

DOCUMENTO DI PIANO

del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

del comune di **VILLA DI SERIO**



Gennaio 2025

ARCH. FILIPPO SIMONETTI — URB. SILVIA PLACCHI
MODIFICATO A SEGUITO DI ADOZIONE: D.C.C. N° 10 DEL 18/04/2024AP-
PROVAZIONE: D.C.C. N° 32 DEL 9/12/2024

SOMMARIO

0	Premessa	4
1	Note sul territorio di Villa di Serio	6
1.1	Tracce di una vicenda di 2600 anni	6
1.2	L'evoluzione dell'urbanizzato	8
1.3	La Pianificazione urbanistica: dal programma di fabbricazione al PRG	9
1.4	L'aggiornamento del PGT, sintesi dei contributi dei cittadini	15
2	La pianificazione di area vasta	16
2.1	Il piano territoriale di coordinamento provinciale- PTCP	16
2.2	Il Piano territoriale regionale PTR.....	20
2.2.1	Consumo di suolo.....	23
2.2.2	La rigenerazione urbana.....	26
3	Le informazioni ambientali	29
3.1	Rete ecologica	29
3.1.1	La Rete Ecologica Regionale e Provinciale	29
3.1.2	La Rete Ecologica Comunale	30
3.2	L'azione dei PAES.....	32
4	Condizioni d'uso del territorio	34
4.1	La composizione attuale della popolazione.....	34
4.2	Stato della mobilità	37
4.3	Uso del suolo	38
4.4	Il sistema dei servizi.....	44
4.4.1	Dimensionamento dei servizi locali.....	45
4.4.2	Servizi attualmente erogati	46
4.4.3	Valutazione attuale dello stato dei servizi.....	51
5	Gli obiettivi dell'amministrazione	53
5.1	Obiettivi di mandato dell'amministrazione	53
5.2	Obiettivi di sviluppo	53
5.2.1	Evoluzione demografica	54
5.2.2	Il dimensionamento del fabbisogno abitativo e gli sviluppi residenziali	54
5.2.3	Evoluzione delle attività produttive	55
5.2.4	Evoluzione delle attività commerciali	56
5.2.5	Obiettivi del sistema della mobilità	56
5.2.6	Il sistema paesistico – ambientale	56
5.3	Compatibilità economica	57
6	L'agenda strategica di piano	58
6.1	Tecniche del cambiamento.....	58
6.2	Diagramma dell'Agenda strategica di Piano	60
6.3	Temi di rigenerazione per Villa di Serio	61
6.3.1	La rigenerazione dei tessuti urbani ad alta densità.....	61
6.3.2	Case monofamigliari a bassa densità.....	63
6.3.3	La rivitalizzazione dei nuclei di antica fondazione, un tema trascurato	63
6.3.4	La rigenerazione dei tessuti produttivi – il territorio come parte della catena del valore.....	64
6.3.5	Aree di rigenerazione locale individuate dal Documento di Piano	65
6.4	Altri temi di necessario aggiornamento.....	66
6.4.1	Aggiornamento delle previsioni del Piano dei Servizi	66
6.4.2	Aggiornamento delle previsioni del Piano delle Regole.....	66
7	Disposizioni cogenti del Documento di Piano	67
7.1	Ambiti di trasformazione	67
7.1.1	Modalità attuative degli ambiti di rigenerazione e trasformazione.....	67
7.1.2	Ambito di Rigenerazione AR1.....	68
7.1.3	Ambito di Rigenerazione AR2.....	69
7.1.4	Ambito di-Rigenerazione AR3.....	70
7.1.5	Ambito di Trasformazione AT1.....	71
7.3	Attuazione perequativa del Piano e degli Ambiti di Trasformazione.....	72
8	Appendici e allegati	74

0 Premessa

Questo Documento di Piano ha l'obiettivo di adeguare lo strumento urbanistico vigente alle nuove disposizioni normative entrate in vigore e relative alla riduzione del consumo di suolo (LR 31/2014), alle aree di rigenerazione urbana (LR n. 18/2019) e alle nuove pianificazioni sovraordinate di livello provinciale¹ e regionale².

Il Piano di Governo del Territorio, così rivisto, è opportuno che assuma una aggiornata visione del ruolo dell'urbanistica, non più strettamente dipendente dallo sviluppo immobiliare per addizione, che ha prodotto la consistente crescita dell'urbanizzato dal dopoguerra fino a pochi anni orsono, bensì orientata ad un pensiero territoriale che opera sia per la riqualificazione del patrimonio urbano esistente, anche attraverso l'ammodernamento energetico e prestazionale degli edifici ed al miglioramento degli spazi di relazione, sia per il potenziamento della qualità ecosistemica e culturale del quadro paesaggistico- ambientale locale. Il riorientamento in tali direzioni della pianificazione urbana avviene in una comunità locale già caratterizzata da anni da particolare attenzione al valore delle condizioni ambientali (in particolare fiume e collina) ed al valore delle relazioni sociali (in particolare con una chiara presenza del sistema dei servizi e del tessuto associativo).

L'aggiornamento del Piano è dunque occasione per proseguire un'azione di governo, nuovamente capace di individuare i propri fondamentali obiettivi di miglioramento e perseguirli con la pazienza e la tenacia di una comunità coesa, dotata di uno sguardo lungo, orientato non solo all'immediatezza, ma anche agli scenari più vasti e lontani che, comunque, inevitabilmente le coinvolgono, e coinvolgeranno sempre più.

Il presente documento di Piano è redatto in conformità a quanto previsto dal Disciplinare di incarico per la redazione del Piano di Governo del Territorio, di cui alla determinazione n. 147 del 17 agosto 2021 da parte del responsabile del Settore IV servizi gestione territorio, lavori pubblici e ambiente del Comune di Villa di Serio.

Compito fondamentale del PGT, ed in particolare del Documento di Piano è l'occasione di confronto ove le idee e le proposte di trasformazione territoriale possano riflettersi, alimentando così un processo dialettico di consapevolezza del ruolo delle comunità locali e delle loro caratteristiche principali, in modo che le scelte relative ai temi del territorio, sia degli operatori istituzionali che degli operatori e delle associazioni e cittadini privati, avvengano non con modalità sconnesse ed episodiche, ma con la presenza di un disegno comune di riferimento, certo da criticare e da implementare, quindi da arricchire con la complessità delle istanze del paese e dei suoi abitanti.

La principale caratteristica assegnata dal legislatore al Documento di Piano (DocuP) appare quella di esplicitazione della cosiddetta Vision territoriale. Si auspica cioè che le amministrazioni locali governino il proprio territorio avendo non solo ottemperato alla redazione di un Piano coerente ai disposti legislativi ma, soprattutto, sviluppato una propria autonoma e coerente comprensione strategica delle dinamiche locali, nella consapevolezza che solo le amministrazioni che dispongono di un'idea condivisa della propria realtà, e delle proprie dinamiche di sviluppo, possono saper indirizzare i complessi fenomeni di trasformazione che oggi appaiono poco prevedibili a priori.

Il DocuP si pone dunque come strumento di esplicitazione dell'idea locale di territorio e delle strategie di trasformazione per esso immaginate. Il PGT è poi integrato, come documenti di governo di maggior dettaglio, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

¹ P.T.C.P. approvato con delibera G.P. n. 37 in data 7 novembre 2020 e pubblicato all'albo pretorio e pubblicato sul BURL n. 9 - Serie Avvisi e Concorsi del 3 marzo 2021

² P.P.R. approvato con d.c.r. n. 2064 del 24 novembre 2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021

ALCUNI TEMI DI FONDO

Si propongono, alcuni pensieri di base che possono informare i processi di trasformazione ed evoluzione di questo territorio.

1. **LA COMUNITA'** – Quella villese è una comunità dinamica; ha registrato in questi ultimi decenni notevoli cambiamenti, dovuti principalmente all'ingresso di molti nuovi abitanti. Villa, al netto dell'incidenza della pandemia, è una delle poche realtà dell'intorno che ha mantenuto un saldo demografico positivo. La trama delle relazioni sociali, la qualità della collina da anni ben presidiata, l'efficienza dei servizi locali, vanno continuamente curati e raccontati; per rigenerare il senso di appartenenza e presidiare la differenza di questo territorio dalla generica conurbazione pedemontana assai diffusa nell'intorno.

2. **UN BEL LUOGO** – Il nucleo antico racconta la compresenza di spazi aperti e fabbricati prevalentemente rurali ma connessi ad un versante, tra collina e fiume, fertile e di buona esposizione. La viabilità principale della valle, sviluppatasi sulla sponda opposta, ha permesso, nonostante la notevole crescita edilizia che ha quasi saturato gli spazi dell'agro, di salvaguardare una dimensione locale di tranquillità e salubrità. Il governo del territorio nel momento del cambiamento del ciclo immobiliare, oggi orientato alla rigenerazione, deve cogliere ogni occasione per migliorare la qualità dell'abitare locale, potenziare la qualità delle sue scene urbane adeguandole alla contemporaneità, e rendere ancor più facile la relazione con il sistema ambientale della collina e delle aree perifericali.

3. **PER ABITARE BENE** – Lo scenario post pandemico sembra indirizzare l'economia territoriale da un lato al potenziamento dell'innovazione nelle aziende manifatturiere, dall'altra ad una crescente domanda di servizi in particolare dedicati alla salute ed alla persona; si conferma inoltre l'opportunità dello sviluppo di una nuova agricoltura locale fortemente correlata sia alla qualità del prodotto che connessa alla molteplicità dei servizi (ricettività, educazione, ambiente). Villa, pur con la presenza di attività manifatturiere, ha sviluppato una chiara vocazione residenziale quale zona tranquilla e ben attrezzata, oltretutto caratterizzata dalla qualità del vicino ambiente collinare, negli anni attentamente preservato. Tutelare la residenzialità di Villa significa potenziare i motivi per cui è piacevole e comodo abitarvi: dalla presenza di un commercio di vicinato che, dunque, va sostenuto e potenziato; ai servizi per le fasce più deboli, anziani e bambini; alla presenza di una rete di mobilità dolce che permette ad esse una vita relazionale autonoma e di maggiore qualità, sia entro l'urbano che in rapporto con le aree esterne, in particolare con la collina.

4. **UN FUTURO SOSTENIBILE** – Villa di Serio ha aderito ormai da diversi anni al Patto dei Sindaci sottoscritto con la UE per la riduzione dei consumi, delle emissioni climalteranti e per l'incremento delle energie rinnovabili. Coerentemente a ciò ha poi predisposto il proprio Piano d'Azione (SEAP) che prevede specifiche azioni e poi, dato così non frequente, le ha anche attivate. Nel quadro della sempre maggiore evidenza del cambiamento climatico, è chiaro che questa direzione va proseguita ed aggiornata ai nuovi obiettivi. Si tratta ora di cogliere il deciso cambiamento di segno delle dinamiche immobiliari come occasione per promuovere il più possibile la rigenerazione del tessuto dei decenni scorsi, aiutando le azioni, non semplici, di rifacimento del costruito e di ridefinizione degli spazi di relazione. È un chiaro impegno a riorientare gli stili di vita, che richiede comportamenti coerenti anche nei modi dell'abitare e che, con i suoi obiettivi informa l'intera azione di governo del territorio.

I Note sul territorio di Villa di Serio

I.1 TRACCE DI UNA VICENDA DI 2600 ANNI

Brani estratti da www.wikipedia.org Enciclopedia on-line

I primi stanziamenti fissi risalgono al VI secolo a.C., quando in quest'area si stabilirono gli Orobi dedita alla pastorizia, a cui si aggiunsero ed integrarono, a partire dal V secolo a.C., le popolazioni di ceppo celtico, tra cui i Galli Cenomani.

La prima vera e propria opera di urbanizzazione fu realizzata dai romani, che conquistarono la zona e la sottoposero a centuriazione a partire dal I secolo d.C. assegnando appezzamenti più o meno vasti a coloni e veterani di guerra, di origine o acquisizione romana, i quali bonificarono i terreni al fine di poterli sfruttare per coltivazioni agricole ed allevamento di bestiame. Il villaggio si trovava discosto in direzione nord rispetto a dove ora si sviluppa il centro storico, dal momento che era posto nella piccola valletta solcata dal torrente Capla. Questa era percorsa dalla strada denominata via Antiqua Valeria (così chiamata probabilmente dal nome del suo fondatore) che, tramite il passo del Cagnolo (un valico posto più a monte, nei pressi del monte del Roccolo), metteva in collegamento sia con la zona di Gorle, in cui era presente uno dei ponti più antichi della provincia, che con Scanzo e la val Cavallina, da cui poi si poteva accedere alla val Camonica. È quindi presumibile che il borgo, denominato Borgum Caplae e delimitato da due porte di accesso (denominate Caplae e Floris) fosse una sorta di avamposto a protezione della città di Bergamo, come testimoniato dalla presenza di una fortificazione fatta erigere in quei tempi sul colle sovrastante, che da allora viene appunto chiamato monte Bastia. Resti tangibili di tale complesso sono ricordati dalla lapide affissa sulla cappelletta posta sull'altura del Vago, a fianco del corso del torrente Capla.

Il periodo successivo alla dominazione romana vide la zona soggetta alle invasioni barbariche: la popolazione costretta a rifugiarsi in postazioni più elevate su colli e propaggini circostanti con conseguente abbandono dei centri abitati.

Nel corso del VI secolo si verificò l'arrivo dei Longobardi, popolazione che si radicò notevolmente sul territorio, influenzando a lungo gli usi degli abitanti fino al XV secolo; nell'VIII secolo subentrarono i Franchi che, al contrario dei predecessori, rimasero estranei alla vita sociale e politica dei territori assoggettati, nei quali instaurarono un sistema feudale, inserito nell'ambito del Sacro Romano Impero.

Nel frattempo, il borgo andava via via ripopolandosi, sviluppandosi verso l'area alluvionale del fiume Serio, in quella che è chiamata via Locatelli. Ed è a questo periodo storico che risale il primo documento in cui viene citato il nome del paese: è in una permuta di terre effettuata tra il vescovado e i possedimenti della chiesa di san Pietro in Scanzo, compare Villa Ripae Serii, ovvero borgo posto sulle rive del Serio, con questo nome il paese verrà identificato fino al XV secolo quando verrà sostituito dall'attuale Villa di Serio.

La fase successiva, piuttosto scarna di eventi, anche, soprattutto per via mancanza di documenti o atti: si sa che a Nord dell'abitato, nella zona detta delle Glere, si trovava un guado molto utilizzato che permetteva di raggiungere la località Viandasso, a Ranica. Tra il XII ed il XIII secolo il borgo riuscì ad emanciparsi dall'autorità del Vescovado, diventando comune autonomo posto sotto il controllo della città di Bergamo, che inserì Villa di Serio nella circoscrizione denominata "Facta della porta di Sant'Andrea".

Questa nuova condizione permise al comune di gestire in autonomia lo sfruttamento dei boschi e dei pascoli, di poter definire confini amministrativi e viabilità e di organizzare liberamente il culto. Si aggiunse anche l'utilizzo delle acque sia del fiume Serio che della roggia, oggi conosciuta come Borgogna, che permetteva di soddisfare i bisogni delle campagne della pianura bergamasca orientale. Il comune era retto da un proprio console, eletto dai capifamiglia e scelto tra le personalità più importanti del paese, ed adottò lo statuto della Valle Seriana.

Sul finire dell'epoca medievale il paese cominciò ad assumere una fisionomia ben delineata, simile a quella attuale: era fiorente l'industria della lana, ed erano presenti due chiese: quella di Santo Stefano,

documentata dalla seconda metà del XIII secolo e situata nel borgo dietro al corso della roggia Borgogna, ed il santuario di santa Maria dei Campi, discosto dall'abitato in zona Nord.

Tra il 1378 ed il 1440 il borgo, con gli abitanti divisi tra guelfi e ghibellini, fu attaccato tre volte e rimase vittima di devastazioni, con edifici rasi al suolo, feriti, morti e prigionieri: quest'epoca ha lasciato alcuni resti nel vecchio borgo, che si sviluppa attorno all'attuale via Papa Giovanni XXIII, tra i quali si può ammirare il portico e la torre della piazza, risalente al XIV secolo ed ora inserita in un edificio civile.

Nel 1428, la Serenissima ebbe il sopravvento su Milano e decise di eliminare tutte le fortificazioni, con le torri che furono utilizzate come abitazioni, dando il via ad un periodo di tranquillità in cui l'intera zona riprese a prosperare, anche grazie alla maggiore autonomia: venne ampliata la roggia Borgogna si svilupparono ulteriormente i commerci e vi fu nuovo impulso per l'agricoltura, l'allevamento e la produzione della lana.

Lo sviluppo proseguì anche nei successivi decenni, con la popolazione che crebbe fino a raggiungere i 360 abitanti della fine del XVIII secolo, la quasi totalità degli abitanti svolgeva mansioni legate all'agricoltura, anche se cominciò a svilupparsi una nuova classe sociale benestante. L'abitato era composto da numerose contrade e molte persone dei paesi vicini cominciarono ad immigrare a Villa di Serio, creando malumori tra i residenti al punto che in un'assemblea comunale del XVIII secolo l'ordine del giorno fu incentrato sulla possibilità di far pagare una tassa ai nuovi arrivati.

A livello politico il paese, così come l'intera provincia, in seguito al trattato di Campoformio del 1789, fu assoggettato alla napoleonica Repubblica Cispadana. Questa nel 1809, nell'ambito di un'ampia opera di riorganizzazione delle realtà comunali, aggregò amministrativamente Villa di Serio alla città di Bergamo. Tuttavia nel 1816, in seguito al passaggio della zona all'austriaco Regno Lombardo-Veneto, il comune riacquisì la propria autonomia amministrativa.



In quegli anni la popolazione crebbe in modo considerevole raggiungendo quota 1402 nel 1901, tale crescita è imputabile all'incremento dell'offerta lavorativa: nell'agricoltura vennero intensificate le colture di vite e foraggi in collina e di grano e frumento al piano, con un enorme sviluppo della bachicoltura, mentre l'industria e l'artigianato videro lo sviluppo di nuove attività.

Su tutte i magli e i mulini lungo la roggia Borgogna, la nascita di due filande e la cava di pietre sul monte Bastia, proprio sulla linea di confine con Scanzo. Quest'ultima si convertì in fabbrica di cemento, la prima in Italia, ampliandosi nel corso degli anni fino a diventare, dopo ulteriori fusioni ed acquisizioni, leader a livello nazionale con il nome di Italcementi.

.....

Nella seconda parte del Novecento il comune fu soggetto ad un tumultuoso sviluppo urbanistico, sociale ed economico e la popolazione crebbe in modo esponenziale raggiungendo numeri inimmaginabili solo qualche decennio prima: al censimento del 1901 gli abitanti erano 1402, cifra triplicata nel 1961, mentre un solo ventennio dopo avevano raggiunto quota 3952.

Il vero boom avvenne nei due decenni successivi, in seguito ad un'imponente cementificazione del territorio in direzione di Scanzorosciate, che fece lievitare i residenti a 5162 nel 1991 e a 6600 nel 2011, con un conseguente snaturamento del territorio del fondovalle.

1.2 L'EVOLUZIONE DELL'URBANIZZATO

È difficile oggi riscontrare nelle tracce dell'esteso urbanizzato le strutture territoriali storiche che nei secoli precedenti hanno dato forma ai luoghi e determinato le caratteristiche del paesaggio odierno. Risulta molto interessante la cartografia costituita dalla mappa catastale del 1933 (che riporta il confine del vincolo idrogeologico) opportunamente adeguata, per quanto concerne i confini e le destinazioni d'uso delle particelle catastali dalla situazione del 1856.

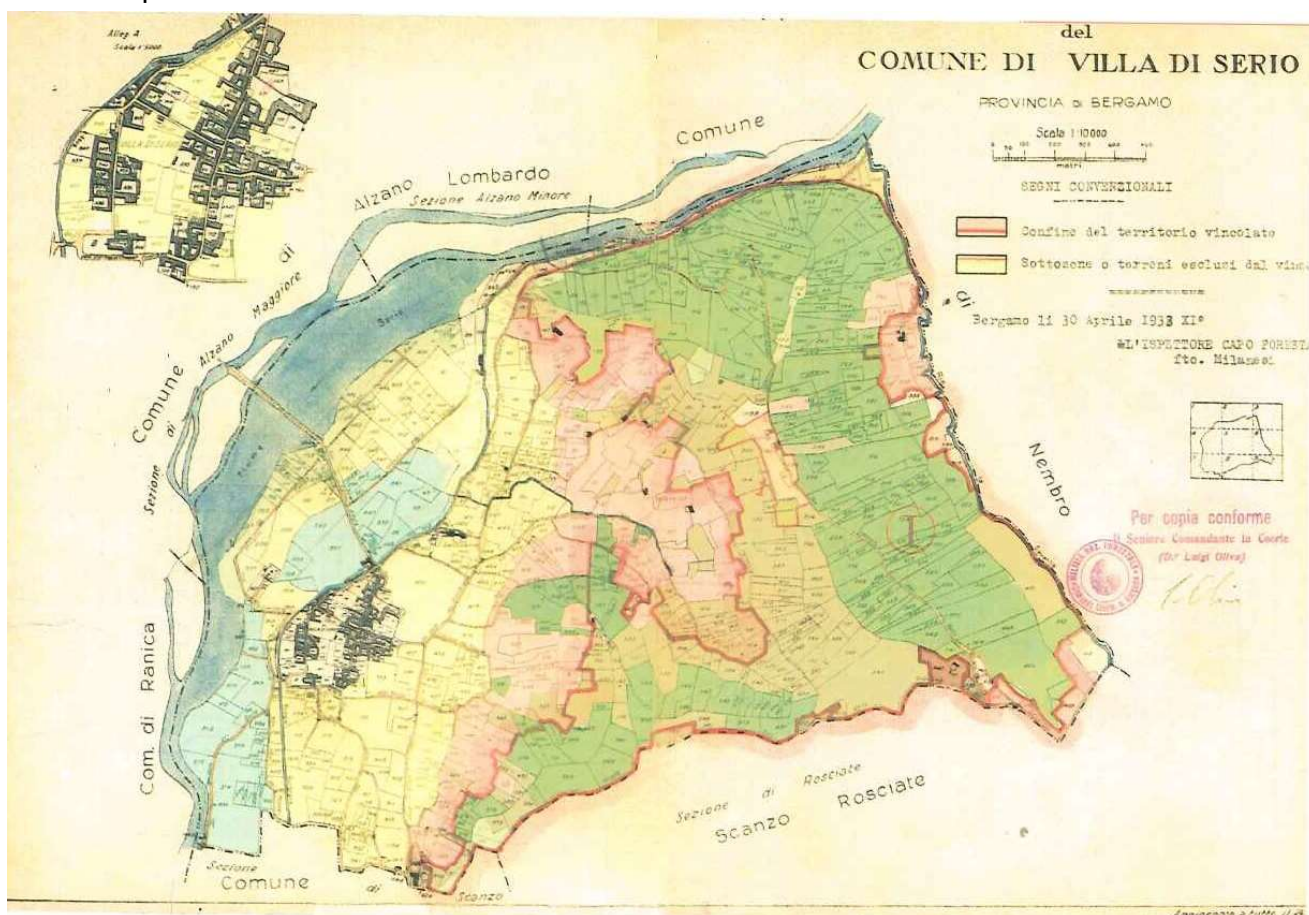


Immagine Uso del suolo del 1856 ³

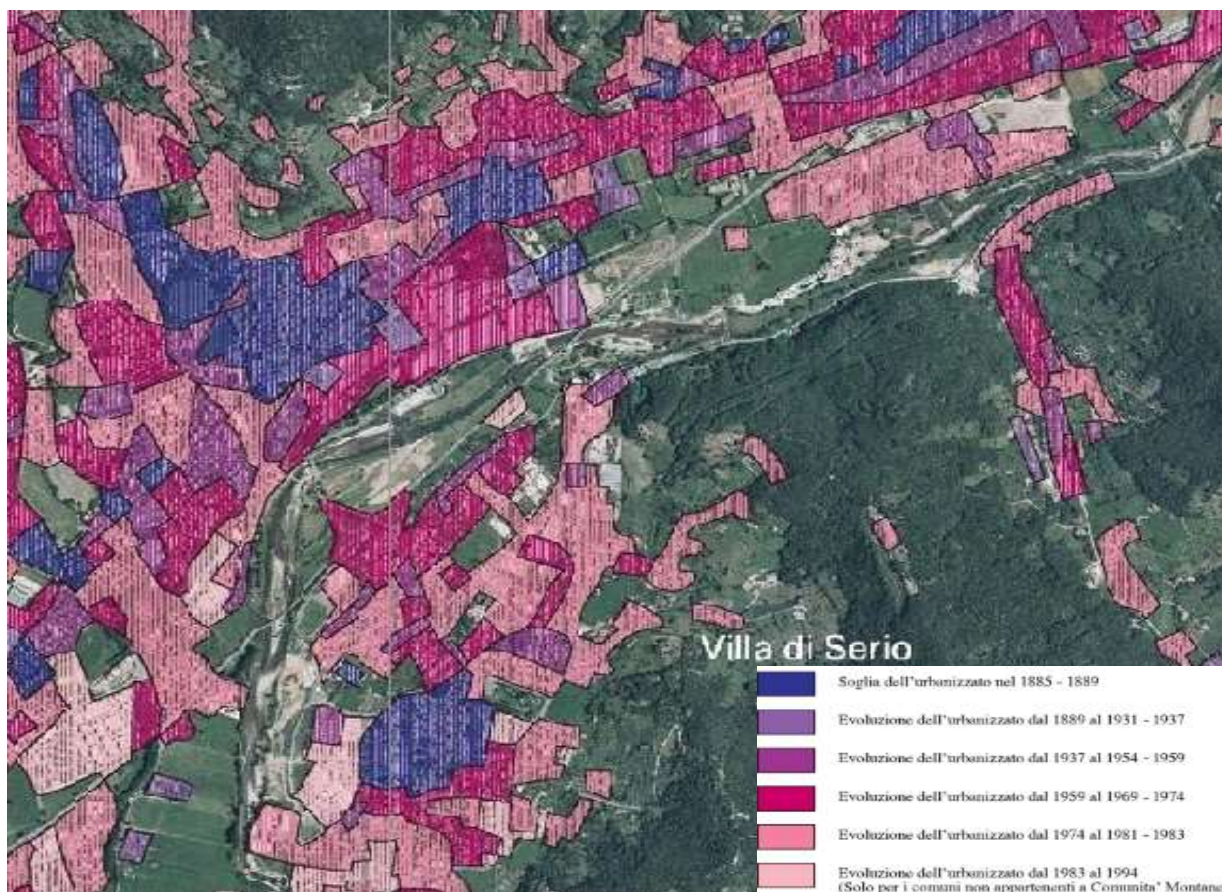
In verde chiaro le aree occupate dai boschi castanili da taglio, in verde scuro i boschi cedui forti, in rosa i vigneti dei ronchi collinari, in giallo i coltivi votati da vanga, in azzurro i coltivi votati da adacquatori, in verde chiaro i prati pascoli e gli zerbi. Si può notare come il nucleo antico fosse confinante ad est con coltivi votati alla vanga e a nord e ovest, delimitate dalla roggia Borgogna, fossero presenti coltivazioni di natura irrigua che separavano l'agro delle odierne via De Gasperi/ via XXV Aprile, attraversato dalla via d'accesso da Alzano⁴.

Il nucleo antico, per il tramite delle aree irrigue, probabilmente connesse ad un paleoalveo, era in posizione limite rispetto al corpo idrico. Inoltre, la sua spazialità organizzata attorno a due assi principali (le odierne via Locatelli e via Papa Giovanni) ben riferiva di una presenza marcatamente rurale anche riconoscibile nella presenza di un agro interno e dei numerosi impianti a corte che costituivano il tessuto edilizio.

³ Immagine estratta da: R. Ferlinghetti, E. Marchesi, G. Schena, G. Valoti: Villa di Serio l'uomo e il Fiume, Collana di ricerche della biblioteca. Vol. 5

⁴ Tra il 1905 ed il 1915, venne costruito il ponte sul Serio che permetteva il collegamento con Alzano, fino a quel momento raggiungibile soltanto mediante una piccola passerella a pagamento (conosciuta con il nome di ponte Pagliarolo, per via del cognome dei suoi gestori).

Di questa chiara orografia si può riscontrare traccia anche nella successiva evoluzione dell'urbanizzato, di cui la mappa seguente evidenzia schematicamente la sequenza, evidenziando come dal Nucleo di Antica Formazione (blu) l'urbanizzato si sia in un primo momento sviluppato ragionevolmente dove le necessità di salvaguardia del valore del suolo agricolo lo permettevano. Ciò anche nel secondo dopoguerra, dove le aree urbane si svilupparono principalmente lungo l'asta fluviale fra l'attuale area vicino a Via De Gasperi fino all'area attorno a Via Tiziano Longhi e lungo il Torrente Gavarnia, nell'area a Nord, attualmente occupata dalla Chiesa e dall'Oratorio di Gavarno. Oltre alle aree sopracitate l'urbanizzato in quegli anni progredì intorno all'area dell'attuale Santuario e a valle del Centro storico: attuale Via Roma e Via Rollo.



Le aree di via De Gasperi e via XXV Aprile costituiranno così quasi un nucleo residenziale a sé, rispetto al centro del paese. Tale separazione è ancor oggi parzialmente riconoscibile dall'uso del suolo, che mostra come il vallo golenale sia stato prevalentemente destinato ad usi produttivi.

Ma è dagli anni '80 che il consumo di suolo fertile ebbe la sua massima diffusione, riempiendo quasi integralmente il territorio dell'agro, lungo le direttrici stradali principali ora Via Kennedy/via del Santuario, via Locatelli, Via delle Ripe e Via Marchesi. In particolare, è in questi anni che si svilupparono i due poli industriali: quello a Nord nacque poco prima di quello a sud (Via Cimitero).

1.3 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA: DAL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE AL PRG

RIEPILOGO ATTI DI PIANO DAL 1967 AL PIANO REGOLATORE DEL 1978

Tipo di atto	oggetto	Adozione / Approvazione
Regolamento Edilizio e Piano di Fabbricazione		Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 in data 18 giugno 1967 Atti non trasmessi al Ministero dei Lavori Pubblici per l'approvazione definitiva

Piano Regolatore Generale		Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 in data 30 agosto 1968 Piano non approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici con parere in n° 597 in data 11 novembre 1970 (nel dispositivo si invitava il Comune a rielaborare il Piano Regolatore in base a quanto espresso nel parere)
Piano Regolatore Generale		Adottato con delib. CC n° 41 del 30 dicembre 1972. Approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 9470 del 3 settembre 1974 (nel dispositivo di approvazione venivano stralciate una parte delle modifiche apportate con le osservazioni perché comportavano la ripubblicazione)
Variante	opere stralciate in sede di approvazione del PRG '72	Adottato con delib. CC n° 36 del 24 aprile 1975. Approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 4735 del 20 luglio 1976
Variante	attuazione agli artt. 39 e 43 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n° 51	Adottato con delib. CC n° 79 del 28 ottobre 1977. Approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 19518 del 7 novembre 1978

Negli archivi comunali non si è reperito nessun riferimento cartografico relativo al programma di fabbricazione: risulta che il comune effettuò nel 1967 un primo tentativo di programmazione ma non inviò mai gli elaborati al Ministero per l'approvazione definitiva.

Probabilmente ciò fu dovuto alla successiva decisione di sviluppare un vero e proprio Piano Regolatore Generale, che infatti venne adottato nel 1968, ma poi non approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Venne così redatto un nuovo PRG, adottato nel 1972, redatto da dott. Ing. G.F. Mazzoleni e questa volta approvato nel 1974 (da Regione Lombardia). Tale piano, anche in correlazione alla promulgazione della legge urbanistica regionale (l.r. 51/75) fu poi oggetto di due varianti, approvate da Regione Lombardia rispettivamente nel 1976 e nel 1978. Il Piano prevedeva una diffusa edificabilità dell'agro, ma salvaguardava la collina e prevedeva anche alcune aree di salvaguardia interne ai tessuti di espansione, mantenendo così ancora una prevalenza degli spazi aperti anche nell'area oggetto di urbanizzazione.

In quegli anni il territorio, pur già caratterizzato da un'intensa attività edilizia, la riscontrava prevalentemente in appoggio alle reti viari principali ed in parziale saturazione della spazialità del nucleo antico (v. foto aerea).

Ancora non era definita la sistemazione delle aree periferiali che oggi ospitano gli impianti sportivi.





Piano Regolatore Generale 1972 ⁵

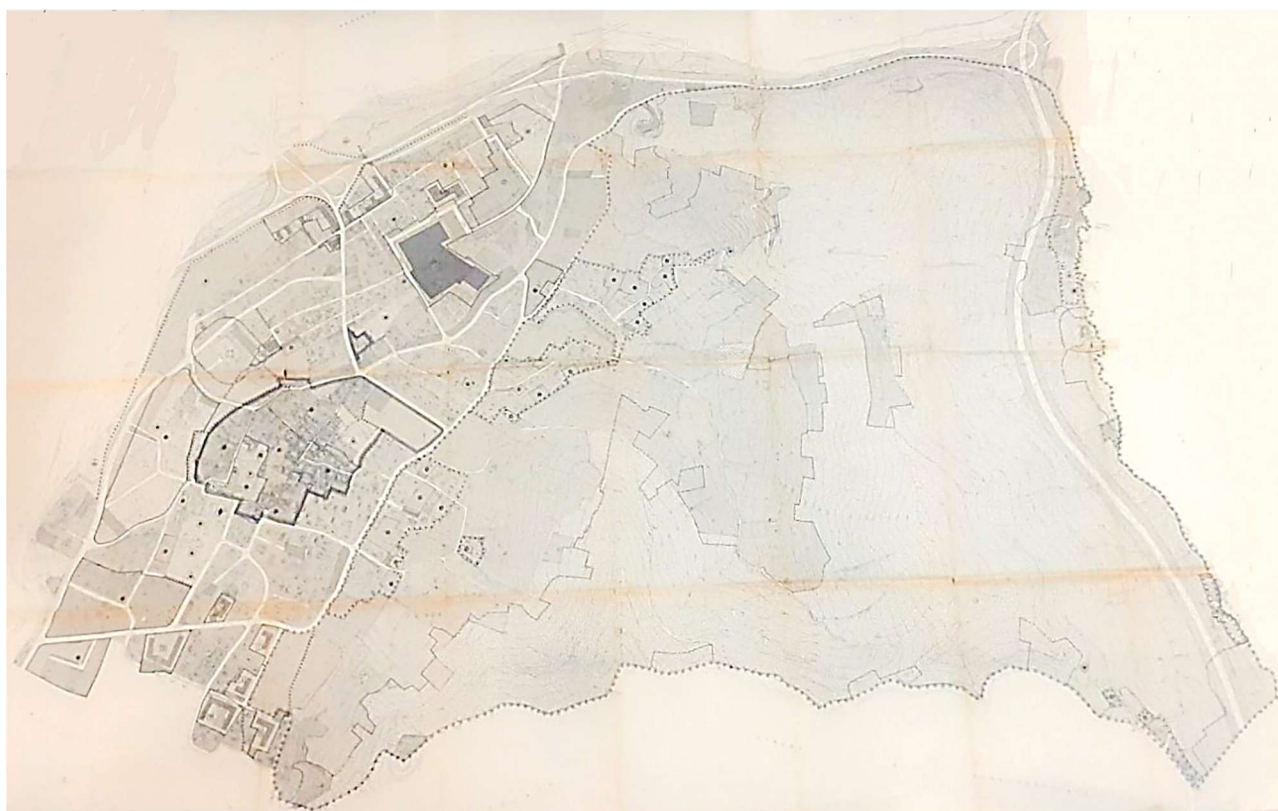
Il Piano fu oggetto di alcune varianti parziali, prima di pervenire alla variante generale del 1990, a cura di Arch. Mario Cortinovis, Arch. Pippo Traversi e dott. Urb. Roberto Ghilardi, poi approvata dalla Giunta Regionale nel 1995.

RIEPILOGO ATTI DI PIANO DAL 1983 AL PIANO REGOLATORE DEL 1995

Tipo di atto	oggetto	Adozione / Approvazione
Variante	variante alla zona omogenea C9	delib. CC 21/83 – delib. GR n° 36769/1984
Variante	variante alle zone omogenee B5 - C7 - C8 - D1 - D2	delib. CC 75/84 – delib. GR n° 13628/1986
Variante	modifica dei comparti C12 - D5, zona Vamatex	delib. CC 70/87 – delib. GR n° 40574/1989
Variante	Vincolo di interesse pubblico sulla Villa Carrara	delib. CC 46/88 – delib. GR n° 21941/1992
Piano Regolatore Generale		Adottato con delib. CC n° 29 del 16 marzo 1990. Approvato dalla Giunta Regionale con delib. n° 67569 del 20 aprile 1995. Pubblicata sul BURL n° 20 –Serie inserzioni- del 17 maggio 1995.

⁵ Archivio comunale

Questo piano introdusse, anche a seguito della vecchia bretella di previsione provinciale presente a monte dell'attuale Italgem e mai realizzata, un'area produttiva, di dimensioni significative, tale previsione ormai è stata superata dall'ATR I. Sempre rispetto al tema dei tessuti produttivi, l'area a monte di Via Alpini venne raddoppiata, mentre l'area a valle, ora in stato di disuso, era inquadrata come area per attrezzature collettive, nello specifico a scuola materna. Scorrendo il territorio verso sud si notano tutte le nuove previsioni a vocazione produttiva di espansione oggi presenti e realizzate presumibilmente a seguito delle disposizioni di questo piano. Le previsioni con destinazione d'uso residenziale più significative, sono invece in area di frangia, in particolare ai piedi della collina, inquadrata come aree residenziali di completamento. Il piano, rispetto al tema dei servizi pubblici, reitera i previgenti azzonamenti.



⁶ Piano Regolatore Generale 1995

Il PRG del 1995 ebbe una lunga durata, rimanendo in vigore, pur oggetto di 30 varianti, fino all'approvazione del Piano di Governo del Territorio, redatto a cura dell'arch. Piergiorgio Tosetti, nel 2013, dopo l'adozione nel 2012.

RIEPILOGO ATTI DI PIANO DAL 1992 AL PGT DEL 2013

Tipo di atto	oggetto	Adozione / Approvazione
Variante	Adozione progetto impianti sportivi in base ai disposti dell'art. I della Legge 1/78	delib. CC 40/91 – delib. GR n° 22761/1992
Variante n° 1	modifica dell'art 42 bis - Recinzioni in zona collinare	delib. CC 53/93 – delib. GR n° 2691/1995
Variante n° 2	Perimetro Collinare	delib. CC 61-91/94 – delib. GR n° 32145/1997

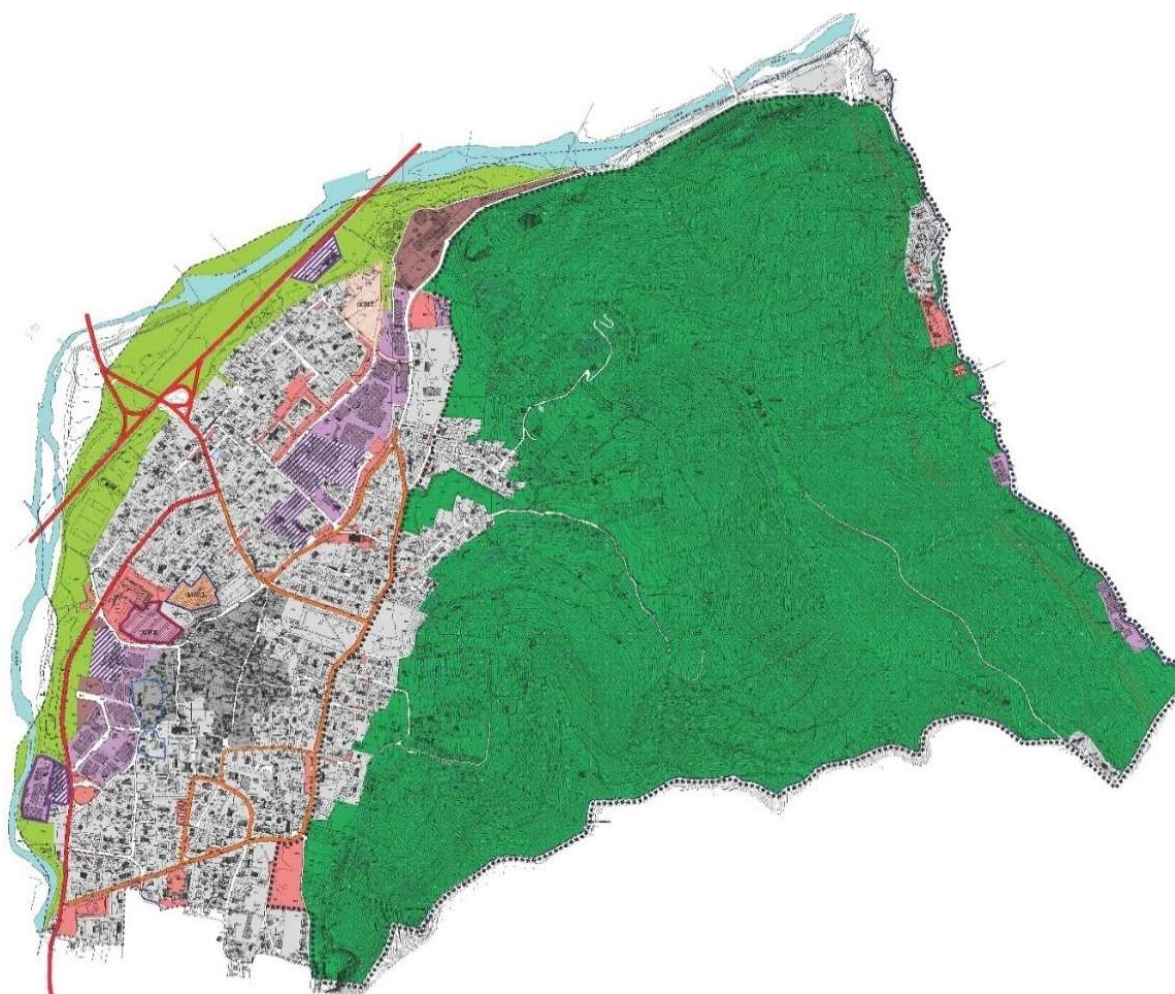
Variante n° 3	Modifica all'art. 33 delle norme tecniche di attuazione	delib. CC 15/97 – delib. CC 19/98
Interpretazione autentica alla Variante n° 2	art. 43 e 44 delle norme tecniche di attuazione	delib. CC 20/98
Variante n° 4	Modifica dell'art. 49 delle norme tecniche della Variante n° 2	delib. CC 21/98 – delib. CC 222-43/99
Variante n° 5	Centro Storico	delib. CC 16/99 – delib. GR n° 48196/2000
Variante n° 6	Modifica azzonamento zone D3 Località Rinnovata	delib. CC 10/99 – delib. CC 44/99
Variante n° 7	Modifica prescrizione Villa Carrara proprietà Società del '500	delib. CC 32/00 – delib. GR n° 7/6521 /2001
Variante n° 8	Inserimento operazione di trasformazione urbana n° 12	delib. CC 2/01 – delib. GR n° 7/6517 /2001
Variante n° 9	Zona Via De Gasperi e Vamantex	delib. CC 20/00 – delib. GR n° 7/12331 /2003
Piano attuativo in Variante	Operazione di trasformazione urbana n° 6	delib. CC 29/01 – delib. CC 50/01
Piano attuativo in Variante	Operazione di Via Cimitero Centro Storico operazione n° 3	delib. CC 17/02 – delib. CC 35/02
Variante n° 12	individuazione perimetro PLIS	delib. CC 6/04 – delib. CC 6/05
Variante n° 13	Legge 23/97 digitalizzazione	delib. CC 13/05 – delib. CC 4/06
Variante n° 14	asilo nido	delib. CC 6/04 – delib. CC 6/05
Variante n° 15	Piano Particolareggiato collina	delib. CC 12/05 – delib. CC 5/06
Variante n° 16	Reticolo idrografico minore	delib. CC 15/05 – delib. CC 6/06
Variante n° 17	Modifica NTA Centro Storico (Tunnel Asilo)	delib. CC 34/06 – delib. CC 50/06
Variante n° 18	Ridefinizione incrocio SP 35	delib. CC 36/06 – delib. CC 51/06
Variante n° 19	Modifica area produttiva (Carrozeria Martinelli)	delib. CC 52/06 – delib. CC 8/07
Piano Attuativo in Variante (n° 20)	operazione n° 7 Centro storico	delib. CC 53/06 – delib. CC 9/07
Variante n° 21	Classificazione area bianca	delib. CC 54/06 – delib. CC 10/07
Variante n° 22	Modifica norme per Riconversione aree urbanizzate	delib. CC 55/06 – delib. CC 11/07
Variante n° 23	Piano Attuativo ex Savoldi	delib. CC 55/06 – delib. CC 18/07
Variante n° 24 –	Operazione edilizia n. 2.1 Centro storico	delib. CC 5/07 – delib. CC 28/07
Variante n° 25	P.L. residenziale Gaverini e Cortinovis	delib. CC 39/07 – delib. CC 3/08
Variante n° 26	P.L. Centro Storico (famiglia Corna)	delib. CC 24/08 – delib. CC 31/08
Variante n° 27	Area ex ENEL	delib. CC 25/08 – delib. CC 32/08
Variante n° 28	Ampliamento SP 66	delib. CC 46/08 – delib. CC 3/09

Variante n° 29	Individuazione PLIS Monte Bastia	delib. CC 47/08 – delib. CC 4/09
Variante n° 30	Formazione percorso pedonale Piazza Mercato	delib. CC 15/09 – delib. CC 31/09
Piano di Governo del Territorio		Adottato con delib. di CC n. 36 del 17 dicembre 2012. Approvato con delib. di CC n° 6-7 del 12 giugno 2013. Pubblicata sul BURL n. 8 del 19 febbraio 2014
Variante	art. 13, comma 13, l.r. 12/2005	delib. CC 2/16 – delib. CC 4/16

Il P.G.T. del 2012 fu il primo, redatto in seguito alla L.R. 12/2005, legge regionale che ha introdotto una nuova modalità di pianificazione urbanistica: fatta di due distinti momenti, quello afferente al Documento di Piano e alla sua visione strategica di medio e lungo periodo e quello costituita dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi, dedicati alle disposizioni regolamentari specifiche ed al governo dei servizi di interesse comune.

Il piano rafforza la volontà di tutelare la collina sia per quanto riguarda la sua vocazione turistico-ricettiva che rispetto agli edifici esistenti meritevoli di tutela e conservazione, riconosce il valore dei servizi ricettivi lungo l'asta fluviale e attraverso una lettura dell'urbanizzato presente nel Tessuto Urbano Consolidato, individua le aree da riconvertire ad un uso più idoneo all'intorno (x es. piccole attività commerciali all'interno della collina o aree produttive da trasformare).

Infine, introduce 3 nuovi Ambiti di Trasformazione, la cui validità è strettamente collegata alla validità del Documento di Piano.

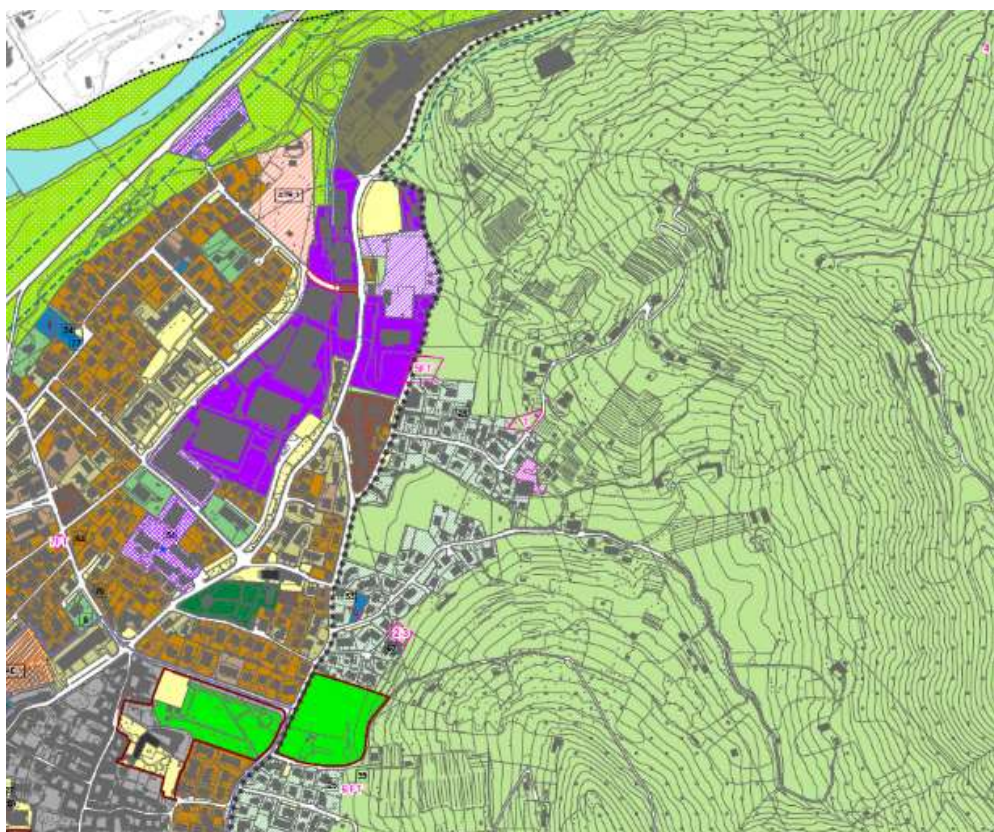


I.4 L'AGGIORNAMENTO DEL PGT, SINTESI DEI CONTRIBUTI DEI CITTADINI

Con l'avvio del procedimento della Variante di adeguamento al PTCP, i cittadini hanno avuto la possibilità di contribuire, alla definizione del nuovo PGT. I suggerimenti pervenuti sono 7 come rappresentati di fianco.

I primi tre si riferiscono alla richiesta di aumento di slp in ambito di frangia, due si riferiscono al cambio di classe di tutela di un edificio in ambito collinare e l'ultimo chiede di trasformare l'area da Verde Privato a residenziale.

E' evidente come ormai la pianificazione abbia raggiunto uno stadio di equilibrio non trovandosi più a dover riscontare la forte dinamica immobiliare dei decenni scorsi.



Stralcio Tav. Suggerimenti PGT

N°	PROTOCOLLO			RICHEDENTE	LOCALIZZAZIONE			PGT Vig.		DESTINAZIONE URBANISTICA VIG.	DESTINAZIONE URBANISTICA RICHIESTA	DESCRIZIONE
	NUM	DATA	TIPO		INDIRIZZO	FG	PART	STRUM	n.			
1	9919	22-set-2021	Privato	Via Caselle, snc	9	2478	PdR	1	Ambito collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle: ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli	Ambiti residenziali interni al perimetro dell'ambito della collina	Richiesta di edificabilità in area di frangia	
2	10156	26-set-2021	Privato	Via Don Paris, 12	9	4927	PdR	2	Ambito collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle: ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli	Ambiti residenziali interni al perimetro dell'ambito della collina	Richiesta di inserimento in Tessuto residenziale a Volumetria definita (MC 512)	
3	10198	29-set-2021	Privato	Via Don Paris, 12	9	4927	PdR	3	Ambito collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle: ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli	Ambiti residenziali interni al perimetro dell'ambito della collina	Richiesta di inserimento in Tessuto residenziale a Volumetria definita (MC 512)	
4	10307	1-ott-2021	Privato	Loc. Pozzerra	2	4311	PdR	4	Ambito collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle: ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli	Ambito collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle: ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli	Richiesta di cambio classe di intervento su edificio in ambito collinare da 7 a 6	
5FT	2272	27-feb-2023	Privato	via Cavour, 1	9	2349	PdR	5FT	Ambito collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle: ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli	Ambiti residenziali interni al perimetro dell'ambito della collina	Richiesta di inserimento in un nuovo PdC	
6FT	2408	2-mar-2023	Privato	Via Pradelli snc			PdR	6FT	Ambito collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle: ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli	Ambiti residenziali interni al perimetro dell'ambito della collina	Richiesta sistemazione Cascina esistente con revisione classe di intervento su edificio	
7FT	3707	3-apr-2023	Privato		9	2333	PdR	7FT	Verde privato	Verde privato	Richiesta di inserimento in Tessuto residenziale a Volumetria definita (MC 512)	

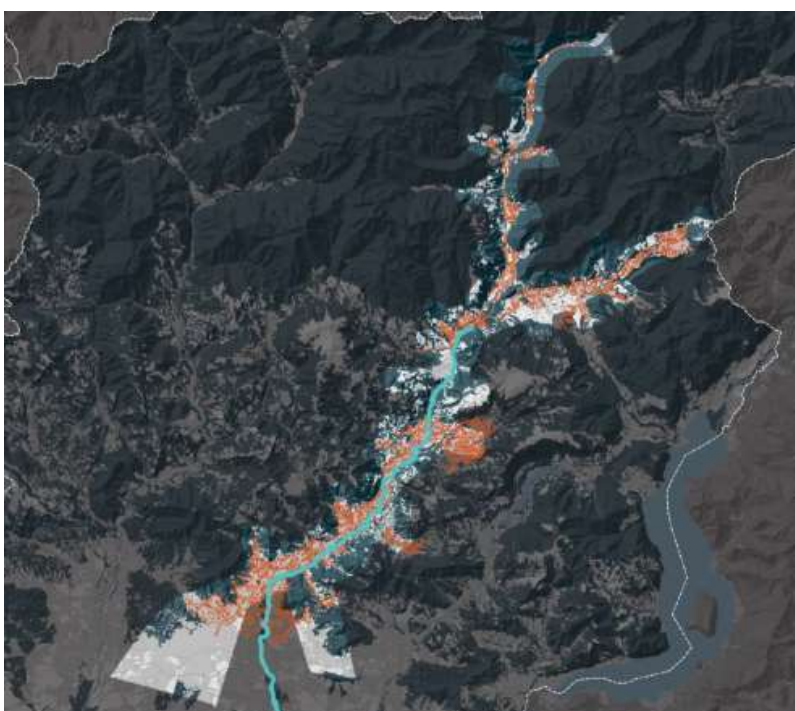
2 La pianificazione di area vasta

2.1 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE- PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con delibera n. 37 in data 7 novembre 2020 e pubblicato sul BURL n. 9 - Serie Avvisi e Concorsi del 3 marzo 2021.

Al fine di riconoscere le plurali identità del territorio e i loro rapporti di sinergia e complementarietà attraverso il documento 'disegno di territorio' determina una articolazione spaziale incentrata sui seguenti livelli:

- Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) e le Zone Omogenee determinano appartenenze univoche dei comuni del territorio provinciale.
- I Contesti Locali (CL), aggregazioni territoriali intercomunali connotate da caratteri paesistico-ambientali, infrastrutturali e insediativi al loro interno significativamente ricorrenti, omologhi e/o complementari.
- Le Geografie provinciali, non definite attraverso un perimetro di inclusione/esclusione bensì per tramite di 'linee di forza' che aggregano territori ampi intorno a temi di interesse territoriale prevalente.
- Gli Epicentri, condensatori entro cui gli scenari di trasformazione riverberano i loro effetti alla scala d'area vasta, luoghi, tipicamente multifunzionali, dell'addensamento delle linee di forza nei rapporti tra le diverse geografie provinciali e tra queste e i territori regionali.



Geografie Provinciali – Geografia Provinciale I I, la Valle Seriana⁷

Nelle geografie provinciali e nei loro epicentri si manifestano i contenuti 'strategici' e 'di sistema' del piano, come supporto all'azione di coordinamento/orientamento delle politiche provinciali.

Gli Ambiti e Azioni di Progettualità Strategica (APS) identificano gli ambiti spaziali e i temi di prioritario interesse entro cui il piano definisce specifici obiettivi di qualificazione del sistema territoriale.

⁷ Estrapolazione dalla cartografia del D.d.P. del PTCP vigente

Nello specifico il territorio di Villa di Serio è inserito nella cartografia riferita ai contesti locali (CL 8) come nell'immagine a fianco:



Contesti Locali – Contesto Locale n. 8, Area urbana nord-est con l'epicentro di Albino; l'altro epicentro prossimo a Villa di Serio è la città di Bergamo⁸

Per questo contesto le azioni strategiche definite dalla provincia sono le seguenti:

- il potenziamento delle trame ecologiche lungo il fiume Serio e tra il Sistema delle aree protette che interessa l'ambito collinare e pedemontano della provincia di Bergamo, anche al fine di preservare le elevate connotazioni paesaggistiche e contenere le situazioni di rischio idrogeologico;
- la riqualificazione del sistema dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, specialmente nelle aree di raccordo tra i fondivalle e i versanti, anche attraverso il sostegno alle politiche agrarie in grado di favorire la presenza di agricoltura specializzate (frutticoltura, viticoltura, ecc.);
- la riqualificazione in chiave naturalistica della Roggia Borgogna in quanto elementi di connessione trasversale fondamentale;
- la valorizzazione della rete escursionistica (sentieri, mulattiere, viabilità forestale, ecc.) nella parte collinare e suo raccordo con la rete portante del ciclo pedonalità presente nel settore pianeggiante e valorizzazione del sistema dei roccoli mediante la creazione di itinerari di fruizione lenta finalizzati alla loro conoscenza;
- la tutela, la valorizzazione e il potenziamento dei servizi ecosistemici forniti dai territori collinari e potenziamento e creazione di servizi ecosistemici nelle aree pianeggianti.

In relazione agli scenari progettuali degli epicentri, il P.T.C.P. definisce per i tessuti urbanizzati i seguenti indirizzi:

- ai fini di un progressivo consolidamento della base demografica degli epicentri, le previsioni di sviluppo del Documento di Piano dei PGT non prevedano – nel rispetto del bilancio ecologico di suolo pari a zero - un dimensionamento per l'offerta residenziale in riduzione rispetto al PGT vigente;
- il PGT preveda quote di residenza sociale (in particolare orientate ai giovani e alle nuove famiglie) e incentivi a nuove forme di residenzialità 'comunitaria' (cohousing, home & work, complessi intergenerazionali);
- il complesso dei contenuti della strumentazione urbanistica comunale incentivi la mixité funzionale dei tessuti urbani consolidati e dei nuclei di antica formazione, avendo particolare attenzione a formulare una disciplina urbanistica ed edilizia incentivante gli interventi di riuso e rigenerazione urbana.

L'esigua fascia territoriale di raccordo tra i primi rilievi collinari e la pianura è stata storicamente individuata quale ambito privilegiato per gli insediamenti: si pensi alla distribuzione dei centri di Villa di Serio, Scanzo,

⁸ Estrapolazione dalla cartografia del D.d.P. del PTCP vigente

Rosciate, ecc., tutti ubicati, secondo la medesima logica, nei punti di raccordo tra collina e pianura. Negli ultimi sessant'anni, i delicati spazi di raccordo tra pianura e versanti delle colline, caratterizzati dalla presenza di centri storici di piccola dimensione ma importanti per i caratteri spiccatamente rurali del loro tessuto edilizio sono stati in gran parte interessati dall'edificazione di vaste periferie residenziali e produttive, che hanno alquanto indebolito le antiche relazioni tra gli abitati e la campagna circostante.

Permangono tuttavia importanti segni di questo antichissimo legame nei numerosi terrazzamenti che interessano gran parte dei versanti spingendosi sino a quote elevate, alcuni dei quali particolarmente significativi grazie all'impiego della pietra da taglio calcarea nella costruzione dei muretti di sostegno. Altrettanto significativa è l'espressività paesaggistica degli insediamenti rurali sparsi (si pensi alle numerose residenze rurali che punteggiano le colline di Scanzorosciate e di Villa di Serio).

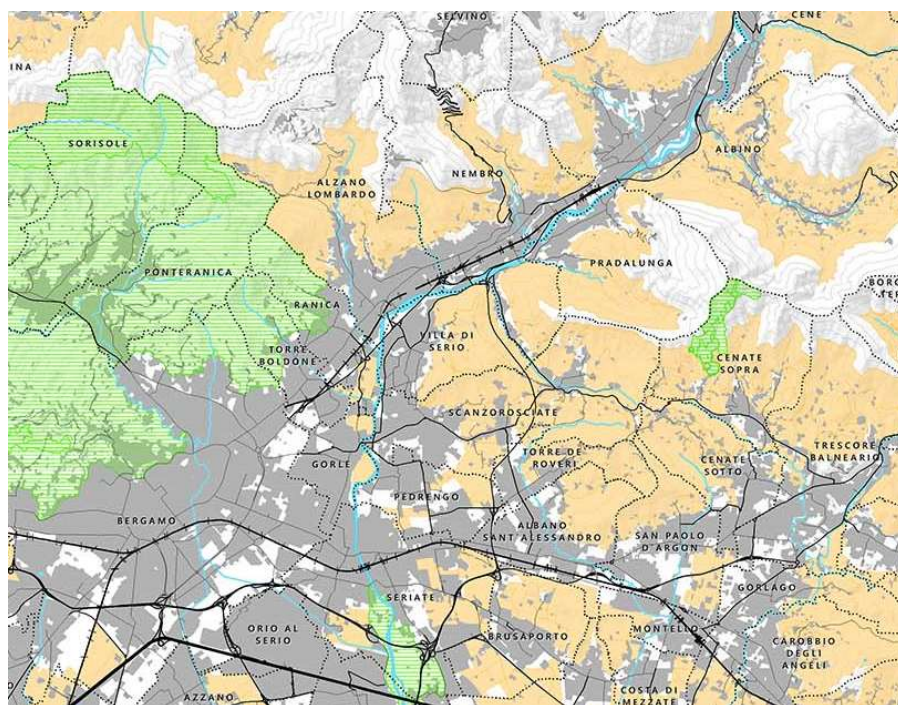
Come per il contesto locale delle colline orientali, anche in questo ambito la presenza della vite rappresenta uno dei tratti paesaggistici più significativi, con estesi vigneti si susseguono da Villa di Serio a Scanzorosciate (alcuni con assestamenti geomorfologici e colturali che hanno comportato la soppressione delle antiche strutture terrazzate), definendo confini netti con le rimanenti porzioni forestale di versante, maggiormente presenti alle quote maggiori e lungo i versanti esposti a nord.

Il territorio in esame è attraversato dal tratto iniziale della cosiddetta città lineare di fondovalle che partendo da Bergamo risale la Val Seriana e ne occupa senza soluzione di continuità l'intero fondovalle. L'espansione urbanistica ha colpito anche le convalli, ..., e si è manifestata con grande intensità anche nella piana tra Scanzorosciate e Villa di Serio e nella zona di Pradalunga. Lo stesso fiume, a tratti, fatica a svolgere la sua funzione di corridoio ed è in questo difficile contesto che si inserisce l'opera dei PLIS: difendono le residue aree di naturalità, per quanto esigue, e, anche facendo ricorso ad interventi di riqualificazione ambientale, cercano di ricostruire una maglia verde che possa svolgere un ruolo connettivo.

Si riportano alcuni degli obiettivi prioritari definiti per questa zona dal nuovo PTCP:

- riqualificazione del sistema dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, specialmente nelle aree di raccordo tra i fondovalle e i versanti, anche attraverso il sostegno alle politiche agrarie in grado di favorire la presenza di agricoltura specializzate;
- salvaguardia delle minime discontinuità nella conurbazione tra Villa di Serio e Gavarno;
- mantenimento dei pochi varchi rimasti liberi lungo le sponde del Serio, di connessione tra il fondovalle e i versanti;
- valorizzazione dell'asta del fiume Serio sia sotto il profilo ecologico, sia favorendo la connettività con i versanti;
- valorizzazione della rete escursionistica (sentieri, mulattiere, viabilità forestale, ecc.) intervalliva;
- valorizzazione delle sponde fluviali del Serio connettendo la percorrenza ciclo-pedonale esistente lungo la greenway con i centri abitati;
- valorizzazione turistica della valle e dell'ambito collinare mettendo in rete (e collegando con la rete escursionistica e/o ciclopeditone) i principali beni storico-architettonici presenti;
- integrazione tra fermate della tramvia, interventi di rigenerazione e percorrenze ciclabili;
- valorizzazione del ruolo dei PLIS all'interno della rete ecologica provinciale;
- potenziamento e creazione di servizi ecosistemici nel territorio del contesto;
- valorizzazione del geosito "Serie di riferimento del Sas de la Luna presso Scanzorosciate"

Occorre rimarcare come sia il Piano, che l'azione amministrativa di Villa di Serio sono da tempo orientati a questa direzione di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e naturale. L'opportunità del coordinamento del nuovo PTCP può tuttavia costituire occasione significativa di un loro potenziamento e salto di scala, sia in termini di fruibilità e visibilità che di offerta anche in relazione ad un'ospitalità escursionistica e turistica.



Stralcio tav. Ambiti agricoli strategici 1:75.000 ⁹

Ciò in correlazione all'opportunità di disporre di ambiti agricoli ritenuti *strategici* (in particolare la collina) posti in posizione di immediato affaccio sul territorio metropolitano della Bergamo metropolitana, ed anche dal non essere direttamente attraversata dalla rete viaria principale, che si sviluppa sul versante fluviale opposto. La conferma locale degli ambiti agricoli strategici provinciali avviene mediante alcune minori riduzioni di perimetro nelle aree pedecollinari in adattamento alla condizione dei luoghi.



Stralcio tav. Rete mobilità 1:75.000 ¹⁰

⁹ Estrapolazione dalla cartografia del PTCP vigente

¹⁰ Estrapolazione dalla cartografia del PTCP vigente

2.2 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE PTR

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance regionale ed ha l'obiettivo di coerenza la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale, è aggiornato annualmente attraverso modifiche ed integrazioni derivanti da studi e progetti specifici: esso costituisce disciplina sovraordinata per la redazione dei P.T.C.P. e dei P.G.T.

L'ultimo aggiornamento è stato approvato con d.c.r. n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021), in allegato alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (NADEFR 2021).

Nella Relazione del Documento di Piano il piano inserisce il comune di Villa di Serio nel "Il sistema territoriale Pedemontano".

Questo sistema che è caratterizzato da una linea attrattiva assai popolata è considerata una "sorta di cerniera" fra due diversi ambiti geografici ben distinti: l'area prealpina e l'area della pianura padana.

La fascia pedemontana della Bergamasca, compresa tra i due sistemi Vallivi del Serio e del Brembo è luogo di forti incoerenze ambientali che oscillano fra un indiscriminato consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesistico, tanto da connetterla fortemente al Sistema Metropolitano Milanese.

Di seguito il territorio viene analizzato attraverso l'analisi SWOT¹¹ estrapolata dal Piano ed evidenziata per le parti attinenti Villa di Serio:

PUNTI DI FORZA
▪ Presenza di autonomie funzionali importanti
▪ Presenza di tutte le principali polarità di corona del sistema urbano policentrico lombardo
▪ Infrastrutturazione ferroviaria fortemente articolata
▪ Attrattività per la residenza data la vicinanza ai grandi centri urbani della pianura
▪ Vicinanza tra opportunità lavorative dell'area metropolitana e ambiti che offrono un migliore qualità di vita ambiente
▪ Presenza di parchi di particolare pregio e interesse naturalistico
▪ Presenza di una buona propensione all'imprenditoria e all'innovazione di prodotto, di processo, dei comportamenti sociali
▪ Presenza di un tessuto misto di piccole e medie imprese in un tessuto produttivo maturo, caratterizzato da forti interazioni
▪ Presenza di punte di eccellenza in alcuni settori
▪ Elementi di innovazione nelle imprese paesaggio e patrimonio culturale
▪ Varietà di paesaggi di elevata attrazione per la residenza e il turismo
▪ Presenza in territorio collinare di ricchezza paesaggistica con piccoli laghi morenici, di ville storiche con grandi parchi e giardini, antichi borghi integrati in un paesaggio agrario ricco di colture adagiato su morbidi rilievi
▪ Presenza in territorio prealpino di ampi panorami da località facilmente accessibili con vista anche verso i laghi insubrici
▪ Sistema delle rappresentanze fortemente radicato e integrato con le Amministrazioni comunali

¹¹ L'analisi SWOT è uno strumento di pianificazione strategica usato per valutare i punti di forza (Strengths), le debolezze (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) di un progetto o in un'impresa o in ogni altra situazione in cui un'organizzazione o un individuo debba prendere una decisione per il raggiungimento di un obiettivo.)

PUNTI DI DEBOLEZZA
▪ Dispersione degli insediamenti residenziali e produttivi sul territorio
▪ Polverizzazione insediativa, dispersione dell'edificato e saldature dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico con conseguente perdita di valore paesaggistico
▪ Elevata congestione da traffico veicolare
▪ Pressione edilizia sulle direttrici di traffico, causato dall'insediamento di funzioni sovralocali (centri logistici e commerciali, multisale di intrattenimento)
▪ Carenza di servizi pubblici sul breve e medio raggio
▪ Debolezza della infrastrutturazione soprattutto ad andamento est-ovest
▪ Vulnerabilità dovuta al forte consumo territoriale particolarmente intenso nella zona collinare che ha reso preziose le aree libere residue
▪ Obbligo a particolari attenzioni in relazione alla forte percepiibilità del territorio dagli spazi di percorrenza
▪ Elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico dovuti alla preferenza dell'uso del trasporto su gomma
▪ Presenza di un numero elevato di impianti industriali a rischio ambientale
▪ Crisi della manifattura della grande fabbrica
▪ Elevata presenza di lavoratori atipici, di agenzie di lavoro in affitto, di microimprenditori non organizzati in un sistema coeso
▪ Scarsa attenzione alla qualità architettonica e al rapporto con il contesto sia negli interventi di recupero sia nella nuova edificazione
▪ Carenza nella progettazione degli spazi a verde di mediazione fra i nuovi interventi e il paesaggio circostante particolarmente per i centri commerciali e i complessi produttivi
▪ Frammentazione delle aree di naturalità

OPPORTUNITÀ
▪ Importante ruolo di cerniera tra i diversi sistemi territoriali regionali attraverso la corretta pianificazione dei sistemi di connessioni tra reti brevi e reti lunghe, soprattutto per garantire l'accesso agli ambiti montani anche in un'ottica di sviluppo turistico
▪ Accessibilità internazionale, unita alle prerogative di dinamismo presenti sul territorio e alle sinergie con Milano ne fanno un'area potenzialmente in grado di emergere a livello internazionale
▪ Potenzialità di sviluppo e rafforzamento policentrico derivanti dal nuovo sistema infrastrutturale est-ovest
▪ Possibilità di ristrutturazione produttiva di settori tradizionali in crisi e presenza di settori maturi che puntano sulla delocalizzazione produttiva, conservando sul territorio le funzioni dirigenziali e di innovazione
▪ Riconversione produttiva delle aree in cui i settori di riferimento sono in crisi (tessile-seta, ad esempio) facendo leva sulle potenzialità innovative presenti sul territorio grazie al mix università ed esperienza
▪ Possibilità di cooperazione con altri sistemi italiani ed europei finalizzata a obiettivi di innovazione, condivisione di conoscenza, di competitività, di crescita sostenibile
▪ Presenza di molte autonomie funzionali radicate sul territorio in grado di attrarre flussi di persone ed economici può essere sfruttata per l'attivazione di processi positivi di innovazione e di marketing territoriale
▪ Valorizzazione turistica in rete di aree di pregio naturalistico, paesaggistico e culturale
▪ Potenzialità, derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture, di attivare progetti di valorizzazione paesaggistica e ambientale dei territori interessati

MINACCE
▪ Frammentazione di ecosistemi e aree di naturalità per l'attraversamento di nuove infrastrutture in assenza di una progettazione che tenga conto della necessità di mantenere e costruire la continuità della rete ecologica
▪ Eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.), oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica di alcune aree di pregio
▪ Carenze infrastrutturali, che rendono difficoltosa la mobilità di breve e medio raggio, che potrebbero condurre ad un abbandono delle aree da parte di alcune imprese importanti e di parte della popolazione
▪ Eccessiva espansione dell'edificato e della dispersione insediativa per la localizzazione di funzioni grandi attrattrici di traffico con il rischio di portare il sistema al collasso, sia da un punto di vista ambientale che di mobilità e degrado della qualità paesaggistica del contesto
▪ Relativa vicinanza ai grandi centri urbani della pianura ne ha fatto luogo preferenziale per usi residenziali (in particolare la Brianza) produttivi e commerciali ad alto consumo di suolo e privi di un complessivo progetto urbanistico che tenga conto della qualità paesaggistica del contesto

▪ Rischio dell'effetto "tunnel" per il passaggio di infrastrutture di collegamento di livello alto che non vengono raccordate in maniera opportuna con perdita di opportunità di carattere economico e sociale.
▪ Impoverimento di alcune aree per la crisi della grande industria e di alcuni settori manifatturieri
▪ Degrado paesaggistico percepibile a lunga distanza e di non facile ricomposizione causato dall'attività estrattiva

OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO

Nella tabella sottostante, fra gli obiettivi regionali per il sistema Pedemontano, sono selezionati gli obiettivi compatibili e coerenti con il presente DdP.

ST3.1 Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche) (ob. PTR. 14, 16, 17, 19)

- Tutelare i caratteri naturali diffusi costituiti dai biotopi lungo i corsi d'acqua e le rive dei laghi, dalle macchie boscate che si alternano ai prati in quota e alle colture del paesaggio agrario nella zona collinare

ST3.2 Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse (ob. PTR 7,8,17)

- Migliorare qualità ed efficienza del parco veicolare incentivando il ricambio di quello vetusto, in particolare dei mezzi commerciali, per ridurre gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico

ST3.3 Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR. 13)

- Ridurre il consumo di suolo e presidiare le aree libere e gli ambiti agricoli a cesura del continuum urbanizzato
- Favorire lo sviluppo dei Distretti diffusi del Commercio quali strumenti di integrazione e valorizzazione delle risorse del territorio per rigenerare il tessuto urbano, incrementare l'attrattività e sostenere la competitività

ST3.4 Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR. 2, 3, 4)

- Promuovere il trasporto su ferro attraverso la riqualificazione e il potenziamento delle linee ferroviarie

ST3.6 Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola (ob. PTR. 10, 14, 21)

- Tutela e ricognizione dei percorsi e dei belvedere panoramici come luoghi di fruizione ampia del paesaggio anche attraverso il recupero dei sentieri escursionistici e dei percorsi ferroviari come itinerari di fruizione turistica privilegiati
- Tutela e rafforzamento delle caratteristiche dei diversi paesaggi del Sistema Pedemontano (prealpino, collinare e dei laghi morenici) caratterizzati per l'elevata attrazione per la residenza e il turismo
- Garantire il mantenimento di attività agricole in funzione di miglioramento della qualità ambientale complessiva e di valorizzazione del paesaggio

ST3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano (ob. PTR. 5, 6, 14)

- Incentivare il recupero, l'auto recupero e la riqualificazione dell'edilizia rurale, mediante i principi della bioedilizia e il rispetto delle tradizioni costruttive locali

ST3.8 Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico (ob. PTR. 10, 14, 18, 19, 21)

- Promuovere e supportare interventi per l'organizzazione integrata e diversificata dell'offerta turistica, favorendo una fruizione sostenibile del territorio (turismo culturale, termale, congressuale, enogastronomico, naturalistico)

L'attuazione degli obiettivi sopra citati si declina attraverso lo studio di due questioni importanti: Consumo di suolo e Rigenerazione Urbana.

2.2.1 Consumo di suolo

Le linee di azione riferite a questo tema sono dettagliate nell'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 (Elaborato "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" - Allegato: "Criteri per orientare la riduzione del consumo di suolo per Ato"¹²),

Nel documento sono esplicitati gli obiettivi generali che sono i seguenti:

- Limitare l'espansione urbana: coerenza delle esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo
- Evitare l'impermeabilizzazione del suolo
- Limitare l'ulteriore espansione urbana
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Evitare la dispersione urbana
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture
- Coordinare a livello Sovracomunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale
- Tutelare e conservare il suolo agricolo

L'ultimo aggiornamento relativo ai Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo è stato eseguito nel 2021 in particolare la soglia di riduzione del consumo di suolo a livello provinciale sono le seguenti:

- tra il 20% e il 25% per la provincia di Bergamo per quanto concerne le destinazioni prevalentemente residenziali,
- per TUTTE le altre destinazioni funzionali la soglia è uguale per tutte le province lombarde ed è pari al 20%.

In sede di revisione del PGT, il recepimento delle soglie di riduzione a livello comunale è applicato anche ai fabbisogni insediativi rilevati, infatti laddove i fabbisogni dimostrati non possano essere soddisfatti attraverso la realizzazione degli ATR o l'utilizzo di aree di rigenerazione, ne è comunque ammesso il soddisfacimento su superficie agricola o naturale. Non è comunque questo il caso di Villa di Serio in quanto, come esposto nel successivo cap. 6.1.2, il fabbisogno attuale risulta ampiamente soddisfatto.

Il P.G.T. vigente è stato approvato con dCC n.6 del 12/06/2013 e dCC n.7 del 13/06/2013, è stato pubblicato sul BURL n.8 del 19/02/2014, quindi è antecedente la L.R.31/14.

Con dCC n. 37 del 28.11.2018 il Comune ha provveduto a rinnovare la validità del proprio Documento di Piano, ne consegue che per gli Ambiti di Trasformazione già convenzionati (AT1 e AT2) non sarà necessario applicare nessuna riduzione, mentre per l'ambito indicato nel PGT vigente con denominazione ATAEI, si dovrà applicare una soglia di riduzione di consumo di suolo pari al 20%.

La tabella seguente indica i valori di Consumo di suolo alla data della promulgazione della L.R. 31/14 e ad oggi, computata secondo i criteri regionali. Vi si mostra come, alla promulgazione della LR 31/14, il PGT avesse ancora solamente uno 0,8 % di aree urbanizzabili fra quelle già pianificate, e come, ad oggi esse siano solo pari allo 0,22%, ciò significa che il PGT ha realizzato le sue previsioni quasi completamente, mentre la percentuale di superficie agricola o naturale è rimasta costante, evidenziando quindi ancor più la chiara volontà di tutela e mantenimento di queste aree e del loro valore ecologico.

¹² Consumo di suolo: integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 (regione.lombardia.it)

Il calcolo della riduzione del consumo di suolo libero sugli AT presenti al 2014, considerando anche quelli già attuati determina la riduzione da 21.800 a 20.500 mq, attestandosi al 6,3%.

		PGT al 02/11/2014		PGT ad oggi	
		Superficie (mq)		Superficie (mq)	
	SUa	1.010.869		1.039.948	
	SUb	121.605		126.336	
	SUc	228.730		231.331	
	SUd	20.864		19.118	
	SUe	3.922		3.922	
	SUf	53.367		45.074	
TOT. SU		1.439.356	30,7%	1.465.729	30,98%
Superficie urbanizzabile	SUBa	25.128		5.130	
	SUBc	1.625		1.625	
	SUBd	3.472		3.472	
	SUBe	5.632			
TOT. SUB		35.857	0,8%	10.127	0,22%
Superficie agricola o naturale - SA		3.218.577	68,6%	3.217.834	68,6%

Tabella Consumo di Suolo

SU	Superficie urbanizzata
	Aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio.
SUa	le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT
SUb	le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT
SUc	le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT
SUd	le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie a 2.500 mq.
SUe	il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento).
SUf	le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti
SUB	Superficie urbanizzabile
	Aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri
SUBa	gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane, escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 2500 mq
SUBc	le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 2.500 mq, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo
SUBd	le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto
SUBe	le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 2.500 mq
SA	Superficie agricola o naturale (la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza)
	Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione

CONSUMO DI SUOLO ED AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Una specifica considerazione va fatta rispetto ai tre Ambiti di trasformazione presenti sul territorio e che ad oggi sono attuati, o da considerarsi tali per lo stato di avanzamento lavori, o che, viceversa, non si sono più sviluppati ¹³.

L'ATRI (Approvato con d.GC n.5 del 23/01/2017) ha una superficie territoriale di 15.400 mq risulta occupata da 11.750 mq di residenza, da 1955 mq da verde di rispetto e di distacco e da 1695 mq dalla viabilità. È quindi indiscutibile che l'intero ambito rientra completamente nella definizione di area urbanizzata.

L'ambito è ancora in fase di realizzazione.



Risulta invece quasi completamente attuato l'ambito ATR 2 (Approvato con d.GC n.40 del 15/04/2019) che ha un'area pari a 5.650 indicata come verde di compensazione, di rispetto e di riqualificazione urbana (NTA del DdP del PGT Vigente), le aree destinate a verde e a funzioni simili, sono estese e quindi non concorrono al consumo di suolo..



Invece l'ambito ATAEI, ancorché approvato con dGC n.51 del 11/05/2022, non essendo poi più stato convenzionato entro i termini previsti, è da considerarsi decaduto e quindi area urbanizzabile e pertanto deve concorrere all'individuazione delle superficie necessarie a conseguire la riduzione prevista di consumo di suolo. Avendo un'area verde superiore ai 2.500 mq che non rientra perciò tra le superfici considerate urbanizzabili, sarà oggetto di riproposizione con la necessaria riduzione dell'area urbanizzabile almeno del 20%.



¹³ Gli Ambiti di trasformazione ATAE I, ATR I e ATR 2

2.2.2 La rigenerazione urbana

COSA SI INTENDE PER RIGENERAZIONE URBANA

Rigenerazione urbana è un'espressione oggi tanto diffusa quanto ancora labile nei suoi connotati e nelle esperienze di riferimento. Il tema della rigenerazione non è tipologicamente univoco, ma investe perlomeno cinque grandi sottotemi:

- *l'aggiornamento tipologico e prestazionale delle aree residenziali a maggiore densità perché la crescente diffusa complessità sociale non inneschi fenomeni di degrado;*
- *il consolidamento urbano delle aree a bassa densità (il cd. sprawl urbano), spesso calate in contesti di scarsa qualità e quindi portate a non reggere il presupposto patrimoniale su cui sono fondate;*
- *la rivitalizzazione dei tessuti storici oggi spesso ben vincolati ma sottoutilizzati ed in decadimento.*
- *la riqualificazione delle aree produttive dismesse, spesso con rilevanti problemi di bonifica;*
- *il consolidamento delle agglomerazioni produttive che si sono costituite quali distretti informali senza riuscire a condividere servizi e con infrastrutture inadeguate;*

Si tratta allora di proporre misure adeguate a ogni differente condizione e tipologia insediativa.

Questi temi richiedono un approccio multidisciplinare ed una strategia almeno di medio periodo. Si rammenta come, soprattutto per le aree residenziali abitate, la promozione della rigenerazione non possa prescindere da una corretta progettualità sociale. Occorre altresì ricordare che la costruzione dei nuovi paesaggi urbani deve correlarsi ad una strategia per l'agricoltura di prossimità che possa portare sia alla ricostruzione di un legame tra popolazione urbana ed aree rurali vicine, che alla definizione di pratiche di coltivazione interne al tessuto urbano (v. esperienze di orti sociali) quali strumenti potenti di tessitura sociale ed al contempo di rinnovo del paesaggio urbano.

L'attività di rigenerazione dei prossimi anni non potrà, pena la sua inefficacia, semplicemente essere affidata alle competenze immobiliari tradizionali (progettazione, costruzione, credito, amministrazione).

Anche in relazione a ciò l'Unione Europea ha elaborato una direttiva, la 844/18, che chiede alle nazioni di elaborare una *strategia a lungo termine per la ristrutturazione del parco nazionale di edifici*.

I tessuti residenziali moderni sono in gran parte inadeguati, soprattutto per le seguenti ragioni:

- energetiche: in gran parte costruiti addirittura prima delle norme minime (L.10/ '91);
- sismiche: perché l'evoluzione della normativa antisismica è un dato recente;
- tipologiche: pensati per nuclei familiari ampi (i condomini anni '50-'60) o seguendo un modello di case individuali costoso e insostenibile (casetta suburbana);
- ambientali: costruiti con materiali non riciclabili o tossici, senza attenzione alle prestazioni complessive (es. ciclo delle acque);
- di mobilità: perché organizzati solo sul sistema viario concepito come funzionale alla mobilità ed al parcheggio delle auto private;
- architettoniche: spesso con qualità compositiva scadente, derivata dai modelli antiurbani della promozione immobiliare spiccia;
- sociali: non vi sono più i presupposti socioeconomici dell'inurbamento dei decenni scorsi, correlati alla crescita del ceto medio ed al suo senso del decoro, ed il cosiddetto *sprawl* urbano ha reso labili i legami di comunità e ridotto il commercio locale.

Queste inadeguatezze si sono riflesse spesso nella povertà o nell'assenza di nuovo spazio pubblico.

Poiché la rigenerazione è complessa, le occorrono strumenti specifici, non farmaci generici. Oggi invece le premialità fiscali delle norme nazionali¹⁴ sono potenti ma generaliste, premiano sia la riqualificazione dei condomini urbani che delle casette suburbane, a prescindere dall'integrazione con obiettivi di rigenerazione, che in realtà sarebbe l'unico modo per generare valore duraturo e sostenibilità delle iniziative. Si tratta dunque di costruire nella pianificazione locale quelle politiche attive che possono dare un orizzonte di senso alle tante *riqualificazioni*, valorizzandole perciò come *rigenerazioni* e dunque come momenti di sviluppo stabile e non episodico.

A tal fine è opportuno richiamare i 17 obiettivi (goals) di sviluppo sostenibile assunti dall'ONU per il 2030 e ricordare come l'insieme degli obiettivi delle politiche di piano possa ambire ad essere parte locale della complessiva strategia di attenzione alle risorse umane ed ambientali definita a livello di governo mondiale, e non solo per l'obiettivo 11¹⁵ ed i suoi target.



LE DISPOSIZIONI DELLA LR 18/19

La legge *Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente* apporta rilevanti modifiche alla legge urbanistica regionale, la lr 12/05, pur innovando alcuni aspetti non riesce però a fornire un quadro complessivamente chiaro e coordinato alle necessità dei processi di rigenerazione. Si configura tuttavia come un inizio di percorso, che, probabilmente, sarà oggetto nel tempo di continui adattamenti.

Oltre ad una molteplicità di correzioni di dettaglio, tese a ridurre vincoli e oneri, si segnalano alcune disposizioni di sistema sulle quali è opportuno soffermarsi.

Individuazione degli ambiti di rigenerazione

Viene prevista l'individuazione da parte di ogni comune, dapprima entro sei mesi dall'approvazione della legge 18, ora entro il 31 dicembre 2021 (termine ormai scaduto), degli *ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale*, in questi ambiti la deliberazione del consiglio comunale a) *individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi ...*; b) *incentiva gli interventi di rigenerazione urbana ...*; c) *prevede gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati*; d) *prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria*.¹⁶

L'individuazione degli ambiti e delle misure di incentivazione connesse costituisce *premiabilità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore*¹⁷. A tal fine Regione Lombardia istituisce un apposito fondo, anche se al momento piuttosto scarno¹⁸.

Si tratta di una disposizione che chiama le amministrazioni lombarde a dotarsi di una strategia, in teoria anche indipendente dal PGT, in quanto non di natura solamente normativa.

Nel documento regionale sono espresse le caratteristiche che questi ambiti devono possedere per essere definiti tali:

¹⁴ Detrazioni per ristrutturazioni, ecobonus, sisma bonus, facciate, ecc...

¹⁵ Rendere le città e le comunità sicure, inclusive, resistenti e sostenibili

¹⁶ V. art. 8 comma 2, lettera e quinquies e art. 8bis della lr 12/05 come modificata

¹⁷ V. art. 8bis della lr 12/05 come modificata

¹⁸ Pari ad un milione di € annui. Si ricorda però che anche l'azione 10a del tavolo provinciale per la competitività e sviluppo prevede la realizzazione di uno specifico fondo per iniziative di rigenerazione che può ben rappresentare per il territorio bergamasca un'occasione di migliore promozione di tali strategie

- a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
- d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;
- e) aree esterne o ai margini del TUC / centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);
- f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
- g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

L'amministrazione, con delibera n. 138 del 16/11/2020 ha dato l'avvio all'azione partecipativa rivolta alla cittadinanza ed agli eventuali operatori privati interessati, di individuare le aree e gli ambiti di rigenerazione urbana.

Individuazione degli immobili dismessi portatori di criticità

Altra norma di rilevanza sistemica è la previsione di un ulteriore atto deliberativo comunale, che individui gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità ... Per tali immobili si dispone che: ... usufruiscono di un incremento del 20 per cento dei diritti edificatori (incrementabili al 25), sono ... esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature Tutti gli interventi di rigenerazione sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.¹⁹

Viene inoltre data, anche ai privati il cui immobile non fosse individuato, la possibilità di autocertificare la sussistenza dei requisiti ed accedere alle premialità di legge.

Si tratta di una disposizione solo in apparenza limitata agli aspetti derogatori, in realtà contiene misure fortemente innovative in quanto prevede per gli immobili individuati, in caso di inerzia della proprietà²⁰, l'impegno all'intervento sostitutivo da parte delle amministrazioni per la demolizione del fabbricato con il successivo addebito dei costi al privato inadempiente. È una norma radicale che impone alle amministrazioni la valutazione attenta delle scelte da compiersi per evitare di trovarsi esposte a procedimenti complessi ed onerosi.

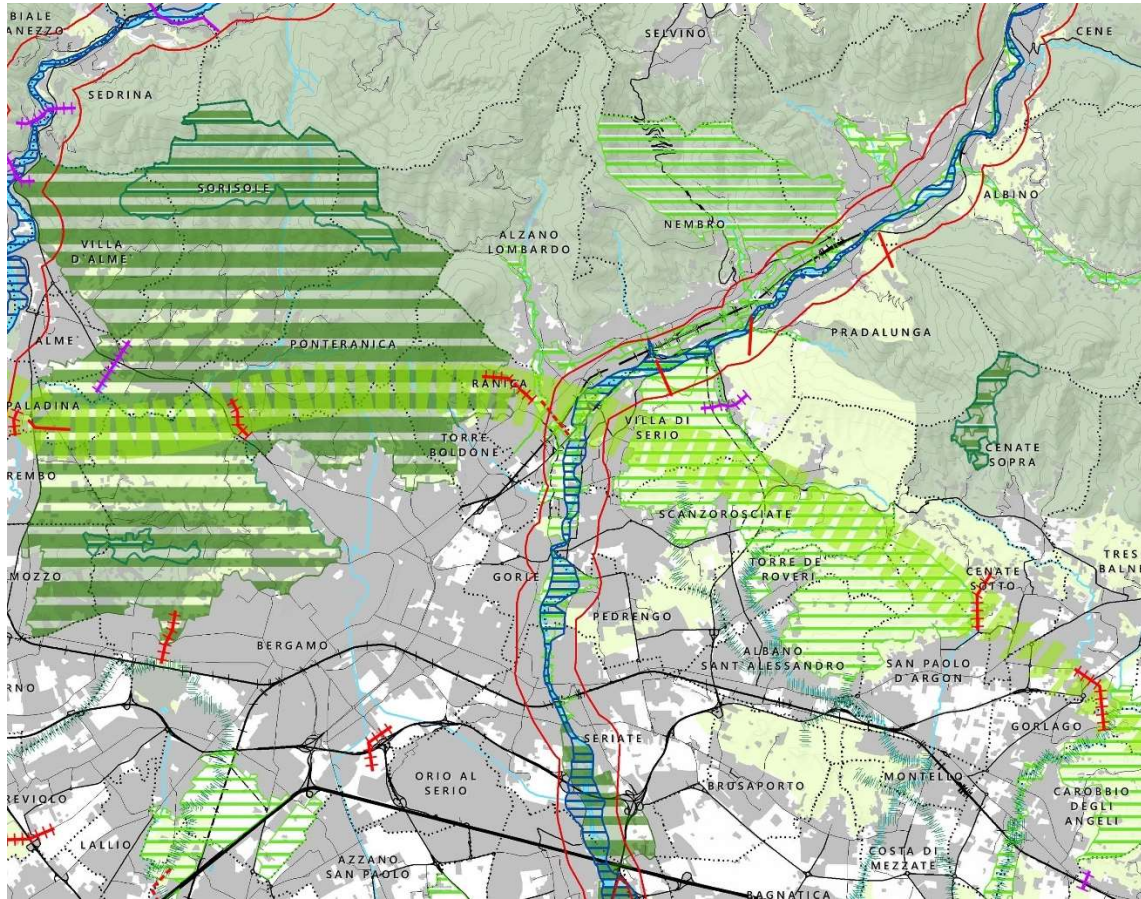
¹⁹ V. art. 40bis della l.r. 12/05 come modificata

²⁰ La richiesta di intervento deve essere depositata entro tre anni dall'individuazione, in caso di inerzia il comune assegna un termine tra i quattro e i dodici mesi, dopodiché interviene direttamente. V. art. 40bis della l.r. 12/05 come modificata

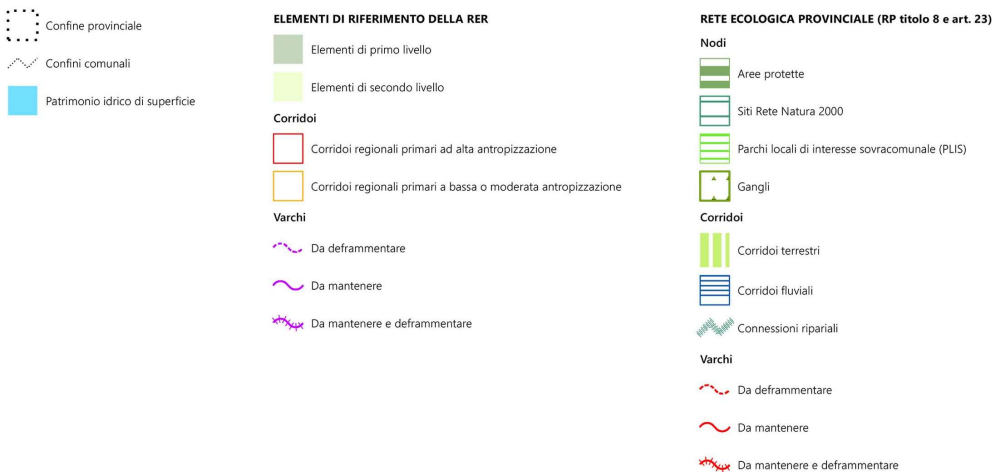
3 Le informazioni ambientali

3.1 RETE ECOLOGICA

3.1.1 La Rete Ecologica Regionale e Provinciale



Stralcio tav. Rete ecologica provinciale 1:75.000 ²¹



²¹ Estrapolazione dalla cartografia del P.T.C.P. vigente

3.1.2 La Rete Ecologica Comunale

Nel territorio comunale sono presenti contesti naturali e semi-naturali che possono essere considerati di elevato valore ecologico; il territorio di Villa di Serio, infatti, è compreso tra l'asta del Serio con la sua valle fluviale, d'aspetto ormai quasi planiziale (ambito tutelato da due parchi locali di interesse sovracomunale: il PLIS Serio Nord e il PLIS Naturalserio, quest'ultimo per una ridotta porzione) e la zona collinare, comprendente rilevanti soprassuoli boscati e, nelle aree maggiormente prossime all'abitato, ben esposte a solatio e con minore acclività, da terrazzamenti e ciglionamenti sui quali allignano vigneti e frutteti (contesto, anch'esso tutelato da un PLIS, quello del Monte Bastia e del Roccolo). Questi due ampi contesti rappresentano non solo le aree di maggiore interesse paesaggistico ma anche e soprattutto dei veri e propri serbatoi di naturalità che abbracciano la zona entro cui l'abitato di Villa di Serio è sorto e si è sviluppato.

Il PLIS Serio Nord, unitamente alla piccola porzione del PLIS Naturalserio, interessa l'ampio ambito vallivo del fiume Serio e si connota per la presenza di territori agricoli, di un ecosistema ancora in parte riconoscibile nonché di ampi contesti fruitivi e, quindi, conserva una trama ecologica connotata da livelli di biodiversità significativi, ulteriormente implementati dai ragguardevoli interventi di riqualificazione ambientale, paesaggistica e naturalistica, portati a compimento negli ultimi anni, al punto che quest'area ha sensibilmente e positivamente modificato l'aspetto originario.

Il PLIS del Monte Bastia e del Roccolo, che interessa i contesti collinari, è ricco di presenze vegetali (segnatamente boschi e macchie boscate) e anch'esso è stato oggetto di plurimi interventi di sistemazione del verde e riqualificazione dei percorsi pedonali, anche di recente programmazione (Ecomuseo delle risorse litiche della bassa Valle Seriana).

Inoltre, sul confine con il comune di Nembro, ai piedi della collina, scorre il torrente Gavarnia mentre a nord del paese, ai margini della valle fluviale del Serio, la Roggia Borgogna attraversa a cielo aperto, da nord a sud, la proprietà dell'impianto produttivo di "Italgen", prima di venire completamente tombinata.

All'interno dell'abitato, percorrendo la Via Caselle in direzione nord, si trova a sinistra, circa a metà della via stessa, una piccola roggia (Valle Scapla) a cielo aperto che si collega con via Kennedy, per la quale sarebbe interessante proporre una riqualificazione e valorizzazione in chiave naturalistica e paesaggistica.

All'interno del tessuto urbano consolidato invece si registra la presenza di aree di supporto alla rete ecologica comunale costituite dai parchi pubblici, aree a verde attrezzato, viali alberati, aiuole e verde privato con valenza ambientale, che rappresentano veri e propri stepping stones e che sono evidenziati in mappa: la loro elencazione dettagliata è inserita nel capitolo 5.5.2 (servizi erogati).

Le connessioni da effettuare sono invece indicate dai varchi di progetto e dalle connessioni ecologiche di progetto (vedi proposta di mappa di rete ecologica comunale) che rappresentano gli interventi di collegamento e ricucitura da programmare al fine connettere i due grandi serbatoi di naturalità in precedenza descritti e di implementare la rete ecologica presente, soprattutto all'interno dell'abitato.

In particolare i varchi che si incontrano percorrendo la mappa da nord a sud sono:

- varco di connessione di fronte all'area Italgen: l'area a monte, ora utilizzata come parcheggio/deposito e indicata nel PGT vigente come area a parco pubblico, va collegata alla collina;
- varco relativo alla Roggia Borgogna: si propone di sistemare il sedime esistente che funge da collegamento fra l'area del PLIS Serio Nord a monte e l'area a verde urbano su tutta via Glera;

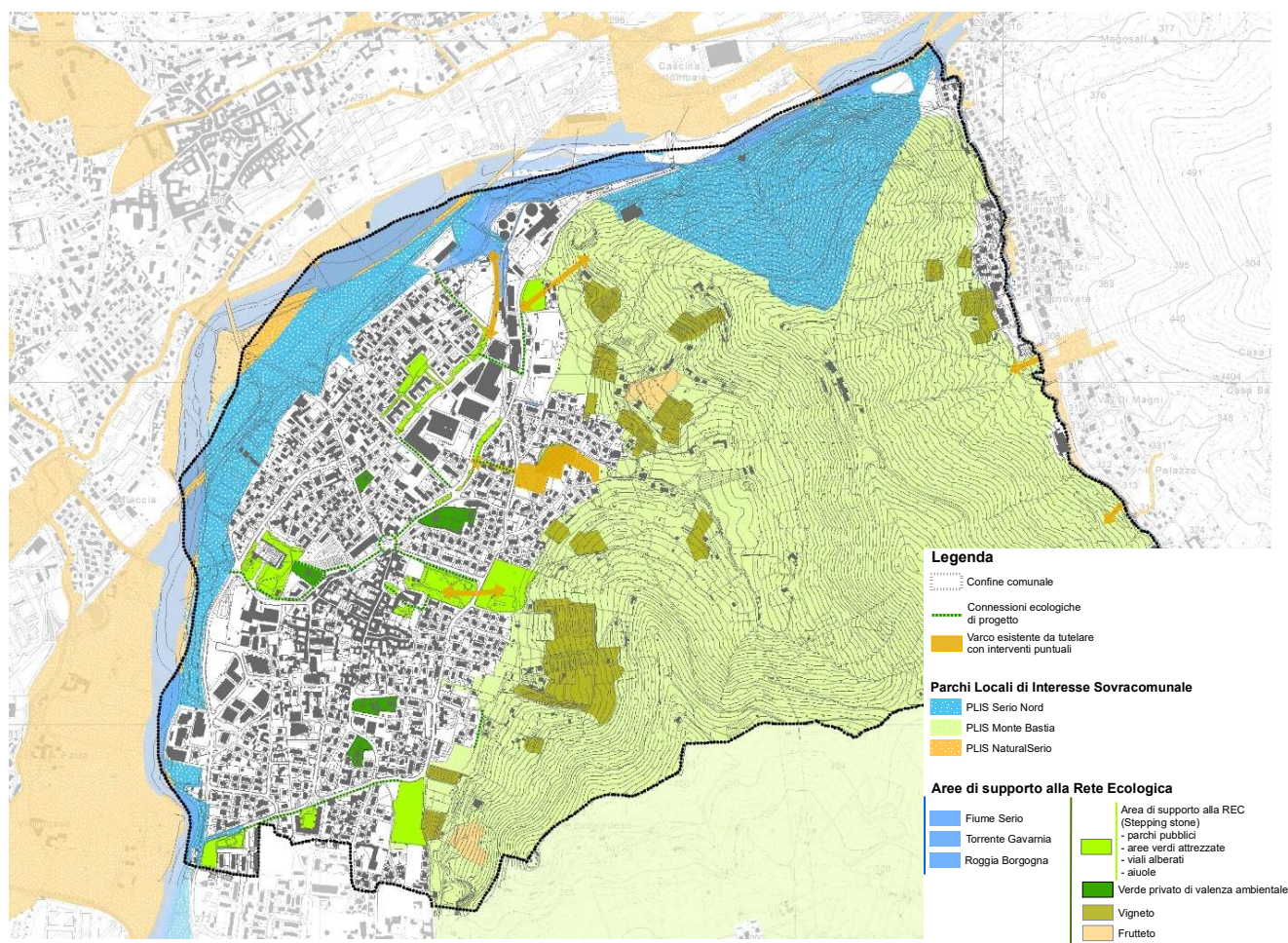
- scendendo su via Caselle è presente un varco che dalla collina si collega all'area a prato che si affaccia su via Valeria e che prosegue lungo la roggia Valle Scapla e si appoggia nell'area a verde attrezzato di via Kennedy;
- sul confine con il comune di Nembro, in località Gavarno, sono presenti quattro varchi meritevoli di tutela, anche attraverso accordi intercomunali: area del Cimitero, quello di via Palazzo e quello di Sant'Antonio Abbandonato;
- proseguendo verso il parco Carrara è presente un varco che parte dalla collina, in area privata ma già indicata nel PGT vigente come area a verde ambientale.

Per quanto riguarda invece le connessioni ecologiche di progetto si propone di effettuare i seguenti interventi:

- via Kennedy, per i tratti stradali indicati in mappa;
- via degli Aceri;
- via degli Alpini;
- via del Santuario;
- rotatoria di ingresso al centro storico (incrocio via Kennedy /via Locatelli);
- via Carrara, che in parte è già alberata ma che necessita di un intervento mirato sull'area del mercato/parcheggio pubblico e sul tratto che dal parcheggio si connette con la rotatoria citata al punto precedente;
- via Locatelli fino a via Cimitero per connettersi con il Parco del Volontario e il Parco dei Gelsi;
- mantenimento e implementazione della connessione tra le due aree verdi del Municipio con il Parco Carrara;
- via Marchesi, nei tratti indicati in mappa, al fine di collegare l'ambito della collina con le aree relative al "pratone" con Piazza M. T. di Calcutta, con il Parco Arcobaleno (comune di Scanzosciate), con il Parco delle Cooperative, sino a giungere al Fiume Serio;
- area di frangia, fra tessuto urbano consolidato e la collina, da via Caselle a nord fino a via delle Ripe a sud, prevedendo la realizzazione di una *greenway*.

Per tutti questi collegamenti sono possibili sia interventi di *desealing* (desigillatura delle pavimentazioni impermeabili) sia la realizzazione di piantumazioni di filari e di rinnovo del verde stradale per le aree attigue ai sedimi stradali, anche attraverso la razionalizzazione delle percorrenze pedonali e carrali funzionali alla creazione di percorsi di mobilità lenta (ciclabili/ciclopedonali).

Proposta di mappa rete ecologica comunale - elaborazione GIS ²²



3.2 L'AZIONE DEI PAES

Il Comune di Villa di Serio ha aderito all'iniziativa Patto dei Sindaci dell'Unione Europea il 20 maggio 2009, con l'obiettivo di ridurre entro il 2020 di oltre il 20% le emissioni di CO₂.

Per attuare tale impegno, il Comune ha deciso di predisporre un "Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile" (PAES) o "Sustainable Energy Action Plan" (SEAP) nel quale sono indicate le misure e le politiche concrete, che dovranno essere realizzate per raggiungere gli obiettivi indicati nel Piano.

Tra le principali azioni allora previste, si citano sinteticamente:

- il SETTORE EDILIZIO che rappresenta il comparto più energivoro. Le azioni previste sono rivolte sia alle nuove costruzioni (Regolamento Edilizio) che al parco edilizio esistente. In particolare, in allegato al PAES vi è il Rapporto per il Retrofit Energetico Sostenibile, un'indagine condotta dal Dipartimento BEST del Politecnico di Milano che ha valutato, attraverso rilievi puntuali di tutti gli edifici del territorio, i potenziali di intervento per l'installazione del cappotto, per la sostituzione dei serramenti singoli, per l'isolamento delle coperture, per l'installazione di fonti rinnovabili. Il potenziale di riduzione delle emissioni si attesta tra il 13,1% (scenario BAU) e il 24,4% (scenario massimo);

- il SETTORE DEI TRASPORTI, essendo concentrato sul traffico locale, è stato affrontato con l'obiettivo primo di sviluppare la "mobilità dolce", ossia gli spostamenti a piedi o in bicicletta. Le azioni spaziano dall'elaborazione di piani della mobilità sostenibile, azioni dirette a determinate categorie di utenze (come gli scolari, gli anziani, i dipendenti di una zona industriale, ecc.) utili, inoltre, ai fini delle strategie future da introdurre nel PUT, alla realizzazione di nuove isole ambientali e di nuove piste ciclabili con servizi annessi (parcheggi ecc..).
- le FONTI RINNOVABILI sono promosse a più livelli: il Comune, innanzitutto, si è impegnato a realizzare diversi impianti a fonti rinnovabili su alcuni edifici di proprietà; per il comparto edilizio, verranno intraprese una serie di azioni di informazione e formazione (vedi progetto "Centrale Fotovoltaica").
- la PIANIFICAZIONE ENERGETICA STRATEGICA che vede l'introduzione del PGT e nel Regolamento Edilizio di norme sempre più orientate verso edifici a zero emissioni;
- l'avvio di PROCESSI DI INFORMAZIONE, sensibilizzazione, formazione e partecipazione dei cittadini e degli stakeholders (soprattutto professionisti e fornitori locali);

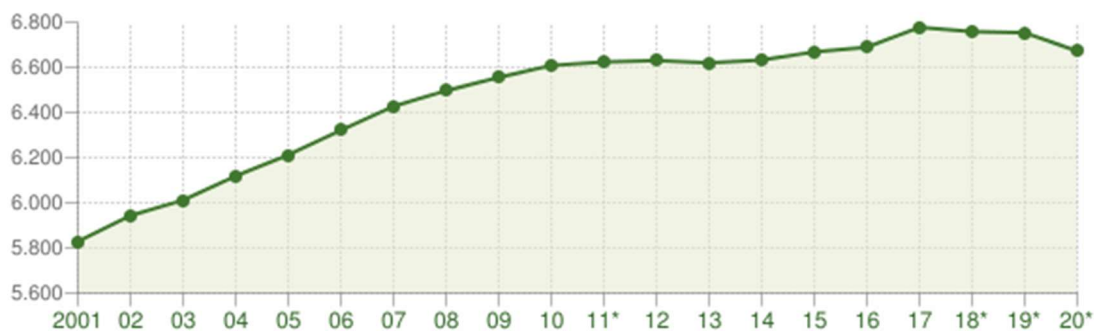
Per la realizzazione e il monitoraggio delle singole azioni del PAES, a seconda della tipologia di Azione, il Comune si avvarrà di supporto esterno in coordinamento con l'Ufficio Tecnico e il Comitato Strategico già coinvolto nella stesura del Piano, oppure svolgerà le attività necessarie con risorse interne.

L'implementazione delle azioni previste fino al 2020 era previsto che portasse a un risparmio totale in termini assoluti pari a 4.478t CO₂eq, con una riduzione, rispetto alle emissioni del 2005, del 21,9%. Tale riduzione calcolata pro-capite, è pari al 22,4%.

4 Condizioni d'uso del territorio

4.1 LA COMPOSIZIONE ATTUALE DELLA POPOLAZIONE

L'andamento dei dati demografici degli ultimi anni evidenzia come dopo una continua, seppur lenta crescita, si sia pervenuti ora ad una situazione di inversione della curva di crescita, visti i 6.780 abitanti del 1° gennaio 2021, ed i 6.612 del 1° gennaio 2022, quasi pari ai 6.672 del 1° gennaio 2011.



Andamento della popolazione residente – Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno – elaborazione TUTTITALIA.IT²³

Le variazioni annuali dell'ultimo ventennio espresse in percentuale a confronto con le variazioni in Provincia di Bergamo ed in Regione Lombardia sono le seguenti:

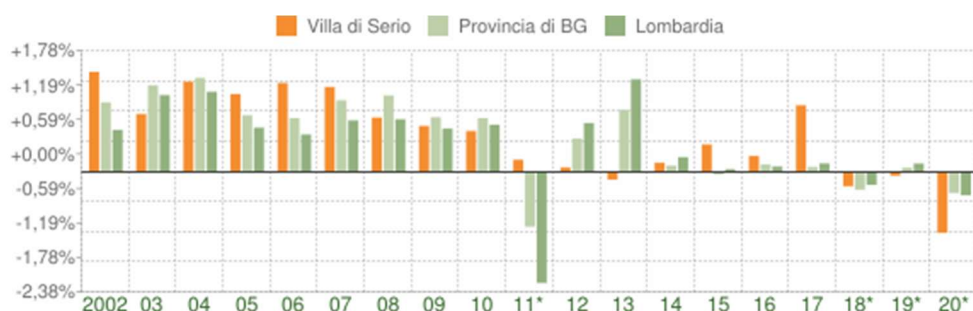


Grafico variazione percentuale della popolazione ²⁴

Il saldo naturale della popolazione espresso dalle due linee del grafico in basso rileva dapprima un appiattimento della differenza fra nascite e morti dal 2011, e poi dal 2015 una prevalenza dei decessi. Si consideri anche qui la rilevanza del dato pandemico nel valore del 2020.

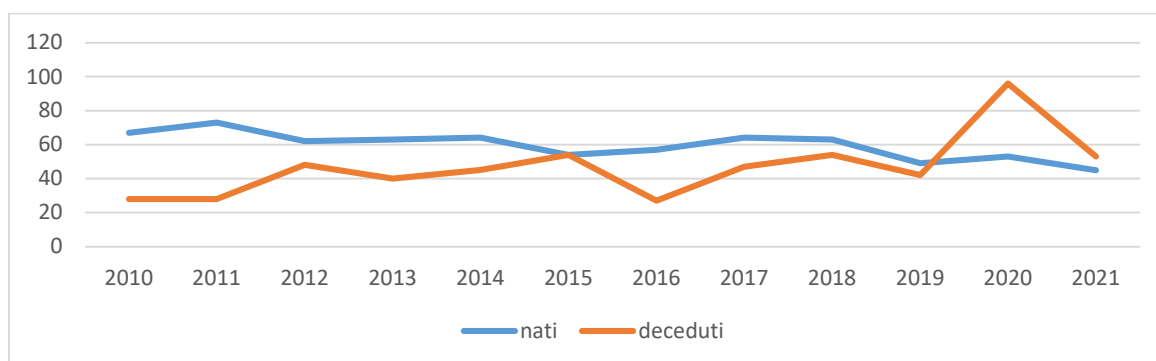


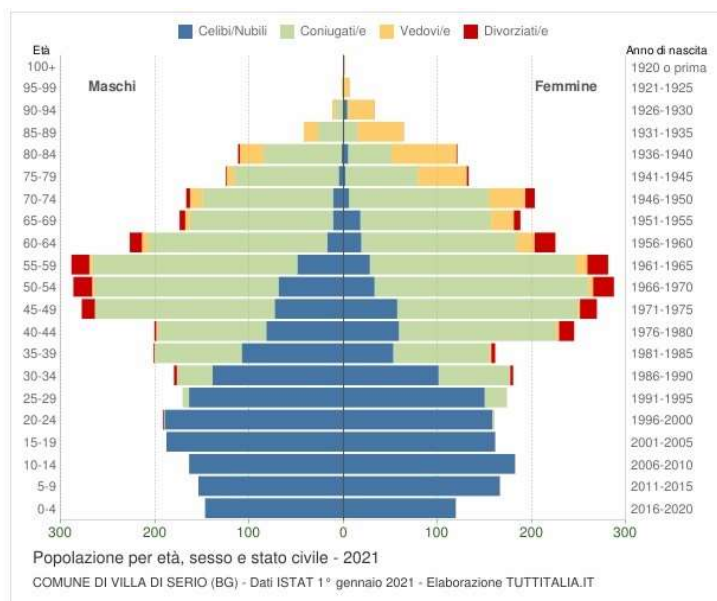
Grafico Movimento naturale della popolazione della popolazione ²⁵

23 www.tuttitalia.it
 24 www.tuttitalia.it
 25 dati forniti dall'Ufficio anagrafe

Si aggiunga che, negli ultimi dieci anni l'età media della popolazione è passata da 39,7 anni a 44.5 e l'indice di vecchiaia da 86,9 a 148,4²⁶ evidenziando così che questa lieve flessione contiene i prodromi di un problema.²⁷

È in atto un processo di invecchiamento della popolazione, anche se di misura inferiore a quanto si verifica in altre zone provinciali. La modifica dell'assetto è ben visibile dalla piramide demografica che ci mostra una riduzione della sua base d'appoggio a fronte della riconoscibile maggiore presenza della generazione dei *baby boomers*.

In uno scenario conservativo e chiuso, nei prossimi decenni, la base della piramide diventerà, con una naturale rastremazione, il suo ventre, mentre la punta tenderà ad allargarsi sia per la maggiore longevità che per lo spostamento verso l'alto del ventre odierno.



Anno (1° gennaio)	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	998	4.136	694	5.828	38,2
2003	1.014	4.200	729	5.943	38,6
2004	1.042	4.200	769	6.011	38,7
2005	1.047	4.247	824	6.118	39,1
2006	1.047	4.299	866	6.212	39,4
2007	1.063	4.378	880	6.321	39,6
2008	1.084	4.417	926	6.427	39,9
2009	1.102	4.436	958	6.496	40,2
2010	1.096	4.468	991	6.555	40,5
2011	1.094	4.488	1.026	6.608	40,9
2012	1.116	4.420	1.088	6.624	41,1
2013	1.095	4.418	1.117	6.630	41,5
2014	1.075	4.382	1.163	6.620	42,0
2015	1.048	4.388	1.196	6.632	42,4
2016	1.036	4.394	1.238	6.668	42,7
2017	997	4.403	1.289	6.689	43,2
2018	1.018	4.434	1.325	6.777	43,5

²⁶ L'Indice di vecchiaia è il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. Ad esempio, nel 2021 l'indice di vecchiaia per il comune di Villa di Serio dice che ci sono 136,6 anziani ogni 100 giovani.

²⁷ www.tuttitalia.it

2019*	994	4.405	1.359	6.758	43,8
2020*	952	4.405	1.396	6.753	44,3
2021*	932	4.357	1.383	6.672	44,5

(*) popolazione post-censimento

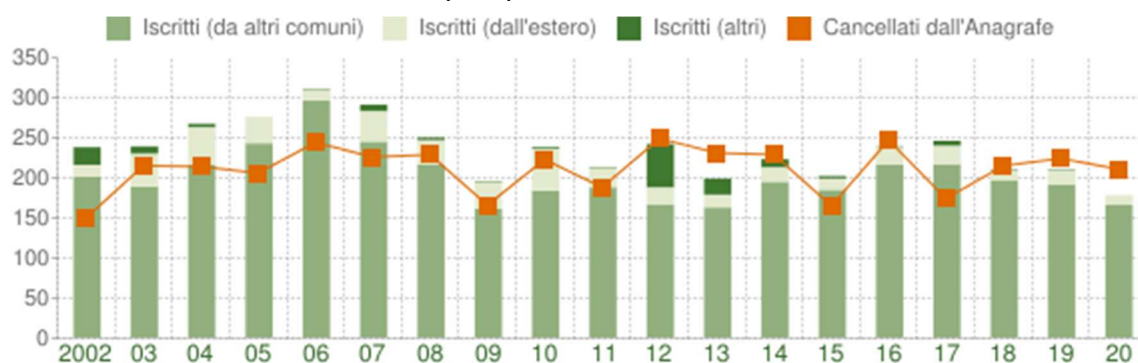
Tabella dei principali indici demografici della popolazione ²⁸

La tabella qui sopra ci indica che la popolazione Villese sta invecchiando; infatti, l'età media della popolazione negli ultimi 20 anni è passata da 38.2 anni (2002) a 44.5 anni (2021)

Se rapportiamo il dato con l'intera Provincia di Bergamo 44.6 (2021) possiamo affermare che Villa di Serio è in linea con l'andamento provinciale.

Significativa, nella tabella seguente, è la valutazione dei flussi migratori commisurata alla cancellazione dall'anagrafe (linea arancione) che nel biennio precedente il 2020 era già sopra il flusso migratorio, mentre negli anni precedenti il 2012 era sotto.

L'andamento dal 2018 è simile e nonostante il flusso migratorio in entrata ha più cancellazioni, si può così forse affermare che dal 2012 in poi, questa tendenza si è mantenuta.



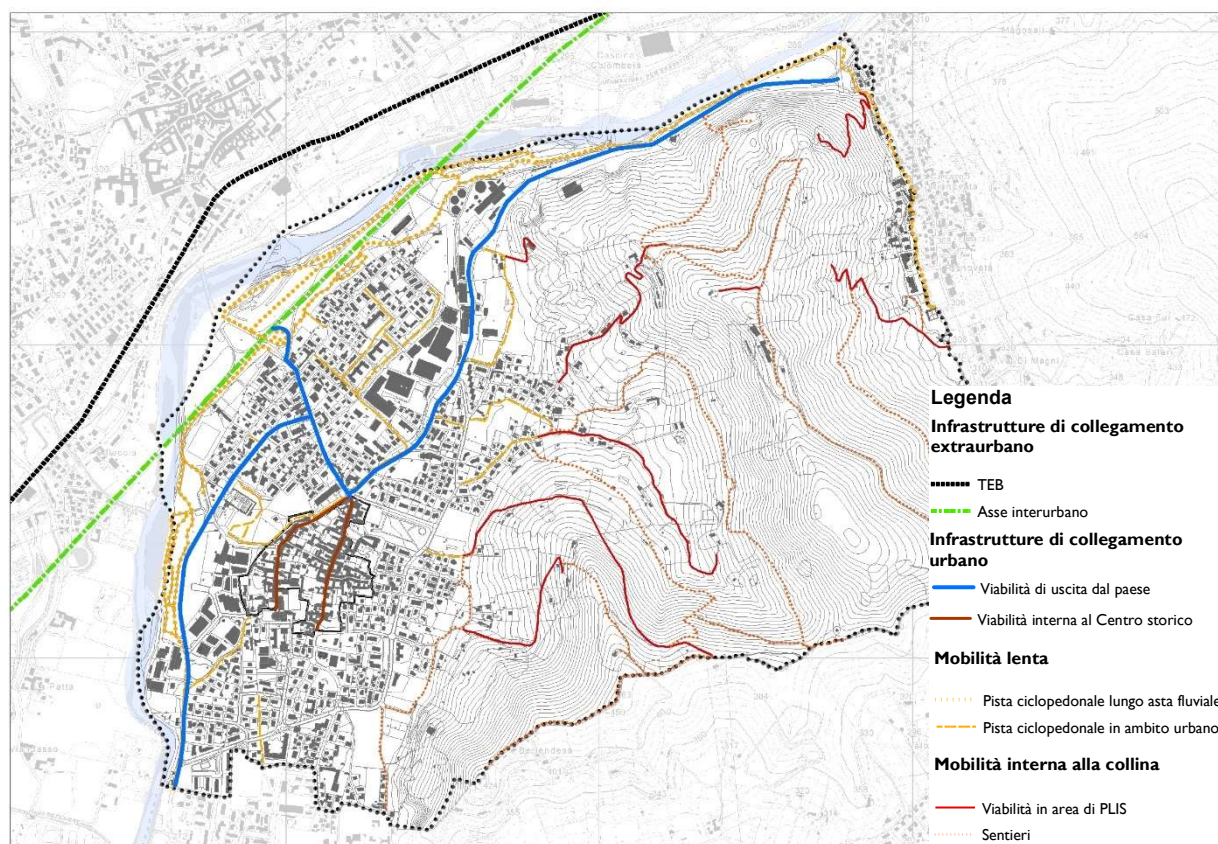
Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI VILLA DI SERIO (BG) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Per quanto riguarda i dati relativi alle famiglie, possiamo dire che nell'ultimo decennio sono passate da 2.630 (2010) a 2.791 (2021), con la composizione come da tabella seguente:

Famiglie residenti anno 2021	
1 componente	848
2 componenti	804
3 componenti	549
4 componenti	460
5 componenti	101
6 componenti	21
7 componenti	2
8-9-10 componenti	6
TOTALE	2791

28 www.tuttitalia.it

4.2 STATO DELLA MOBILITÀMappa della mobilità ²⁹

L'attuale sistema viabilistico del territorio Villese si compone due grandi infrastrutture di collegamento extraurbano: la TEB e l'asse interurbano (SP35 ex SS 671) realizzato intorno agli anni '70 e la bretella di innesto al paese.

La viabilità urbana è caratterizzata dalla Via di accesso al paese denominata Via Cavalli e dalla sua prosecuzione, Via Carrara che si prolunga verso i piedi della collina; queste due strade attraversano il paese in direzione ovest-est.

Mentre in direzione Nord-Sud sono le Vie Kennedy-Santuario e Locatelli (interna al Centro Storico e stretta) rappresentano il collegamento di entrata ed uscita da-per il paese.

Rilevante è segnalare che all'altezza di Via Santuario, per evitare di attraversare il Centro Storico, esiste come alternativa, una strada di medio scorrimento: Via Aldo Moro, che permette di bypassare il centro e raggiungere le zone più periferiche del comune e i comuni confinanti a sud.

La viabilità all'interno del Nucleo di Antica Formazione ha una larghezza del sedime stradale che consiglia l'attivazione di sensi unici (Via Locatelli); proseguendo e costeggiando il sagrato della Chiesa, si incontra la Via Roma, strada frequentata dagli scolari per raggiungere l'Istituto Comprensivo e che merita attenzione nella sua riorganizzazione.

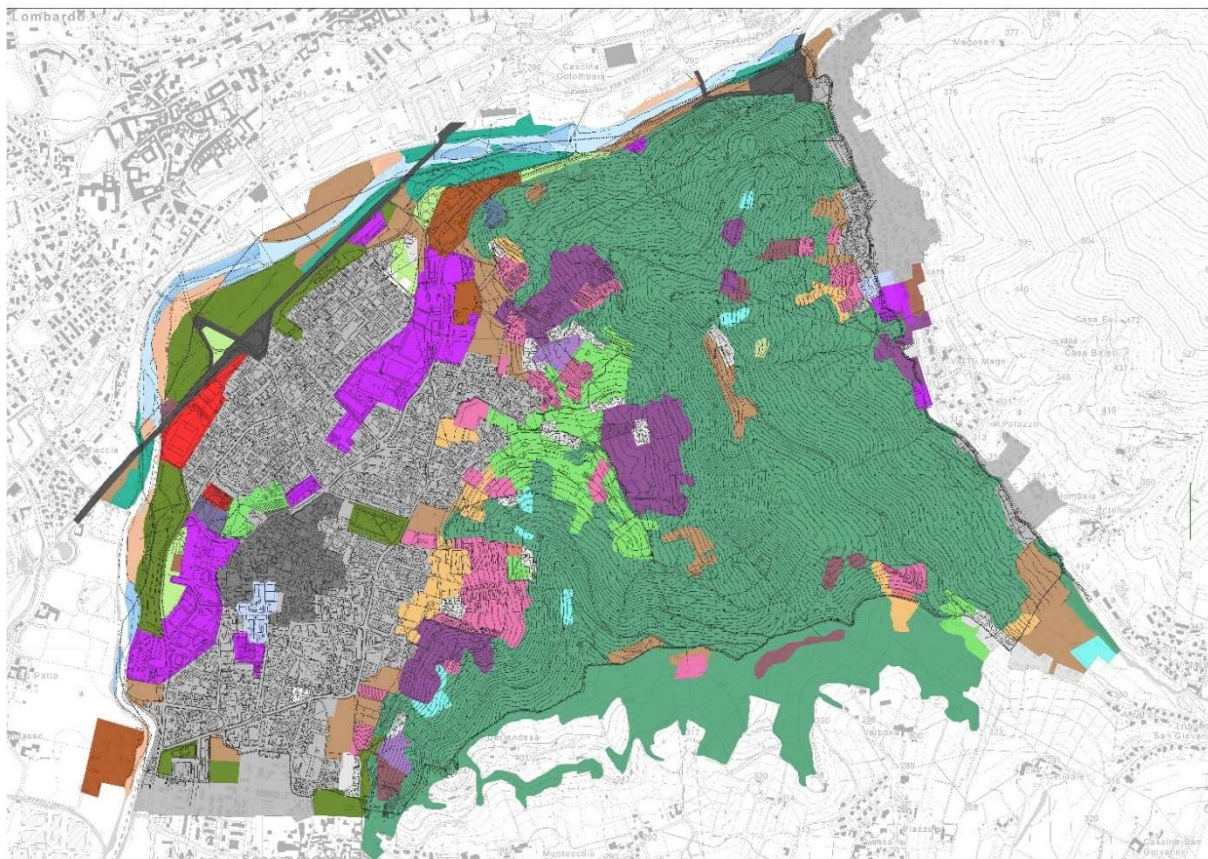
Infine, scendendo verso sud, ha anch'essa funzione di strada a medio scorrimento Via Marchesi unitamente a Via delle Ripe.

²⁹ Elaborazione GIS

La mobilità lenta è invece rappresentata da un'ottima rete ciclopedonale in area fluviale, mentre all'interno del paese è di recente realizzazione e ancora frammentata; il nuovo PGT si occuperà di connettere i vari tratti, dove è possibile e di implementare, anche attraverso interventi di manutenzione straordinaria i tratti preesistenti.

In zona pedecollinare i sentieri sono presenti e ben mantenuti attraverso un'attenta opera di manutenzione, mentre le strade di accesso alle proprietà private, presenti in minima parte in collina, sono da ridefinire perché presentano problemi

4.3 USO DEL SUOLO



Mappa dell'uso del suolo ³⁰

Legenda

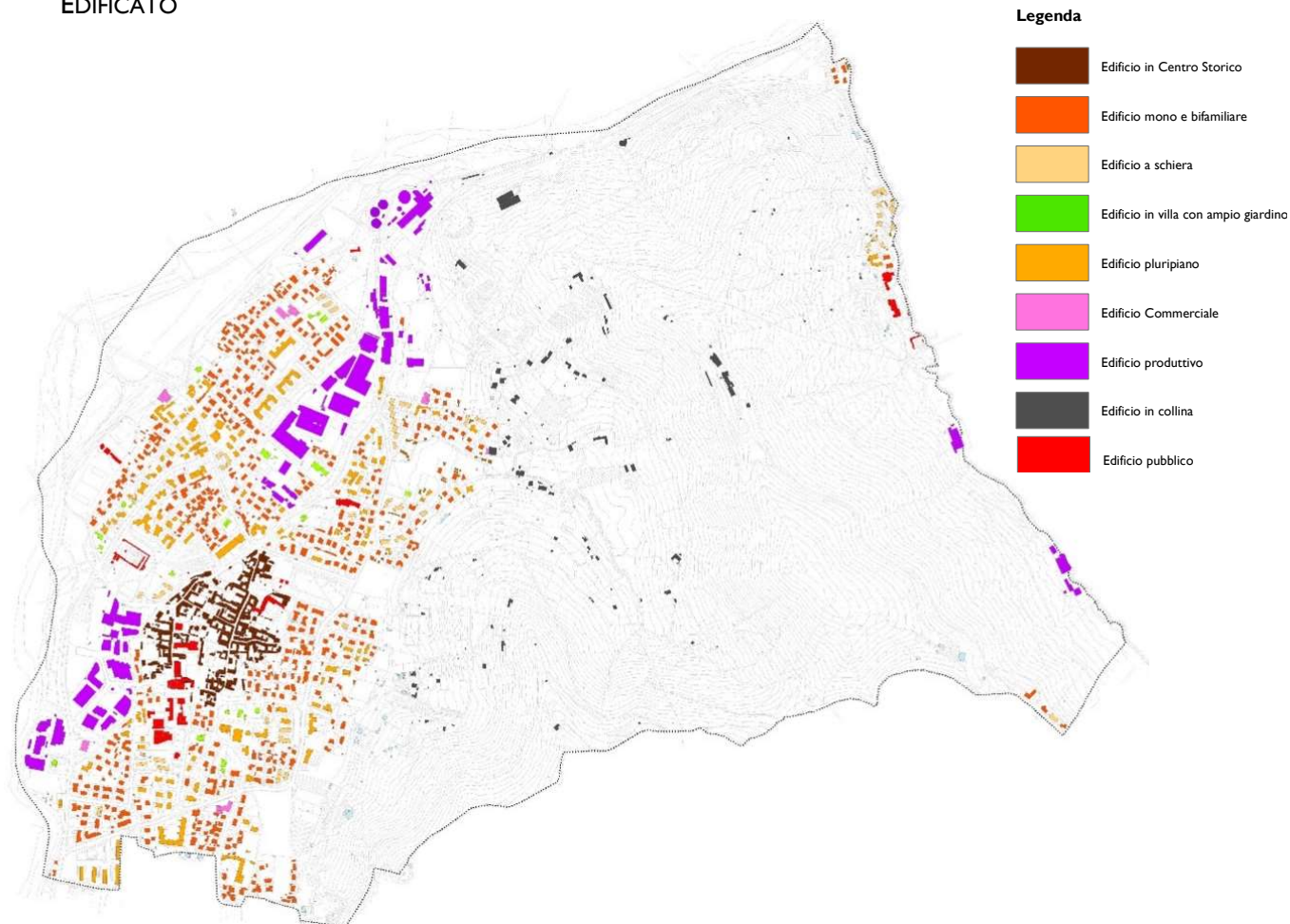
Confine comunale	Parchi e giardini	Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
Nucleo di antica formazione	Aree verdi incolte	Boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
Tessuto residenziale continuo mediamente denso	Impianti sportivi	Boschi di latifoglie a densità bassa governati a ceduo
Tessuto residenziale discontinuo	Seminativi semplici	Formazioni ripariali
Tessuto residenziale rado e nucleiforme	Seminativi arborati	Cespuglieti
Tessuto residenziale sparso	Colture floro-vivaistiche a pieno campo	Vegetazione dei greti
Insediamenti industriali, artigianali, commerciali	Orti familiari	Cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree
Impianti di servizi pubblici e privati	Vigneti	Cespuglieti in aree di agricole abbandonate
Impianti tecnologici	Frutteti e frutti minori	Spiagge, dune ed alvei ghiaiosi
Cimiteri	Oliveti	Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali
Reti stradali e spazi accessori	Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	

³⁰ Elaborazione GIS

L'uso del suolo si differenzia i due grandi ambiti: l'ambito naturale, dove troviamo il Fiume Serio, con la Roggia Borgogna a Nord (area Italgem) e il Torrente Gavarnia per tutto il tratto di confine a est con il Comune di Nembro, l'ambito collinare e pedecollinare che costituisce una grande parte del territorio comunale.

L'ambito antropico, costituito dal tessuto urbano consolidato è invece tutto concentrato nella porzione comunale fra gli elementi naturali di cui sopra e si distingue nelle due grandi aree a vocazione industriale a nord e a sud del paese, all'interno delle quali sono presenti anche aree di minore ampiezza destinate a impianti tecnologici e a depositi; al centro dell'area comunale, troviamo il centro storico, mentre nella restante parte del territorio comunale troviamo aree a vocazione residenziale.

EDIFICATO



Mappa dell'Edificato ³¹

L'edificato distinto in ambito residenziale, ambito produttivo e ambito a servizi si differenzia in diverse tipologie edilizie che ne definiscono la modalità insediativa.

Per l'ambito residenziale (Centro storico, mono e bifamiliare, a schiera, Villa con ampio giardino, pluripiano ed edifici in collina) è stata calcolata la superficie lorda di pavimento utilizzando i dati forniti dal database territoriale incrociati con la lettura della tipologia residenziale desunta dal P.G.T. vigente, da google maps e in alcuni casi attraverso sopralluoghi specifici.

³¹ Elaborazione GIS

Mentre per le restanti tipologie (produttiva e commerciale) si è ritenuto più significativo inserire il dato relativo alla superficie coperta e non un dato di consistenza volumetrica che avrebbe falsato l'analisi dell'edificato in rapporto agli altri ambiti.

La tabella seguente indica i valori

TIPOLOGIA EDILIZIA	CONSISTENZA	unità di misura	NOTE SUL CALCOLO
Edificio in Centro Storico	84.533	mq	SLP x n° di piani (Altezza/3) X 0,9*
Edificio monofamiliare o bifamiliare	214.294	mq	SLP x n° di piani (Altezza/3)
Edificio pluripiano	160.532	mq	SLP x n° di piani (Altezza/3)
Edificio a schiera	29.764	mq	SLP x n° di piani (Altezza/3)
Villa con ampio giardino	10.771	mq	SLP x n° di piani (Altezza/3)
Edificio in collina	37.948	mq	SLP x n° di piani (Altezza/3)
Edificio commerciale	4.142	mq	Superficie coperta
Edificio produttivo	76083	mq	Superficie coperta

Determinazione consistenza volumetrica S.C./slp per tipologia edilizia dell'edificato

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Per la stima della SLP degli edifici in Centro storico si è considerato il dato di S.C. (superficie coperta) di ciascun edificio moltiplicato per il numero di piani desunto dal database topografico, il valore ottenuto è stato poi ridotto del 10 % perché si è considerato che al piano terra spesso sono insediate attività commerciali quali botteghe, laboratori e piccoli negozi.

La consistenza dell'edificato nel Nucleo di antica formazione risulta pari a 84.533 mq, gli abitanti presenti sono.

ABITANTI VIA CENTRO STORICO		
	n. residenti	n. nuclei familiari
VIA PAPA GIOVANNI XXIII	288	123
VIA LOCATELLI	204	90
VIA RIGLESSO	53	27
VIA CASTAGNA (fino al civ.13)	123	54
VIA ROMA	20	11
PIAZZA EUROPA	26	16
	714	321



FABBRICATI MONO E BIFAMILIARI

L'edificato appartenente alla tipologia edilizia mono e bifamiliare, che rappresenta una parte cospicua dell'intero tessuto residenziale è pari a 214.294 mq di slp.

**FABBRICATI A SCHIERA**

La tipologia a schiera è meno presente, distribuita in modo episodico e caratterizzata da una slp complessiva pari a 29.764 mq.

**FABBRICATI CONDOMINIALI**

L'edificato appartenente alla tipologia edilizia pluripiano, che rappresenta una porzione inferiore alla tipologia precedente è pari a 160.532 mq di slp.

Questa tipologia è suddivisa in condomini di altezza superiore a tre piani nella parte a valle del paese, mentre nelle aree di frangia e nelle aree in Via Kennedy e in Via Aldo Moro gli edifici sono comunque mediamente alti tre piani.

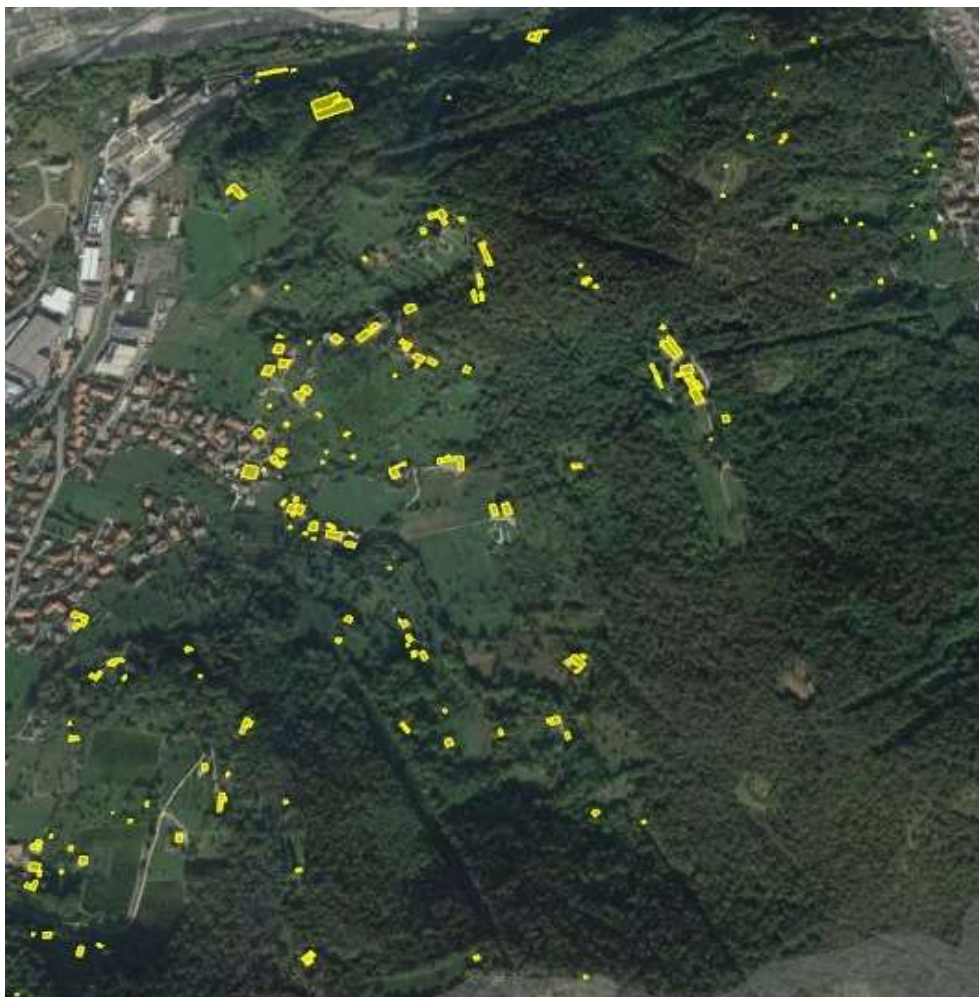


FABBRICATI CON GIARDINO SIGNIFICATIVO

Le Ville con giardino di dimensioni significative, anch'esse poco numerose e distribuite all'interno del Tessuto Urbano Consolidato in modo disomogeneo sono rappresentate da un valore di slp pari a 10.761 mq.



EDIFICI IN AREA COLLINARE



Gli edifici in area collinare estrapolati dal database topografico e già catalogati dal P.G.T. vigente, rappresentano un valore, in termini di slp, pari a 37.948 mq.

Il dato racconta della importante presenza di patrimonio edilizio interno alla collina, anche se è relativo all'insieme dei fabbricati, cioè comprensivo anche dei manufatti minori e di servizio.

Già il P.G.T. vigente riconosce attraverso la Tav. 07 dei fabbricati in collina e relativa schedatura, l'enorme patrimonio presente; la nuova variante, si pone come obiettivo la tutela e la gestione di questi edifici che anche quando non hanno una vocazione residenziale, possono contribuire in modo proattivo alla gestione e al mantenimento del bosco, delle aree coltivate e, più in generale, al turismo di prossimità.

EDIFICI A VOCAZIONE PRODUTTIVA

Le aree produttive della zona Nord sono rappresentate da aziende con edifici più storici, più ampi ed alti, mentre la zona Sud costituita in tempi più recenti possiede edifici più ridotti in termini di ingombro volumetrico, anche per il tipo di attività presenti.

La superficie coperta di questi insediamenti è pari a un 70.9651 mq.



EDIFICI A VOCAZIONE COMMERCIALE

Gli edifici a vocazione esclusivamente commerciale rappresentano una parte minore dell'edificato comunale, sono per lo più collegati ad attività di vendita e servizi privati. (supermercato, pasticceria, meccanico)

La superficie coperta, pari a 4.142 mq, è poco significativa se si considera l'intero tessuto urbano consolidato.

Si ritiene importante però indicare che le attività commerciali presenti all'interno del paese sono molte e che spesso, sono inserite al piano terra di fabbricati a vocazione residenziale o in aree che il PGT indica come residenziali.

Quindi un dato che esprime meglio la consistenza dell'ambito commerciale all'interno del comune è la slp collegata alla tassa rifiuti e che indica 29.355 mq (comprensiva di 14.662 di magazzini ed autorimesse).



4.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI

Prima della L.R. 1/2001 che ha introdotto l'istituto del Piano dei Servizi, i Piani Regolatori Comunali dovevano prevalentemente occuparsi del corretto dimensionamento e localizzazione dei servizi pubblici, intesi questi come aree o strutture pubbliche dove l'amministrazione erogava dei servizi.

Tale dimensionamento, oltre ad una logica di razionalità ed efficienza, doveva altresì rispondere ai parametri codificati dal DM n° 1444 del 2/4/68 che individuavano una quota minima di 18 mq di aree pubbliche per abitante (i cosiddetti standard urbanistici). La legge regionale 51/75 aveva poi, per la Lombardia, elevato tale valore di quasi il 50%, portandolo a 26,5 mq per abitante.

Tali valori hanno garantito nel tempo il formarsi di una discreta dotazione di aree pubbliche distribuite nel territorio; tuttavia, non sempre tale risultato si è accompagnato alla qualità delle aree e dei servizi in essi erogati, essendo in molti casi la pianificazione comunale risultata orientata al mero rispetto del dato quantitativo di standard, spesso anche solo come pura previsione al di là dell'effettiva possibilità di sua realizzazione.

Lo strumento Piano dei Servizi è stato allora introdotto da Regione Lombardia con lo scopo di spostare l'attenzione dal dato quantitativo della superficie pubblica di standard all'effettiva consistenza di una strategia volta all'erogazione del servizio più che al possesso, reale o ipotizzato, di spazio. Così il valore totale degli standard è stato riportato all'originario 18 mq per abitante e parimenti si è chiesto di contemplare nella valutazione dello standard anche l'effettiva esistenza dei servizi. Ad esempio, l'assistenza domiciliare, che, al di fuori degli uffici municipali, non richiede spazio pubblico, è computabile a tutti gli effetti come standard.



Il senso della nuova normativa non è più dunque l'accento sul rispetto formale del valore superficiale, in generale ormai garantito dai piani precedenti, ma lo stimolo alla produzione di una strategia riconoscibile ed efficiente per l'erogazione dei servizi pubblici. Palesando tale strategia sarà poi possibile stimolare la compartecipazione privata (sussidiarietà orizzontale) all'attuazione delle previsioni.

Con l'incorporazione del Piano dei Servizi all'interno del PGT, avvenuta con la LR 12/05, il PdS, potendosi ora appoggiare anche alle potenzialità perequative ammissibili nel Piano delle Regole, diviene strumento davvero assai distante dal concetto tradizionale di calcolo degli standard. Assume senso allora solo se la costruzione del Piano riesce ad assegnargli modalità attuative consone alla materia di cui tratta, cioè la costruzione di comunità, la cui complessità, ricchezza e potenzialità, non può essere ridotta al rispetto di una mera tabella quantitativa.

4.4.1 Dimensionamento dei servizi locali:

Per la realizzazione del nuovo Piano dei Servizi è necessaria la valutazione complessiva delle aree di interesse pubblico. Tale valutazione, anche se le nuove disposizioni regionali collegano la determinazione puntuale dei fabbisogni alla redazione del piano dei servizi³², mantenendo un riferimento, ormai indicativo, di soli 18 mq complessivi per abitante, è utile, in questa fase, condurla a confronto con le necessità definite e articolate dal D.M. 1444/68.

La dotazione minima di standard per abitante è così suddivisa nel D.M. 1444/68:

- aree per l'istruzione inferiore mq/ab. 4,5
- aree per attrezzature di interesse comune mq/ab. 2
- aree per verde attrezzato e sportivo mq/ab. 9
- aree per parcheggi mq/ab. 2,5

Occorre anche ricordare che fino alla promulgazione della L.R. 12/05, in relazione a quanto disposto dalla LR 51/75, si determinavano gli standard in mq 26,5 mq per abitante.

La valutazione complessiva degli standard, come previsto dal disposto normativo regionale, è stata effettuata in correlazione alla lettura dello stato di attuazione ed alle previsioni del Piano dei Servizi.

La misurazione aggiornata delle aree a standard, considerata una popolazione residente, al 1° gennaio 2022, di 6.612 abitanti, risulta la seguente:

STANDARD ZONE RESIDENZIALI		Dotazione attuale	Minimi attuali (lr 12/05)	Minimi precedenti (lr 51/75)
parcheggi	mq	29.030	18 mq per abitante di cui almeno in 50% deve essere destinato a verde e attrezzature collettive	3,00x 6612=19.836
aree per l'istruzione	mq	23.261		4,50x 6612=29.754
per attrezzature di interesse comune di cui per attrezzature religiose	mq	48.843 17.621		4,00 x 6612=26.448
aree per verde attrezzato e sportivo	mq	77.213		15 x 6612=99.180
aree a parco urbano		32.681		
verdi spondali di valenza ambientale e fruitiva		325.913 ³³		
Totale aree verdi		435.807		
Sommano standard zone residenziali	mq	536.941		119.016
STANDARD ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI				
per aree produttive ³⁴	mq	-	13.087	13.087
per attività commerciali ³⁵	mq	-	2.935	2.935
Sommano standard zone produttive e commerciali	mq	-	16.022	16.022
SOMMANO STANDARD COMPLESSIVI	mq	536.941	135.038	191.240

Considerando unificati i dati delle zone produttive con quelli delle zone residenziali, risulta una dotazione di standard, complessivamente superiore sia ai minimi di legge attuali che ai minimi precedenti. In particolare, il dato del verde di fruibilità pubblica risulta molto ampio anche per la presenza delle aree demaniali spondali, di cui però va nel tempo potenziata l'accessibilità.

³² Il PGT è tenuto ad assicurare la dotazione di aree pubbliche in relazione alle esigenze specifiche riconosciute per il territorio comunale. A differenza di quanto precedentemente previsto (art. 22 della LR 51/75, così come poi modificato dalla L.R. 1/2001) ora non è più tenuto ad assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche in riferimento a specifici STANDARD teorici, ma, invece, ad assicurare l'effettiva realizzabilità e corretto dimensionamento delle stesse.

³³ Sono comprese anche le aree demaniali per la loro valenza ambientale anche se non sempre interamente fruibile

³⁴ Dato basato su una superficie fondiaria produttiva stimata in 130.869 mq

³⁵ Dato basato sulla superficie fondiaria commerciale stimata in 29.355 mq, comprensiva di 14.622 mq di magazzini ed autorimesse

E' evidente come questo dato, pur necessario a soddisfare i parametri di legge, sia in sé non troppo rilevante al fine della effettiva funzionalità e fruibilità dei servizi stessi, in quanto il discriminare per la valutazione dei servizi consiste nella loro effettiva accessibilità e frequentazione da parte della popolazione. La strategia del Piano dei Servizi sarà dunque volta soprattutto alla definizione delle possibilità di evoluzione qualitativa degli stessi.

4.4.2 Servizi attualmente erogati

Di seguito si riportano i servizi presenti sul territorio, divisi per tipologia:

ISTRUZIONE

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	descrizione del servizio	descrizione dell'utenza servita	referenti del servizio	convenzione
Asilo nido	Asilo Nido "IN CAMMINO"	asilo nido	48 nido	Amministrazione Comunale	sì
Istruzione infantile	scuola dell'Infanzia "COMM. PIERO E MATILDE CAVALLI"	scuola dell'infanzia	14 sez. primaria 6 sezioni 110 iscritti	Amministrazione Comunale	sì
Istruzione dell'obbligo	scuola Primaria di Villa di Serio	scuola primaria pubblica da lunedì al sabato con 3 pomeriggi	10 classi 194 alunni	Istituto Comprensivo Villa di Serio	
	Scuola Secondaria di I grado	scuola secondaria pubblica da lunedì a sabato dalle 8.15 alle 13.15	9 classi 173 alunni	Istituto Comprensivo Villa di Serio	
Assistenza Educativa Scolastica	Scuole dell'Infanzia, primarie e secondaria e superiore	inserimento di alunni con disabilità e con difficoltà di apprendimento	20 utenti	Amministrazioni comunali provincia per n° ore settimanali	

L'istruzione copre le necessità legate ad ogni fascia d'età erogando il servizio ad una popolazione scolastica relativa a 523 alunni (da 0 a 14 anni) e l'assistenza educativa è attivata per 20 alunni BES e DSA.

PRATICA DEL CULTO E DELLE ONORANZE FUNEBRI

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	descrizione del servizio	descrizione dell'utenza servita	referenti del servizio	convenzione
Onoranze ai defunti	Cimitero	Ricovero salme		Amministrazione Comunale	
Culto	Santuario	Funzioni religiose chiesa cattolica		Parrocchia	
	Chiesa Parrocchiale	Funzioni religiose chiesa cattolica		Parrocchia	
	Chiesina S. Lorenzo	Funzioni religiose chiesa cattolica cappella funebre		Parrocchia	
Oratorio	Oratorio San Giovanni Bosco	Funzioni religiose, e di aggregazione sociale.4 sale polifunzionali, 1 cucina con sala mensa	annessa, parco giochi e bar	Parrocchia	
Santelle		Sacralizzazione del territorio		varie	

SERVIZI AMMINISTRATIVI E ALLA CULTURA

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	descrizione del servizio	descrizione dell'utenza servita	convenzioni
Servizi municipali	Municipio	Vari	intera popolazione ed utenza produttiva	
Servizio bibliotecario	Via Papa Giovanni XXIII, 60	Biblioteca: emeroteca; settori infanzia, ragazzi, adolescenti; adulti. mediateca 0/3; lettura, esposizioni	Prestiti in corso 230.803 Iscritti alla RBBG 112.582	Sistema bibliotecario provinciale
Avis	Municipio	Sede associazione	intera popolazione ed utenza produttiva	
Associazione Genitori A.P.S	Municipio	Sede associazione	Tutti gli associati	
Solidarietà 1991 ONLUS	Via Locatelli, 1	Solidarietà verso comunità bisognose	Comunità bisognose	
Associazione Traiettorie Instabili	Municipio	Promozione culturale	intera popolazione ed utenza produttiva	
Centro primo ascolto e coinvolgimento Caritas	Via Locatelli, 1	Ascolto e cura delle persone in difficoltà	Persone bisognose	sì
Circolo Culturale Ricreativo per anziani "Monsignor Marchesi"	Via Dosie, 2	Centro sociale	Popolazione anziana	
Comitato genitori della Scuola dell'Infanzia	Via Locatelli, 10	Sede associazione	Tutti gli associati	
Cooperativa S. Stefano delle ACLI	Via Locatelli, 10	Tutela previdenziale e assistenziale	intera popolazione ed utenza produttiva	
Proloco	Via Papa Giovanni XXIII	Promozione territorio	Intera comunità	
Associazione Volontari Protezione Civile Villa di Serio ODV	Via Papa Giovanni XXIII	Tutela e salvaguardia popolazione e territorio	Intera comunità	
Young Minds Villa di Serio		Musica e svago	Under 30	
Coro "Le voci del tempo"		Canto	Coro "Le voci del tempo"	
Associazione "AMAS LAETITIA"	Giovani madri	Allattamento e aiuto alle neomamme	Associazione "AMAS LAETITIA"	
Coro Laudate	Intera popolazione	Canto		
Organizzazione "Rock sul Serio"	Intera popolazione	Manifestazioni musicali		

SERVIZI ALLA PERSONA

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	descrizione del servizio	descrizione dell'utenza servita	convenzioni
S.A.D.	non localizzabile	Servizio assistenza domiciliare per anziani e disabili	13 utenti	
CRE e MINICRE	scuola dell'infanzia primaria e secondaria	Centro Ricreativo Estivo per bambini e ragazzi	376 utenti	
Gioco parco	scuola dell'infanzia e nido	Centro Ricreativo Estivo per bambini	47 utenti	
Spazio Gioco	scuola dell'infanzia primaria e secondaria	Centro Ricreativo per bambini	61 utenti	
Pasti a domicilio	non localizzabile	Consegna a domicilio pasti	26 utenti	
Gruppo Pensionati CISL	Via Dosie, 2	Consulenza assicurativa e previdenziale	Tutti gli iscritti	
Gruppo Usato Solidale	Via Locatelli, 2	Raccolta vestiti e materiale usato	Persone bisognose	
Volontari per l'assistenza	Municipio	Disabili, anziani bisognosi	Persone bisognose	sì
Fondazione centro diurno Integrato "Serafino Cuni"	Piazza Europa, 2	Assistenza sociale e sociosanitaria	Disabili, anziani bisognosi	
Laboratorio Ergoterapico "Ingranaggio"	Via Berlinguer, 5	Disabilità e disagio generale	Disabili	

SOSTEGNO ABITATIVO

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	descrizione del servizio	descrizione dell'utenza servita	referenti del servizio	convenzione
contributo affitto	non localizzabile	contributo concesso a favore di famiglie che abitano in casa in affitto contributo erogato in base al reddito i.s.e.e	25 utenti	Amministrazione comunale Ambito servizi sociali	
Alloggi erp case popolari		alleggi dati in affitto	11 utenti	Amministrazione comunale Ambito servizi sociali	

SERVIZI SANITARI E PREVENZIONI CALAMITÀ

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	descrizione del servizio	descrizione dell'utenza servita	referenti del servizio	convenzione
Ambulatori medici di base	Varie proprietà pubbliche e private	Ambulatori privati medici privati localizzati sull'intero territorio.	Intera cittadinanza	Medici di base	
Gruppi di Cammino	Non localizzabile	attività fisica all'aperto per prevenire malattie cardiovascolari	Popolazione adulta, diverse decine	associazione	

PRATICA SPORTIVA

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	descrizione del servizio	descrizione dell'utenza servita	referenti del servizio	convenzione
Pratica sportiva	Palestra Polifunzionale c/o Scuola Secondaria, Via Roma Centro Sportivo Via P.Cavalli	Atletica, Basket Ginnastica, Bocce, Calcio, Kik Boxing, Running, Volley, Tennis, Zampe selvagge	Intera popolazione	Dirigenti delle singole società appartenenti all'intero Centro Sportivo	
	Via Locatelli	Gruppo Sportivo Oratorio (Calcio)	Bambini e bambine dai 4 anni agli 11 anni		

MOBILITÀ E SOSTA

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	descrizione del servizio	descrizione dell'utenza servita	referenti del servizio	convenzione
Trasporto pubblico	Fermata Villa di Serio	trasporto su gomma	Intera popolazione	Società ATB	
	Fermata Alzano Lombardo	Trasporto su rotaia	Intera popolazione	Società TEB	

FRUIZIONE AMBIENTE

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	Indirizzo	descrizione dell'utenza servita	referenti del servizio	convenzione
Fruizione Ambientale	PARCO DEL SERIO	Parco fluviale -PLIS NATURALSERIO	Intera popolazione	Amministrazione comunale	
	ECOMUSEO	PLIS DEL MONTE BASTIA	Intera popolazione	Amministrazione comunale	
	Campo Sportivo Comunale	Via Cavalli	Intera popolazione	Amministrazione comunale	si
	Parco del Volontario	Parco fluviale -PLIS NATURALSERIO	Intera popolazione	Amministrazione comunale	si
	Parco Cinofilo del Serio	Parco fluviale -PLIS NATURALSERIO	Intera popolazione	Amministrazione comunale	si
	Parco dei Gelsi	Via dei Gelsi	Intera popolazione	Amministrazione comunale	si
	Parco Delle Cooperative	Via Mons. Marchesi	Intera popolazione	Amministrazione comunale	si
	Parco Carrara	Via Carrara	Intera popolazione	Amministrazione comunale	si

SERVIZI AMBIENTALI TECNOLOGICI

tipologia servizio	dotazioni territoriali impiegate	descrizione del servizio	descrizione dell'utenza servita	referenti del servizio	convenzione
ciclo integrato delle acque	rete infrastrutture	distribuzione idropotabile	intera popolazione ed utenza produttiva	Uniacque SpA	SI
	rete infrastrutture	rete fognaria	intera popolazione ed utenza produttiva	Uniacque SpA	SI
fornitura metano	rete	distribuzione metano	intera popolazione ed utenza produttiva	Ditta privata	SI
fornitura gas gpl	rete	distribuzione gpl	intera popolazione ed utenza produttiva	Diverse società	
smaltimento rifiuti	intero territorio	raccolta differenziata dei RSU	intera popolazione ed utenza produttiva	Ditta privata	SI
	Centro di raccolta	Raccolta differenziata di rifiuti speciali	intera popolazione ed utenza produttiva	Ditta privata	SI
decoro urbano	aree pubbliche	pulizia luoghi pubblici	intera popolazione ed utenza produttiva	Comune + Ditta privata per pulizia strade	
Antenne	Rete	Distribuzione per la telecomunicazione	intera popolazione ed utenza produttiva	Gestori telefonia mobile Tv e radio	

PARTECIPAZIONI A SOCIETÀ

- Fondazione Serafino Cuni
- Società servizi sociosanitaria (ex Legge 328/2000)
- Uniacque S.p.A.
- Consorzio depurazione e ambiente spa
- Villa Carrara S.r.l.

AFFIDAMENTI DI SERVIZI:

- Cooperativa "il cantiere" per progetto giovani;
- Società Servizi Socio-Sanitari per assistenza domiciliare;
- Uniacque per servizio idrico integrato;
- Cooperativa "impegno sociale" per pulizia locali;
- Ditta Privata per illuminazione pubblica
- Sistemi antincendio ditta Privata
- Ditta privata per assistenza informatica;
- Ditta privata per raccolta e smaltimento rifiuti;
- Ditta privata per vigilanza stabili comunali;
- Ditta privata per la mensa scolastica e pasti a domicilio.

CONVENZIONI IN ATTO

- Centro Culturale Ricreativo per anziani;
- Parrocchia-Caritas;
- Parrocchia gestione del verde e raccolta differenziata;
- Parrocchia per gestione C.R.E.;
- Associazione Volontari per l'Assistenza;
- Fondazione "P. Cavalli" – Scuola dell'Infanzia;
- Fondazione "P. Cavalli" – Asilo Nido;
- Parrocchia Gavarno per Scuola Materna "ss. Innocenti";
- Parco Regionale dei Colli per gestione PLIS Monte Bastia e PLIS del Roccolo;

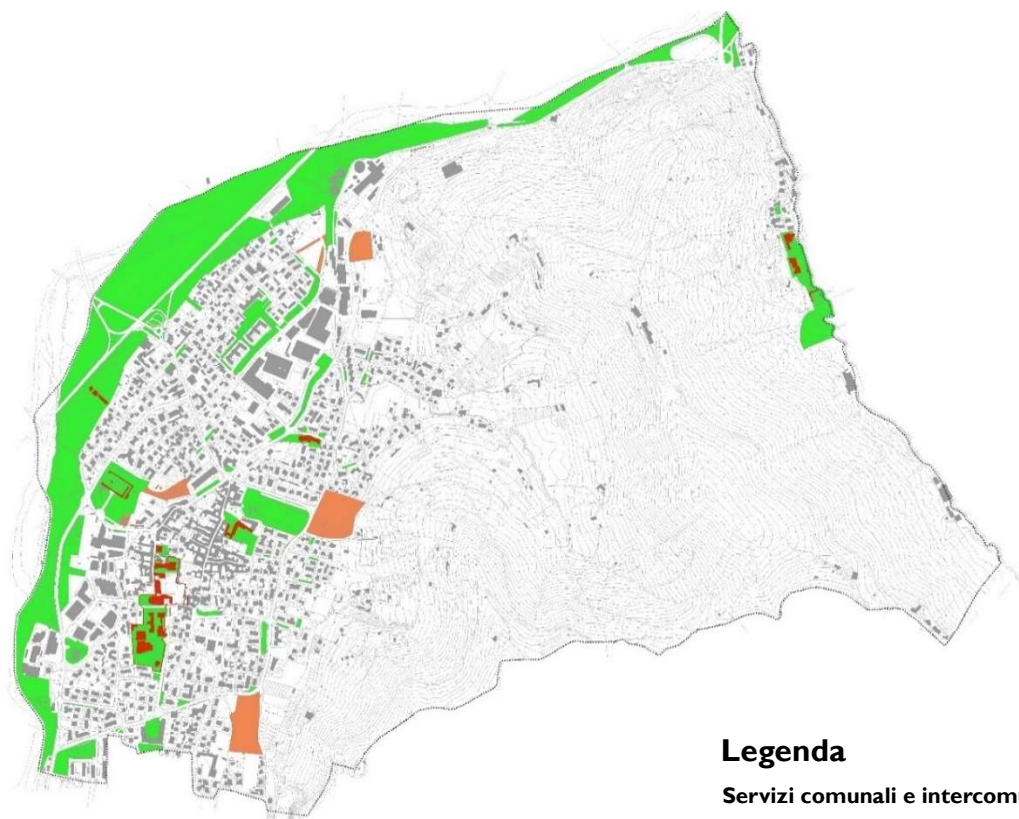
- Polizia Locale intercomunale Valseriana;
- Fondazione “S. Cuni” per gestione Centro Diurno Integrato;
- Tribunale di Bergamo per lavori di pubblica utilità;
- Aler per calcolo canoni di locazione alloggi;
- Servizio di scuola materna e asilo nido;
- Sistema bibliotecario con Rete Bibliotecaria Bergamasca;
- Interventi di Rigenerazione Urbana con comune di Scanzo;
-

4.4.3 Valutazione attuale dello stato dei servizi

Il comune di Villa di Serio è caratterizzato da dotazioni di spazi e servizi pubblici ben radicati e distribuiti sull'intero territorio comunale, particolarmente attivo è l'associazionismo locale che si rivolge sia alle emergenze sociali che a varie necessità legate alla fascia della popolazione più fragile.

Anche le associazioni sportive, così come quelle culturali meritano di essere richiamate per il loro impegno costante, il paese, anche grazie alle sue peculiarità territoriali, risulta ricco di offerte interessanti e differenziate per fasce d'età.

L'attuazione dei servizi inseriti nel P.d.S. vigente è praticamente quasi conclusa, solo poche aree destinate a servizi non sono ancora state attuate. Come è indicato nella mappa che segue, le aree non attuate sono: a nord, di fronte alla fabbrica Italgem, l'area destinata a verde attrezzato attualmente utilizzata come parcheggio e deposito; nella fascia centrale del territorio comunale, l'area attigua all'azienda Florovivaistica Piersanti p.a. Aristide, anch'essa destinata a verde attrezzato e infine l'area a sud del paese, denominata “pratone”, anch'essa avente funzione ambientale.



Mappa Livello di attuazione servizi

Legenda

Servizi comunali e intercomunali

- servizio esistente
- servizio di progetto
- edificio pubblico

Oltre a queste tre aree, che hanno una dimensione tale da essere nominate in questa ricognizione, esistono le aree a servizi dell' A.T.R. 2, che è quasi completamente attuato.

Si rileva la necessità che il PGT, attraverso il dettaglio del Piano delle regole e del Piano dei Servizi, sviluppi indicazioni specifiche per la funzionalità del sistema delle aree pubbliche centrali, ad oggi oggetto di rilevante fruizione ma non ben coordinate nei percorsi di accessibilità sia ciclopedonale che carrale.

Occorre dunque corredare gli sviluppi di piano di un masterplan dello spazio pubblico centrale.

L'intero asse Asilo nido, Scuola Infanzia, Oratorio, Chiesa, palestra comunale, Scuole primaria e secondaria, Centro sociale e Poste che si estende da Nord a sud, in modo particolarmente compatto, sarà quindi oggetto di disposizione più specifiche nel Piano dei Servizi.



5 Gli obiettivi dell'amministrazione

5.1 OBIETTIVI DI MANDATO DELL'AMMINISTRAZIONE

Con D.C.C. n. 15 del 07/06/2019 l'attuale amministrazione ha dato inizio alla sua attività, esplicitando, come previsto dalla legge, i propri obiettivi di mandato:

- **PREVENZIONE:** promozione di screening sanitari, formazione badanti, realizzazione di percorsi di educazione alimentare e incentivazione attività del Centro Ricreativo e Culturale degli anziani.
 - **PROMOZIONE:** Implementazione del fondo casa /famiglia con Caritas, borse lavoro co la Parrocchia e il Centro di Primo Ascolto, rinnovo dei tirocini professionalizzanti.
 - **PROTEZIONE:** Continuità di Telesoccorso, Servizio Pasti a domicilio, Assistenza domiciliare, trasporto "sociale", caffè "sociale".
 - **ISTRUZIONE:** Sostegno e condivisione con la scuola di P.d.S., assistenza educativa e Sportello Psicopedagogico per l'intero istituto comprensivo. In particolare, continuerà l'abbattimento di una quota della retta per il "Nido" e la promozione del Consiglio Comunale dei ragazzi.
 - **POLITICHE GIOVANILI:** Sostegno del "Progetto giovani", Consolidamento del "Polo dell'infanzia", per la condivisione degli stili educativi e, infine, l'istituzione della "Consulta giovanile"
 - **CULTURA E SPORT:** Mantenimento di tutte le attività culturali già in essere, sia di quelle aventi finalità di promozione e stimolo alla lettura, sia di quelle aventi obiettivi di crescita e conoscenza culturale. Per il settore sportivo proseguirà la collaborazione con la polisportiva già ben strutturata ed efficace, mentre, se si riuscirà ad ottenere finanziamenti attraverso la vincita di bandi regionali, saranno realizzati tre interventi significativi 1) Percorso vita in un Parco; 2) Copertura delle tribune; 3) Riconversione del campo di sabbia in sintetico.
 - **AMBIENTE:** Tutela della collina anche attraverso la Convenzione istituita con il Parco dei Colli, cura del verde dei parchi grazie ai volontari, manutenzione dei parchi presenti e realizzazione Pista ciclopedonale su Via Locatelli-Via Cimitero – Via Orti fino alle scuole. Realizzazione Centro Raccolta Rifiuti, progetto realizzato e attivo.
 - **TUTELA DEL TERRITORIO:** abbattimento barriere architettoniche laddove è ancora necessario, completamento dell'illuminazione pubblica a led, ristrutturazione bagni a servizio del Parco Carrara e mercato, realizzazione magazzino Protezione Civile e studio specifico per risoluzione parcheggio zona scuole.
 - **AMMINISTRARE CON GIUDIZIO:** gestione oculata delle risorse pubbliche anche attraverso collaborazioni intercomunali.
- *Comunità Montana ai quali parteciperemo con puntualità e idee innovative come, peraltro abbiamo fatto*
Obiettivi di sviluppo complessivo e compatibilità economica del PGT

5.2 OBIETTIVI DI SVILUPPO

Gli ambiti di possibile influenza delle previsioni del PGT, ed in particolare del DdP, possono essere individuati in rapporto all'influenza ed alle ricadute che queste potrebbero avere in un intorno territoriale più vasto rispetto ai confini comunali. In linea di massima, tuttavia, le ricadute le si avranno entro il confine comunali e, marginalmente nei comuni di corona per la presenza delle connessioni che connettono Villa di Serio all'intorno.

5.2.1 Evoluzione demografica

Il Comune di Villa di Serio per gran parte dell'ultimo ventennio ha continuato, seppur in modo attenuato, il costante aumento demografico che lo connotava dal dopoguerra, culminando tuttavia negli ultimi anni ad una dinamica di sostanziale stabilità, connotata anche da una leggera regressione della popolazione residente, imputabile in parte al periodo pandemico.

Pur ricordando che la piccola dimensione del sistema socioeconomico villoese, nel contesto della più vasta conurbazione pedemontana bergamasca, fa apparire un po' labile la ricerca di obiettivi programmatici solo locali, in quanto parte rilevante dei fattori che inducono la trasformazione di un territorio scaturisce da input di sistema, riconducibili per lo meno alla scala vasta, se non alla dimensione globale delle relazioni, si ritiene tuttavia che il perseguimento delle azioni strategiche proattive esplicitate in questo Documento di Piano (v. cap 7), vincolante per le scelte dell'ente, che con l'approvazione di questo documento si impegna così a perseguire sistematicamente quelle direzioni di trasformazione, possa comunque determinare un influsso positivo sulla dinamica demografica locale.

L'obiettivo, ormai conclamato anche a livello normativo, di limitare l'espansione dell'urbanizzato, privilegiando la riorganizzazione dell'abitato interno, ed affidando le nuove trasformazioni ad operazioni di potenziamento e qualificazione dei servizi, induce ad ipotizzare uno scenario di evoluzione demografica che, allineato all'andamento tendenziale dell'ambito di riferimento, porta il territorio locale verso un'ipotesi evolutiva di conclusione sostanziale del ciclo di espansione demografica.

Tuttavia, è chiaro che l'innescio di possibili operazioni diffuse di rigenerazione urbana richiedono la definizione di uno scenario di tenuta economica e demografica senza il quale appare assai difficile perseguire l'obiettivo della trasformazione. La continuità della crescita demografica è dunque un obiettivo necessario che, date le dimensioni contenute, non dovrebbe trovare un serio limite nella possibilità di erogazione dei servizi alla popolazione, anche se oggi già al culmine per ciò che concerne i servizi scolastici ed in crescente complessità di problematiche e di intensità di problemi per ciò che riguarda i servizi sociali.

Per l'insieme di queste ragioni si ritiene opportuno e possibile proporre uno scenario obiettivo per il 2028 (orizzonte quinquennale rispetto alla prevedibile approvazione del Documento di Piano) pari a ca 6.700 -7.000 abitanti. Si tratta di uno scenario il cui obiettivo minimo rappresenta la stabilità demografica e l'obiettivo maggiore la ripresa di una crescita dovuta una capacità attrattiva dei processi di rigenerazione.

Si ritiene che per una parte riconoscibile di questo incremento, nell'ordine almeno di 100 - 150 abitanti, anche per sanare una carenza pregressa e per marcare l'incremento con l'attrattività di fasce di popolazione giovane, debbano porsi le condizioni per un accesso facilitato al mercato delle abitazioni, soprattutto, mediante iniziative specifiche di housing sociale.

5.2.2 Il dimensionamento del fabbisogno abitativo e gli sviluppi residenziali

Le analisi di piano (v. cap. 4.3) ci portano a stimare il patrimonio immobiliare residenziale di Villa di Serio in complessivi mq. 499.900, così ripartito: mq 83.500 nel nucleo storico, mq 416.400 al suo esterno.

A questi occorre aggiungere il valore di completamento degli ATR 1 e 2, pari a ca. 6.000 mq per un totale di circa 505.900 mq di SLP.

Depurando questi dati della porzione utilizzata per usi non residenziali (ca 10%), dalla porzione di fisiologico non utilizzo (ca 5%) possiamo stimare il patrimonio immobiliare ad uso abitativo disponibile per residenti di Villa di Serio come da tabella seguente.

Considerati i 6.612 abitanti al 1 gennaio 2022, si determina un dato medio di 65 mq x abitante.

Se scindiamo i dati tra nucleo antico e resto dell'edificato residenziale abbiamo i seguenti valori:

	SLP complessiva	SLP residenziale (stimata 85%)	abitanti	SLP/abitanti
nucleo antico	83.500	71.000	714	99,44 mq
residenziale esterno	422.400	359.000	5.898	60,87 mq
Totale	505.900	430.000	6.612	65,04 mq

Per la determinazione del fabbisogno tendenziale di abitazioni si assume il dato di 50 mq x abitante, ormai comunemente utilizzato per la determinazione dei fabbisogni di urbanizzazioni (standard), in quanto l'evoluzione delle modalità abitative verso maggiori qualità ed articolazioni degli spazi e la riduzione tendenziale dei nuclei familiari comportano la diffusa aspirazione a modelli abitativi assai diversi da quelli precedenti, che erano valutati in tagli di alloggio minori.

Questi valori evidenziano un dato medio di buona disponibilità di abitazioni nel tessuto residenziale esterno (60mq cadauno in luogo di 50mq), ed una condizione di ampio sottoutilizzo per il nucleo antico (100 anziché 50). Nell'insieme indicano una condizione di ridotta dinamicità del mercato immobiliare, che non sembra abbisognare di ulteriori espansioni, salvo quelle correlate ai processi di rigenerazione interni al tessuto.

5.2.3 Evoluzione delle attività produttive

Complessivamente a Villa, sono localizzati 200 fabbricati destinati ad attività produttive attive nel settore secondario per complessivi mq 130.869 mq di aree utilizzate e 76.083 mq di superficie coperta.

Per l'evoluzione delle attività produttive si propone il seguente scenario:

- Per le attività medio piccole l'evoluzione delle tecnologie e delle modalità lavorative tende sempre più a modificare le tradizionali modalità insediative, permettendo una maggiore compatibilità con gli ambienti urbani. Tale compatibilità può permettere di promuovere una pluralità degli usi del territorio urbano assai differenti dalle tradizionali politiche di zoning, ottenendo così una vitalizzazione del sistema delle relazioni urbane (sociali ed economiche). Questo può utilmente avvenire ovviamente, non in tutte le aree del territorio e per quelle attività chiaramente compatibili dal punto di vista ambientale, quali artigianato non molesto, capaci cioè di assicurare il rispetto dei valori di emissione necessari nelle zone abitative (es. inquinamento acustico), e la ridotta movimentazione quotidiana di merci, compatibile con il calibro, perlopiù secondario, delle strade del tessuto residenziale.
- Per le attività produttive medio grandi si possono dare due casi, lo sviluppo di un'attività locale precedentemente di ridotta dimensione che richiede spazi maggiori o l'insediamento di una nuova attività. Non appare opportuno stimare gli scenari quantitativi di riferimento per queste ipotesi perché esse dipendono dalle assai differenti condizioni di ogni singola azienda sui cui dati il piano locale ha scarsa influenza. Occorre però considerare che il Piano è comunque chiamato a perseguire uno scenario evolutivo in quanto positivo per la crescita socioeconomica locale e dunque deve essere pronto a fornire le risposte all'insorgere, non facilmente prevedibile, della domanda.

Nel caso dello sviluppo di un'attività esistente si ritiene che il piano debba adottare meccanismi di valorizzazione atti a favorire, beninteso all'interno del rispetto delle necessarie prestazioni ambientali e paesaggistiche, la rilocalizzazione in aree adatte per accessibilità e distanza dal nucleo abitato. Nel caso di nuovi insediamenti, già previsti dal PGT vigente, occorre che il piano preveda la possibilità di ammetterne la localizzazione, in quanto possibili portatori di benefici economico-occupazionali, ma all'interno di una valutazione attenta dei dati di impatto che

l'attività comporta, non solo in termini ambientali e paesaggistici ma anche di interazione economica con la comunità locale. Occorre cioè prestare particolare attenzione al fenomeno della localizzazione crescente di nuove attività di stoccaggio e transito merci portatrici di assai elevati consumi di suolo ma spesso di scarsi benefici economici per i territori utilizzati.

5.2.4 *Evoluzione delle attività commerciali*

A Villa sono localizzate, 67 piccole attività commerciali (esercizi di vicinato) oltre a 22 medie strutture di vendita (slp compresa tra i 150 ed i 1500 mq) per complessivi mq 14.691 di SLP utilizzata a fini commerciali³⁶ anche in edificato a destinazione mista e di cui 4.142 mq di SLP specificamente dedicata nei fabbricati solo commerciali.

Le possibilità evolutive del settore commerciale, che riteniamo assai importante per la vitalizzazione del nucleo urbano e per il mantenimento delle sue caratteristiche di centralità sono direttamente collegate alle possibilità di sviluppo socioeconomico del paese. Il piano intende dunque operare per favorire la molteplicità degli usi possibili nelle zone residenziali, evitando così la monofunzionalità che non produce relazione e dunque non incentiva neppure le piccole attività commerciali. A tal fine il Piano delle regole individua alcuni spazi pubblici principali sui quali appare opportuno incentrare gli obiettivi di qualificazione dei luoghi (arredo urbano, potenziamento della ciclopeditività) che contribuiranno a favorire il sistema delle relazioni locali.

Al fine del sostegno della struttura commerciale locale si ritiene altresì opportuno ammettere anche la possibile evoluzione degli esercizi di vicinato in medie strutture di vendita di quartiere, in posizione correlabile alle principali aggregazioni commerciali esistenti.

5.2.5 *Obiettivi del sistema della mobilità*

I flussi fondamentali delle connessioni territoriali non interferiscono direttamente col centro abitato. Ciò permette a buona parte delle aree insediate di godere di una condizione di sostanziale assenza di problemi di attraversamento. Non mancano tuttavia problematiche locali, in particolare per l'attraversamento del nucleo antico, per l'efficace accessibilità delle aree a servizi e per il disimpegno di alcuni insediamenti produttivi.

Gli obiettivi di miglioramento sono perciò connessi all'ulteriore miglioramento della rete di mobilità dolce locale, alla risoluzione delle problematiche prima citate ed ad un possibile migliore connessione con la rete di trasporto pubblico locale, in particolare con il servizio tranviario metropolitano, la cui fermata più raggiungibile è ora piuttosto distante da diverse zone del centro abitato.

5.2.6 *Il sistema paesistico – ambientale*

Si ha l'obiettivo di garantire, anche attraverso una maggiore conoscenza ed un potenziamento delle reti ecologiche, la continuità della qualità dei paesaggi e dei sistemi della naturalità: sistemi collinari, il sistema dell'asta fluviale del Fiume Serio e del Torrente Gavarnia. Anche valorizzando la presenza dei due P.L.I.S.: "Serio Nord" (lungo la fascia fluviale) e "Monte Bastia e del Roccolo" (per la zona collinare), il piano si pone l'obiettivo di stimolarne sia la valenza ambientale che la fruibilità compatibile. Parimenti si intende evolvere la consolidata attitudine locale alla tutela della collina verso una maggiore accessibilità e fruibilità della stessa da parte della popolazione urbana.

³⁶ Fonte Database TARI comunale

5.3 COMPATIBILITÀ ECONOMICA

La legge regionale chiede alle amministrazioni di motivare, all'interno del Documento di Piano, la compatibilità delle politiche assunte con le risorse economiche attivabili³⁷. Il problema si pone dopo che per decenni la pianificazione tradizionale ha sviluppato piani urbanistici che, pur dimensionando le dotazioni di attrezzature pubbliche in conformità ai parametri di legge (standard) non si ponevano in modo approfondito il problema dell'impatto finanziario di tali previsioni sui propri bilanci, determinando così la diffusione di vincoli di natura pubblica su aree private, di durata superiore alla decadenza stabilita dal legislatore (5 anni). Anche per questa ragione, pur non essendovi esplicite norme in tal senso, i piani urbanistici più accorti hanno da tempo sviluppato modalità di attuazione di carattere perequativo capaci di collegare l'incremento di dotazioni pubbliche con le trasformazioni private dell'uso dei suoli, riducendo così o annullando il problema della decadenza dei vincoli.

Per questa ragione, e potendo ora disporre di potenzialità perequative importanti previste dalla legge regionale, il presente Documento di Piano opera sia correlando le eventuali nuove dotazioni previste con le aree di trasformazione private, che individuando modalità di diffusione delle potenzialità edificatorie dei suoli che permettono di dotare anche le aree di interesse pubblico di potenzialità edificatorie trasferibili altrove.

6 L'agenda strategica di piano

6.1 TECNICHE DEL CAMBIAMENTO

È ormai noto che l'attuazione di un piano urbanistico non è un mero accadimento logico della sua predisposizione. Il Piano in sé costituisce solo l'atto di inizio, per ottenere i risultati attesi occorre governare le scelte di Piano chiarendo le politiche in esso contenute e verificando i suoi assunti di base con azioni specifiche. In questo modo è possibile la corretta gestione dello strumento che contempla la continua implementazione delle sue basi informative ed, eventualmente, la rettifica delle sue scelte.

A tal fine dopo la delimitazione, nei capitoli precedenti, degli obiettivi di sviluppo complessivo, si esplicitano anche un insieme di azioni riconoscibili correlate agli scenari evidenziati, in modo che, all'assunzione del piano, sia nota la consapevolezza dell'Amministrazione della possibilità di una chiara agenda di interventi per aiutarne l'attuazione. Tale agenda strategica viene immaginata in attuazione con progetti ed azioni dedicate, cui corrisponde un risvolto normativo o di indirizzo negli elaborati del Piano.

In linea con quanto prefigurato dal Piano Territoriale Regionale si tratta dunque di operare per una significativa riqualificazione del tessuto urbanistico esistente. Accanto a questa riorganizzazione *fisica* vi è tuttavia la non meno importante riorganizzazione *di processo*. Si tratta oggi dunque di pensare non solo ai modi per la riscrittura del già scritto, cioè la riorganizzazione del già costruito, ma anche ad implementare nuove pratiche per la fruibilità del patrimonio locale adeguate al carattere *"fluid"* del sistema delle relazioni contemporanee.

Obiettivo del governo del territorio locale è dunque ridare alla comunità locale alcune direzioni possibili di sviluppo durevole riconoscendo la sostanziale chiusura di un ciclo pluridecennale di espansione edilizia, volgendo l'iniziativa immobiliare al riordino, alla ridefinizione, e completamento laddove utile, ed alla valorizzazione del tessuto esistente sia per un miglioramento del paesaggio urbano che per la rivitalizzazione dell'ecosistema locale e territoriale. Tutto anche nell'ottica della riqualificazione energetica degli insediamenti.

Per perseguire questi obiettivi è necessaria, tuttavia, non solo un'azione sul contesto locale, ma anche una decisa iniziativa di coordinamento delle politiche locali con quelle degli altri comuni contermini, e degli enti locali "superiori", in particolare per ciò che attiene le possibilità di accesso a forme di finanziamento.

In un quadro di difficoltà dell'azione amministrativa locale, e di incertezza delle prospettive socio-economiche della comunità, pare opportuno che il Documento di Piano, per sua natura atto di visione, non si limiti a definire degli indirizzi generali di governo del territorio orientati alla corretta regolazione dello status quo, ma cerchi prospettive, anche inedite, di evoluzione delle sue caratteristiche, al fine di fornire ai suoi cittadini, ed anche a possibili investitori, un serbatoio di idee di sviluppo territoriale, la cui disponibilità latente può di per sé costituire momento di innesco di iniziative, oggi magari valutabili come improbabili, ma in realtà potenzialmente cariche di effetti virtuosi sulla qualità e sul valore urbano.

Riteniamo perciò che il Piano non possa che perseguire l'ambizione di uno sguardo lungo, orientato al cambiamento, come prova di esistenza reale di una possibile volontà di governo.

In questo senso è dunque da intendersi il presente capitolo: lo sviluppo di un'Agenda Strategica che si configura come elenco di obiettivi di medio e lungo periodo, che hanno lo scopo di guidare l'evoluzione del territorio nei prossimi anni.

La riduzione-riconversione dei consumi irrazionali è certa un'operazione talvolta costosa e comunque non semplice, ma, se ben condotta, conduce ad un ragionevole ammortamento della spesa e, dunque, alla liberazione di risorse economiche prima ingabbiate. Di fronte ad uno scenario recessivo, la gran parte dei bilanci familiari opera già in tale direzione. Tuttavia, alcuni risparmi non sono conseguibili, o non lo sono facilmente, a livello di semplice pianificazione personale, ma possono essere raggiunti solo integrando competenze differenti e disponendo di risorse per l'innesco dell'iniziativa.

Nel settore energetico è ormai evidente, pur con tutti i limiti poi palesati, l'esempio del conto-energia, dove, grazie a buone premialità fiscali ed incentivi economici, si è assistito ad una diffusione notevole delle iniziative private finalizzate a lucrare sulla produzione di energia, anche finanziando interventi rivolti ai singoli proprietari, altrimenti in gran parte inerti. Tuttavia, e lo testimonia proprio la sua rapida diffusione, lo sviluppo della produzione energetica da pannelli fotovoltaici opera certo una riduzione delle emissioni di CO₂, e dunque degli sprechi ambientali complessivi, ma, in qualche misura, è un'iniziativa "dopata", che può reggere solo in presenza di un sensibile incentivo pubblico.

Nel campo immobiliare, invece, produrre risparmio dalle precedenti inefficienze non è un'operazione di così evidente vantaggio, nonostante vi siano ormai numerosi incentivi fiscali e normativi in tal senso orientati. Ciò anche a fronte di una consolidata abitudine degli operatori del settore a cercare il vantaggio economico non solo nella qualità del loro prodotto, ma, principalmente, nei meccanismi della rendita fondiaria, che hanno garantito da decenni, seppur con fasi alterne, remunerazioni generose del capitale investito.

Poiché oggi la semplice dinamica dell'accrescimento urbano, e del consumo progressivo di suolo, che costituisce il motore della rendita fondiaria, pare non essere più in grado di fornire quelle garanzie di lucro cui storicamente gli operatori erano abituati, si sta già assistendo ad un deciso cambiamento del mercato delle operazioni immobiliari. Si sviluppano ora quelle iniziative capaci di generare utile in modo più raffinato del semplice incremento del valore dei suoli, cioè quelle iniziative capaci di interpretare contesti di degrado e di scarso interesse e di operare per una loro riqualificazione generale che abbia come portato l'incremento complessivo del valore. Tali iniziative, denominabili di CAPTAZIONE DEL VALORE, per non essere condannate all'insuccesso, debbono saper integrare la competenza immobiliare, con quella dell'analisi urbana, con la competenza politico-amministrativa, con capacità progettuale a vasto spettro (architettonica, urbanistica, energetica), ma anche con competenza nella lettura complessa dei fenomeni sociali in atto, che parte rilevante hanno nel consegnare i luoghi ad un destino di vitalità e qualità o, viceversa, ad un orizzonte di degrado.

Parimenti la qualità ambientale non può più essere semplicemente il luogo dove ci si esercita alla conservazione di ciò che il mercato non riesce a trasformare, ma, laddove viene integrata nei processi di modificazione come loro dato costitutivo, diviene elemento di garanzia della durevolezza del valore che si produce. Esempio chiaro è la capacità delle attività produttive di incorporare la competenza ambientale nei propri processi ottenendo così il doppio risultato da un lato di ridurre le esternalità ambientali negative con duraturi risparmi di costo (es. contaminazione dei suoli, rifiuti speciali), dall'altro di posizionarsi sulla fascia di mercato di qualità che può permettere maggiore valore aggiunto alle proprie lavorazioni.

Fondamentale, dunque, è il ruolo dell'ente pubblico che, chiarendo la visione e dando le regole conseguenti, diviene garante dello scenario e promotore del percorso. Deve oggi quindi cambiare ruolo: da soggetto normativo e di controllo ad animatore e promotore di buone pratiche, la cui codifica permette poi al privato di intradarsi entro un percorso tracciato con una procedura di attuazione certa.

Occorre comprendere che le nuove dinamiche territoriali differiranno sempre più dalle precedenti, che si inquadravano perlopiù in sommatorie di accadimenti generalmente piuttosto semplici e fra loro conseguenti. La dinamica macroeconomica attuale sembra aver mutato di segno, riducendo le possibilità di azione diretta dell'operatore medio-piccolo, che non agisce più entro un quadro che ritiene incerto. Questa situazione pone all'amministrazione pubblica incombenze più gravose: il passaggio di ruolo DA CONTROLLORE A PROMOTORE: le operazioni di valorizzazione territoriale più complesse difficilmente riescono ad innescarsi senza un ruolo proattivo del governo pubblico locale che, ponendosi come garante non solo del procedimento, ma anche della sua durata e dell'affidabilità dell'operazione, può diventare elemento decisivo per catalizzare gli investimenti privati.

6.2 DIAGRAMMA DELL'AGENDA STRATEGICA DI PIANO

Di seguito una tabella sintetica delle principali strategie di evoluzione territoriale e di comunità a cui si orienta questo documento di piano.

Strategie		Obiettivi	Azioni proattive	Percorsi possibili	Partner
A	evoluzione della mobilità	Incrementare la mobilità dolce locale ed intercomunale e l'utilizzo del trasporto pubblico	<ul style="list-style-type: none"> - Sviluppo del piano urbano della mobilità sostenibile in correlazione anche con i comuni contermini - Definizione compiuta degli spazi e della rete della mobilità dolce anche in relazione all'accessibilità della tranvia (Sviluppo del Patto di Tram con altri comuni interessati) - Potenziamento della pedonalità nel nucleo antico 	<ul style="list-style-type: none"> - Ricerca di specifici finanziamenti per il potenziamento della ciclabilità - Sviluppo del patto di tram in correlazione con le amministrazioni contermini - Studio di prefattibilità per una passerella ciclopedonale verso Ranica 	<ul style="list-style-type: none"> - Comuni contermini - TEB
B	potenziamento del nucleo antico	Aumentare la vitalità del centro storico al fine di attrarre popolazione giovane, fornire più servizi alla popolazione anziana residente, incentivare il commercio di vicinato	<ul style="list-style-type: none"> - Verifica dati anagrafici e di utilizzo disponibili, incrociando i dbase comunali - Ricerca, con bando, di proprietà private disponibili a partecipare ad un'operazione di cohousing rigenerativo - Individuazione di partner privati (imprese, promotori) quali attori economici della trasformazione. - Azioni di promozione coordinate con le presenze commerciali 	<ul style="list-style-type: none"> - Promozione di studio di fattibilità integrata, eventualmente correlato a finanziamenti regionali 	<ul style="list-style-type: none"> - Associazioni locali - Distretto del Commercio
C	upgrading tessuto moderno	Innescare processi di riqualificazione integrata del tessuto abitativo	<ul style="list-style-type: none"> - Densificazione dei tessuti a bassa densità di primo impianto al fine di migliorare la dotazione di spazio pubblico - Incentivazione alla riqualificazione integrata dei fabbricati condominiali maggiori 	<ul style="list-style-type: none"> - Sviluppo di comunità energetiche locali - Partenariato con promotori operanti la riqualificazione integrata - Promuovere l'utilizzo degli incentivi fiscali nazionali 	<ul style="list-style-type: none"> - Società private
D	sistema dei luoghi pubblici	Potenziare la fruibilità del sistema delle attrezzature pubbliche	<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione dei singoli immobili e spazi in correlazione ad un masterplan generale - ripensare il mercato locale (anche in chiave km0) e l'area feste - integrare la ristrutturazione dell'oratorio ed ex cinema in quanto luogo centrale della comunità - Sede e deposito protezione civile: opportunità per valorizzarne il ruolo in termini di valore ambientale e civile 	<ul style="list-style-type: none"> - Sviluppo di masterplan dello spazio pubblico - Ricerca di finanziamenti specifici su bandi PNRR 	-
E	servizi condivisi alle imprese	sostenere il radicamento delle imprese locali qualificando la loro presenza e migliorando in modo integrato i servizi ai lavoratori	<ul style="list-style-type: none"> - Azioni per la collaborazione delle imprese, in particolare per ciò che concerne il welfare aziendale 	<ul style="list-style-type: none"> - Sviluppo di accordi territoriali - Promozione di iniziative d'ambito sul welfare Ricerca di finanziamenti specifici su bandi PNRR 	<ul style="list-style-type: none"> - Imprese locali - Associazioni datoriali - Associazioni sindacali

F	potenziamento della collina	Dare ulteriore valore alle politiche consolidate di tutela della collina integrandole con misure controllate di potenziamento della fruibilità	<ul style="list-style-type: none"> - Sostegno al presidio ambientale delle aziende agricole sostenendone la trasformabilità compatibile - Definire le condizioni di accessibilità ai fondi privati - Promuovere la formazione di un percorso periurbano pedecollinare correlato alle misure perequative del piano 	<ul style="list-style-type: none"> - Revisione delle schede particolareggiate - Formazione di accordi con le aziende agricole per la manutenzione ed accessibilità 	<ul style="list-style-type: none"> - Aziende agricole - Comune di Scanzorosciate
G	il valore del Serio	Migliorare l'accessibilità dell'area di PLIS e la sua correlazione con le aree di sponda fluviale destra	<ul style="list-style-type: none"> - Promozione di feste ed eventi - Favorire le correlazioni con la sponda destra - Sviluppare ulteriormente il PLIS come strumento di promozione territoriale 	<ul style="list-style-type: none"> - Promozione di un contratto di fiume con i comuni contermini come evoluzione del PLIS 	<ul style="list-style-type: none"> - Comuni contermini
H	ambiti di rigenerazione	Riqualificazione del patrimonio immobiliare degradato o sottoutilizzato per migliorare il paesaggio urbano e potenziare la qualità del contesto	<ul style="list-style-type: none"> - Promuovere accordi integrati pubblico/privato per la soluzione dei nodi urbani degradati come esempi di nuove forme dell'abitare contemporaneo 	<ul style="list-style-type: none"> - Individuazione dei principali contenuti urbani e morfologici entro le schede di specifici ambiti di trasformazione 	-

6.3 TEMI DI RIGENERAZIONE PER VILLA DI SERIO

6.3.1 La rigenerazione dei tessuti urbani ad alta densità

C'è tanta letteratura sociologica sui processi decisionali dei condomini. Ciò però che emerge ora è la loro fragilità a fronte dei ceti sociali che tendono oggi ad abitare gli esemplari meno pregiati.

Si tratta di fenomeni già ora visibili in molte aree del paese, soprattutto nelle periferie urbane, la cui caratteristica prevalente è forse la mancata produzione di uno spazio collettivo efficace (cioè significativo e adatto a supportare le relazioni sociali, in particolare il commercio locale). In esse, anche a seguito dell'immigrazione più recente, in generale non preparata, né supportata, ai codici ed alle mediazioni urbane, ciò ha portato all'espansione della labilità dello spazio pubblico all'interno dello spazio semipubblico delle tipologie più a rischio, quelle condominiali, dove la qualità dello spazio comune (tipicamente il vano scala e l'ingresso) si fonda, prima che su regolamenti condominiali spesso obsoleti, su valori impliciti di convivenza e buon comportamento.

Il risultato è stato l'innescarsi di processi viziosi di degrado, nei quali la difficoltà di relazione porta alla fatica della gestione economica condominiale, al sorgere di illegalità, alla riduzione della manutenzione, al decadimento dello spazio interno fino alla sua completa disfunzionalità, spesso ben rappresentata dall'ascensore fermo e dal default economico.

Lungo questo percorso il valore patrimoniale del bene si riduce progressivamente, acuito dalla fuga dei proprietari originari (quando fanno in tempo).

Si tratta di un percorso di decadimento che porta alla criticità attraverso una discesa per gradi che è possibile, ed opportuno, intercettare ed invertire. L'esito, oltre all'acuirsi dei problemi di convivenza, con il portato dell'aumento della criminalità e della necessità di maggior spesa ex-post per sorveglianza, riparazione, pulizia, assistenza sociale, interventi educativi straordinari, è palesemente anche la riduzione del valore patrimoniale dell'area interessata, spesso ben oltre il valore intrinseco rimasto alle strutture edilizie, con l'effetto che anche l'intorno non degradato viene coinvolto in una riduzione ad *inghiottitoio* dei valori immobiliari.

Interrompere tale circolo vizioso è perciò possibile con progettualità strategiche integrate, capaci di riorganizzare lo spazio urbano, favorire nuove relazioni, colmare l'inghiottitoio e riportare il valore alle condizioni medie.

L'intervento di rigenerazione dunque non può essere solo affidato al possibile vantaggio fiscale individuale connesso alla riduzione del costo di riscaldamento, ma deve puntare alla cattura dello iato di valore prodotto dal degrado, anche con la possibile modifica tipologica (frazionamento di unità grandi, chiusura di balconi come logge abitate, formazione di unità commerciali di vicinato al piano terra, ecc...) e con l'eventuale riutilizzo di spazi comuni o produzione di nuovi spazi commercializzabili e con la riqualificazione dello spazio pubblico del tessuto oggetto di intervento, correlato ad una nuova strutturazione della mobilità locale che riduca la pervasività della veicolari  privata.

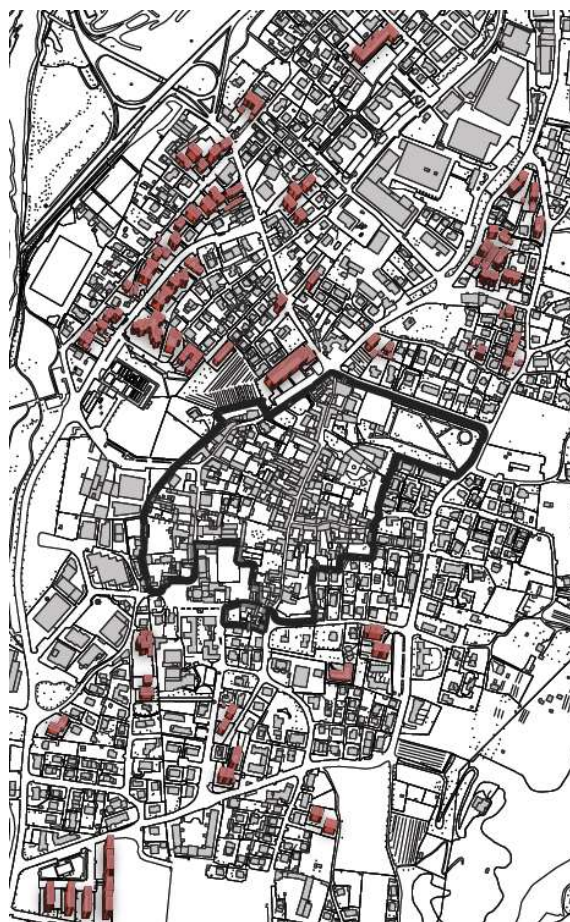
Si segnala la recente evoluzione normativa dell'istituto delle Comunit  Energetiche, che permette di organizzare i piccoli produttori/consumatori posti a valle delle cabine di trasformazione in bassa tensione, con incentivi riconosciuti in bolletta. A tal fine Regione Lombardia si   appena dotata di una specifica legge in materia.

Occorre dunque una lettura d'insieme che n  l'amministratore di condominio, n  i condòmini sono in grado di immaginare. Il compito dell'amministrazione locale   la messa a disposizione di strumenti, la costruzione del consenso e della reputazione dell'intervento, ricercando e selezionando uno o pi  promotori che siano disposti ad elaborare le proposte necessarie. Sarebbe utile svolgere attivit  pre-progettuali di contesto (audit energetici, progetti preliminari di fattibilit , modellazioni antisismiche, letture sociali).

Avendo un progetto credibile, un'evidenza dei vantaggi (risparmi e bonus fiscali), una chiarezza dei partner (istituti di credito) e la reputazione del pubblico, anche i privati, ora disorientati, divengono potenziali attuatori, quando non direttamente investitori.

L'immagine ci mostra una selezione³⁸ di fabbricati ritenuti di tipologia condominiale edificati attorno al centro di Villa di Serio dal dopoguerra al 1994. Si tratta di edifici con circa 54.000 mq di SLP abitativa totale e quindi con un dato abitativo potenziale dell'ordine dei 1.400-1.500 abitanti. Pur non essendovi situazioni di conclamato degrado, come in altri casi della periferia lombarda, pare tuttavia opportuno attivare le politiche che oggi possono permettere pi  facilmente l'adozione di iniziative di aggiornamento (energetico, sismico, etc..) valorizzando le opportunit  degli incentivi fiscali entro una proposta di presidio sociale e di valorizzazione dello spazio pubblico coordinata dall'amministrazione.

Si tratta di riconoscere il tema abitativo (residenzialit  sociale) come capace di garantire un presidio di durabilit  degli alloggi. Si pu  cercare di attivare convenzioni di riqualificazione del patrimonio abitativo a media densit  coinvolgendo la piccola propriet  verso progetti di locazione garantita. Un'azione siffatta permette di ridurre alla fonte i rischi di disagio e di consolidare la riscossione delle imposte municipali.



³⁸ Si tratta di un dato corrispondente alla classificazione tipologica del PGT vigente

6.3.2 Case monofamiliari a bassa densità

Si tratta dei tessuti urbani prevalenti a Villa, che hanno consumato suolo, spesso pregiato per la produzione agricola. Le possibilità di intervento sono più difficili perché l'articolazione del tessuto corrisponde a quella familiare: si interviene su edifici di questo genere solo al cambio generazionale, in presenza di eventi rilevanti (scomparsa genitori, matrimonio o partenza figli, ecc...).

Salvo che nelle zone di privilegio (es. collina), dove il valore del luogo è coerente con la diffusione di un tessuto rado, l'obiettivo deve essere da un lato la densificazione (accorpamento di più lotti per la realizzazione di tipologie più urbane) dall'altro la liberazione dei suoli impropriamente edificati e la formazione di spazi adeguati per la mobilità attiva (pedonalità e ciclabilità).

Nel primo caso occorrerà, nel tempo, incentivare le operazioni di fusione, nel secondo caso occorre favorire forme perequative di recupero volumetrico con traslazione. In entrambi i casi sapendo che accadranno solo al momento in cui la dinamica familiare ne troverà il vantaggio o la necessità. Sarebbe invece dannoso in alcuni casi favorire la ristrutturazione dell'esistente consolidando una situazione non sempre urbanisticamente corretta (socialmente ed ambientalmente più costosa, lontana del commercio locale e da spazi per la mobilità attiva).

Azioni in questa direzione sono da promuovere soprattutto nelle porzioni di tessuto di primo impianto del dopoguerra, caratterizzate perlopiù da una ridotta sezione viaria e da una elevata superficie coperta, tuttavia per fabbricati a densità medio-bassa.

Il PGT vigente, che contiene diverse indicazioni per la ciclopedonalità, non contiene ora misure specifiche che favoriscono l'accorpamento e premiano, in termini perequativi, eventuali traslazioni atte a migliorare le dotazioni urbane. È possibile introdurre gli strumenti perequativi e presidiare l'avvento dei singoli casi guidandoli verso una trasformazione corretta, anche dal punto di vista della qualità architettonica. Il tutto confermando e valorizzando le reti cui affidare lo sviluppo della mobilità attiva come fattore di ulteriore qualità dei luoghi.

La mappa strategica del Documento di Piano individua le aree da privilegiare nella promozione degli interventi sostitutivi e/o di densificazione.

6.3.3 La rivitalizzazione dei nuclei di antica fondazione, un tema trascurato

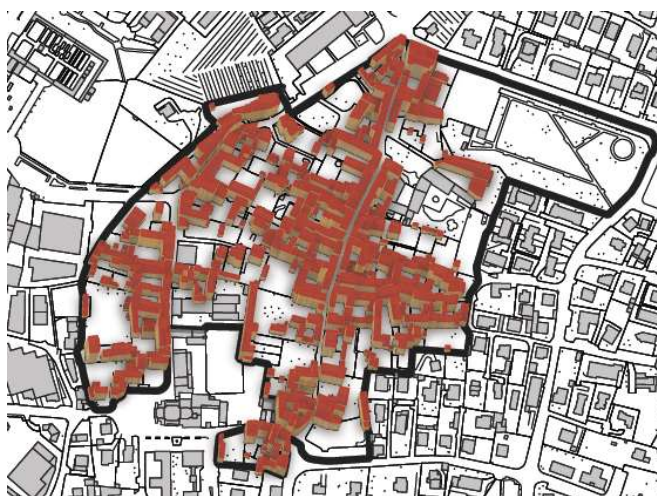
In Provincia di Bergamo sono censite diverse centinaia di nuclei di antica formazione, molti di essi di dimensione minuta. Pur essendo luoghi depositari delle caratteristiche identitarie locali, non vi è stata per loro una politica all'altezza della complessità del tema della loro conservazione e recupero. Le pesanti trasformazioni subite nei decenni scorsi, spesso per il notevole sviluppo urbanistico dell'intorno, li hanno sovente resi luoghi piuttosto labili, di difficile riconoscibilità specifica all'interno del continuum del tessuto urbano. Tuttavia, la loro presenza è la ragione primaria del significato dei luoghi e le politiche di riqualificazione del territorio non possono prescindere da azioni specifiche per ritrovare il senso di queste presenze.

I nuclei antichi necessitano di una politica urbanistica orientata alla loro promozione. La semplice tutela non è più sufficiente, per scarsità di investimenti, a promuoverne il recupero ed a scongiurare il lento decadimento. Si possono attivare politiche di recupero, ad esempio orientando la propria azione di governo con l'individuazione di una popolazione obiettivo specifica. Ad esempio, è possibile intercettare la fascia di popolazione giovanile caratterizzata da giovani e giovani coppie. La seconda orientata sia alla locazione che all'acquisizione, la prima prevalentemente alla locazione. Tale popolazione può ben convivere, e, se coadiuvata, innescare azioni di mutua assistenza, con la fascia di popolazione più anziana. Per entrambe le popolazioni, giovanile ed anziana, i disagi della densità urbana del nucleo antico (accessibilità carrabile, maggior rumore) sono più facilmente accettabili quando non graditi. Entrambe poi, per ragioni e con comportamenti differenti, hanno maggior attitudine all'utilizzo del commercio di prossimità e dunque sono potenziali agenti di rivitalizzazione dello spazio pubblico.

È interessante pensare alla promozione di politiche di rivitalizzazione del nucleo antico orientate ad integrare nuove forme di housing con azioni di animazione del tessuto commerciale, magari dedicate a particolari specificità merceologiche.

Villa ha un nucleo storico ben pianificato e tutelato, e perciò in parte ancora vivo anche dal punto di vista commerciale.

Tuttavia, risulta che a questa condizione non corrisponda uno stato di pieno utilizzo, ma anzi vi siano situazioni di ampio sottoutilizzo, come evidenziato nel cap. 6.1.2 che assegna ca 100 mq di SLP disponibile per ogni abitante insediato. Una valorizzazione della presenza abitativa, mediante uno specifico progetto dalla forte connotazione sociale potrebbe costituire occasione di promozione del nucleo antico come luogo della vitalità urbana e del commercio di prossimità.



6.3.4 La rigenerazione dei tessuti produttivi – il territorio come parte della catena del valore

Occorre essere consapevoli che almeno da due secoli la storia della bergamasca è in parte rilevante la storia del suo sistema di manifattura, che ha contribuito, e contribuisce tuttora, a generare parte rilevante della sua ricchezza e della sua competenza e cultura del lavoro.

Le fabbriche, un tempo autonome per gran parte delle loro lavorazioni entro i propri recinti, oggi vi includono una parte ben più ridotta di prima delle attività, e si pongono spesso, invece, come nodo di una rete complessa tra stabilimenti e tra luoghi, con un evidente incremento degli aspetti logistici su quelli strettamente produttivi. Il legame col territorio ospitante è dunque molto meno visibile di qualche decennio addietro.

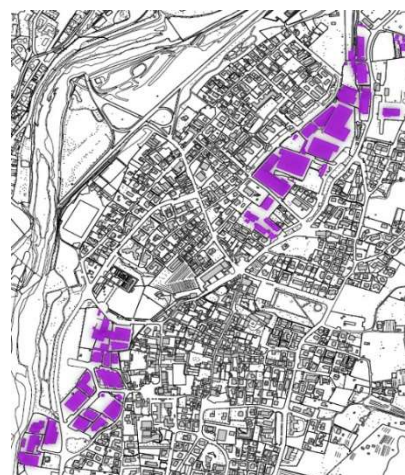
È però invece ancora significativo riflettere sui legami che anche oggi collegano un'azienda al contesto. È infatti noto che la qualità del territorio è un fattore importante delle complesse strategie aziendali, e ciò perché, a seconda dei suoi caratteri, un territorio produce sia economie che diseconomie. Dunque, per un'azienda, la qualità del luogo ospitante e non solo la tecnologia utilizzata al suo interno, è fonte, anche se indiretta, della sua capacità competitiva.

Possiamo dunque ipotizzare che oggi perseguire una politica industriale locale voglia dire innescare un nuovo circuito virtuoso tra imprese e pubblica amministrazione. Schematizzando, un tempo lo scambio era: si acconsente ad esternalità negative nell'ambiente in cambio di posti di lavoro e di dotazioni territoriali aggiuntive (servizi ed opere), in una transazione abbastanza semplice da definire e misurare. Ora, invece, nel territorio saturo e verso un'industria 4.0 sempre più ambientalmente compatibile, per tenere il passo, si dovranno qualificare ed efficientare lo spazio urbano ed i servizi, più che dilatarli. Ciò che la comunità deve ottenere in cambio è la disponibilità dell'impresa ad operare in modo coordinato e ad interfacciarsi con le attività ed i servizi del contesto, contribuendo, con la sua domanda di qualità, alla crescita della ricchezza, bellezza e vivacità del territorio. Da concretizzarsi ad esempio, mediante sia la promozione dei servizi alle imprese ed ai lavoratori orientate all'economia della condivisione (share economy), che mediante la promozione di accordi di mutualità (formazione scolastica, sponsorizzazione, ecc...), con particolare attenzione alle potenzialità del welfare aziendale.

Pur non caratterizzandosi per aree produttive di estensione sovracomunale, comunque Villa dispone di due ambiti di riconoscibile estensione, a nord (tra via Glera e via Kennedy) e a sud, tra via Cimitero e via S. Stefano.

Esse complessivamente hanno fabbricati per quasi 70.9651 mq di Sc ed una presenza stimabile di circa 400-500 addetti.

L'obiettivo del PGT può essere ragionevolmente quello di consolidare i luoghi della produzione, cercando di legare maggiormente al territorio le aziende, magari correlandosi all'azione *promozione di Parchi di Impresa* individuata fra le priorità del Tavolo per la Competitività e Sviluppo della Provincia di Bergamo.



6.3.5 Aree di rigenerazione locale individuate dal Documento di Piano

Oltre ai precedenti temi di natura sistemica il DdP individua anche alcune aree di rigenerazione locale dove la complessità e la rilevanza della trasformazione meritano di essere trattate attraverso gli strumenti e le categorie specifiche della rigenerazione. Tali aree, tranne la prima (via Kennedy) che per dimensione ridotta sarà trattata dal Piano delle Regole, sono disciplinate da specifici Ambiti di Trasformazione (v. cap. 8).

<p>Area di deposito/magazzini Via J. F. Kennedy</p>	<p>Area di deposito/magazzini Via degli Alpini</p>
<p>Area di deposito/magazzini Via Cimitero</p>	<p>Area produttiva/commerciale dismessa Via S.P. 35</p>

6.4 ALTRI TEMI DI NECESSARIO AGGIORNAMENTO

L'implementazione delle strategie di rigenerazione urbana e territoriale può connettersi anche alle necessità di aggiornamento del PGT che nel frattempo sono emerse. In particolare, si segnalano i seguenti temi.

6.4.1 *Aggiornamento delle previsioni del Piano dei Servizi*

È rilevante ricordare come il migliore funzionamento dei servizi sia garanzia di qualità della vita di comunità. Le strategie di rigenerazione sono infatti sempre fortemente interrelate alla valorizzazione dei servizi pubblici nel loro ruolo di riferimenti attivi della comunità locale.

SPAZIO PER IL MERCATO E AREA FESTE

Ripensare lo spazio pubblico ospitante per renderlo sia più funzionale che maggiormente qualificante le relazioni del centro urbano

RISTRUTTURAZIONE ORATORIO ED EX CINEMA

Luogo centrale della comunità la cui possibile ridefinizione da parte della parrocchia comporta la scelta su quali azioni pubbliche (convenzionamento, integrazione, aggiunta di altri spazi) per le necessità di spettacoli ed incontri

SEDE E DEPOSITO PROTEZIONE CIVILE

La sede non è solo un fatto funzionale ma anche un'opportunità per valorizzarne il ruolo in termini sia di valore ambientale che di qualità delle relazioni di comunità

NUOVO CENTRO DI RACCOLTA RIFIUTI

È un'occasione di spazio pubblico significativo, anche in correlazione agli storici risultati villesi in materia di riciclo

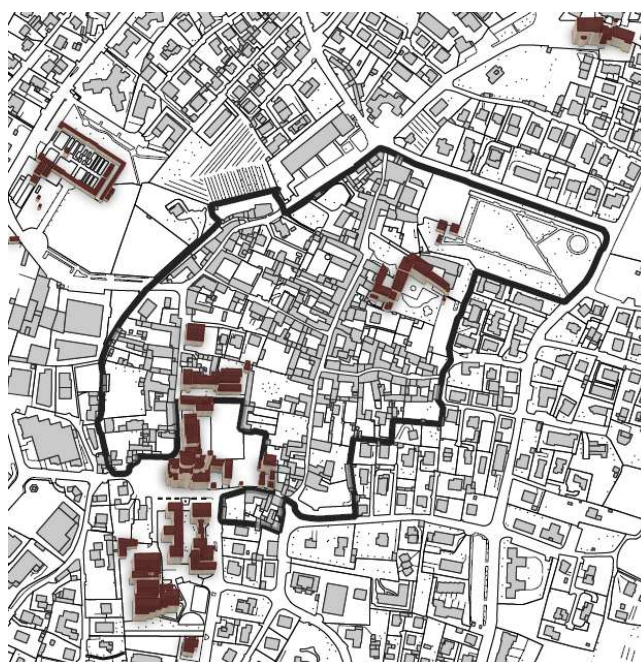
6.4.2 *Aggiornamento delle previsioni del Piano delle Regole*

PEREQUAZIONE

Disporre di strumenti perequativi sia per supportare le determinazioni in materia di rigenerazione che per permettere la trans labilità edificatoria al fine dello sviluppo degli obiettivi di piano (es. parcheggio Pagliaroli)

TUTELA DELLA COLLINA

Permettere l'accessibilità compatibile come opportunità per promuovere ulteriormente la cura e manutenzione dei luoghi



7 Disposizioni cogenti del Documento di Piano

7.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Quando in parti del territorio si ritiene opportuno raggiungere obiettivi complessi mediante un riassetto coordinato del sistema insediativo locale, da attuarsi mediante strumenti di progettazione unitari, il Documento di Piano li individua come AMBITI di TRASFORMAZIONE. Per essi fornisce gli indirizzi e le prestazioni di massima al fine di indirizzare i successivi strumenti attuativi.

A Villa di Serio, essendo stati approvati tutti gli ambiti di trasformazione del DdP vigente, ma essendo scaduto perché successivamente non convenzionato l'ex ambito ATAEI, i nuovi ambiti, oltre alla riproposizione dell'ex ATAEI, ora ATI, con la riduzione del consumo di suolo previsto, sono limitati alle aree di rigenerazione urbana locale (v. cap. 7.3.5). Vengono così individuati, oltre al citato ATI, tre ambiti di trasformazione rigenerazione, di estensione territoriale limitata ma di elevata complessità: AR1, AR2 e AR3.

Le caratteristiche, gli obiettivi, le prestazioni attese ed i principali parametri urbanistici di tali ambiti sono definiti nelle specifiche schede del cap.8.

7.1.1 Modalità attuative degli ambiti di rigenerazione e trasformazione

L'attuazione degli ambiti di rigenerazione e trasformazione avviene mediante Piano Attuativo redatto in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05, per il raggiungimento sia degli obiettivi generali del Documento di Piano che degli obiettivi specifici indicati nella sua specifica scheda.

Gli obiettivi specifici sono costituiti dalle finalità e dalle prestazioni attese.

Il progetto di piano attuativo proposto dovrà riguardare l'intero ambito ed esplicitare, sia negli elaborati grafici, che negli articolati delle convenzioni, le modalità deputate al perseguimento di tali risultati, ritenuti condizione inderogabile per la coerenza del piano attuativo al Documento di Piano.

Nella relazione di Piano Attuativo e nella sua specifica Valutazione Ambientale Strategica, quando necessaria, dovranno essere evidenziate, oltre che i caratteri di coerenza interna e rispetto al contesto, le modalità di ottenimento delle "prestazioni attese" indicate dalla scheda.

La ripartizione tra aree pubbliche e private proposta nella specifica scheda ha valore di puro riferimento per l'esplicitazione degli obiettivi di Piano e deve essere sviluppata in dettaglio mediante la predisposizione progettuale del Piano Attuativo che ha facoltà di modificarne gli assetti per un più efficace raggiungimento degli obiettivi specifici dell'Ambito.

Il Piano attuativo può anche proporre limitate e motivate variazioni del perimetro dell'ambito, purché esse risultino coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano e con gli obiettivi specifici che esso assegna all'ambito di trasformazione.

Le presenti indicazioni possono essere integrate e modificate dal Piano delle Regole.


7.1.2 Ambito di Rigenerazione AR I

CODICE	ARI	TITOLO	LANDMARK SP35
ESTRATTO			
FINALITÀ	<p>Riconfigurazione di un complesso immobiliare quasi inutilizzato e di rilevante impatto visivo dalla SP 35. L'edificio ha solo un accesso carrare di piccolo calibro dalla via De Gasperi. L'obiettivo è la definizione di un rapporto equilibrato tra edificato e contesto perseguendo una correlazione o col sistema viario provinciale e/o ridefinendo un rapporto efficace tra fabbricato e nucleo urbano a sud-est. La riorganizzazione del compendio deve altresì saper correlare il nuovo assetto al potenziamento della fruibilità del sistema ambientale circostante.</p>		
PRESTAZIONI ATTESE	<ul style="list-style-type: none"> • Qualità figurativa adeguata alla notevole percepiibilità dal sistema viario territoriale • Miglioramento delle condizioni di attraversamento della pista ciclopeditone esistente • Qualificazione del sistema vegetazionale d'ambito e incremento delle aree permeabili • Autosufficienza energetica, se possibile saldo energetico positivo correlabile al tessuto urbano mediante Comunità Energetica • In caso di demolizione interventi selettivi in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 in un'ottica di economia circolare 		
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	<p>Piano Attuativo autonomo con le procedure di cui all'art. 12 della Lr 12/05, attuabile anche per Unità Minime di Intervento con le modalità di cui all'art. 7.1.1. Il Piano attuativo può essere proposto anche in estensione alle aree esterne ad esso, qualora convenzionate. Il Piano attuativo dovrà essere oggetto di autonoma Valutazione Ambientale Strategica e di specifico studio della mobilità finalizzato ad individuare le eventuali opere viarie necessarie alla funzionalità dell'intervento. Gli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione leggera del compendio coerenti con le finalità dell'ambito, senza aggravio del peso insediativo e del carico urbanistico come generati dai titoli abilitativi dell'immobile, così come eventuali interventi sulla viabilità coerenti con l'immagine di riferimento, possono essere realizzati mediante Permesso di costruire convenzionato.</p>		
USI PREVISTI	<p>Tutti gli usi, ad eccezione di medie o grandi strutture di vendita, con ammissibilità degli esercizi commerciali connessi all'innovazione del sistema della mobilità.</p>		
DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>parcheggi – opere viarie necessarie alla sua corretta accessibilità</p>		
PARAMETRI DI RIFERIMENTO	<p>Superficie complessiva _____ (l'ambito di intervento può essere esteso)</p>	7.285 mq	<p><u>Diritti edificatori</u> <u>Carico Urbanistico</u> SLP esistente SLP esist. * 125% <u>H max</u> ---</p>
SISTEMA PEREQUATIVO	<p>modalità di cui al cap. 8.3 del D.d.P e definizione delle dotazioni territoriali secondo l'allegato I del Piano delle Regole, con riduzione dei valori al 50%. In caso di demolizione di parte della SLP e ripristino del suolo ad essa correlato, si genera un diritto edificatorio trasferibile, solo esternamente all'ambito ed in caso di liberazione completa dell'area, pari a 2 * SLP demolita.</p>		
FATTIBILITÀ GEOLOGICA	<p>Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni</p>		
CLASSE ACUSTICA	<p>Classe IV: Area di intensa attività umana</p>		

7.1.3 Ambito di Rigenerazione AR2

CODICE	AR2	TITOLO	RIORGANIZZAZIONE CENTRALE			
ESTRATTO						
FINALITÀ	Riorganizzazione dell'area urbana con particolare attenzione alla formazione di fronti qualificanti via Degli Alpini e via Santuario. Formazione percorso pedonale interno					
PRESTAZIONI ATTESE	<ul style="list-style-type: none"> • Qualità figurativa contemporanea • Formazione di percorso pedonale interno ad uso pubblico di connessione tra via d. Alpini e via Santuario • Potenziamento della dotazione vegetazionale su via d. Alpini e Santuario e incremento delle aree permeabili • Autosufficienza energetica, se possibile saldo energetico positivo correlabile al tessuto urbano mediante Comunità Energetica • In caso di demolizione interventi selettivi in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 in un'ottica di economia circolare 					
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo autonomo con le procedure di cui all'art. 12 della Lr 12/05, attuabile anche per Unità Minime di Intervento con le modalità di cui all'art. 7.1.1. In caso di usi produttivi il Piano deve essere corredato di specifico studio della mobilità finalizzato ad individuare le eventuali opere viarie necessarie alla funzionalità dell'intervento e subordinato alla dimostrazione di non negatività del suo impatto sull'ambiente urbano residenziale.					
USI PREVISTI	Tutti gli usi, ad eccezione di medie o grandi strutture di vendita. Gli usi attuali sono comunque ammessi fino a cessazione dell'attività.					
DOTAZIONI TERRITORIALI	parcheggi – opere viarie necessarie alla sua corretta accessibilità. Formazione percorso pedonale interno ad uso pubblico Realizzazione di una fascia a verde a confine con le aree residenziali circostanti					
PARAMETRI DI RIFERIMENTO	Superficie complessiva (l'ambito di intervento può essere esteso)	11.378 mq	Diritti edificatori SLP esistente	Carico Urbanistico Ammissibile max tra SLP esist. * 125% e 0,45 mq x mq	H max 13 m	
SISTEMA PEREQUATIVO	modalità di cui al cap. 7.3 del D.d P e definizione delle dotazioni territoriali secondo l'allegato I del Piano delle Regole, con riduzione dei valori al 50%. Per il solo fabbricato contrassegnato da asterisco, in caso di demolizione di parte della SLP e ripristino del suolo ad essa correlato, si genera un diritto edificatorio trasferibile, solo nell'ambito, pari a 1,5 * SLP demolita.					
FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni					
CLASSE ACUSTICA	Classe IV: Area di intensa attività umana					

7.1.4 Ambito di-Rigenerazione AR3

CODICE	AR3	TITOLO	INGRESSO OVEST AL NUCLEO ANTICO			
ESTRATTO						
FINALITÀ	Riorganizzazione dell'area urbana con particolare attenzione alla formazione di fronti di alta qualità formale su via Cimitero e verso il lungofiume					
PRESTAZIONI ATTESE	<ul style="list-style-type: none"> • Qualità figurativa contemporanea • Formazione di arretramento dei fabbricati verso via Cimitero e costruzione di permeabilità sul lato ovest • Potenziamento della dotazione vegetazionale su via Cimitero e incremento delle aree permeabili • Autosufficienza energetica, se possibile saldo energetico positivo correlabile al tessuto urbano mediante Comunità Energetica • In caso di demolizione interventi selettivi in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 in un'ottica di economia circolare 					
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo autonomo con le procedure di cui all'art. 12 della l.r. 12/05, attuabile anche per Unità Minime di Intervento con le modalità di cui all'art. 7.1.1. Il Piano attuativo può essere proposto anche in estensione alle aree esterne ad esso, qualora convenzionate. In caso di usi produttivi il Piano deve essere corredato di specifico studio della mobilità finalizzato ad individuare le eventuali opere viarie necessarie alla funzionalità dell'intervento.					
USI PREVISTI	Tutti gli usi, ad eccezione di medie o grandi strutture di vendita.					
DOTAZIONI TERRITORIALI	parcheggi – opere viarie necessarie alla sua corretta accessibilità. Formazione spazio pubblico di arretramento verso via del Cimitero					
PARAMETRI DI RIFERIMENTO	Superficie complessiva _____ (l'ambito di intervento può essere esteso)	10.236 mq	Diritti edificatori	Carico Urbanistico Ammissibile	H max	
			SLP esistente + Sc 30% aree libere	SLP esist. * 125% + + SLP 50% aree libere	9m	
SISTEMA PEREQUATIVO	modalità di cui al cap. 7.3 del D.d.P e definizione delle dotazioni territoriali secondo l'allegato I del Piano delle Regole, con riduzione dei valori al 50%. Per il solo fabbricato contrassegnato da asterisco, in caso di demolizione di parte della SLP e ripristino del suolo ad essa correlato, si genera un diritto edificatorio trasferibile, solo nell'ambito, pari a 1,5 * SLP demolita.					
FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni					
CLASSE ACUSTICA	Classe IV: Area di intensa attività umana					

7.1.5 Ambito di Trasformazione AT1

CODICE	ATI	TITOLO	EX ATAEI		
ESTRATTO					
FINALITÀ	Connessione di via Locatelli con via Cimitero mediante un percorso ciclopedonale ed un'area verde attrezzata come dotazioni territoriali connesse all'intervento di completamento residenziale della zona di via Piave				
PRESTAZIONI ATTESE	<ul style="list-style-type: none"> • Qualità figurativa adeguata delle nuove architetture • Qualificazione del sistema vegetazionale d'ambito • Autosufficienza energetica, se possibile saldo energetico positivo correlabile al tessuto urbano mediante Comunità Energetica 				
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo autonomo con le procedure di cui all'art. 12 della l.r. 12/05.				
USI PREVISTI	Tutti gli usi residenziali e quelli ad essi correlati.				
DOTAZIONI TERRITORIALI	parcheggi – opere viarie necessarie alla sua corretta accessibilità verde pubblico (comprensivo di pista ciclopedonale) per complessivi 5.440 mq				
PARAMETRI DI RIFERIMENTO	<u>Superficie complessiva</u>	<u>Zona di Concentrazione volumetrica</u>	<u>Diritti edificatori</u>	<u>Carico Urbanistico Ammissibile</u>	H max
	9.440 mq	3.750 mq	1.700 mq	1.900 mq	10,5 ml
SISTEMA PEREQUATIVO	modalità di cui al cap. 73 del D.d.P. e definizione delle dotazioni territoriali all'area di verde pubblico individuata e ai parcheggi necessari.				
FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Classe 3: Fattibilità con modeste limitazioni				
CLASSE ACUSTICA	Classe I: Area particolarmente protetta e Classe II: Aree prevalentemente residenziali				

7.3 ATTUAZIONE PEREQUATIVA DEL PIANO E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La norma regionale prevede che il Documento di Piano definisca anche gli eventuali criteri di compensazione perequazione ed incentivazione³⁹.

La scelta del presente Documento è quella di avvalersi della facoltà di utilizzare gli strumenti perequativi. Ciò sia per permettere l'attuazione nel tempo delle aree destinate all'uso pubblico, evitando di incorrere nella decadenza dei vincoli, sia per un principio di equità che tende a ridurre la formazione di forti plusvalenze dei valori fondiari conseguenti alle scelte di Piano, ma anche, se non soprattutto, per poter promuovere quelle politiche di riordino urbano, in particolare per il centro storico, che senza adeguati strumenti di incentivazione, che la perequazione può prevedere, rischiano di rimanere inefficaci.

Si ritiene a tal fine di individuare tre livelli differenti, in relazione alle loro modalità di applicazione:

- la perequazione applicabile agli ambiti di trasformazione, (che sarà attivata mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 12 della l.r. 12/05, o mediante altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica, quali piani particolareggiati ed accordi di programma)
- la perequazione interna al territorio già urbanizzato (che sarà disciplinata dal Piano delle Regole)
- la perequazione per le aree esterne al territorio già urbanizzato e non soggette a previsioni di trasformazione da parte del presente documento di Piano, anch'essa disciplinata dal Piano delle Regole ma in correlazione preferenziale al potenziamento degli standard ambientali

Al fine di gestire in maniera ordinata tale facoltà di commercializzazione dei diritti edificatori, il Piano delle Regole, in conformità a quanto previsto dalla l.r. 12/05⁴⁰, prevederà l'istituzione del *registro delle cessioni dei diritti edificatori*. Al fine di garantire l'efficacia della perequazione in un mercato di dimensioni ridotte quale quello del Comune di Villa di Serio, il Piano delle Regole individuerà altresì le modalità di calmierazione di tale mercato da parte dell'Amministrazione Comunale sia mediante la possibilità di cessione dei diritti edificatori da parte della stessa amministrazione, che mediante la facoltà di monetizzazione dei diritti da acquisire con la costituzione di un apposito Fondo.

Il presente Documento di Piano individua valori edificatori per il solo ambito di trasformazione demandando i valori di riferimento per gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole a quello strumento. Tali valori, tuttavia, in relazione a quanto previsto dalla norma regionale, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli⁴¹, avendo effetto solo mediante i piani attuativi, che li specificheranno in via definitiva⁴² anche apportandovi modifiche, beninteso al solo fine di meglio interpretare i criteri di intervento previsti per ogni ambito.

Negli ambiti di trasformazione viene effettuata distinzione tra diritti edificatori e carico urbanistico ammissibile, in modo che l'attuazione di tali ambiti avvenga correlando l'edificazione con la contemporanea acquisizione di diritti edificatori da ambiti non edificabili per i quali è previsto l'uso pubblico o da ambiti che il PGT, anche con definizione del Piano delle Regole, prevede possano definire diritti edificatori in eccedenza, quali, ad esempio, il centro storico. Perché l'attuazione delle trasformazioni non avvenga a densità eccessivamente bassa, esclusivamente con l'impiego dei diritti edificatori "residenti", è prevista una densità minima da rispettare in sede di piano attuativo.

L'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori in ambiti di trasformazione ove è prevista la destinazione all'uso pubblico comporta o l'attuazione diretta, per la parte necessaria, dell'intervento per il quale è previsto l'uso pubblico (la realizzazione dello standard), ammettendosi anche la gestione privata

³⁹ v. art. 8, comma 2, lettera d) LR 12/05

⁴⁰ v. art. 11 comma 4 LR 12/05

⁴¹ v. comma 3, art. 8, LR 12/05

convenzionata per le medesime finalità, o la cessione delle aree da cui si sono acquisiti i diritti, o l'acquisizione di specifici diritti edificatori da altre aree cedenti.

L'acquisizione e la cessione all'Amministrazione delle aree destinate all'uso pubblico nel Piano delle Regole, o la realizzazione delle relative attrezzature in modalità convenzionata, comporta l'assolvimento della quota di cessione di aree a standard pubblico previste per l'attuazione dei piani attuativi. Al fine di garantire l'efficacia della perequazione, l'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la facoltà di monetizzazione dei diritti da acquisire, in questo caso anche il valore di cessione delle aree su cui gravano tali diritti è da monetizzare.

Il valore dei diritti edificatori monetizzabili, sia negli ambiti di trasformazione che negli ambiti di regolazione, è stabilito in via iniziale in € 200 per mq di slp da acquisire. Tale valore può essere modificato con Delibera Consiliare. L'acquisizione dei diritti edificatori da aree vincolate all'uso pubblico nel Piano delle Regole avviene con la cessione dell'area stessa all'Amministrazione comunale. Il valore di tale cessione dell'area, al netto dei diritti edificatori, ai fini della sua monetizzazione è stabilito in via iniziale in € 10 per mq di area da acquisire. Tale valore può essere modificato con Delibera Consiliare.

Al fine di facilitare la trasformazione diretta degli ambiti senza il ricorso alla monetizzazione, l'utilizzo dei diritti edificatori di ambiti destinati all'uso pubblico è premiato con un coefficiente di rivalutazione di tali diritti pari al 5% (1,05 mq di SLP per ogni 1,00 mq di SLP acquisita).

Il valore di SLP ottenuto, al fine di una maggiore omogeneità del valore fondiario, è da considerarsi corretto per i seguenti coefficienti:

ADATTAMENTO ALLE DESTINAZIONI D'USO	destinazioni d'uso produttive	1,40
	destinazioni produttive per interventi assoggettati a PIP	1,60
	destinazioni d'uso commerciali (Sup vendita > 150 mq)	0,60
INCENTIVAZIONE ALL'EDILIZIA BIOCOMPATIBILE	Per edifici interamente certificati come biocompatibili	1,05
INCENTIVAZIONE AL RISPARMIO ENERGETICO	per prestazioni energetiche complessive in classe A3	1,05
	per prestazioni energetiche complessive in classe A4	1,10

8 Appendici e allegati

Il Documento di Piano, oltreché dal presente documento è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. D1 Istanze pervenute I: 4.000
- Tav. D2 Vincoli vigenti e fasce di rispetto I: 4.000
- Tav. D3 Classi di sensibilità paesistica I: 4.000
- Tav. D4 Quadro strategico I: 4.000