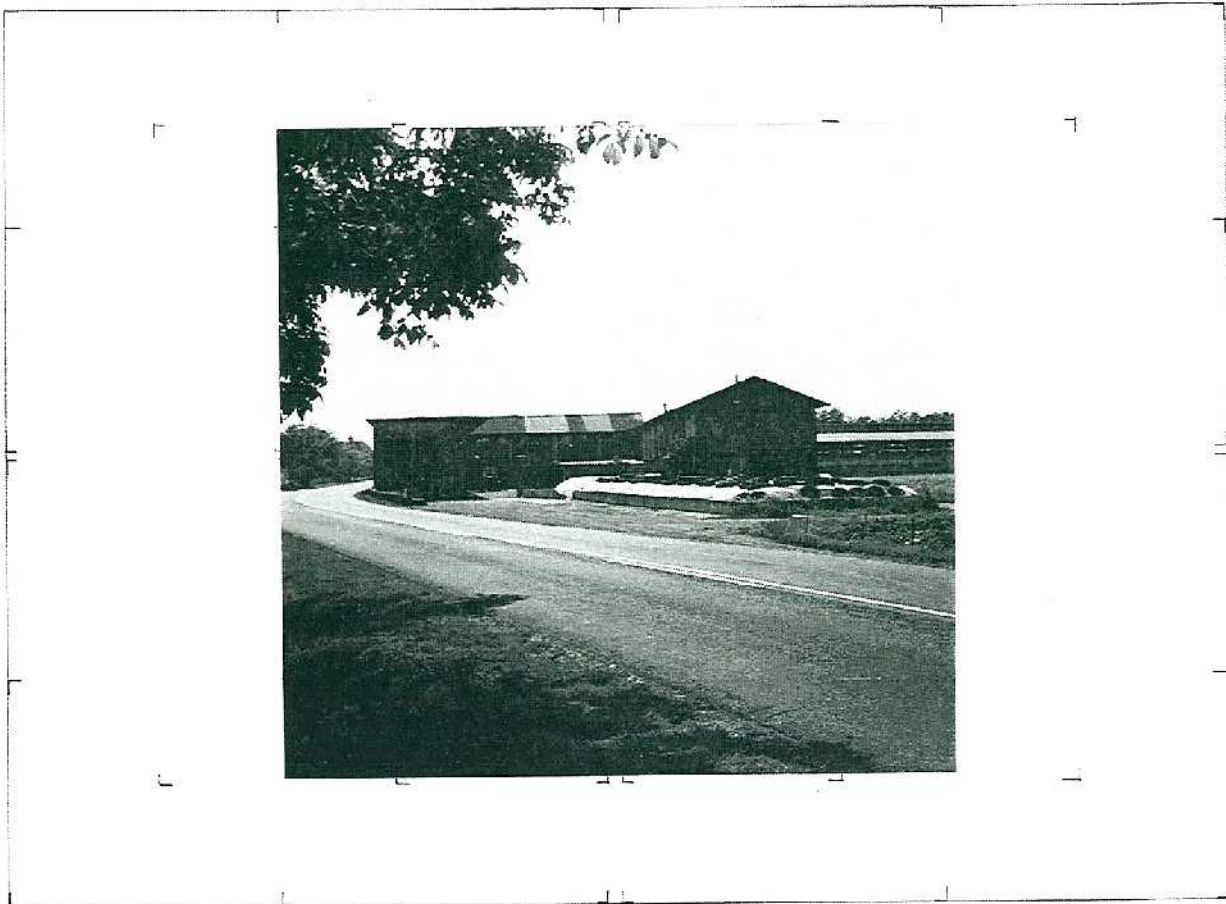
Pianimetria 1:2000



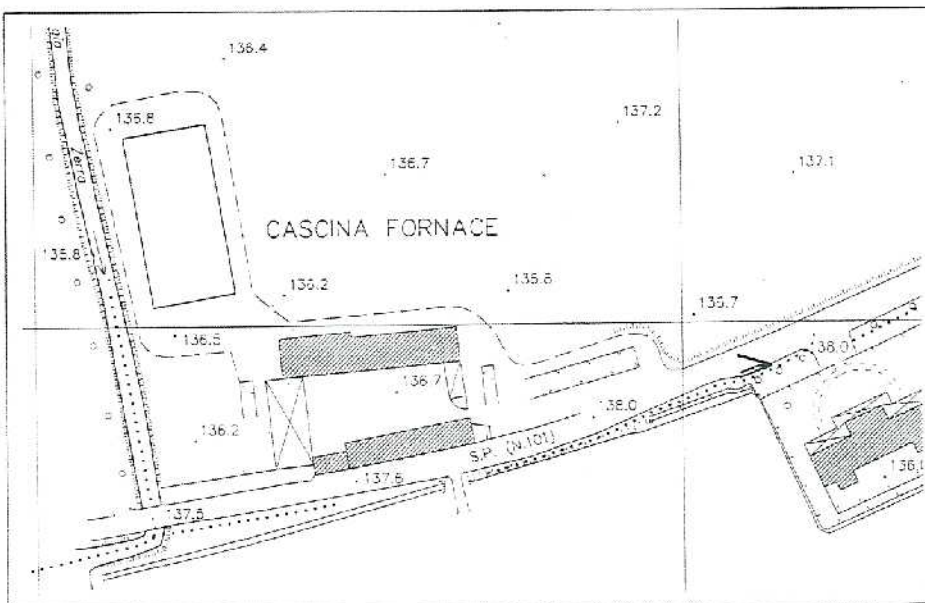
Grado proposto

Note

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.9 Cascina Fornace



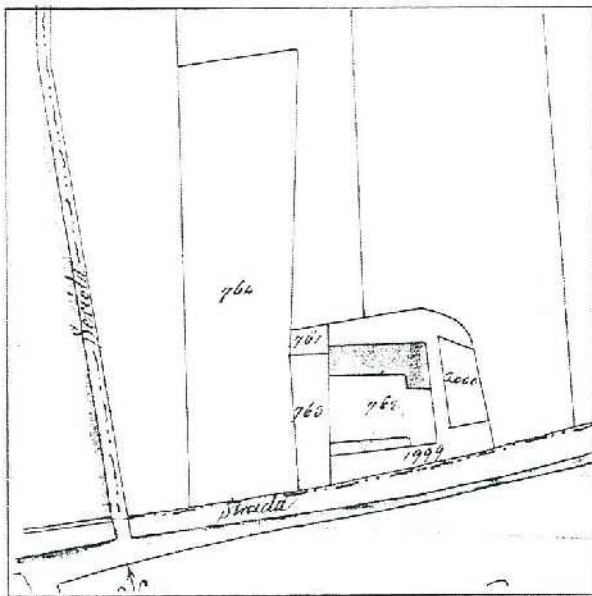
Planimetria 1:2000



Grado proposto

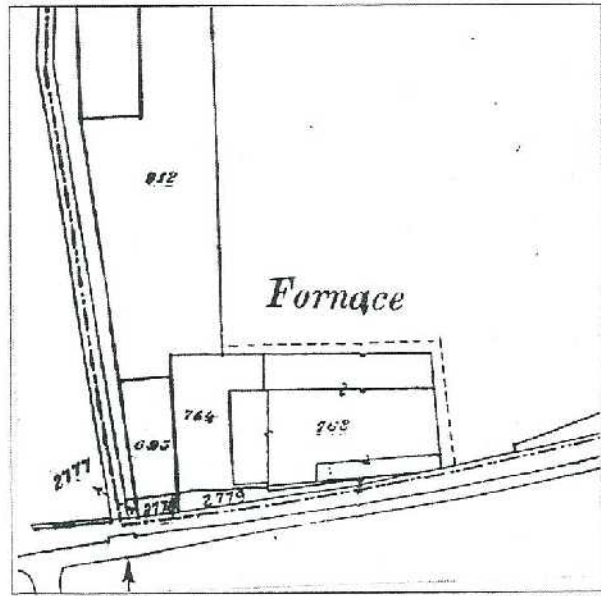
Note

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.9 Cascina Fornace



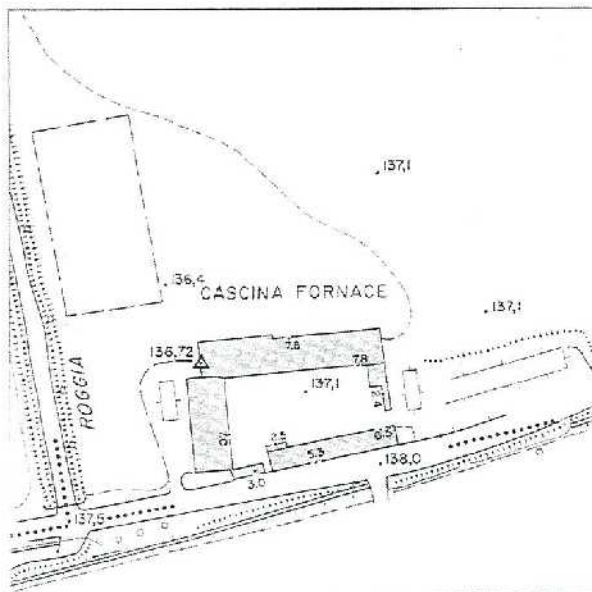
Catasto 1853

scala 1:2000



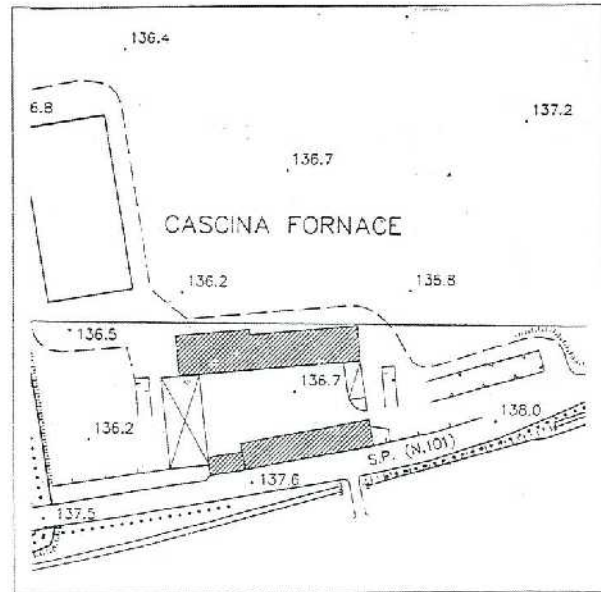
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilevo aerofotogrammetrico 1981

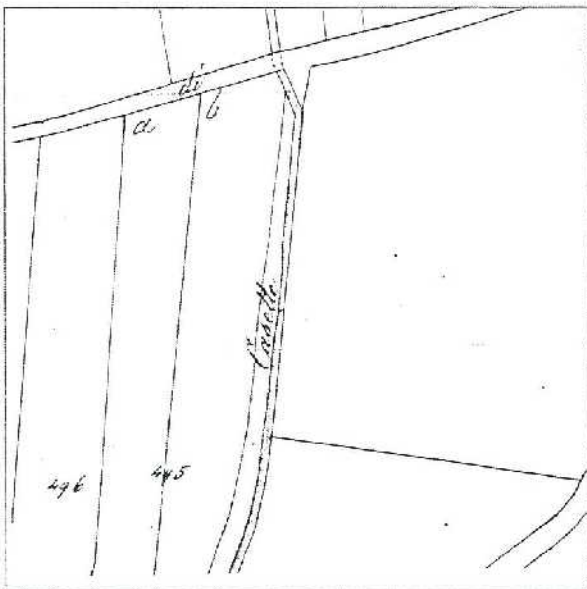
scala 1:2000



rilevo aerofotogrammetrico 1994

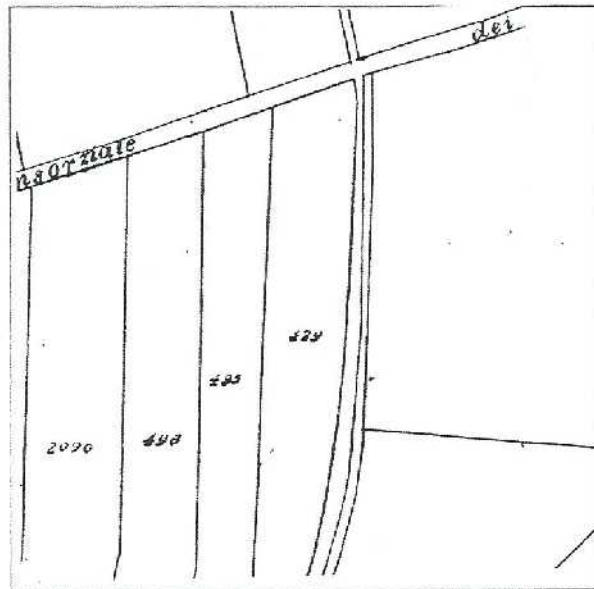
scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.10 Cascina Gusmaroli



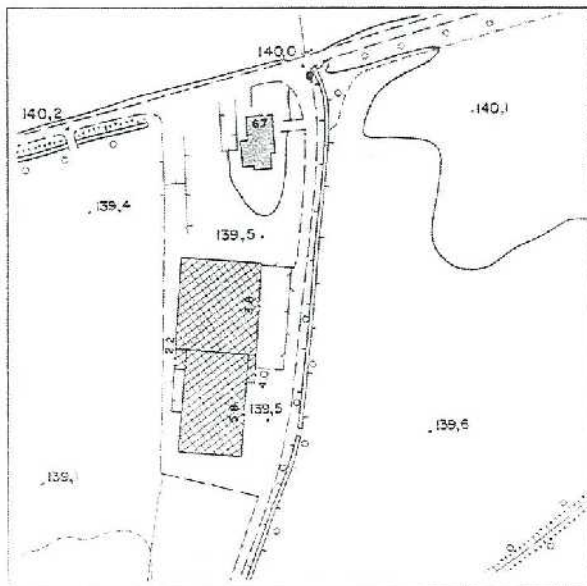
Catasto 1853

scala 1:2000



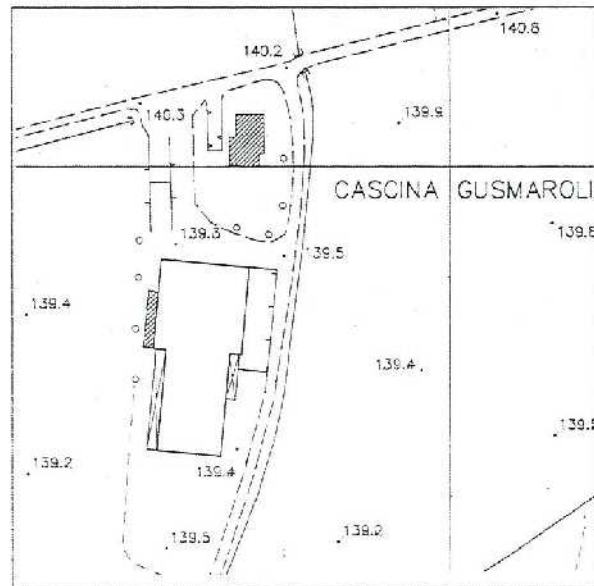
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1981

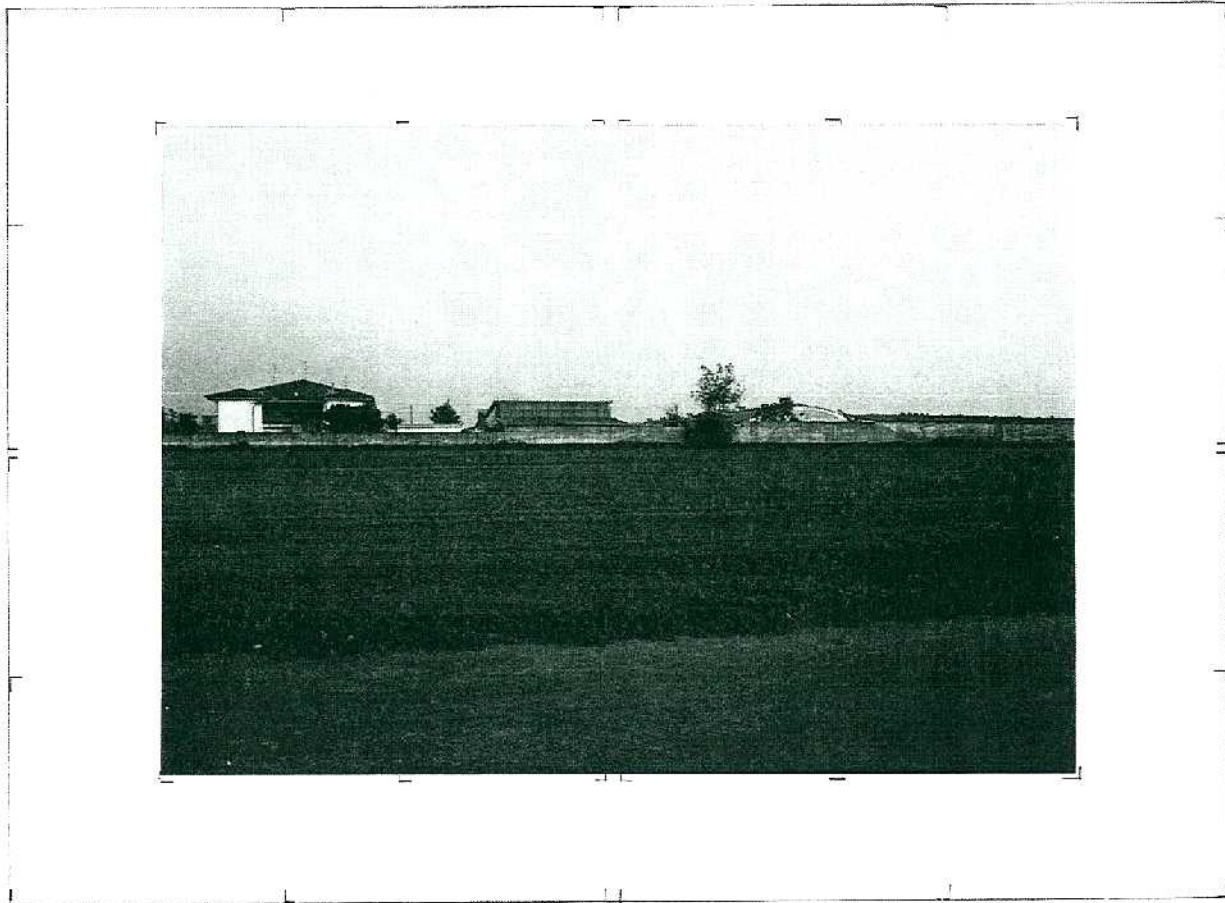
scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1994

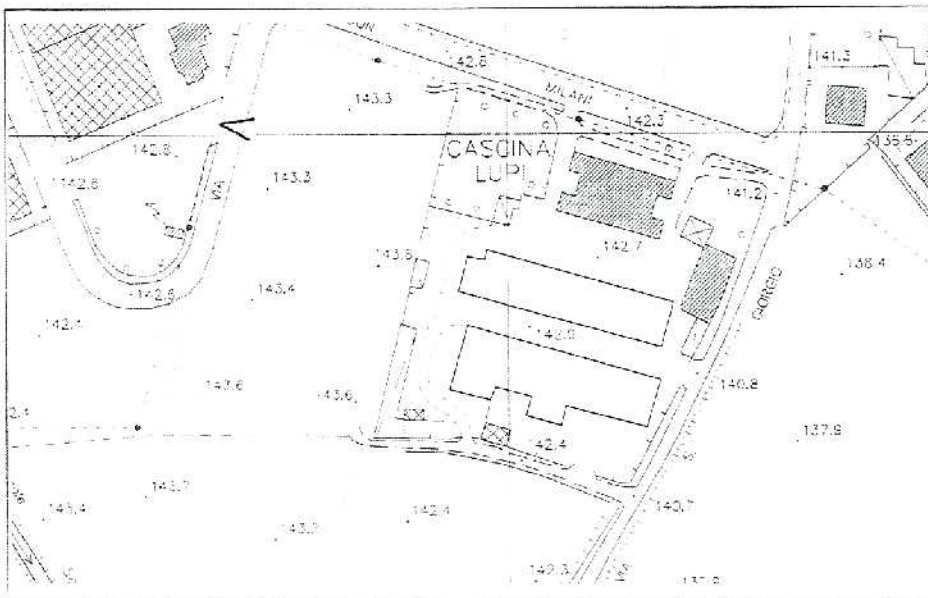
scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.11 Cascina Lupi



Planimetria 1:2000

Grado proposto

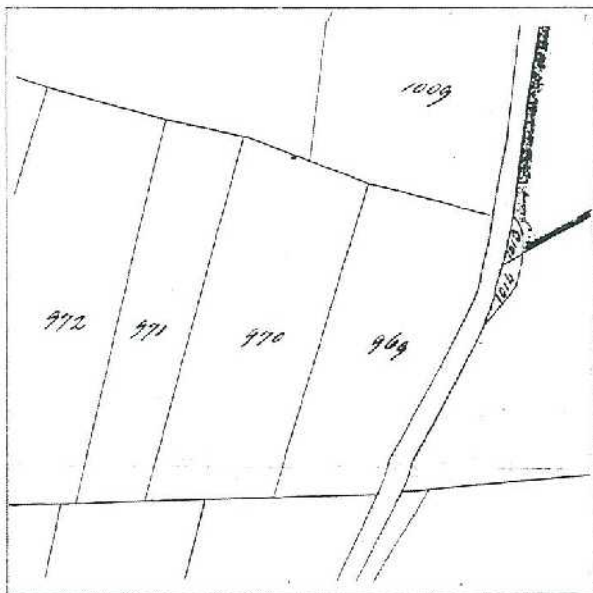


Empty rectangular box for proposed grade.

Note

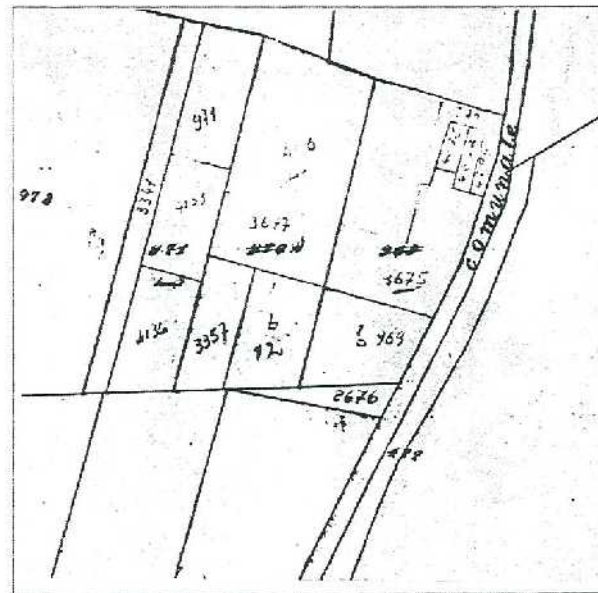
Empty rectangular box for notes.

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.11 Cascina Lupi



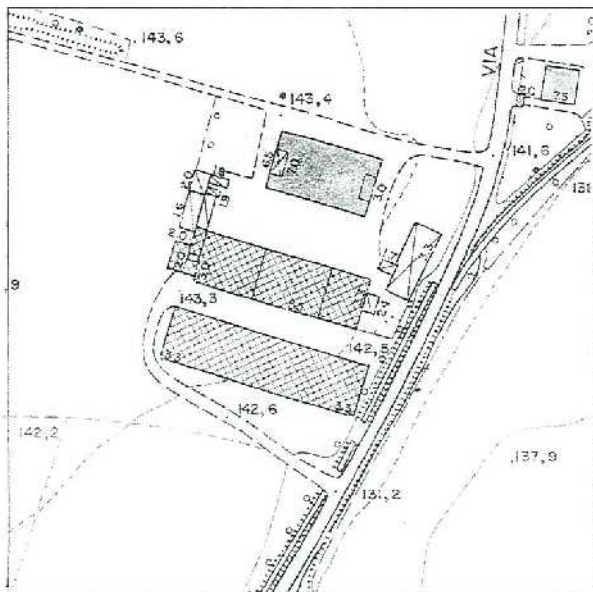
Catasto 1853

scala 1:2000



Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilevo aerofotogrammetrico 1981

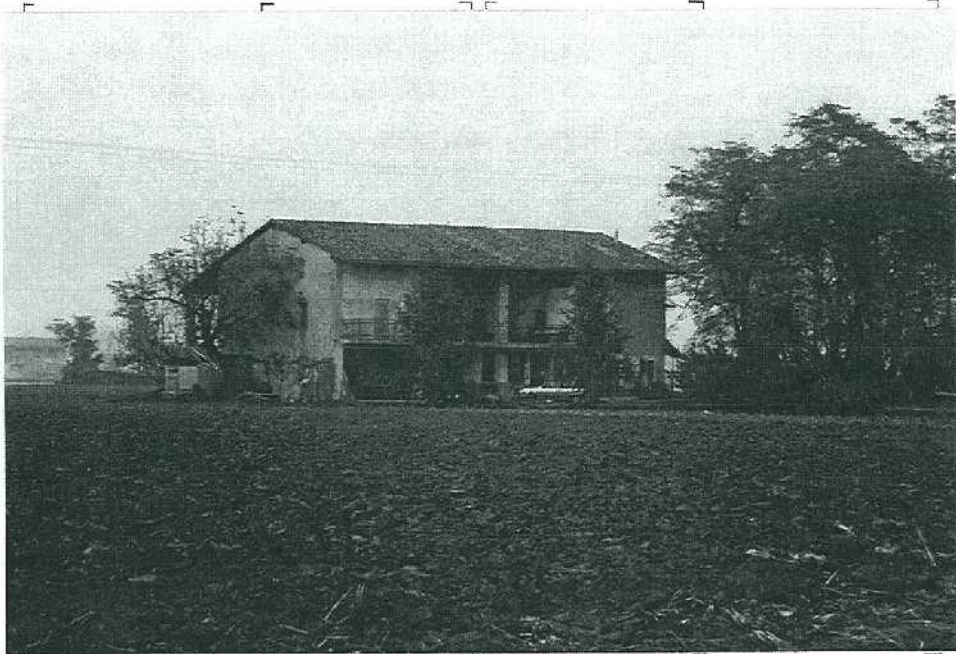
scala 1:2000



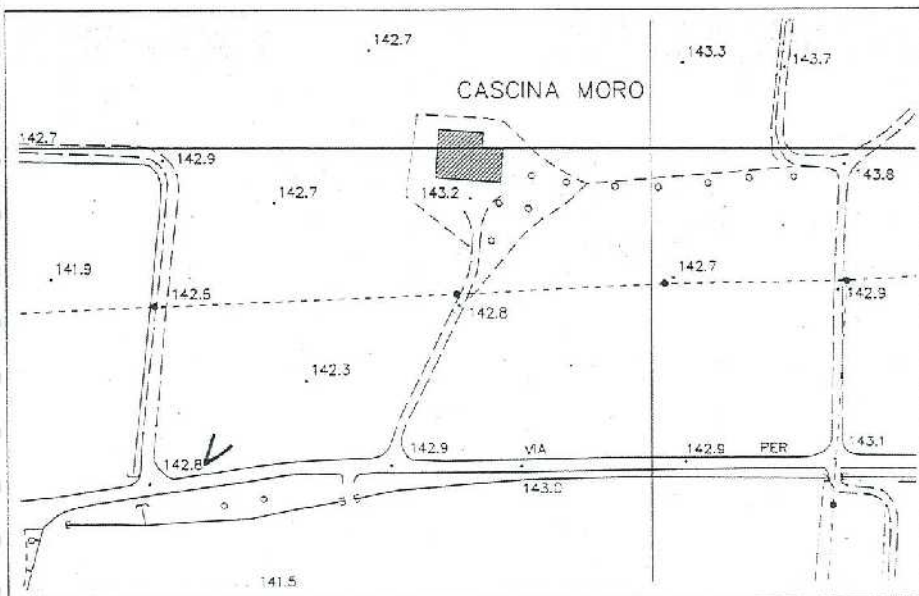
rilevo aerofotogrammetrico 1994

scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.12 Cascina Moro



Planimetria 1:2000



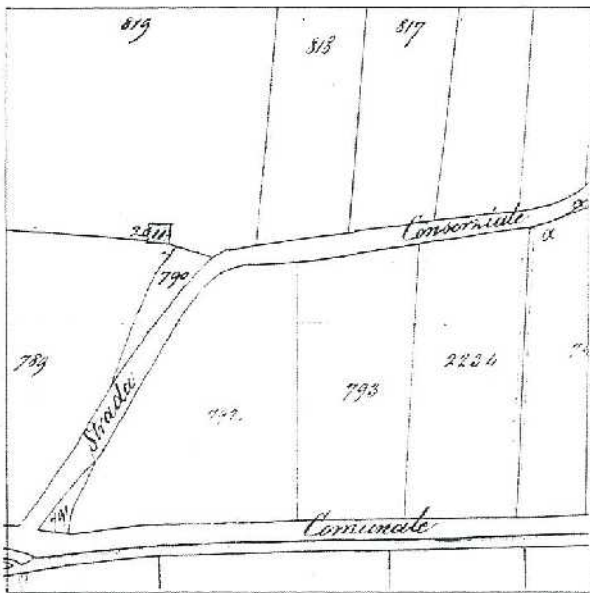
Grado proposto



Note

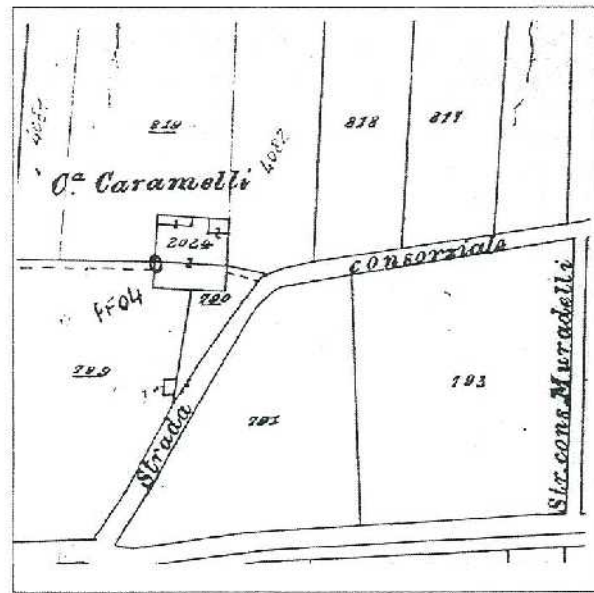


5 Cascine e insediamenti agricoli
5.12 Cascina Moro (già Caramelli)



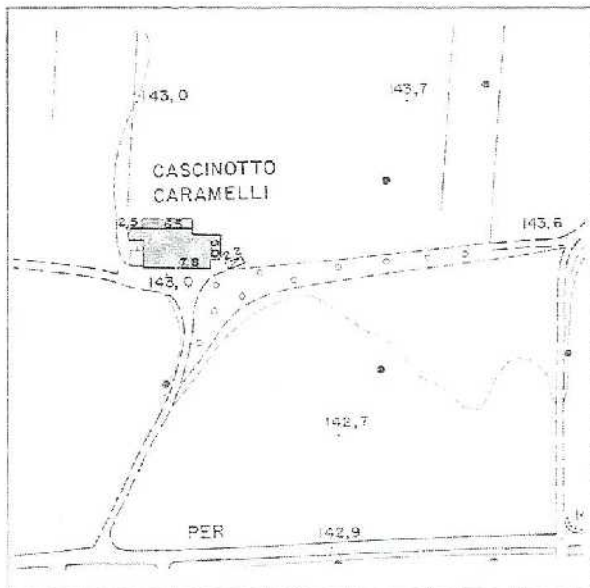
Catasto 1853

scala 1:2000



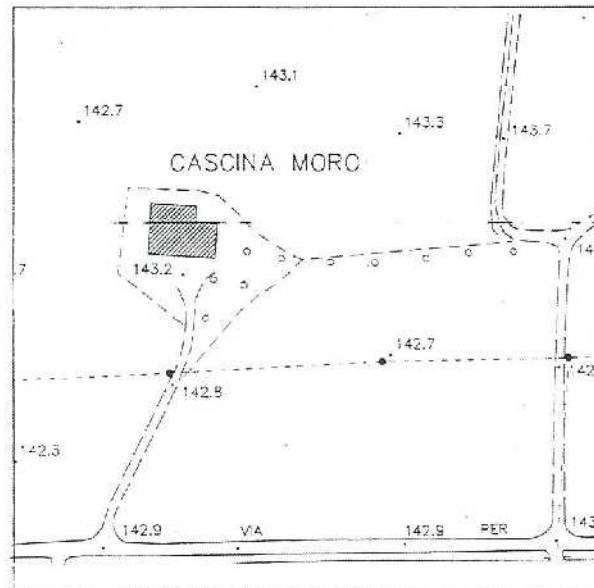
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilevo aerofotogrammetrico 1981

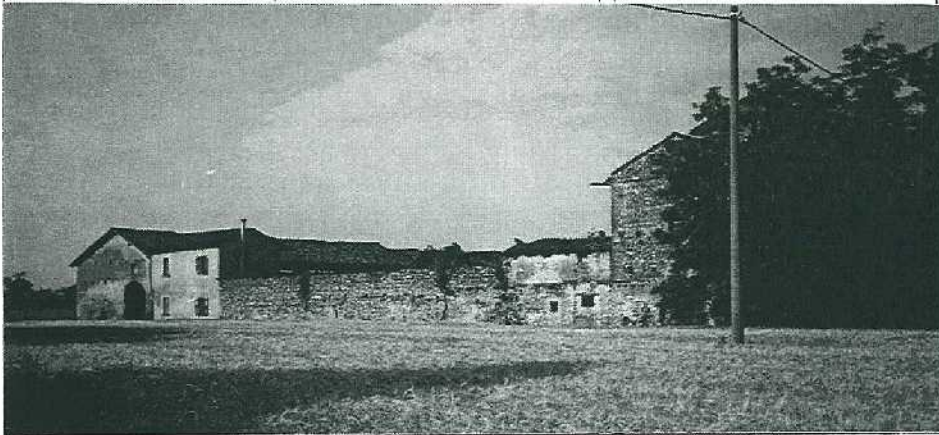
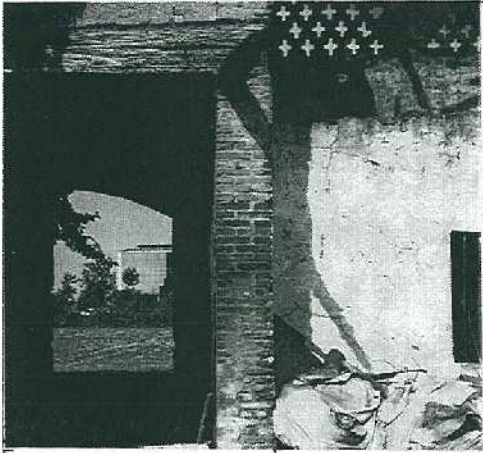
scala 1:2000



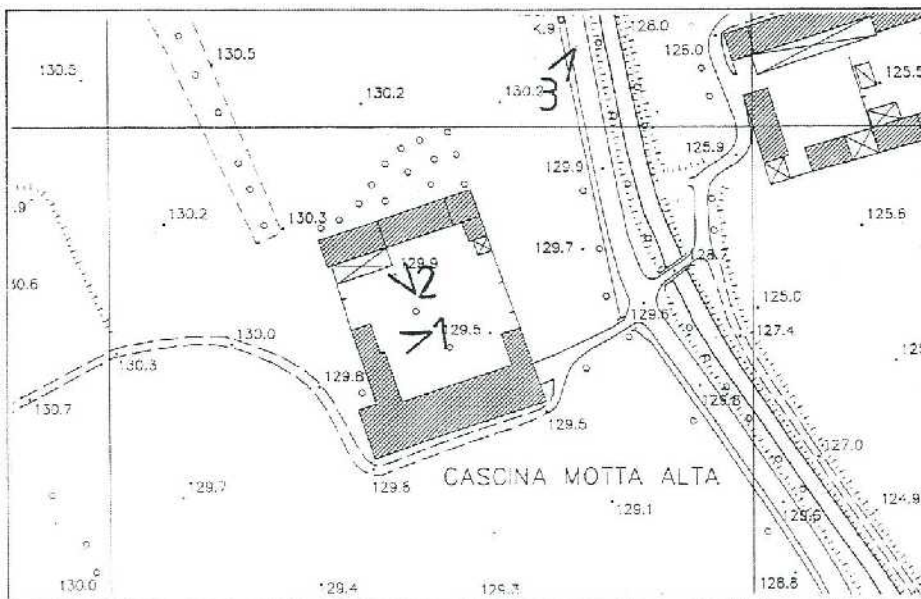
rilevo aerofotogrammetrico 1994

scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.13 Cascina Motta Alta



Planimetria 1:2000



Grado proposto



Note

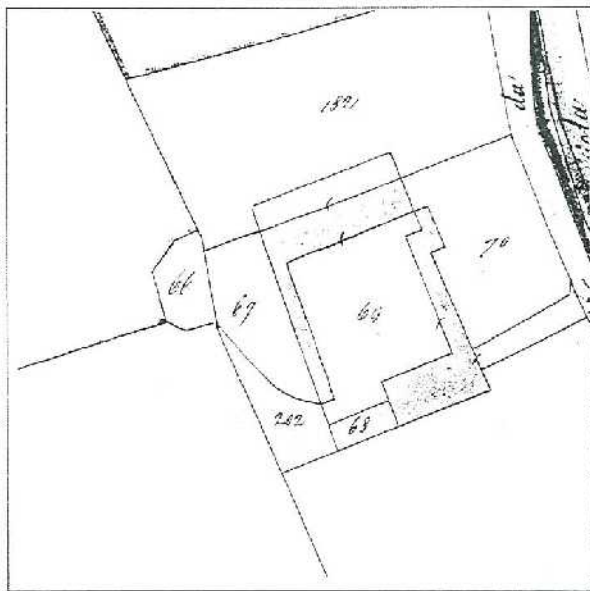


5.13 Cascine e insediamenti agricoli
Cascina Motta Alta

foglio 2

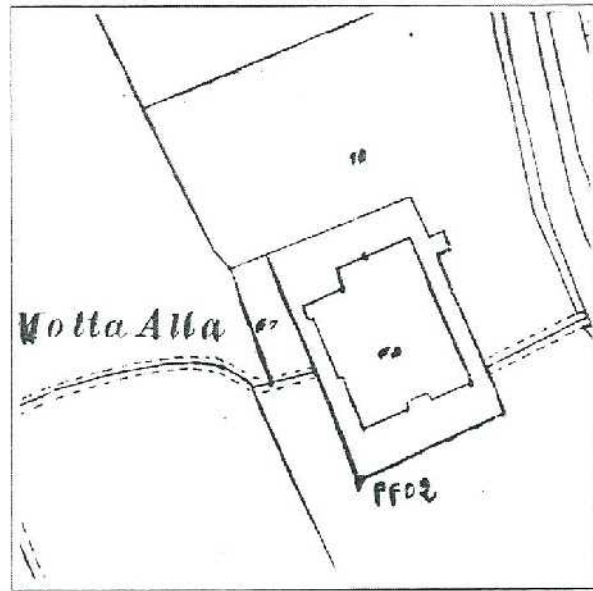


5 Cascine e insediamenti agricoli
5.13 Cascina Motta Alta



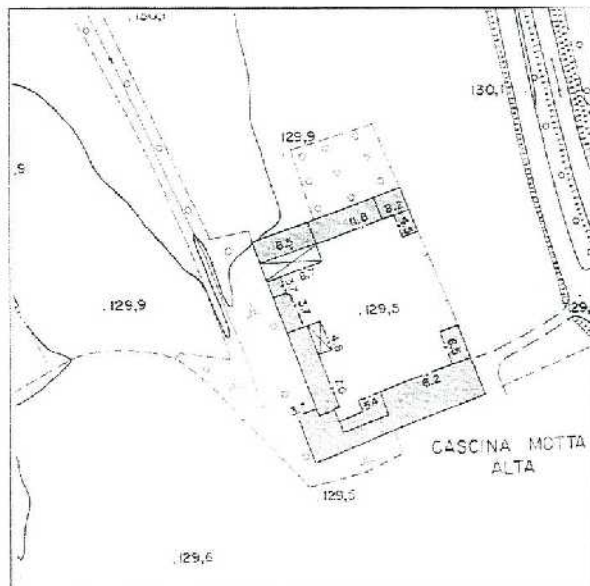
Catasto 1853

scala 1:2000



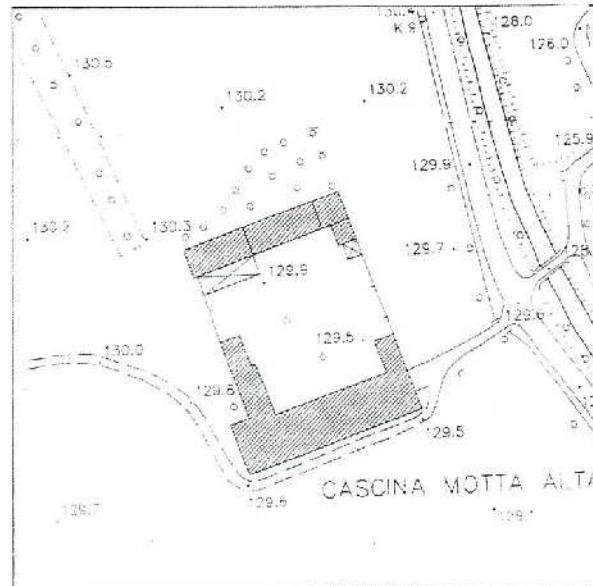
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilevo aerofotogrammetrico 1981

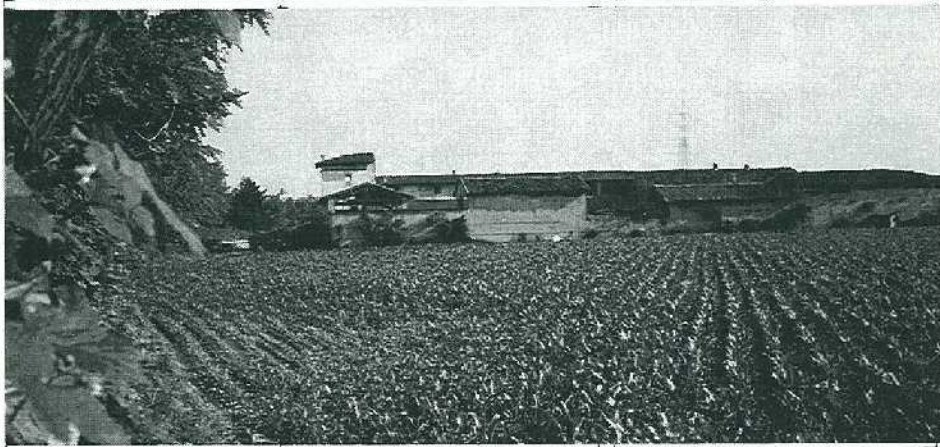
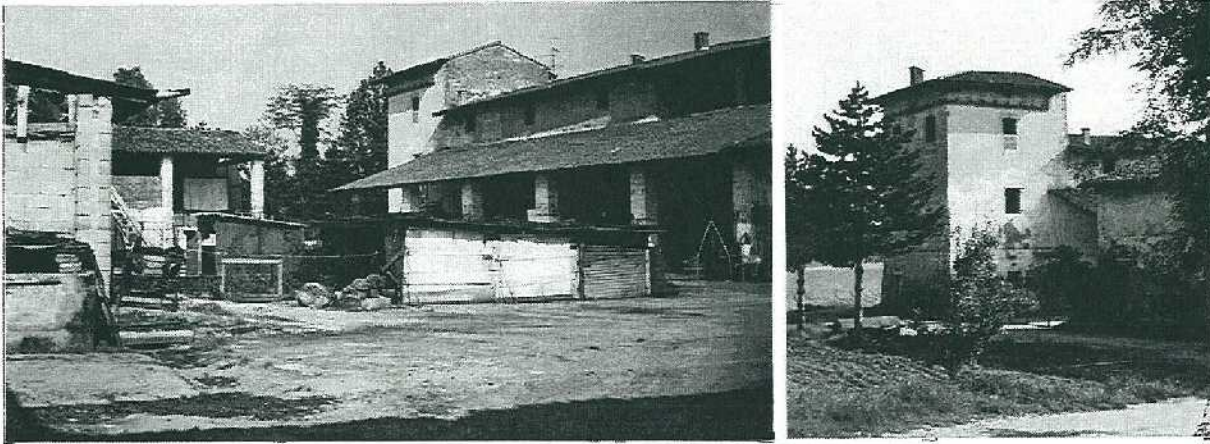
scala 1:2000



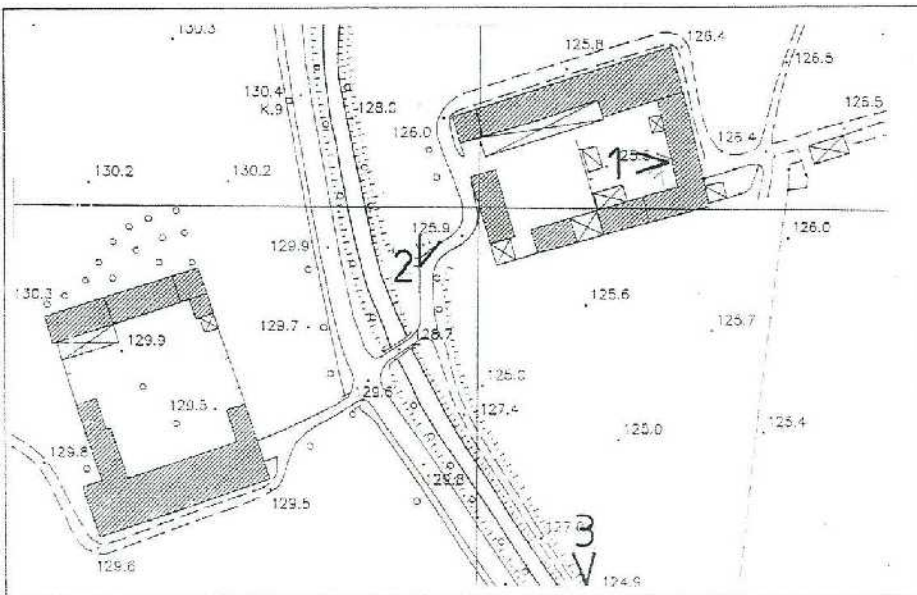
rilevo aerofotogrammetrico 1994

scala 1:2000

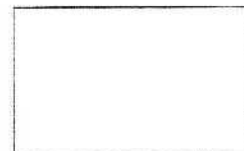
5 Cascine e insediamenti agricoli
5.14 Cascina Motta Bassa



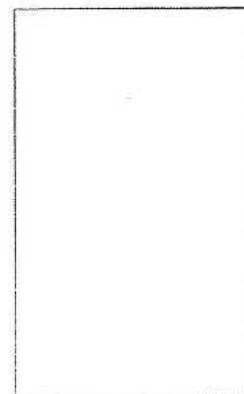
Planimetria 1:2000



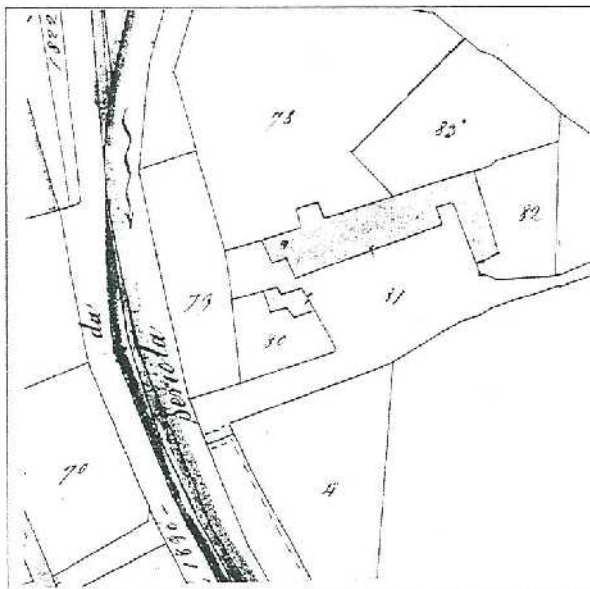
Grado proposto



Note

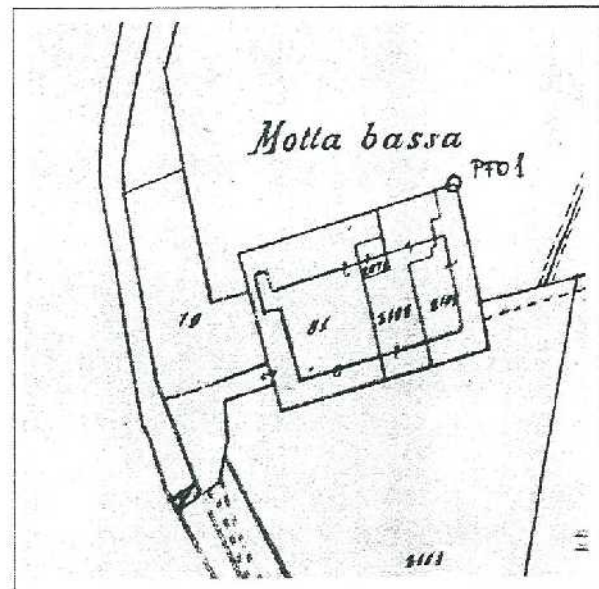


5 Cascine e insediamenti agricoli
5.14 Cascina Motta Bassa



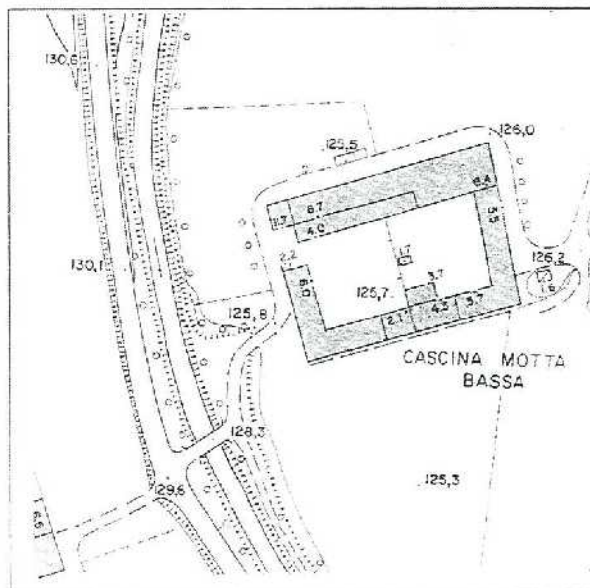
Catasto 1853

scala 1:2000



Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1981

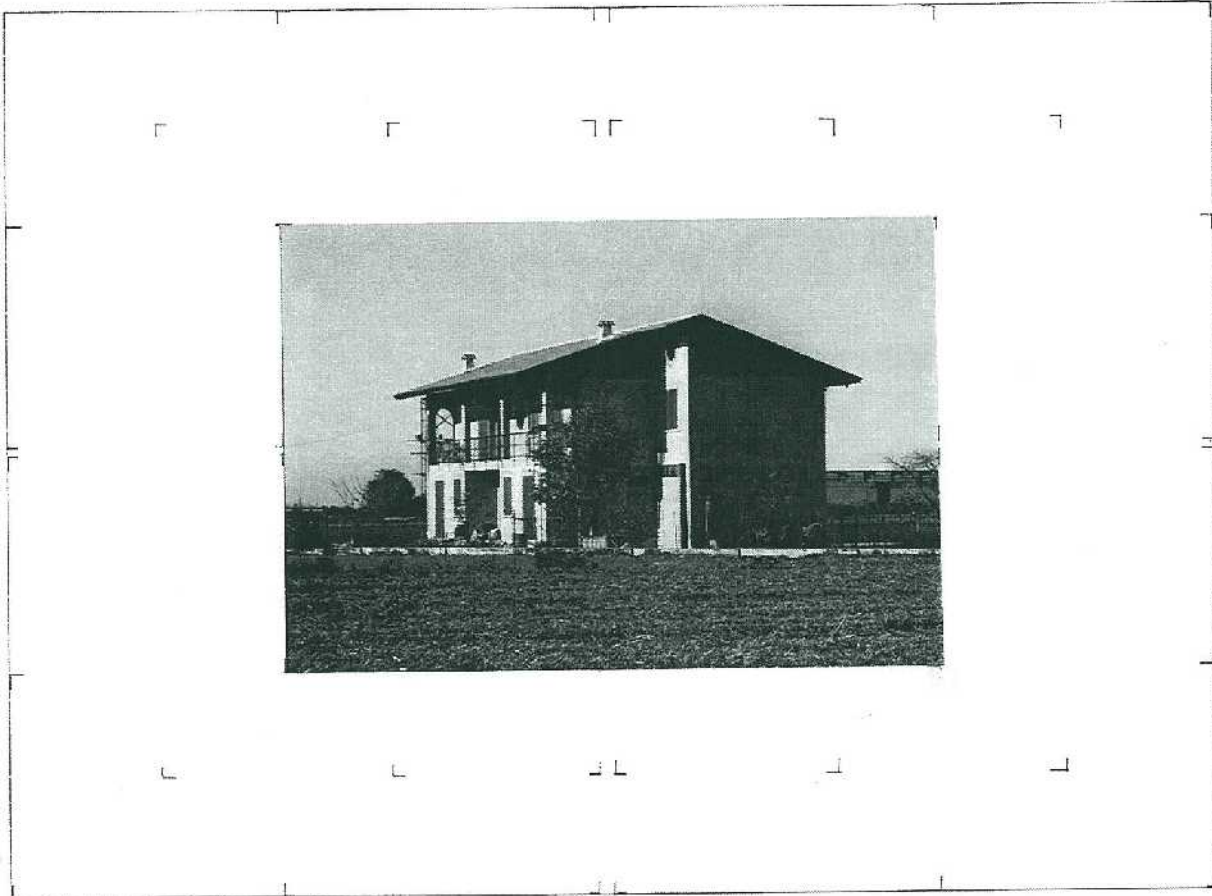
scala 1:2000



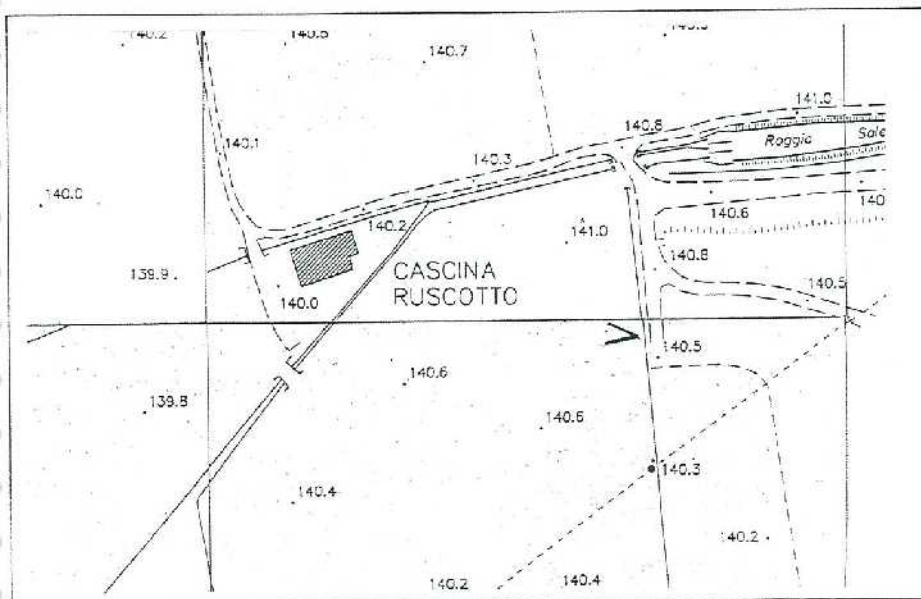
rilievo aerofotogrammetrico 1994

scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.15 Cascina Ruscotto



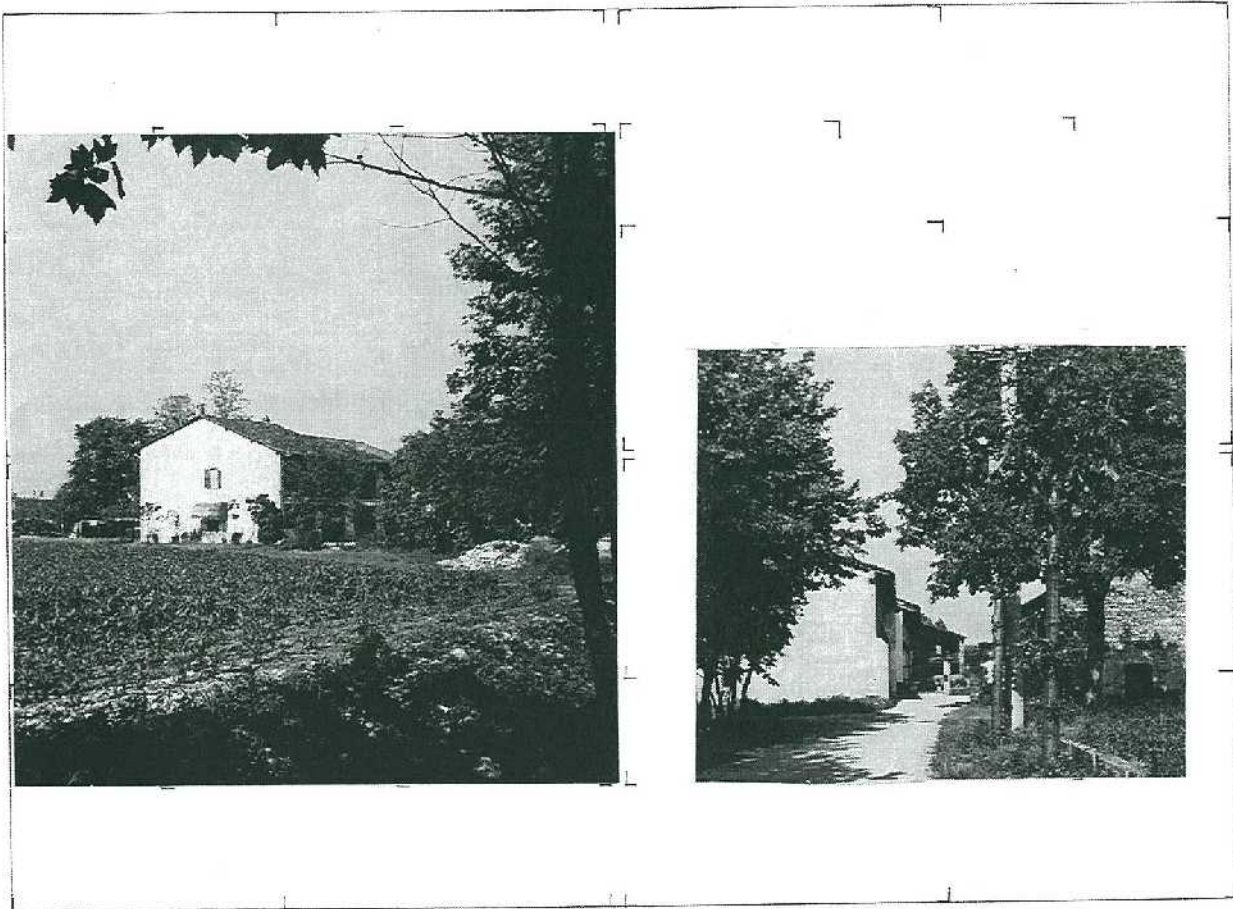
Planimetria 1:2000



Grado proposto

Note

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.16 Cascina San Giorgio



Planimetria 1:2000



Grado proposto

Note

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.18 Cascina Sperona



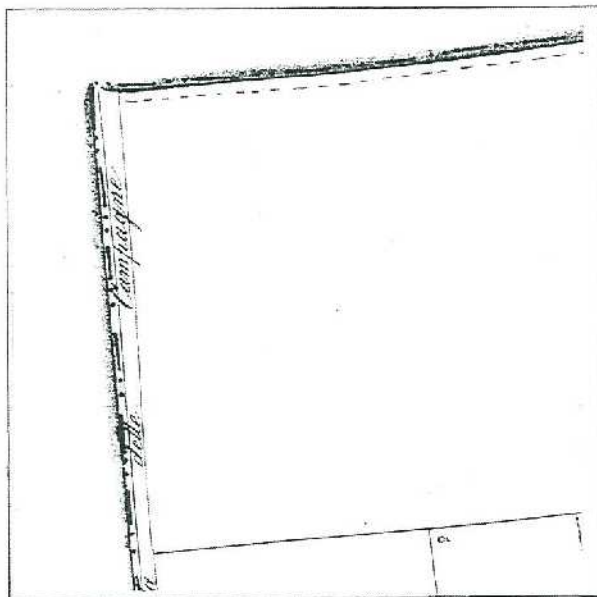
Planimetria 1:2000



Grado proposto

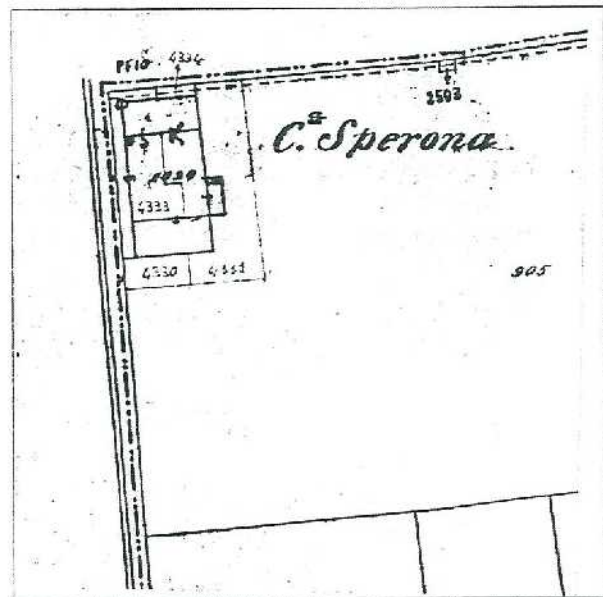
Note

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.18 Cascina Sperona



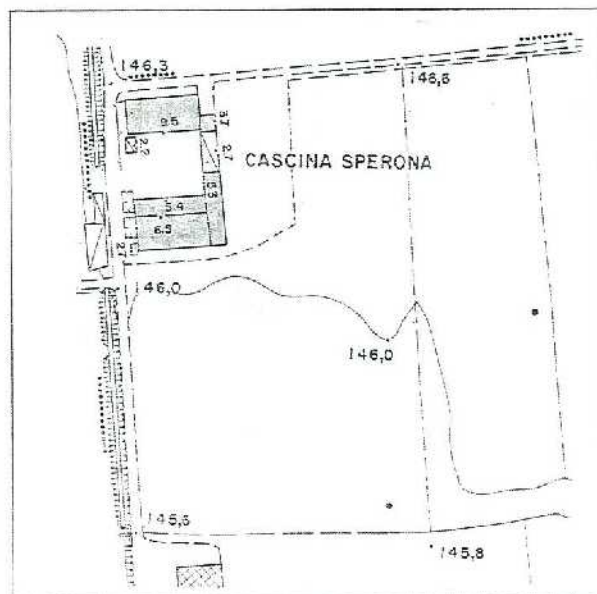
Catasto 1853

scala 1:2000



Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1981

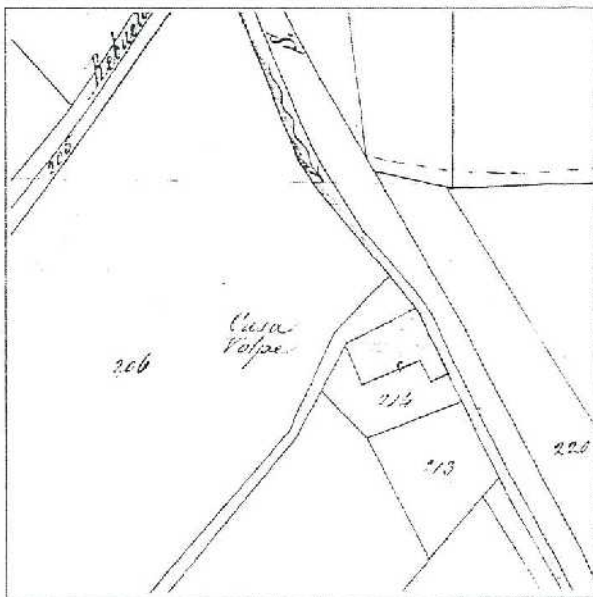
scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1994

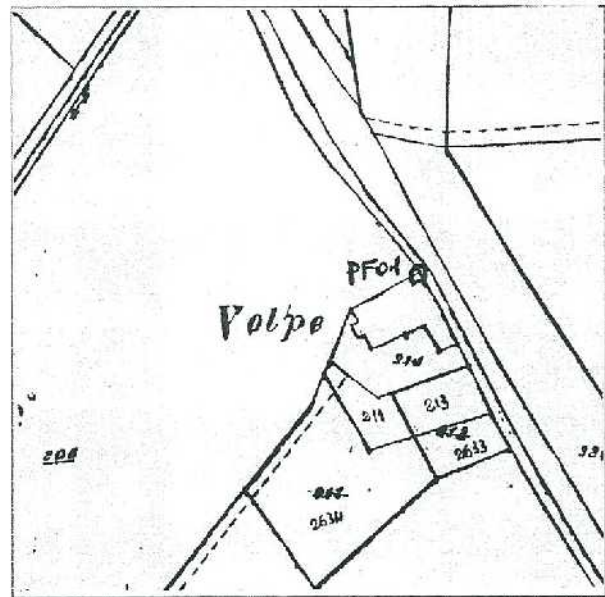
scala 1:2000

5 Cascine e insediamenti agricoli
5.19 Cascina Volpe



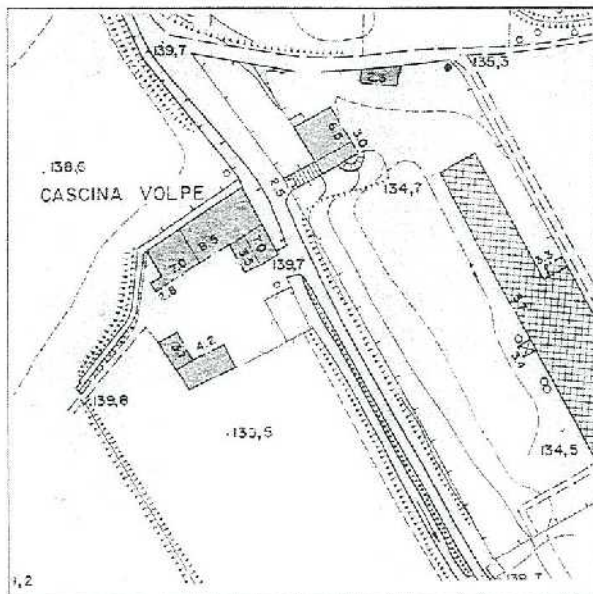
Catasto 1853

scala 1:2000



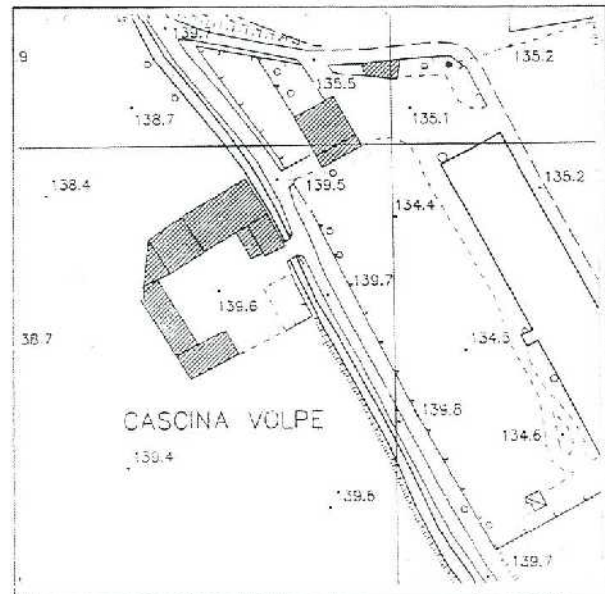
Catasto 1910 aggiornato

scala 1:2000



rilievo aerofotogrammetrico 1981

scala 1:2000



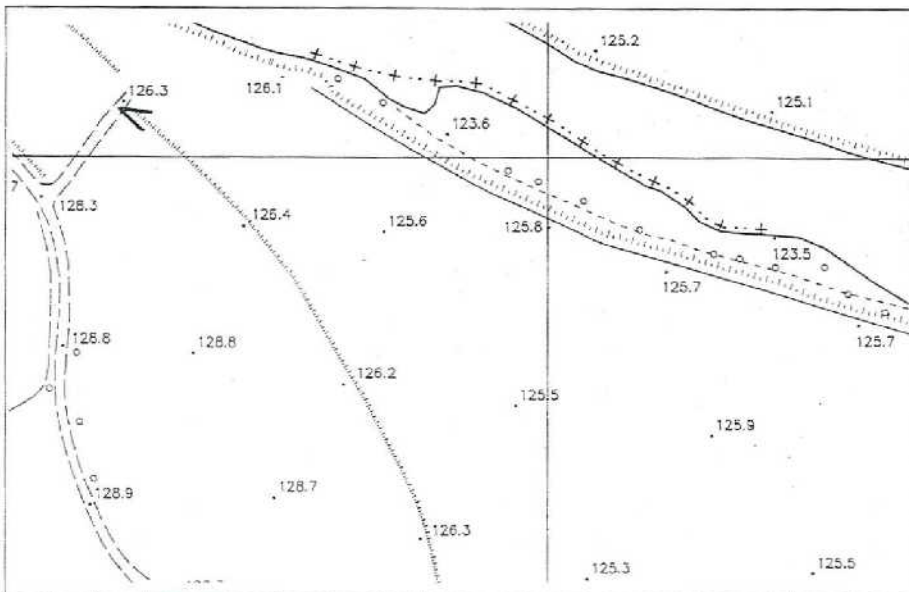
rilievo aerofotogrammetrico 1994

scala 1:2000

6 Spazi aperti
6.1 Località "i porti"



Planimetria 1:2000



Grado proposto

Note

6 Spazi aperti
6.2 Il fosso bergamasco



Planimetria 1 : 20000

