

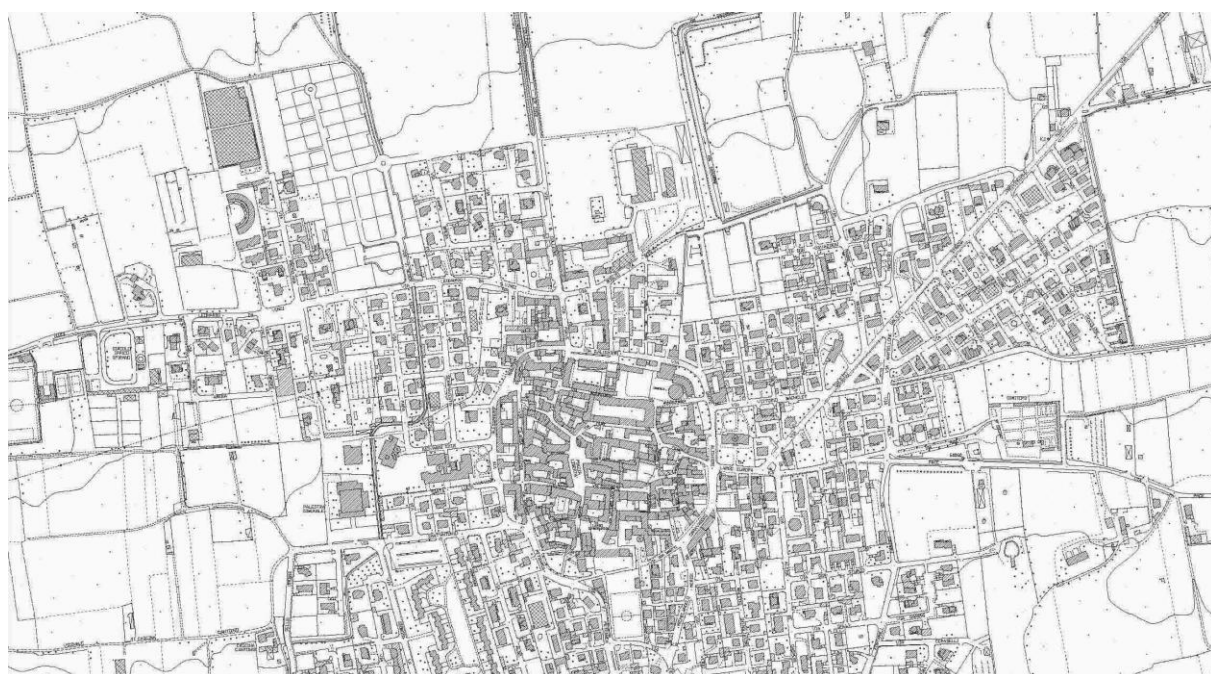
COMUNE DI SPIRANO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

l.r. 12/05 art. 8 (allegato A)



delibera di C.C. di adozione

nr del.....

delibera di C.C. di approvazione

nr del.....

pubblicato sul B.U.R.L.

nr del.....

Il Sindaco

Giovanni Francesco Malanchini

il progettista

dott. arch. Favio Walter Cattaneo

ATTI COMPONENTI IL DOCUMENTO DI PIANO

Ai sensi della L.R. 12/05 art. 8 , si sono predisposti i seguenti documenti costituenti il documento di Piano, che rappresentato, oltre che nei dati allegati, anche attraverso la stesura di apposite tavole grafiche, la realtà urbana locale.

Gli elaborati che pongono in evidenza quanto esposto sono:

tav. 1	<i>Inquadramento territoriale e estratti P.T.C.P. scala 1:10.000 – 1:20.000 – 1:75.000;</i>
tav. 2	<i>Vincoli (scala 1:5000);</i>
tav. 3	<i>Istanze pervenute (scala 1:5.000);</i>
tav. 4	<i>Uso del suolo (scala 1:5000);</i>
tav. 5	<i>PGT vigente stato di attuazione (scala 1:5.000);</i>
tav. 6	<i>Carta delle previsioni di piano (scala 1:5.000);</i>
allegato A	<i>Relazione Documento di Piano;</i>

ATTI COMPONENTI IL PIANO DEI SERVIZI

Ai sensi della L.R. 12/05 art. 9 , si sono predisposti i seguenti documenti costituenti il Piano dei Servizi, che rappresentato, oltre che nei dati allegati, anche attraverso la stesura di un'apposita tavola grafica, i servizi esistenti e di progetto. Gli elaborati che pongono in evidenza quanto esposto sono:

tav. 7	<i>Piano dei Servizi (scala 1:2.000);</i>
Allegato B	<i>Relazione Piano dei Servizi;</i>
Allegato C	<i>Censimento standard con schede grafico-analitiche;</i>

ATTI COMPONENTI IL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della L.R. 12/05 art. 10 , si sono predisposti i seguenti documenti costituenti il Piano delle Regole, che rappresentato, oltre che nei dati allegati, anche attraverso la stesura di un'apposita tavola grafica, la destinazione delle aree del territorio comunale.

Gli elaborati che pongono in evidenza quanto esposto sono:

tav. 8	<i>Gradi di intervento nell'ambito edificato storico scala 1:1000;</i>
tav. 9	<i>Piano delle Regole scala 1:2.000;</i>
tav. 10	<i>Piano delle Regole scala 1:5.000;</i>
Allegato D	<i>Norme di attuazione;</i>

ALTRI ATTI

tav. 11 *Classi di sensibilità pesistica
scala 1:5.000;*

- **Allegato E** (Relazione Agricola Ambientale)
-
- **VAS** (Valutazione Ambientale Strategica art. 4 12/2005) adeguata a seguito seconda conferenza di valutazione del 22-07-11

II PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO NELLA FORMULAZIONE DELLA L.R. 12/2005

Nel marzo del 2005 la Regione Lombardia ha approvato la nuova legge urbanistica regionale, in sostituzione della precedente normativa definita dalla L.R. 51/1975. Si è costituito un nuovo quadro normativo che ha radicalmente modificato il modo di pensare e progettare le trasformazioni territoriali.

L'innovazione più profonda consiste nel diverso approccio con il territorio e le sue trasformazioni, che passa dalla semplice regolamentazione delle attività economico-edilizie tipica del Piano Regolatore Generale (PRG) ad una gestione attiva e complessa di queste attività e di tutte le altre attività sociali ed economiche, che oggi debbono essere sempre più integrate fra di loro, definita dal Piano di Governo del Territorio (PGT). Si viene a superare la rigidità strutturale caratteristica del Piano Regolatore Generale, che, una volta redatto, prevedeva attraverso la zonizzazione specifiche forme attuative od operative non sempre rispondenti alle necessità dei singoli cittadini ed operatori economici, o che, molto più frequentemente, in pochi anni risultavano superate dallo sviluppo economico e sociale dello stesso contesto territoriale per le quali erano state concepite, rendendo così necessario approntare continue e complicate varianti agli strumenti urbanistici. Il Piano di Governo del Territorio consente invece all'Amministrazione Comunale di gestire attivamente i problemi territoriali durante tutto il suo arco di validità ogni volta che questi si presentano, ovviamente all'interno di un quadro strategico di azione che viene definito all'inizio. La gestione delle problematiche è attuata attraverso varie e nuove forme di collaborazione e partecipazione collettiva. Per questo motivo il PGT viene anche definito il "Piano del Sindaco", in quanto consente l'individuazione degli obiettivi da raggiungere, la definizione delle strategie d'azione, la gestione delle specifiche trasformazioni. La pianificazione comunale è regolata dal capo II della legge regionale dove si introduce (art.6) il Piano di Governo del Territorio quale strumento che "definisce l'assetto dell'intero territorio comunale".

Il Piano di Governo del Territorio si articola in tre documenti distinti:

- "Documento di Piano" con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio.
- "Piano dei Servizi" al quale è affidato l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;
- "Piano delle Regole" al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita. Tutti i documenti devono comunque essere pensati per interagire fra loro armonizzando le scelte specifiche nel perseguimento degli obiettivi comuni.

IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è finalizzato a fornire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Questa particolare definizione è stata introdotta al fine di consentire all'Amministrazione Comunale un'ampia libertà di scelta nelle strategie di sviluppo e nella gestione delle azioni che porteranno all'attuazione degli obiettivi prefissati. I soggetti privati potranno intervenire sia nel processo di formazione che in quello di gestione-attuazione, integrando le previsioni contribuendo attivamente al raggiungimento degli obiettivi prefissati, ma non potranno pretendere indennizzi per previsioni non attuate o rispetto ad un mutamento delle strategie e degli obiettivi di sviluppo.

Nello specifico il Documento di piano definisce:

a) il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologie del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi raccolti, il documento di piano:

a) 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;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico - monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in

tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Documento di Piano si sviluppa attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e da luogo ad elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione) ad una relazione nella quale sintetizzare le analisi e le ricognizioni necessarie, e ad un assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

La Legge Regionale prevede che il Documento di Piano abbia validità quinquennale; decorso tale termine il piano perde efficacia ed operano norme transitorie di salvaguardia. L'amministrazione Comunale è tenuta a provvedere ad una nuova redazione dello strumento e questo per aggiornare continuamente le strategie di sviluppo con la reale situazione del contesto urbano politico economico e sociale di riferimento.

IL PIANO DEI SERVIZI

L'origine dello strumento urbanistico denominato Piano dei Servizi nasce dalla felice formulazione della L.R. 1/2001. E' questa innovativa legge che ha superato il concetto meramente matematico nella verifica della adeguatezza degli standard urbanistici (aree di interesse pubblico o generale) previsto dalla L.R. 51/1975, a favore di una verifica qualitativa dell'offerta effettiva di servizi pubblici sul territorio. La norma della L.R. 1/2001 è stata poi ripresa dalla L.R. 12/2005 nell'art.9.

La nuova verifica consente un'effettiva valutazione dello stato e della consistenza delle strutture ed infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico e generale, valutate in rapporto al peso insediativo esistente e previsto. L'adeguamento dell'offerta di servizi diventa un elemento imprescindibile a garanzia di un corretto sviluppo territoriale e deve essere posto tra gli obiettivi strategici.

Innovativa risulta la previsione delle modalità di adeguamento dell'offerta di servizi, in quanto può essere previsto il concorso anche di soggetti privati nel raggiungimento degli obiettivi attraverso varie forme di compensazione o incentivazione. Nello specifico della redazione del Piano dei Servizi la normativa prevede che i comuni redigano e approvino il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

I comuni devono redigere il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi definisce un valore minimo di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq. Il Piano dei Servizi definisce anche in 18 mq/abitante.

Il piano dei servizi, in base alle necessità della popolazione determina la dotazione per abitante che il Piano di Governo del Territorio assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Esplicita la sostenibilità dei costi di attuazione anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

La L.R. 12/2005 definisce che i servizi pubblici possano essere attuati anche attraverso il concorso di privati. Infatti sono considerati servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sia i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, sia i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita. Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante, al contrario delle previsioni indicate nel Documento di Piano, non hanno termini di validità e sono sempre modificabili. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

IL PIANO DELLE REGOLE

Questo documento è, fra i tre atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, quello considerato più familiare agli addetti ai lavori perché il più simile agli strumenti urbanistici previgenti. Con il Piano delle Regole il governo del territorio si esplica attraverso una serie di norme regolamentari che definiscono gli interventi ammissibili e le modalità della loro attuazione. Per questo motivo nel Piano delle Regole non si perseguono obiettivi strategici, propri del Documento di Piano, ma si definiscono strumenti e metodologie di gestione del tessuto urbano consolidato e delle aree soggette a particolari tutele. Fra queste grande importanza rivestono le zone agricole produttive, che devono essere considerate come una vera e propria zona urbanistica, al contrario di quanto generalmente accadeva con il PRG che relegava questi ambiti come zone "bianche" al pari di tutto il territorio non interessato dall'edificazione. Ora si rende necessario uno studio approfondito (previsto dal Documento di Piano) ed una specifica normativa delle attività agricole produttive finalizzata alla loro conservazione, protezione e sviluppo.

Come previsto per il Piano dei servizi le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non sono previsti termini di validità e sono sempre modificabili.

Nello specifico il Piano delle Regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene specifiche prescrizioni in ordine alla componente geologica idrogeologica e sismica;

e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Anche per quest'ultima tipologia di zona, il Piano delle Regole deve definire contenuti normativi. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve individuare i nuclei di antica formazione ed identificare i beni ambientali e storico - artistico - monumentali oggetto di tutela o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve identificare i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;

c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

d) altezze massime e minime;

e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;

f) destinazioni d'uso non ammissibili;

g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;

h) requisiti qualitativi degli interventi previsti; i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;

2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Ai fini della valorizzazione ambientale e paesaggistica il Piano delle Regole:

a) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

b) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

IL CONCETTO DELLA COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Altro elemento di rilevante novità introdotto con la Legge Regionale 12/2005 consiste nel concetto di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica. La perequazione urbanistica consiste nell'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale omogeneo esteso ad un certo comparto edilizio, indice differente da quello fondiario. Questo sistema era già applicato dalle norme del PGT VIGENTE all'interno dei comparti oggetto di piano attuativo. Nei piani attuativi tutte le aree concorrevano alla determinazione della volumetria ammissibile indifferentemente da quale fosse la destinazione d'uso delle stesse prevista dal piano. Pertanto un'area identificata a parcheggio pubblico all'interno di un piano attuativo concorreva allo stesso modo delle aree identificate come edificabili alla distribuzione dei diritti edificatori attribuiti complessivamente al piano attuativo. Questo concetto è stato ora esteso all'intero territorio comunale, salvo alcune eccezioni. Il PGT a fini di perequazione urbanistica, può attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinando altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In questo caso nel piano delle regole viene regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo. Un cittadino potrà pertanto cedere ad un altro i propri diritti edificatori che risultano pertanto liberamente commerciabili. Questo metodo è orientato alla riduzione delle sperequazioni che si venivano a creare con il PRG fra cittadini proprietari di aree edificabili e cittadini proprietari di aree destinate a servizi ed infrastrutture pubbliche. Inoltre con l'applicazione di questo metodo dovrebbe risultare più semplice la realizzazione delle opere previste dal Piano dei Servizi. La compensazione urbanistica consiste invece nella possibilità di ottenere compensi volumetria a fronte della cessione gratuita di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o della loro esecuzione. Contestualmente il PGT può anche prevedere opere pubbliche di compensazione anche ambientale a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori specie se all'intero di piani attuativi o in ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a programmazione negoziata. Il concetto dell'incentivazione consiste nella possibilità di prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina detta appunto di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

**LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
PER LA VARIANTE AL PGT VIGENTE**

L'Amministrazione Comunale di Spirano ha espresso la volontà di adeguare il PGT secondo quanto previsto nel programma elettorale.

Con la deliberazione la Giunta Municipale Nr 14- 15-02-2010 ha inteso indicare gli indirizzi programmatici, per l'adeguamento del Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. . nr 8 del 14.02.2009.

La Variante allo strumento urbanistico dovrà:

- tener conto di verifiche ed analisi del tessuto agricolo ed urbano, rapportato al contesto circondariale;
- verificare la compatibilità con gli strumenti urbanistici sovracomunali e dovrà, pertanto, assumere funzione di coordinamento con questi;
- predisporre un'analisi dalla realtà socioeconomica locale;
- effettuare un puntuale controllo della dotazione di servizi ed infrastrutture (dalla viabilità ai parcheggi, al verde e tutte le altre attrezzature di interesse pubblico, ecc.) e stabilirne la quantità e soprattutto la qualità come elemento primario del Piano.

Principali obiettivi strategici che si prefigge di raggiungere:

- completare la cartografia di base, per una corretta e puntuale conoscenza del territorio, da un punto di vista insediativo, ambientale ed infrastrutturale;
- verifica e inquadramento territoriale con le realtà locali limitrofe;
- verificare la compatibilità con gli strumenti urbanistici di carattere locale e sovracomunale, quale il P.T.C.P. e P.T.R;
- valutazione della realtà agricola;
- valutazione dello stato di fatto delle volumetrie residenziali e delle superfici lorde di pavimento di attività produttive e artigianali, commerciali e ricettive, al fine di predisporre una corretta programmazione degli interventi futuri;
- verifica del sistema infrastrutturale della viabilità;
- verifica dell'attuazione dell'attuale PGT,
- verifica, valutazione, localizzazione e potenziamento degli standard urbanistici, in funzione della fruibilità e godibilità da parte della cittadinanza;
- verifica e sviluppo del sistema di riqualificazione ambientale dei siti. Introducendo la metodologia del processo interattivo tra soggetto proponente e Pubblica Amministrazione, con la conseguente proposizione prevalente di piani attuativi convenzionati, di piani integrati di intervento ed altri strumenti convenzionati.

Le finalità che l'amministrazione comunale si prefigge con la redazione della Variante Piano di Governo del Territorio sono:

- migliorare la qualità dell'ambiente urbano;

- incentivare il riuso, la ristrutturazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificare e ove necessario potenziare gli standard urbanistici;
- riqualificare e potenziare la viabilità locale;
- incentivare sistemi alternativi di costruzione (bioarchitettura ed eco-compatibili);
- favorire il risparmio energetico;
- incentivare l'uso di fonti di energia alternativa;
- favorire la progettazione di interventi ad elevato valore ambientale.

Aspettative

Gli interventi edilizi, siano essi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, dovranno integrarsi con il contesto limitrofo e con i caratteri tipologici già presenti nel territorio di Spirano.

Promuovere e migliorare oltre che l'aspetto architettonico del costruito e del costruibile, anche quello dei servizi al pubblico ed alla qualità della vita umana.

In questa direzione dovranno operare le scelte urbanistiche della Variante al Piano di Governo del Territorio.

RAPPORTO CON LA VAS

La redazione degli atti componenti il PGT, oltre ad aver valutato l'aspetto urbanistico locale ed quello sovracomunale dei paesi limitrofi, ed il quadro conoscitivo generale della realtà urbana, si è confrontata anche con lo studio sostenibile e protezione dell'ambiente.

La l.r. n. 12 del 2005 introduce l'obbligatorietà della valutazione ambientale di tutti gli strumenti urbanistici, siano essi piani o programmi, mediante la predisposizione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in accoglimento della alla normativa comunitaria. 2001/42/CEE concernente la valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione di determinati Piani o azioni e le misure di mitigazione e compensazione ambientali necessarie.

Con apposita delibera di G.M. sopraccitata sono stati dettati gli indirizzi programmatici, anche in funzione della volontà politica ed Amministrativa, per la stesura della Variante al Piano di Governo del Territorio.

Contestualmente a quanto sopra si portavano avanti e si approfondivano le indicazioni raccolte per poi determinare la trasformabilità del territorio ed indirizzare le scelte di Piano, in primo per minimizzare lo sfruttamento del territorio nel processo pianificatorio.

L'adozione di soluzioni necessarie per mitigare gli interventi sia di tipo edificatorio che infrastrutturale.

Gli obiettivi di sostenibilità della nuova edificazione devono avere come punto focale il benessere della qualità umana all'interno del territorio comunale, che naturalmente deve interfacciarsi con gli ambiti circondariali.

Valutare gli effetti che si possono avere portando delle modifiche di base al sistema della perequazione così come impostata dall'attuale PGT per gli ambiti di trasformazione

Obiettivi di sostenibilità

1) migliorare la qualità dell'ambiente urbano	ridurre il consumo di territorio, riqualificare le aree degradate o dismesse, potenziamento dei Servizi, utilizzare energia alternativa e rinnovabile, per l'illuminazione pubblica e privata almeno quella delle strade
2) facilitare la connettività all'interno del territorio	potenziamento della viabilità ciclopedonale, pedonale, anche per persone portatrici di handicap fisici, trovare soluzioni alternative al transito del traffico veicolare all'interno del centro abitato
3) mitigazione ambientale degli edifici e delle aree ad uso produttivo	individuare soluzioni architettoniche migliorative e diversificate, adottare coperture piane con soprastante il verde, impiegare sistemi di produzione di energia alternativa e rinnovabile

MODALITA' ATTUATIVE:

Si può constatare che la VAS è uno strumento che affianca la pianificazione, all'inizio con la valutazione, poi con la gestione ed infine con il monitoraggio delle scelte operate.

Se ne deduce che la VAS è di supporto e non strumento operativo del PGT.

	PROCEDURA CON VAS	
elementi costruttivi	elementi valutativi	gestionali
→	↓ monitoraggio dei risultati	←

Le tre fasi danno delle importanti informazioni di decisione nella pianificazione e di verifica finale oltre che di monitoraggio.

Le informazioni sopra esposte ed i dati rilevati, possono indirizzare scenari diversi, per cui più i dati sono completi e minore è la possibilità di una errata pianificazione e spreco di risorse e territorio.

Indicazioni ed obiettivi di carattere politico Amministrativo, indicati dalla Giunta ed espressi nel documento di Avvio, sono state recepite come linee guida della presente Valutazione Strategica Ambientale.

RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

In ossequio ai principi di governo del territorio introdotti dalla Regione Lombardia con la legge sopra menzionata il PGT ha, tra gli altri, lo scopo ed il compito di collocarsi, come in un mosaico, all'interno di più complessi e completi strumenti di pianificazione territoriale come il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed il Piano Territoriale Regionale (PTR); tutti gli strumenti poc'anzi richiamati, nella nuova filosofia di governo territoriale, devono affrontare non solo gli aspetti meramente urbanistici, paesistici e territoriali, ma devono porre attenzione anche alle criticità di natura socio economica individuando, alla rispettiva scala di competenza, le possibili azioni per porvi rimedio.

Lo strumento di valenza regionale PTR approvato nel 2010 ha dato le linee guida per la redazione dei nuovi PGT

Tale pianificazione incide infatti sullo sviluppo socio economico del comune, regolamentando la crescita degli insediamenti residenziali con le necessarie dotazioni di spazi per l'impianto dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico; individua le aree per i vari insediamenti produttivi (artigianato, attività terziarie, commerciali, agricoltura ect.) con le specifiche superfici di servizio proprie e di uso pubblico; tutela le zone di particolare interesse storico, artistico ed ambientale.

Tali previsioni nell'ambito del territorio comunale possono generare degli indotti di crescita dei vari settori legati all'attività o alla presenza umana che opportunamente, regolamentate anche a livello sovracomunale, quale la Provincia, la Regione, e lo Stato, favoriscono lo sviluppo socio economico delle singole realtà locali.

Tali previsioni e decisioni, devono pertanto interessare gli organi regionali che come soggetto attivo e non certo di semplice controllo della pianificazione urbanistica comunale, devono saper dare un contributo di pianificazione a scala superiore rispetto a quella locale.

Tale ruolo riveste maggiore importanza, quanto più chiare sono le direttive e gli strumenti a disposizione da parte di questi organi.

La Regione Lombardia, parte attiva di questo processo infatti esercita le funzioni in materia urbanistica nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, al fine di promuovere la più razionale utilizzazione del territorio e di conseguire la migliore economia delle risorse.

Ai sensi della L.R. 12/05 art. 13, comma 5, il presente strumento urbanistico dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Provinciale di Bergamo al fine di ottenere il relativo parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente. Anche se la norma sopra menzionata prevede la trasmissione agli Uffici Provinciali unicamente del Documento di Piano, è intenzione dell'Amministrazione Comunale di Spirano sottoporre all'esame della Provincia, per mero spirito di collaborazione, l'intero Piano di Governo del Territorio.

Ad oggi il PTCP vigente in Provincia di Bergamo non è ancora stato adeguato alla nuova disciplina introdotta dalla l.r. n. 12 del 2005, pertanto la verifica di compatibilità sopra menzionata dovrà essere eseguita tenendo conto dei limiti di efficacia e di prescrittività discendenti dal combinato disposto degli articoli 18 e 25, comma 4, della stessa legge regionale:

“Art. 18. Effetti del piano territoriale di coordinamento provinciale.

1. Le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti.

2. Hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP:

a) le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'articolo 77;

b) l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;

c) la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, fino alla approvazione del PGT;

d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

3. Le previsioni del PTCP concernenti la realizzazione, il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 (Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale), non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione, nei seguenti casi:

a) qualora costituiscano diretta attuazione di interventi previsti come prioritari nel piano territoriale regionale, a norma dell'articolo 20, comma 4;

b) qualora il carattere prioritario di tali interventi sia stato riconosciuto, a seguito di proposta della provincia, dalla Regione in sede di aggiornamento del piano territoriale regionale; in tal caso la previsione del PTCP acquista efficacia prevalente sul piano territoriale di coordinamento del parco regionale a seguito dell'approvazione dell'aggiornamento del piano territoriale regionale che reca il riconoscimento di priorità;

c) qualora sussista intesa o altra forma di accordo con l'ente gestore del parco regionale interessato e con la Regione, anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione

ambientale da realizzarsi contemporaneamente alla realizzazione della suddetta infrastruttura.

Art. 25. Norma transitoria.

4. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, i piani territoriali di coordinamento provinciali conservano efficacia, ma hanno carattere prescrittivo solo per i casi di prevalenza di cui all'articolo 18 della presente legge.”.

Nonostante i limiti imposti alla prescrittività del PTCP di cui si è detto sopra nella stesura della presente Variante al Piano di Governo del Territorio si è comunque tenuto conto dello strumento di pianificazione Provinciale nella sua interezza, ivi compresi gli aspetti di natura direttiva.

Il PTCP approvato dal Consiglio Provinciale con propria deliberazione 22 aprile 2004, n. 40 e divenuto vigente a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni n. 31 del 28 luglio 2004, è suddiviso nei quattro “TITOLI” principali di seguito elencati:

TITOLO I “RISORSE IDRICHE RISCHIO IDRAULICO ASSETTO IDROGEOLOGICO”, nel quale sono presi in esame gli aspetti legati alle criticità idro-geologiche presenti sul territorio provinciale;

TITOLO II “PAESAGGIO E AMBIENTE”, dove sono presi in esame tutti gli aspetti di natura ambientale, paesistica e paesaggistica e sono dettate le prescrizioni volte a garantirne la tutela e la salvaguardia;

TITOLO III “INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA’”, che si occupa della localizzazione delle infrastrutture viabilistiche di interesse provinciale e della salvaguardia dei corridoi necessari a permetterne la realizzazione;

TITOLO IV “ASSETTI INSEDIATIVI”, attraverso il quale l'Amministrazione Provinciale ha inteso dettare una serie di prescrizioni e direttive aventi lo scopo di determinare uno sviluppo insediativo razionale e proporzionato sia alle esigenze dei singoli Comuni che alle emergenze di livello superiore.

Nello specifico passiamo ora a confrontare le nuove previsioni di espansione sottese dal redigendo Piano di Governo del Territorio con le tavole di PTCP riferite ai quattro TITOLI sopra descritti, nonché con gli articoli delle Norme di Attuazione che disciplinano le varie tipologie di aree contenute nelle predette tavole.

In merito al TITOLO I, dall'esame della tavola E1.1.n/I – “Suolo e Acque” si rileva che il territorio comunale di Spirano ricade totalmente in “Ambiti di pianura nei quali gli interventi di trasformazione territoriale devono essere assoggettati a puntuale verifica di compatibilità geologica e idraulica” e in “Ambiti di pianura nei quali gli interventi di trasformazione territoriale devono mantenere come soglia minimale le condizioni geologiche ed idrauliche esistenti”, entrambi normati dall'art. 44 delle NdA, il quale non prevede alcun impedimento all'edificazione.

Con riferimento al TITOLO II, la Tav. E2-2.1 – “Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio” si rileva che il territorio del Comune di Spirano rientra nell'ambito geografico della “Pianura Bergamasca”, ed in particolare nell'Unità tipologica di paesaggio della “Fascia della bassa pianura” caratterizzate dall'Unità di paesaggio denominata “Paesaggi della pianura cerealicola e delle aree dei fontanili” e “Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta”

regolamentati dall'art. 49 delle N.d.A. di PTCP all'interno del quale si fa esplicito rimando ai contenuti delle Linee Guida di cui l'Amministrazione Provinciale si doterà.

Dal confronto tra la tavola E2-2.2.n/l – “Tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio” e le previste trasformazioni urbanistiche, sia a carattere pubblico che privato, emerge che queste ultime rientrano in parte in “Aree urbanizzate”, in parte in “Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato rapporto con i contesti urbani” disciplinate dall'art. 62 delle NdA; di PTCP, per le quali non vi sono ostacoli all'urbanizzazione ed in parte in “Aree di colture con modeste connotazioni” regolamentate dall' art. 61 delle NdA di PTCP; si precisa che in quest'ultime aree vengono realizzate prevalentemente strutture d'interesse pubblico, quali campo da calcio e verde attrezzato.

Per quanto attiene il TITOLO III dall'analisi della tavola E3-3.n/l – “Quadro integrato delle reti e dei sistemi” si evidenzia che il territorio comunale di Spirano è interessato solamente dal passaggio di infrastrutture della: “rete principale” (categoria C), della “rete locale” (categoria F). Si riscontra la presenza di tracciati viabilistici di progetto, pertanto vi è la necessità di prevedere appositi corridoi tutelati, mentre per quanto concerne le infrastrutture esistenti sono state previste idonee fasce di rispetto derivanti dal combinato disposto del d.p.r. 495/92 (Codice della Strada) e relativo regolamento d'attuazione.

Infine relativamente al TITOLO IV dalla comparazione della tavola E4-4.n/l – “Quadro strutturale” si evidenzia che il territorio di Spirano rientra in “Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente” oppure in “Aree di primo riferimento per la pianificazione locale” di cui all'art. 93 delle NdA; dove la previsione dei futuri Ambiti di Trasformazione urbanistici rispetta quelle che sono le indicazioni contenute nel P.T.C.P. e in parte in “Aree di colture con modeste connotazioni” regolamentate dall' art. 61 delle NdA di PTCP; si precisa che in quest'ultime aree vengono realizzate prevalentemente strutture d'interesse pubblico, quali campo da calcio e verde attrezzato.

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

Spirano (Spirà in dialetto bergamasco) è un comune di 5.652 abitanti (censimento al 31-12-2010) della provincia di Bergamo in Regione Lombardia.

Ha una superficie di kmq 9,46 ed è posto ad una quota media sul livello del mare di mt 155;

La densità di popolazione è di 597,46 ab/kmq

Situato nella pianura bergamasca si trova circa a 12 chilometri a sud del capoluogo e a 40 chilometri da Milano. Confina a nord con il Comune di Comun Nuovo, a est con il Comune di Cologno al Serio, a nord-est con il Comune di Urganò, a nord con il Comune di Verdello, a sud-ovest con i Comuni di Lurano e Brignano Gera d'Adda, a ovest con il comune di Pognano.

BREVI CENNI STORICI

Anche se i primi ad insediarsi nella zona pare fossero alcune tribù dei Liguri, fu solo con la dominazione romana che il paese assunse una fisionomia ben definita. Nel primo secolo il suo territorio fu sottoposto alle centuriazioni e fu abitato anche da coloni di origine romana (si è trovata una lapide funeraria della famiglia dei Corneli). Il suo nome antico era Asperianum che fu modificato in Asperiano e, in seguito in Aspirano.

Era posto all'intersezione tra due importanti vie: una di queste congiungeva Milano ad Aquileia, e caratterizzò la vita commerciale dell'intera zona, che ne trasse giovamento. Dopo un periodo di prosperità, nel Medioevo il borgo fu al centro delle dispute tra guelfi e ghibellini, con scontri spesso dai tragici esiti, come nel 1312, quando il borgo venne saccheggiato e devastato. Altri saccheggi si verificarono agli inizi del '400 e ancora un secolo dopo, nel 1524. Alcuni documenti attestano che già nel 1049 il paese aveva un castello, controllato dalla famiglia Suardi: il maniero aveva funzioni difensive e residenziali. I Suardi gestirono le sorti del paese per diversi secoli.

Il territorio spiranese in tre secoli vide l'alternarsi di diversi dominatori: il libero comune di Bergamo, i Visconti di Milano, fino a quando, nel 1428, l'intera zona passò sotto il dominio della Repubblica di Venezia. Negli anni successivi il paese, essendo posto nelle vicinanze del confine con i territori di Milano, dovette subire scorrerie che terminarono solo dopo la pace di Lodi del 1454. Sul territorio esercitò la sua benefica presenza il Consorzio della Misericordia Maggiore di Bergamo, che realizzò, entro il giro del fossato di protezione, alcune importanti strutture di carattere agricolo. Dopo la dominazione francese, tra la fine del XVIII e l'inizio del XIX secolo, accompagnata da una pesante serie di confische, il paese riebbe la sua tranquillità con la dominazione austriaca a cui subentrò nel 1859 il Regno d'Italia.

Ancora oggi è possibile ammirare i resti del **Castello dei Suardi**, un tempo edificio principale del paese. Dal punto di vista religioso, invece, le costruzioni di maggiore rilievo sono la **chiesa parrocchiale di San Gervasio e Protasio**, di cui si hanno notizie a partire dal XIII secolo e il **santuario di San Rocco**.

La chiesa parrocchiale, costruita dalle fondamenta a partire dall'inizio del XVII secolo e rinnovata con decorazioni di gusto neoclassico due secoli più tardi, presenta al proprio interno una serie di opere di pregevole fattura, tra cui spiccano cinque affreschi del pittore varesino Filippo Comerio (ultimo decennio XVIII secolo), tre importanti tele del veneziano Francesco Polazzo

(1740-1748), una pala d'altare di Marcantonio Cesareo (1639-1640), un dipinto di Vincenzo Angelo Orelli, una serie di opere di Giacomo Gritti (XIX secolo) e un paliotto intarsiato di Giovan Battista Caniana.

Il santuario di San Rocco, collocato nei campi accanto ad una grossa sorgiva d'acqua, è sorto nella prima metà del XVII secolo sul luogo del lazzaretto che accolse gli appestati durante l'epidemia del 1630-1632. Fu ricostruito negli anni cinquanta dell'800 su disegni dell'architetto bergamasco Angelo Cattò, e conserva al suo interno una interessante pala d'altare di autore bergamasco della prima metà del XVII secolo.

EVOLUZIONE DEI PIANI (dati di riferimento da PGT vigente)

Piano di Fabbricazione 1963

L'edificato di Spirano nell'anno di redazione del PdF è ancora prevalentemente circoscritto al nucleo interno al fossato del XIV secolo, rispetto alla soglia temporale di fine 800 (carta IGM), la limitata espansione è avvenuta verso sud e verso est. I servizi presenti sul territorio, come descritto nella relazione illustrativa a corredo del PdF, sono l'asilo, la scuola elementare con il municipio, l'oratorio con il cinema e la sede della prima classe delle scuole medie, la chiesa, la farmacia, le poste, il ricovero, il campo da calcio ed un piccolo cimitero verso Cologno al Serio. Il PdF non mostra intenzioni o necessità di nuovi servizi per la popolazione, ma manifesta invece grandi intenzioni espansionistiche sia residenziali che produttive. La previsione di aumento del numero di abitazioni è supportata da una proiezione demografica che non ne giustifica le proporzioni; la necessità di estensione delle zone industriali è basata su un repentino ed incalzante spostamento degli occupati dal settore primario al secondario, il 34% della popolazione opera nell'industria, il 9% nell'agricoltura, con circa il 36% degli occupati nel settore industriale ed artigianale che giornalmente si sposta verso il milanese e a Dalmine.

L'espansione residenziale si articola con tre diverse densità edilizie: semintensiva in un'area di ridotte dimensioni a sud-est del nucleo antico, semiestensiva a est e a ovest del centro storico ed estensiva di corona alle precedenti. Nel territorio è presente un'unica fabbrica, di modeste dimensioni ma di importanza rilevante per il contesto locale, il calzificio "Calza Blok" (ex Filanda Ved. Vergani e figli). L'espansione industriale, prevista lungo il nuovo tracciato della strada provinciale Francesca, è articolata in due diverse caratterizzazioni degli insediamenti, una non molesta con medie e piccole industrie a sud di tale strada, l'altra molesta (sic!) con medie e grandi industrie a nord, più lontana dalle abitazioni. La struttura viabilistica, che il PdF disegna, racchiude all'interno di una sorta di circonvallazione le previsioni espansionistiche: ad est la circonvallazione lambisce l'area di rispetto cimiteriale e si ricongiunge a sud alla strada provinciale per Lurano; a ovest è definita da un tratto di strada con orientamento nord-sud parallelo alla direttrice di attraversamento del centro storico (S.P. 119). I due tratti di circonvallazione (est e ovest) si raccordano a nord del nucleo abitato con due strade tra di loro parallele ma non allineate, comunicanti solo attraverso un tratto della S.P. 119, formando in tal modo due intersezioni distinte a breve distanza sulla strada provinciale per Stezzano.

Piano Regolatore Generale 1965

Il PRG del 1965 mantiene la stessa impostazione del precedente PdF, ripropone infatti lo stesso azzonamento con una riduzione della zona residenziale estensiva definita all'interno di una circonvallazione rappresentata con una forma più circolare, che senza perdere la sua continuità, accoglie a raggiera tutte le strade provenienti dai comuni limitrofi. Mentre la previsione industriale è mantenuta intatta, quella residenziale è quindi modificata, con una riduzione rispetto al PdF determinata dal ridisegno più razionale della circonvallazione, vengono perciò stralciate una estesa zona a sud ed una zona a nord-ovest più ridotta ma comunque di non indifferente dimensione.

Piano Regolatore Generale 1990

Prima di esaminare le scelte del PRG del 1990, sembra opportuno considerare l'attuazione delle previsioni del precedente PRG nel lungo periodo intercorso tra i due piani. Nel 1990 sono state realizzate, nella quasi completezza, le aree semintensive e semiestensive definite dal piano precedente, l'edificazione si è quindi estesa in primo luogo nelle aree che permettevano una maggiore utilizzazione fondiaria; è restata esclusa dal completamento delle aree semiestensive solo l'area a nord-est del centro storico. L'edificazione si è spinta oltre le due aree sopraccitate, andando ad interessare le aree estensive, lungo le strade che portano a Pognano e Urignano in modo consistente, verso Lurano con qualche sporadica edificazione.

Questa corrispondenza alle scelte di piano è determinata dalla considerevole differenza degli indici di edificabilità, quasi doppia tra aree semintensive e aree estensive, che hanno infatti determinato fabbricati a maggiore altezza, di tipologia condominiale, a sud est del centro. Se le previsioni residenziali sono state in gran parte realizzate, le previsioni industriali non sono assolutamente state realizzate, è anzi avvenuta la dismissione della Calza Blok. Le scelte del PRG 1990 portano verso un'espansione per aggiunta, che definisce una forma dell'edificato compatta intorno al centro ma con articolazioni verso l'esterno assai più differenziate rispetto al precedente Programma di Fabbircazione. Le zone di espansione residenziale sono localizzate a sud-ovest e a sud-est dell'abitato, oltre ad una di dimensioni ridotte a nord-est in corrispondenza della roggia Cagarone ed alla conversione a destinazione residenziale con annesse attività commerciali e artigianali dell'area dismessa del calzificio. Le zone residenziali vengono distinte in aree soggette a piano di recupero (il centro storico, la cascina Boglio, la cascina S.Giuseppe, la cascina Romana), zone di completamento e zone di espansione, queste ultime due suddivise a seconda dell'intensità edilizia consentita. Tra le zone di espansione, tutte soggette a piani di lottizzazione, un'area a sud dell'abitato è subordinata alla formazione di un piano di edilizia economico popolare di iniziativa pubblica.

Per quanto riguarda le aree produttive, sono confermate tre piccole attività ed inserite tre nuove aree di estese dimensioni: una a nord della strada Francesca a fianco della cascina Romana, produttiva di espansione, una seconda lungo la S.P. 119, a sud della cascina S.Giuseppe, produttiva a volumetria definita, una terza a sud del centro abitato, oltre la strada per

Lurano, artigianale a volumetria definita. Le ultime due aree sono collegate da una strada a ovest del centro, queste aree a volumetria definita sono accompagnate, in proporzione alla loro estensione, da aree adibite ad attrezzature a servizio delle zone produttive. Il PRG prevede tre ampie aree destinate a verde pubblico esterne al centro abitato: un'area intorno agli impianti sportivi, un parco pubblico in corrispondenza della roggia S.Rocco, un'area lungo la roggia Cagarone. Una parte estesa del territorio agricolo a confine con Cologno al Serio, dal parco di S.Rocco al confine con Brignano Gera d'Adda, viene assoggettata a vincolo di salvaguardia paesaggistica, per il rispetto delle caratteristiche dei luoghi (boschi, rogge e fontanili). L'area agricola di salvaguardia lambisce una serie di cascine, tutte le cascine sparse nel territorio agricolo sono individuate e distinte a seconda della sussistenza della funzione agricola di conduzione del fondo in fabbricati agricoli, fabbricati con caratteristiche agricole ma non più legati alla conduzione dei fondi, fabbricati già adibiti a residenza. Il PRG inserisce due aree per le attrezzature scolastiche di progetto in continuità con quelle esistenti, proiettata verso il centro sportivo, creando una sorta di collegamento tra centro storico, impianti scolastici, impianti sportivi e territorio agricolo. Da sottolineare è infine la scelta di mettere in evidenza, in apposita cartografia, i percorsi pedonali campestri nel territorio agricolo, per i quali le NTA preservano il libero passaggio, con il divieto di collocazione di strutture che ne impediscano la fruizione.

In sintesi il PRG del '90 rappresenta bene il superamento della logica meramente espansiva del Programma di Fabbricazione, evidenziando nell'articolato della zonizzazione le differenti qualità del territorio, fra cui, ora, trovano posto rilevanti gli elementi ambientali ed i beni di interesse storico. Rispetto al precedente PdF il PRG rappresenta dunque una maggiore consapevolezza dell'articolazione territoriale, ma perde la chiarezza e la semplicità dell'impianto urbano che ha guidato le espansioni precedenti.

Varianti significative al Piano Regolatore generale del 1990

1^ Variante 1992

Riguarda prevalentemente l'introduzione della disciplina sugli interventi nel centro storico. Ogni edificio del nucleo antico viene schedato ed individuata la possibilità edificatoria in relazione alle caratteristiche architettoniche ed allo stato di conservazione, attribuendo ad esso uno specifico grado di intervento.

4^ Variante 1995

Riguarda principalmente l'introduzione delle zone agricole di rispetto dei fontanili per distinguerle da quelle di salvaguardia ma di utilizzo agricolo; si estende la fascia di rispetto a protezione di una risorgiva a sud del cimitero; si estende altresì una zona produttiva in una zona agricola.

Piano Regolatore Generale 2003

Piano adottato

Il PRG del 2003 introduce un quantitativo non indifferente di aree destinate ad espansione sia residenziale che industriale realizzabile tramite Piani Attuativi. Le aree di estensione residenziale si localizzano soprattutto a ovest della già prevista strada di collegamento nord-sud tra l'area produttiva e quella artigianale; altri Piani di Lottizzazione sono previsti a nord della zona artigianale, in continuità con l'edificato esistente lungo la strada S.P. 119, a nord-est dell'abitato, e sempre verso Urganano, in prossimità del parco di S.Rocco, in un'area già classificata di salvaguardia dal precedente PRG. Da questa visione, piuttosto espansiva, in continuità con la forma compatta assunta dall'edificato di

Spirano, rimane comunque escluso il territorio agricolo a nord del centro storico, permettendo di preservare un frammento di ravvicinato contatto dell'antico borgo medievale con il paesaggio agricolo.

Ancor più estesa è la previsione di espansione delle zone produttive, concentrate a ridosso della strada provinciale Francesca, a ovest della S.P. 119, dalla quale sono previsti gli accessi tramite due rotatorie. La Francesca viene considerata come elemento attrattore lungo il quale prevedere, oltre agli insediamenti produttivi citati, un'area commerciale/direzionale in continuità con un grosso impianto di distribuzione di carburanti e autolavaggio di medie dimensioni. Il piano conferma inoltre la tendenza alla conversione delle cascine che hanno perso la loro funzione di conduzione del fondo agricolo, prevedendo altre due nuove aree per l'allevamento dei cavalli da sella e maneggio oltre a quella già in atto.

L'area agricola di salvaguardia al confine di Cologno al Serio viene confermata e definita zona agricola di elevato

interesse ambientale e naturalistico, tranne che per l'inserimento di PL residenziale in vicinanza del parco di S.Rocco. In corrispondenza della zone agricole di rispetto dei fontanili viene stabilito un parco periurbano con vincolo ambientale.

Vi è inoltre un incremento delle aree a verde pubblico esterne al centro abitato, a riparo della zona residenziale da quella produttiva, in corrispondenza della roggia Cagarone, e lungo la strada che porta ad Urganano.

Un'ulteriore potenziamento delle aree pubbliche è rappresentato dall'estensione delle aree a servizi oltre il centro sportivo, a confine con Pognano; a discapito del potenziale collegamento tra centro storico, impianti scolastici, impianti sportivi riconosciuto nel PRG del 1990, viene prevista una chiusura con l'inserimento di un PL residenziale oltre l'area delle attrezzature scolastiche.

Appare di rilevante impatto sul territorio agricolo la previsione di una circonvallazione a sud-est e a nord dell'abitato che si connette a ovest con la strada in parte esistente ed in parte già prevista dal precedente PRG di collegamento tra zona produttiva e zona artigianale.

La circonvallazione definisce al suo interno un'area agricola di salvaguardia degli insediamenti residenziali, nella quale il PRG prevede il divieto di nuove costruzioni con la possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti sia a destinazione agricola che residenziale; tale area si estende a ovest oltre il sistema di circonvallazione tutt'intorno all'edificato esistente e di previsione.

Piano approvato e revocato

Il PRG del 2003, a seguito delle osservazioni pervenute, è stato approvato con alcune correzioni puntuali e con diverse modifiche sostanziali.

La prima importante modifica rispetto al Piano adottato riguarda l'eliminazione della circonvallazione nel tratto sud-est e nord; viene quindi stralciato il tratto di circonvallazione che dalla strada per Lurano si collega alla S.P. 119 passando attraverso l'intersezione alle strade che portano a Cologno al Serio e Urganano, mentre viene confermato il tratto di circonvallazione ovest.

Cambiamenti evidenti sono stati effettuati con l'estensione di zone edificabili, sia residenziali che produttive: vengono aumentate le superfici di tre Piani di Lottizzazione residenziali (PL 1, PL 6 e PZ) ed inseriti due nuovi Piani di Lottizzazione, il PL 11, in sostituzione di un'area a verde pubblico verso Urganano, ed il PL 12 a sud del cimitero, in un'area destinata nel PRG adottato a zona agricola di salvaguardia degli insediamenti residenziali. Viene altresì prevista una nuova zona produttiva di dimensioni consistenti a nord della vecchia Francesca a confine con Verdello, derivante dalla traslazione ed estensione del PA 1 e dall'inserimento di un PIP; un nuovo parcheggio ed un'area a verde pubblico si prevedono come contestuali all'attuazione del PA 4, nelle immediate vicinanze della cascina S.Giuseppe. Il PRG approvato localizza inoltre due nuove zone di tipo produttivo: le zone artigianali a superficie coperta definita, inserite a nord est dell'abitato in corrispondenza di attività artigianali esistenti, in precedenza inserite in aree con destinazione agricola e una zona produttiva di ristrutturazione, localizzata in un unico lotto nelle vicinanze della zona artigianale a sud ovest dell'edificato, in area prima destinata a zona mista.

Qualche area a verde pubblico è stata aggiunta inserendola nei Piani di Lottizzazione (PL 1, PL 3, PL 8) mentre è stato stralciato il Parco Urbano comprendente la roggia Cagarone, sostituendolo in parte con area agricola di salvaguardia degli insediamenti residenziali ed in parte con area agricola di elevato interesse ambientale e naturalistico.

Di fronte ai campi sportivi, il PRG approvato inserisce un'area pubblica destinata alle attrezzature per la protezione civile in caso di situazioni di emergenza.

Il disegno del PRG revocato

La logica insediativa sottesa al PRG del 2003 sembra in qualche misura, attraverso soprattutto l'espansione a saturazione e le nuove circonvallazioni, riprendere le tracce inattuate dell'antico Programma di Fabbricazione, beninteso all'interno delle modalità di un PRG contemporaneo, riportando il disegno dell'abitato ad una coesione circolare definita dai tracciati infrastrutturali che sono chiamati nuovamente a definire, in modo diretto o indiretto, il nuovo bordo dell'abitato urbano.

Gli elementi di crisi di questo piano, che ne hanno probabilmente determinato la non condivisione da parte della nuova amministrazione, risiedono probabilmente proprio in questa assunzione della logica infrastrutturale come elemento ordinatore prevalente, capace di definire le tracce della diffusa valorizzazione fondiaria. Tale aspetto, in se certamente rappresentante uno dei modi della pianificazione, non è parso tuttavia capaci di fare compiutamente i conti con le necessità di tutela e valorizzazione degli elementi paesaggistici ed ambientali locali che, invece il Piano del 1990, e le sue varianti, avevano nel tempo codificato generando differenze sul territorio ora difficilmente riconducibili ad una nuova omologazione del disegno.

In effetti vi sono ora anche altri approcci alla pianificazione, dove la valorizzazione fondiaria e la dotazione infrastrutturale divengono elementi importanti ma non necessariamente prevalenti all'interno di un disegno che assegna un ruolo perlomeno paritario anche alla qualità del sistema ambientale esterno ed interno, del sistema dei servizi pubblici, in un contesto perequativo capace di ridurre le istanze di mera valorizzazione fondiaria.

II PGT VIGENTE

Lo strumento urbanistico vigente approvato nel febbraio 2009 a distanza di oltre 2 anni non ha ancora dato nessun segnale di sviluppo, la normativa allegata al Piano delle Regole di difficile applicazione e soprattutto il principio della perequazione così come impostato non lascia scampo alle iniziative private per l'attuazione dei Piani Attuativi, che trovano un limite in occasione della definizione di cessione di aree a standard in cambio dei diritti edificatori.

IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

Il Documento di Piano rileva puntualmente gli ambiti naturali del territorio comunale, prevalentemente costituiti da territori agricolo-naturalistici e ambiti urbanizzati.

Osservando la carta tecnica allegata, scala 1:5.000, relativa al territorio del Comune di Spirano, si distinguono abbastanza chiaramente alcune zone con diversa destinazione: l'agglomerato urbano, la zona industriale disposta in tre sotto aree, e l'area agricola che è circostante il centro di Spirano.

L'agglomerato urbano si concentra nella parte mediana del territorio comunale; la zona attorno all'agglomerato urbano, verso ovest, si collega direttamente alla zona ricreativa e sportiva, così come dalla parte opposta, ove si sviluppa leggermente in diagonale verso l'area del Santuario di San Rocco.

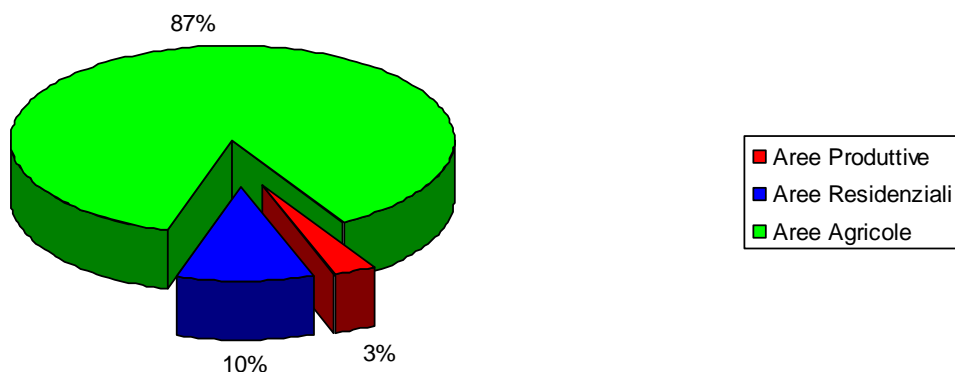
Le tre aree industriali invece si sviluppano diversamente: una a valle dell'abitato verso sud-ovest, subito limitrofa all'agglomerato urbano, realizzata circa 30 anni fa; una poco a monte del centro abitato di Spirano, verso nord-ovest, a valle della cascina San Giuseppe, risalente a circa 20 anni fa, mentre l'ultima area industriale realizzata circa 15 anni fa, quella maggiormente sviluppata, è posta ancor più a monte, subito a nord della Strada Francesca (S.P. 122). Queste aree produttive si caratterizzano per la presenza di numerosi capannoni industriali, alternati uno di fronte all'altro; interessa circa **il 3% del territorio comunale**, a cui si aggiunge una superficie quasi equivalente, occupata da aree di interesse pubblico (parcheggi, verde pubblico, attrezzature pubbliche, attrezzature religiose, ecc..).

Attorno all'agglomerato urbano principale si dipartono alcune aree di recente edificazione ed espansione edilizia, caratterizzate rispetto al vecchio centro, da una maggiore geometricità e regolarità nel loro sviluppo, con aree a verde abbastanza ampie.

Nel complesso le aree urbanizzate residenziali coprono circa poco più **del 10%** dell'intero territorio di Spirano.

Tutto attorno, praticamente sui quattro lati principali del territorio circostante l'urbanizzato, l'area si sviluppa regolarmente, andando a **interessarne l' 87% in termini di superficie agricola**; solamente la zona centrale del territorio di Spirano e le tre vicine aree industriali non risultano essere interessate da aree agricole aperte o prevalentemente aperte, in cui si alternano aree a coltivo-seminativo, aree a prato, zone a orto e frutteto, serre, aree a colture florovivaistiche e piccole porzioni di territorio poste a riposo oppure a incolto.

Suddivisione Territorio per destinazione d'uso



Parliamo di aree agro-forestali ma la effettiva parte prettamente forestale – costituita esclusivamente da qualche piccolo boschetto, qualche formazione o filare ripariale lungo le rogge – è in termini di superficie del tutto trascurabile, soprattutto se rapportata alla definizione di bosco data dalla L.R. 31/2008 art. 42; infatti va ad interessare non più del 1,0% del territorio comunale di Spirano. Tale valore è comunque notevolmente superiore a quello di molti Comuni contermini, e questo sta ad indicare come la superficie boscata del territorio comunale, alla fine non sia comunque trascurabile se paragonata ad altre vicine realtà di pianura.

A tal proposito va infatti menzionato che parte del territorio volto a levante è infatti caratterizzato comunque da una molteplicità di filari, boschetti, parchi arborati e altre piccole formazioni arboree, che caratterizzano significativamente questa parte del territorio.

La parte del leone la fa il territorio ad aree a coltivo, seminativo e prato, che raggiunge quasi il 79% della superficie territoriale.

Le aree dedicate all'agricoltura (vedi allegato E "Relazione Agricola Ambientale") ovvero quei territori agricoli ove è ancora prevalente e riconoscibile la struttura di un sistema agricolo aperto, ove si ritiene che l'attività agricola possa ancora svolgersi mediante il riferimento a strutture di presidio (aziende agricole) capaci di svolgere un ruolo ordinatore nel sistema del paesaggio locale. Il Piano individua queste aree nella parte agricola del territorio comunale posta a sud del centro abitato.

Queste aree agricole nel territorio di Spirano sono:

- coltivo e seminativo;
- prato e pascolo;
- serre.
- aree incolte e degradate;
- area di bonifica

Si osserva che a nord dell'urbanizzato i campi destinati alle coltivazioni sono interrotti da prati a pascolo, da infrastrutture viarie e da attività industriali, creando così dei ritagli di terreno che, seppur di notevoli dimensioni, non creano una maglia continua e ininterrotta.

Il comune di Spirano presenta un sistema agricolo nato in stretta relazione al sistema idrico dei fontanili, un tempo era territorio strategico in quanto punto nodale della distribuzione delle acque, oggi mostra i segni dell'abbandono, soprattutto nella parte nord del comune. A sud il sistema delle cascine e degli elementi lineari della rete idrica risulta più intenso, denotando un paesaggio spiccatamente agricolo.

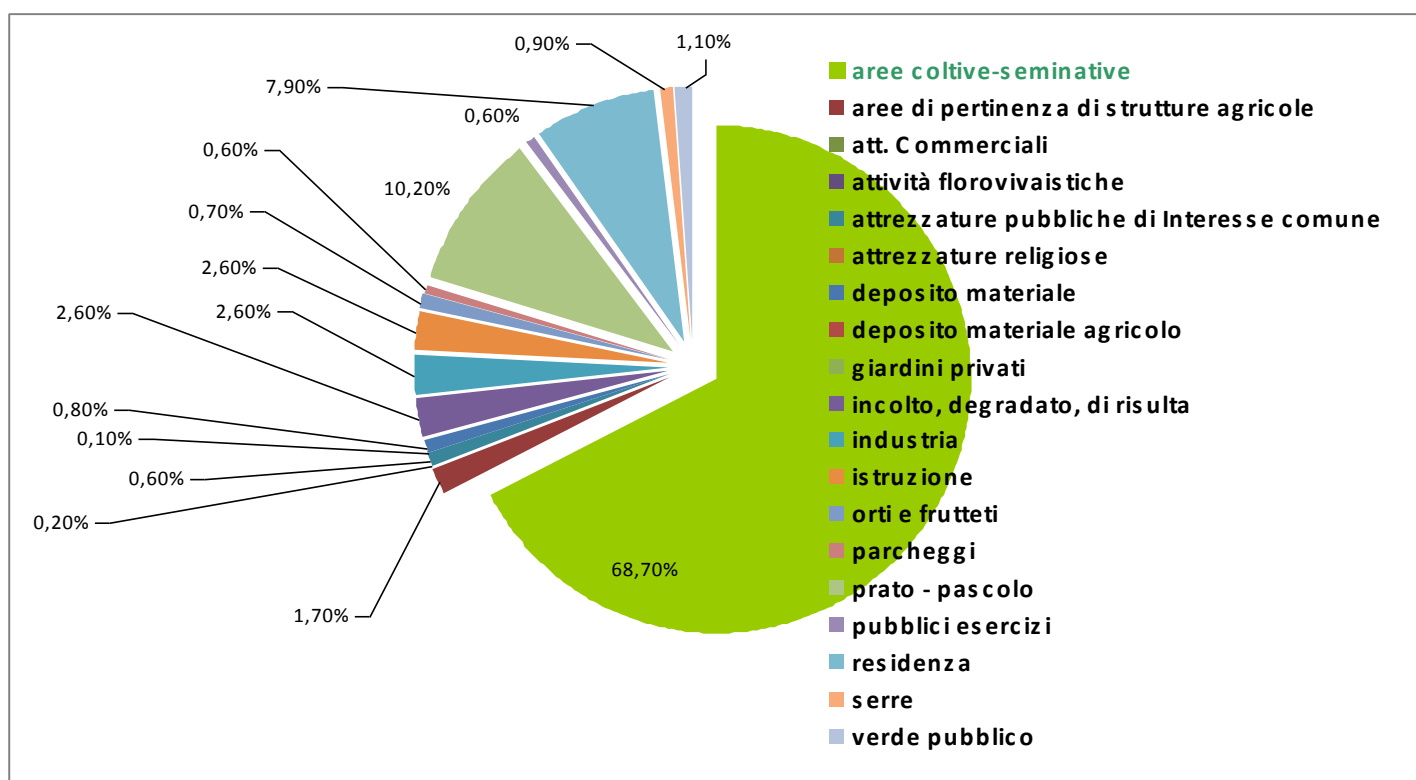
Fra gli elementi naturali di rilevanza paesistica si segnalano nella zona sud-est del territorio Comunale una fascia di tutela ambientale - ovvero quei territori ove la presenza di elementi vegetazionali diffusi, la presenza del sistema dei fontanili e la conseguente necessità di attenzione individuata anche nella classificazione idrogeologica pongono come obiettivo la loro conservazione e valorizzazione - ed una zona a bosco - ovvero costituente i territori residuali di un sistema forestale anticamente importante-. (vedi tav. 2, Vincoli)

Per quanto riguarda i corpi idrici superficiali particolare tutela deve essere garantita alle fasce di rispetto dei corpi idrici e al vincolo di polizia idraulica, così come individuate dal Piano del Reticolo Idrografico Minore e ai corsi d'acqua superficiali vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1.c del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., con la relativa fascia di rispetto di 150 m. (vedi tav. 2, Vincoli)

Il nucleo urbano deve essere preservato e tutelato nella sua integrità dagli impatti derivanti da elementi di pressione antropica (rumore, traffico, inquinamento atmosferico); in analoga considerazione devono essere tenute le cascine e le abitazioni isolate dai nuclei urbani.

Nel comune di Spirano sono presenti beni immobili di interesse storico artistico vincolati ai sensi dell'art. 136, comma 1.a del D. Lgs 42/2004 e s.m.i..

Sono questi elementi importanti da far emergere e consolidare attraverso le scelte della pianificazione.



IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Le direttrici principali che da nord a sud percorrono rispetto al comune di Spirano sono a est la S.S 591 Cremasca, ora S.P. ex S.S. 591 Cremasca, con direzione nord verso Bergamo, la S.S: 498 Soncinese, ora S.P. ex S.S. 498 Soncinese, asse viario di interesse regionale della Lombardia, che collega Bergamo a Cremona, a ovest la S.S. 42 del Tonale e della Mendola, ora anch'essa S.P. che collega Bergamo a Bolzano e infine la strada denominata "Francesca S.P. 122 che a nord del territorio Comunale lo percorre da est (verso Brescia) a ovest (verso Milano).

Le direttrici locali che dall'interno del Comune portano ai paesi limitrofi sono a nord-est la via Galileo Galilei (che diventa S.P. 124) che collega Spirano ad Urgnano, intersecandosi con la "Francesca" per raggiungere facilmente, in direzione est, anche il Comune di Cologno al Serio, ad est la via Leonardo da Vinci (che diventa S.P. 123) in direzione Pognano, che intersca la S.P. 121 direzione nord-sud e dalla quale proseguendo verso sud si possono raggiungere i comuni di Lurano, Brignano Gera d'Adda, Vidalengo e Treviglio.

Le strutture pubbliche principali sono appena al di fuori dal nucleo storico agli estremi opposti; la struttura più lontana risulta essere il Campo Sportivo Comunale, che si trova appena fuori dal centro abitato, sulla S.P. 123 in direzione Pognano.

Per quanto riguarda le costruzioni religiose queste si trovano in parte in centro al Comune, per la precisione in Largo Premarini e sono la Chiesa della madonna del Carmine e la Chiesa di S. Gervasio e S. Protasio; il santuario di S. Rocco si trova ad est, sulla via S. Rocco, proseguimento della S.P. 124; infine la cappella Barezzi, che si trova nella parte più a sud del centro abitato, sempre sulla S.P. 124.

Dalla parte opposta, in via Visconti lungo il Revellino e quindi lungo i corsi d'acqua che attraversano il paese, si situavano le filande con i loro mulini, con annesse le abitazioni delle maestranze, è particolarmente significativo che per buona parte tali costruzioni sono ancora esistenti: ancora oggi si può notare l'imponente volume del Mulino Castelli sorto sul corso della roggia Brembilla, ancora funzionante, testimonianza dell'operosità dei brignanesi.

La maggior parte del territorio fuori dal centro abitato ha sempre, avuto una vocazione agricola, testimonianza la presenza di un certo numero di aziende agricole.

IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

La realtà urbanizzata del comune di Spirano si presenta di per sé già ben divisa in aree residenziali a ridosso del vecchio nucleo, aree produttive due a nord ed una a sud del centro storico ed aree agricole produttive esterne, nonché la presenza di ampi spazi e strutture per i servizi pubblici; nella parte centrale del paese verso sud -ovest

l'area urbanizzata e consolidata occupata da ambiti residenziali, con la modifica del piano delle Regole sarà oggetto di specifica normativa di incentivazione rivolta principalmente alla sostituzione e recupero di immobili esistenti, senza dover utilizzare nuovo territorio.

Le nuove edificazioni previste elusivamente in Ambiti di Trasformazione dovranno porre la

massima attenzione all'ambiente riconoscendo che l'uso del suolo è un bene primario e non rinnovabile e quindi deve essere non solo sfruttato ma valorizzato.

Detti ambiti saranno autonomi sotto il profilo del recupero degli standard sia quelli di norma che gli standard qualitativi o aggiuntivi per il miglioramento del e benessere ambientale del paese.

I nuovi ambiti di trasformazione ed i piani attuativi dovranno prevedere sistemi di edificazione sostenibile, preferendo l'uso di materiali locali, limitando il trasporto di merci, recupero delle acque, sistemi di energia alternativa ecc. Per questo motivo in coda al Piano delle Regole vi è un apposito allegato A.

A fronte dei nuovi insediamenti di tipo residenziale come sarà poi specificato nelle specifiche schede dei singoli AT e dalle quali sarà possibile rilevare l'incremento di abitanti teorici del decennio successivo all'approvazione della presente Variante al PGT saranno valutati la bontà ed il soddisfacimento delle attrezzature pubbliche esistenti e future.

Ambiti produttivi, sul territorio comunale vi è la presenza di tre comparti destinati ad attività produttive, due sono ubicati cavallo della strada provinciale della Francesca, all'ingresso del paese e per questo godono di un ottimo sistema viario e non interferiscono sulle attività locali residenziali.

Il terzo polo produttivo è posto a sud del paese ed interferisce con la parte residenziale principale del paese, creando delle problematiche di convivenza con le aree adiacenti di tipo residenziali vuoi la diversa destinazione d'uso e quindi di abitudini o funzioni d'uso degli immobili vuoi per la criticità della viabilità.

Ciò detto sotto l'aspetto logistico delle attività, è comunque stato rilevato che malgrado l'attuale periodo di crisi economica, le aziende esistenti sono solide e riescono a competere con i mercati nazionali ed internazionali.

Questo contribuisce a preservare i posti di lavoro ed il benessere che generano per i loro addetti ed il territorio in cui risiedono.

Quindi obiettivo della Amministrazione Comunale è quello in primo luogo salvaguardare ed in secondo luogo se possibile incentivare le attività produttive esistenti.

In questa ottica si devono garantire, semplificazioni amministrative, migliorare le condizioni di accessibilità e mobilità ai mezzi d'opera.

Promuovere sistemi di accessibilità alternativa per gli spostamenti dei pendolari a livello locale ed intercomunale con percorsi ciclopedonali ed aree di sosta attrezzate con sistemi di alberature e verde a raso.

Per questo ambito non sono previste nuove aree di espansione, il Piano delle Regole si farà carico di trovare soluzioni normative di incentivazione per la sostituzione e ristrutturazione degli immobili fatiscenti o non consoni ai luoghi, valutando la possibilità di richiedere una serie di piantumazioni di alto fusto attorno agli immobili.

Ambiti agricolo produttivo questo ambito che copre l'87% del territorio locale riveste enorme importanza per una realtà come Spirano.

Dalle indagini svolte in sito risulta una diminuzione delle piccole aziende, ma in compenso esistono delle grosse realtà aziendali che sono all'avanguardia sia per tecnologia che specializzazione, nei settori zootecnici e di produzione intensiva di ortaggi in serra .

Oltre che ad una funzione economica produttiva, queste attività hanno la funzione di protezione e salvaguardia ambientale , anche per queste attività che occupano l'87% del territorio comunale si devono garantire le condizioni strutturali di mantenimento e sviluppo, integrando anche con attività compatibili come l'agriturismo o altre attività connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli.

Ambiti terziario privato, commerciale e ricettivo vi sono solo delle piccole realtà locali, negozi, sportelli bancari, assicurativi, servizi tecnici, bar ristorati, ecc che occupano un discreto numero di addetti, e che ruotano attorno alle attività industriali, commerciali artigianali ed agricole, ai quali va riconosciuta un'importanza di marketing strategico e conoscitivo a livello locale e provinciale. Anche per queste attività si deve garantire la possibilità di incrementarsi, sostenendo e favorendo il loro insediamento e la loro specializzazione, per operare e sostenere quanto sopra,

Per le attività commerciali di vicinato si ipotizza un aumento di SIp da 150 mt a 250 di superficie commerciale, appunto per incentivare tali iniziative.

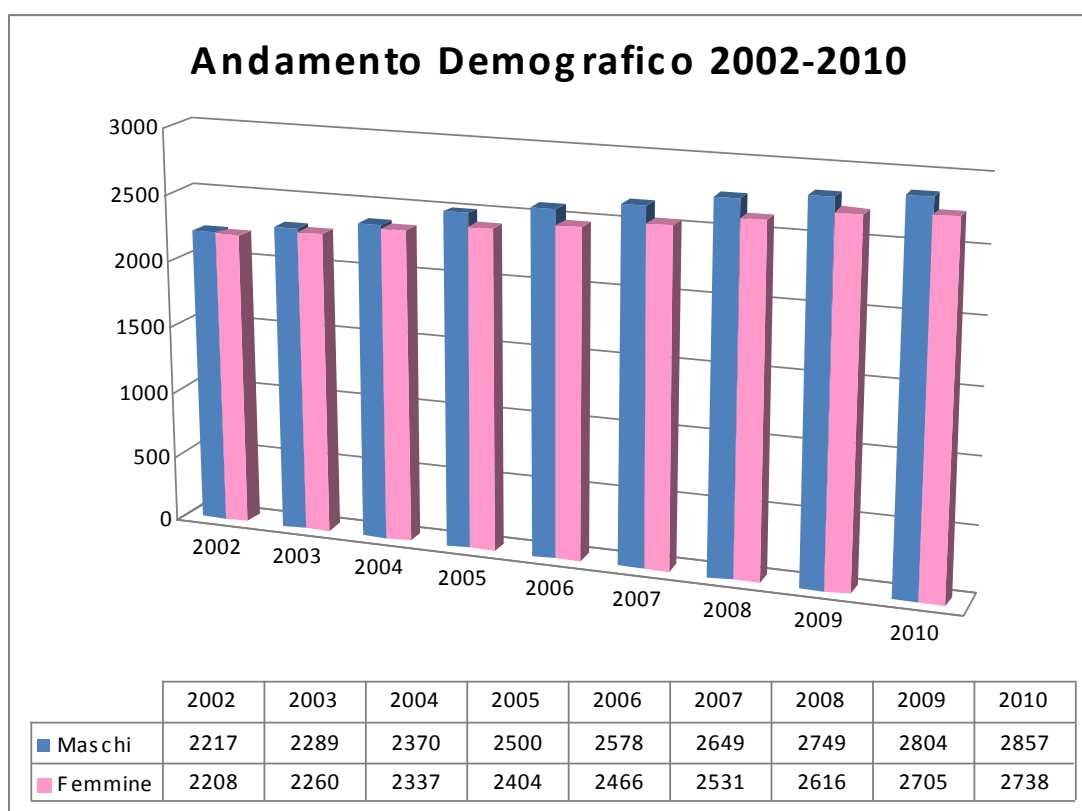
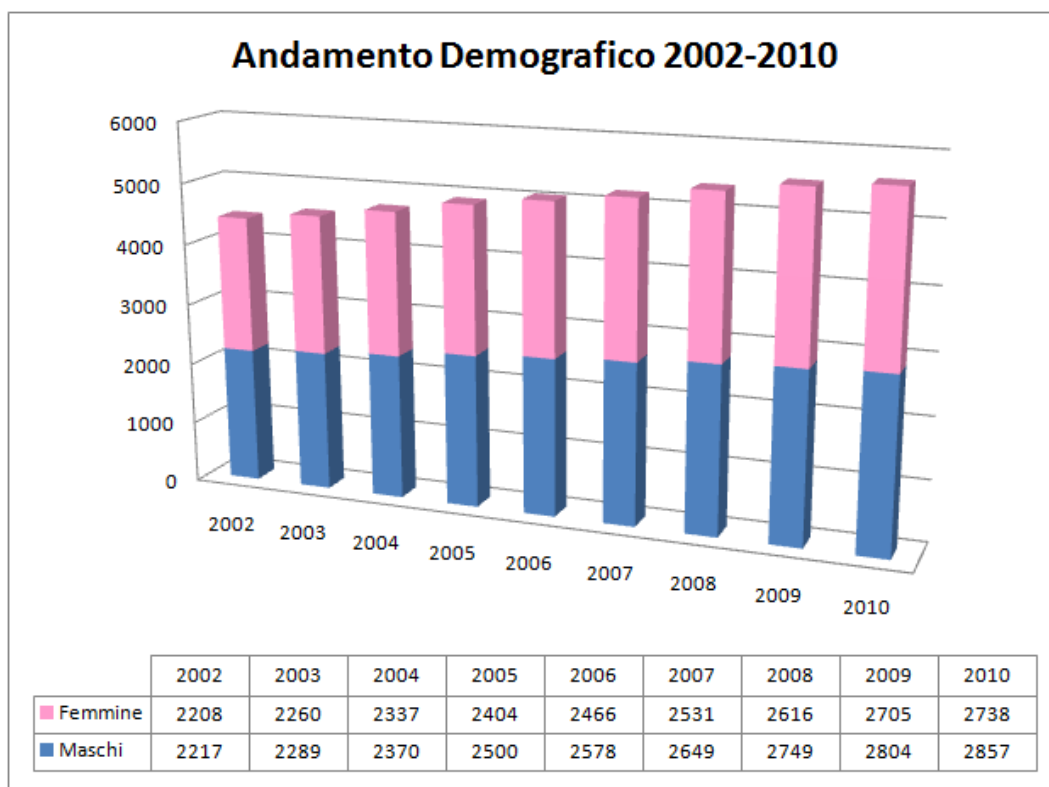
Attualmente non vi sono e non previste strutture commerciali di media dimensione,

REALTA' SOCIOECONOMICA E SUA EVOLUZIONE

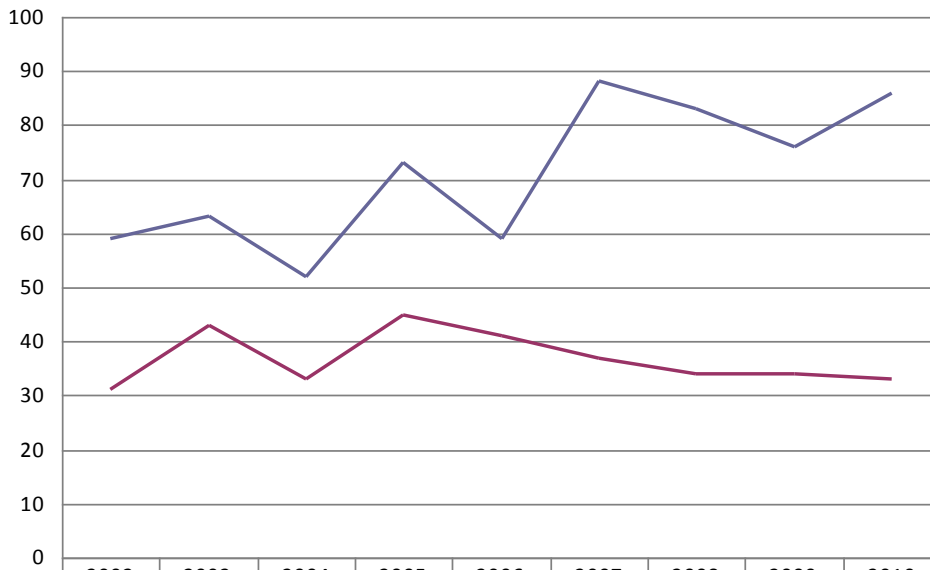
Le tabelle sotto riportate riferite ai dati ISTAT e comunali del comune di Spirano sino alla data del 31-12-2010

evidenziano l'andamento demografico della popolazione divisa per sesso e stato sociale

ANDAMENTO DEMOGRAFICO E SOCIOECONOMICO (grafici fino al 31/12/2010).

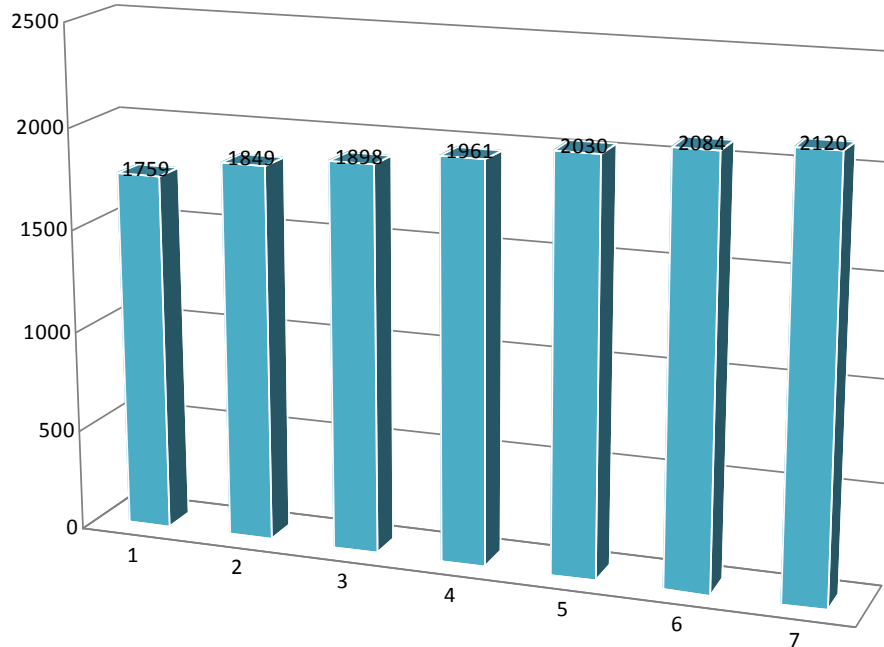


indice Natalità/Mortalità 2002-2010



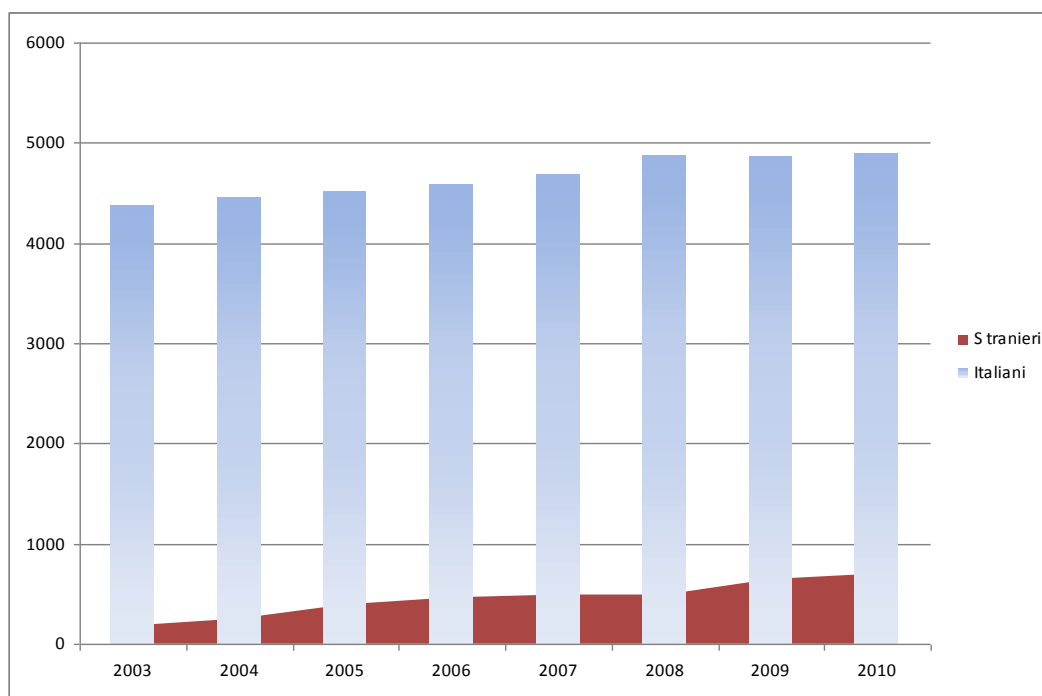
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nascite	59	63	52	73	59	88	83	76	86
Morti	31	43	33	45	41	37	34	34	33

Numero famiglie 2002-2010



fenomeni di immigrazione

il grafico riporta la percentuale di popolazione estrapolando gli stranieri



da una valutazione delle schede di rilevamento emerge che la popolazione è in costante aumento, sia valutato sul saldo naturale che migratorio, .

Il flusso migratorio di persone straniere in aumento sostanziale sino al 2009 si è poi ridimensionato.

La composizione media delle famiglie è di 3 persone, questo dato evidenzia indice di benessere che si riflette indirettamente sul numero di vani pro capite che appare maggiore ad 1,5 il che corrisponde a 150 mc/ab .

Il dato rispecchia le indicazioni della L.R. 1/01 che ha modificato il parametro urbanistico, iniziale del 1971 di 100 mc/ab, portandolo all'attuale 150 mc/ab a fronte di una maggiore disponibilità di vani e la costante riduzione del nucleo familiare.

Spingendoci oltre al semplice dato analitico si nota come la realtà delle nuove abitazioni del comune di Spirano sia indirizzata alla tipologia costruttiva di villini o case signorili singole, anziché palazzine o grossi edifici plurifamiliari.

INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Per questo aspetto viene allegata apposita relazione tecnica a firma soggetto abilitato ai come previsto dagli art. 55, 56, 57 della legge 12/2005.

Lo studio della variante al PGT ha tenuto conto dell'attuale studio del reticolo idrico minore approvato con delibera di consiglio comunale n. 57 del 7/12/2004

VALUTAZIONI DI SVILUPPO DI PIANO

La rassegna della realtà locale esposta ai titoli precedenti e le previsioni di piano in proiezione del prossimo decennio, evidenziano una costante crescita della popolazione che vede un numero di abitanti residenti in Spirano al 31-12-2010 in numero di 5652 unità

La costante crescita demografica, che sulla base dei dati rilevati, si aggira attorno a 80 unità annue, dovuta sia al saldo naturale che a fenomeni di immigrazione proveniente da paesi limitrofi.

Riscontrando comunque una riduzione nel biennio 2009 –2011 del flusso migratorio a seguito dei maggiori controlli effettuati sulle U.I. da parte degli uffici pubblici comunali.

Il saldo naturale positivo riscontrato dai dati statistici, denota la presenza di giovani coppie e di una società in continua evoluzione, mentre l'aumento di popolazione dovuta ad immigrazione è caratterizzata da molteplici aspetti quali:

- la posizione strategica territoriale comunale, come già ampiamente detto;
- la disponibilità di nuovi edifici con annesse aree a verde, costi di acquisto contenuti, rispetto alla media dei comuni limitrofi nell'interland della città di Treviglio ;
- la presenza di servizi pubblici alla persona efficienti e funzionali (vedasi Piano dei Servizi), come ad esempio le scuole o il centro sportivo;
- un ottimo rapporto tra la qualità del costruito e l'ambiente circostante;
- la presenza di ampi spazi di verde sia pubblico che privato.

La capacità insediativa teorica della popolazione è stata calcolata in conformità all'art. 9 della L.R. nr 12 del 2005, considerando una volumetria teorica pro-capite di 150 mc.

La quale oltre a discendere dalle ultime pronunce regionali in materia (l.r. n. 1 del 2001) è stata verificata sulla realtà di Spirano

Il risultato di tale verifica ha fatto emergere l'attribuzione di 150 mc per ogni abitante insediabile, equivalente a circa 50 mq, risulta perfettamente coerente con l'attuale distribuzione della popolazione negli alloggi presenti sul territorio.

A dimostrazione di quanto sopra affermato è anche riscontrabile dai dati dell'indagine ISTAT, e incrociarli con le informazioni inerenti le strutture e la dinamica delle abitazioni.

Il dato significativo che emerge circa i vani occupati è la crescita pro capite che passa da 0.85 vani/abitante riscontrabili nel 1971, ad 1,55 vani/abitante riscontrabili al 31 dicembre 2010.

Assumendo come base di calcolo il parametro sopra descritto, l'incremento massimo di popolazione in progetto, legato ai nuovi Ambiti di Trasformazione urbanistica, ed alla riduzione delle volumetrie dei piani attuativi confermati è stato quantificato come di seguito :

TABELLA AT (Ambiti di trasformazione)

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e = c x d</i>	<i>f = e x 3</i>
Ambito	Sup. Territoriale	Standard minimi	Sup. Fondiaria	Densità Fondiaria	SLP (Sup. Fond. x D.F.) mq/mq	Volume (SLP x h. 3m)
	<i>mq</i>	<i>44 mq/AB</i>	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>mc</i>
AT 1	38 000	9 000	29 000	0,30	8 700	26 100
AT 2	3 725	882	2 843	0,30	853	2 558
AT 3	18 000	4 263	13 737	0,30	4 121	12 363
AT 4	94 477	22 377	72 100	0,30	21 630	64 890
TOTALE	154 202	36 523	117 679		35 304	105 911

N.B. l'AT 4 deve dotarsi di aumento 22.377 mq di aree standard, ma la richiesta (finalizzata all'ampliamento del centro sportivo e all'area per casa di riposo) è di mq 44.151. Tale incremento di mq 21.774 genera comunque volume per perequazione

Volume di nuovo inserimento	mc	105 911
Abitanti residenti al 31.12.2010:		5 652
abitanti previsti al 31.12.2020		6 358
Aumento abitanti nei prossimi 10 anni		706
incremento insediativo previsto dalla presente variante		12,5%
abitanti teorici confermati (previsti dal vigente PRG ma non ancora attuati)		472
abitanti teorici totali (confermati+previsti dalla variante)		1 178
incremento insediativo totale		18,5%

A fronte di tale prospettiva di sviluppo edilizio sanno reperite e cedute all'Amministrazione Comunale oltre 61.000 mq di aree standard, necessarie per il potenziamento del polo sportivo , della dotazione di nuove aree a parcheggio pubblico attrezzato per feste e per lo sport , un'area da destinarsi alla realizzazione di nuova struttura per attrezzature pubbliche immersa nel verde e posta nelle vicinanze della palestra ed altre standard

OBIETTIVI E PROSPETTIVE DI SVILUPPO

La presente Variante al PGT ha, quindi, predisposto una redistribuzione delle volumetrie dei Piani Attuativi confermati, con la riduzione della SIp attuale dei 10 Piani Attuativi vigenti da 0,50 mq/mq (pari a 1,5 mc/mc) a 0,3 mq/mq (pari a 0,9 mc/mq). Questa riduzione porta così ad un risparmio del 50% di SIp (pari ad oltre 29.000 mq) tale riduzione di superficie viene ridistribuita sulle aree destinate a nuovi Ambiti di Trasformazione come evidenziato nella tabella del capitolo precedente.

Vengono riviste le modalità di attuazione dei nuovi Ambiti di Trasformazione e dei Piani Attuativi.

I primi, definiti "AT1, AT2, AT3 e AT4" sono sviluppabili con SIp propria pari a 0,30 mq/mq e quindi definiti autonomi, per questi ambiti è richiesta una superficie a standard notevole pari a 44 mq /ab oltre ad una serie di opere di urbanizzazione (piste ciclo-pedonali, rotatorie, ecc).

Mentre i Piani Attuativi "PA" sono sviluppabili con una SIp propria pari a 0,23 mq./mq, con obbligo di acquisire mediante registro diritti edificatori una SIp minima pari a: $Df = 0,07$ mq./mq e a saturazione del lotto è possibile acquisire mediante registro diritti edificatori un'ulteriore superficie di 0,05 mq./mq.

In dettaglio i nuovi Ambiti sono così distribuiti e motivati:

AT2 di mq 3.725 si tratta, in sostanza, di una riqualificazione urbanistica. Intento dell'Amministrazione Comunale è di dotare la zona di adeguati standard urbanistici. L'area di trasformazione risulta compatibile con il PTCP - Tavola E4 e relativa Normativa, in quanto ricade nelle aree di primo riferimento art. 93.

AT3 il comparto ha una superficie territoriale di mq 18.000 ed è attualmente occupato da strutture a maneggio e relative stalle, il tutto in via di dismissione. L'intento della riconversione urbanistica è quello di risolvere problemi legati alla presenza di un'attività agricola parzialmente dismessa in zona totalmente residenziale, oltre che a risolvere un problema viabilistico in testa alla Via L. da Vinci.

L'area di trasformazione risulta compatibile con il PTCP - Tavola E4 e relativa Normativa, in quanto ricade in aree già urbanizzate

AT4, per questo compatto, il più vasto come estensione, si segnala che gran parte dell'area (pari a 71.916 mq di superficie) è già inserita nel vigente PGT come ambito di trasformazione a standard pubblico, pertanto l'ampliamento previsto dalla presente Variante è di soli mq 22.561. altro punto premiante di questo AT è la notevole quantità di aree a standard da cedere all'Amministrazione, pari ad oltre mq 44.000, da destinare al futuro ampliamento del centro sportivo e alla realizzazione di altre strutture di interesse pubblico.

L'AT4 ricade in parte nelle aree di primo riferimento art. 93 delle norme del PTCP – Tav. E4, ed in piccola parte in aree di colture agrarie di modeste connotazioni, art. 61 delle norme di PTCP, su tali aree però sono individuati principalmente gli standard pubblici .

AT1 questo nuovo ambito copre una superficie territoriale di mq 38.000, tale intervento

urbanistico si rende fondamentale per risolvere problemi di parcheggio e di viabilità locale legati ad un precedente piano attuativo (zona Block) totalmente sprovvisto di aree a parcheggio. L'Amministrazione Comunale, a fronte di questo piano di trasformazione urbanistica, richiede il reperimento da parte dell'operatore di 9.000 mq di area a standard, dei quali 5.000 mq da destinarsi a spazi di sosta per automezzi e verde attrezzato, inoltre è richiesta la realizzazione di una rotatoria. Sulla S.P. 119 dovrà essere realizzato un tratto di pista ciclopedonale per l'intera lunghezza del lotto edificabile.

Anche l'AT1 ricade in toto nelle aree di primo riferimento art. 93 delle norme del PTCP – Tav. E4.

Il Piano delle Regole non altera quanto contenuto nel presente Documento di Piano, infatti per gli immobili esistenti vengono mantenute le volumetrie proprie e più precisamente :

Ambito 1 vecchio nucleo , non si prevedono nuove aree edificabili

Ambito 2 tessuto consolidato intensivo, anche in questo ambito non sono previste nuove aree di edificazione si confermano quelle esistenti,

Ambito 3 tessuto consolidato estensivo, anche in questo ambito non sono previste nuove aree di edificazione si confermano quelle esistenti,

Ambito 20 produttivo si confermano gli ambiti esistenti non si prevedono nuova aree di espansione.

Ambito 30 di salvaguardia ambientale si confermano le volumetrie edificate esistenti che si confermano a presidio del territorio, non si prevedono nuova aree di espansione.

Ambito 40 agricolo produttivo si confermano le attività in atto , non sono previste trasformazioni urbanistiche in questa parte di territorio ,

Ambito di uso pubblico, sono le dotazioni di urbanizzazioni primarie e secondarie, con modalità di reperimento e finanziamento pubblico o privato previste nel Piano dei Servizi e che servono a garantire lo standard di norma e qualitativo del Paese in conformità alla L.R.12/05 e s.m.i.

INDICE GENERALE

1 II PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO NELLA FORMULAZIONE DELLA L.R. 12/2005

IL DOCUMENTO DI PIANO

IL PIANO DEI SERVIZI

IL PIANO DELLE REGOLE

IL CONCETTO DELLA COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

2 LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA PREDISPOSIZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

3 RAPPORTO CON LA VAS

ASPETTATIVE

MODALITA' ATTUATIVE

4...RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SVRACOMUNALE

5 QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

BREVI CENNI STORICI

EVOLUZIONE DEI PIANI

ANDAMENTO DEMOGRAFICA E SOCIOECONOMICO

IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

6 VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

TABELLA AMBITI DI TRASFORMAZIONE

7 GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO

AMBITI

8 SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE