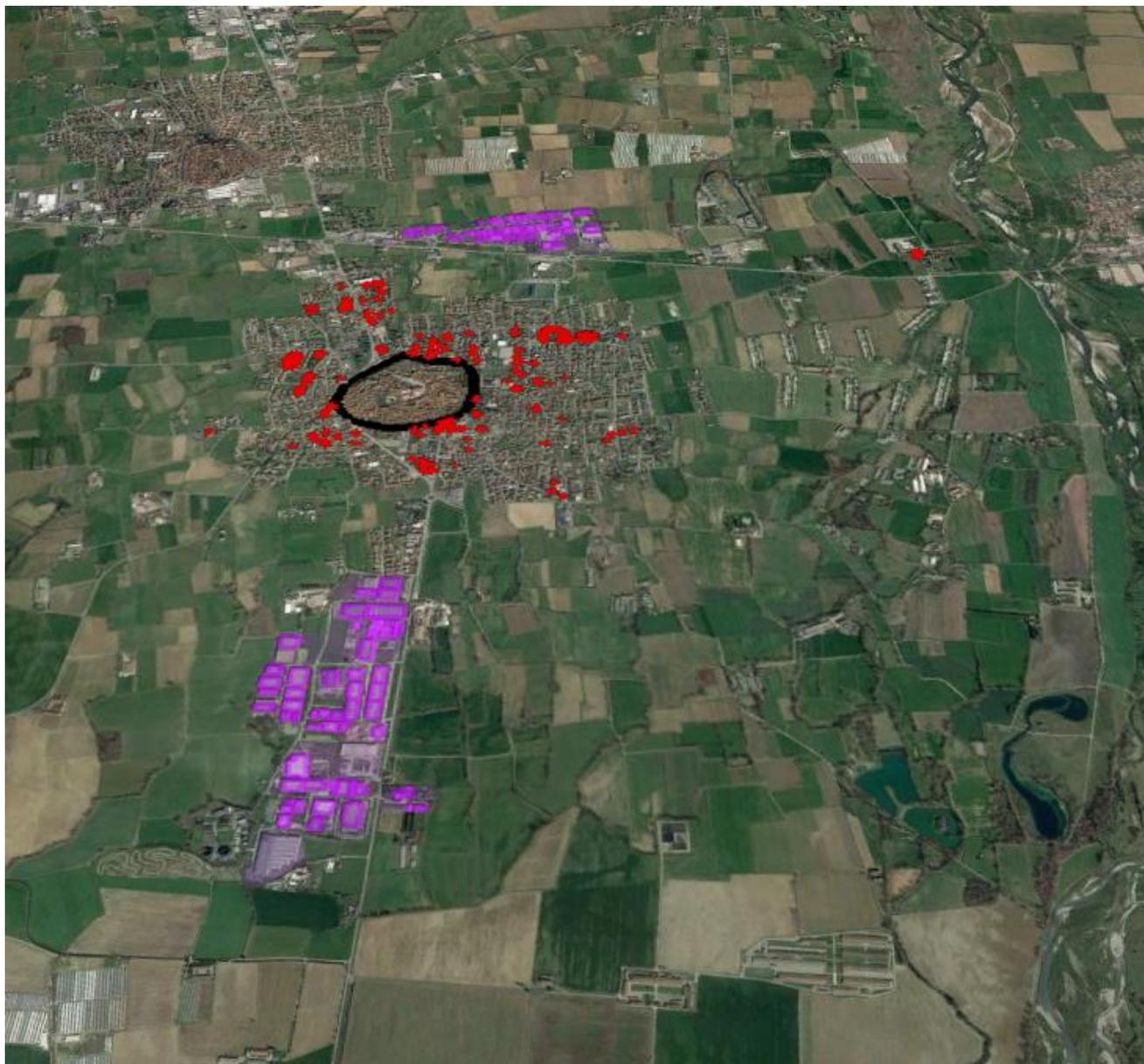


ATTUARE LA RIGENERAZIONE URBANA e TERRITORIALE
la variante 4 come prima occasione per lo sviluppo di politiche proattive del
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
del comune di **COLOGNO AL SERIO**



[maggio-ottobre 2020](#)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE 4
a cura di: ARCH. FILIPPO SIMONETTI e DOTT. SERGIO APPIANI
in dialogo con: GEOM. SIMONE PINOTTI responsabile uff. urbanistica

SOMMARIO

0	PREMESSA	3
1	NECESSITÀ DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	4
1.1	COSA SI INTENDE PER RIGENERAZIONE URBANA	4
1.2	SCHEMI DELLE NUOVE PRATICHE DI RIGENERAZIONE URBANA	5
1.3	ALCUNI TEMI DI RIGENERAZIONE IMPORTANTI PER COLOGNO AL SERIO	6
1.3.1	<i>La rigenerazione dei tessuti urbani ad alta densità</i>	6
1.3.2	<i>Case monofamiliari a bassa densità</i>	9
1.3.3	<i>La rivitalizzazione dei nuclei di antica fondazione, un tema trascurato</i>	10
1.3.4	<i>La rigenerazione dei tessuti produttivi – il territorio come parte della catena del valore I I</i>	11
1.3.5	<i>Il ripensamento della mobilità</i>	13
1.3.6	<i>La rigenerazione territoriale – un patto tra città e campagna</i>	14
2	QUALI AZIONI ATTIVARE	16
2.1	ALCUNI SEGNALI D'ALLARME	16
2.2	NECESSITÀ E MODI DELLE AZIONI	17
2.3	ALCUNE AZIONI DI GOVERNO PROATTIVO	18
3	OBIETTIVI DELLA VARIANTE 4 E VALUTAZIONE DELLE ISTANZE	19
3.1	OBIETTIVI DELLA VARIANTE 4	19
3.1.1	<i>Assetto di piano</i>	19
3.1.2	<i>Disciplina di piano</i>	19
3.1.3	<i>Strategia di piano</i>	19
3.2	LE DISPOSIZIONI DELLA LR 18/19	19
3.2.1	<i>Individuazione degli ambiti di rigenerazione</i>	19
3.2.2	<i>Individuazione degli immobili dismessi portatori di criticità</i>	20
3.3	VALUTAZIONE DELLE ISTANZE PERVENUTE	20
3.3.1	<i>Istanze pervenute</i>	21
4	AZIONI COMPIUTE DALLA VARIANTE	24
4.1	DESCRIZIONE DEGLI ATTI VARIATI	24
4.1.1	<i>Modifiche al Piano delle regole</i>	24
4.1.2	<i>Modifiche al Piano dei Servizi</i>	24
4.1.3	<i>Modifiche alle Schede d'Ambito</i>	25
4.1.4	<i>Modifiche alle tavole di piano</i>	25
4.3	INDIVIDUAZIONE DELLE AZIONI PER LA RIGENERAZIONE DEGLI AMBITI INDIVIDUATI	26
4.3.1	<i>Ambito di rigenerazione della città storica</i>	26
4.3.2	<i>Ambiti di rigenerazione delle zone della produzione</i>	27
4.4	IL VALORE DELLA VISIONE	27

0 PREMESSA

Il presente testo, descrive i contenuti della variante inquadrandola fin da ora con i complessi temi della rigenerazione urbana che dovranno caratterizzare la prossima revisione del PGT di Cologno al Serio, che sarà resa necessaria in conseguenza di importanti scadenze istituzionali in materia di pianificazione urbana e territoriale.

In particolare, si evidenzia la confluenza di tre percorsi istituzionali sovraordinati oltre allo sviluppo di una governance di interesse del territorio locale.

Per i primi ci si riferisce:

- a) Alla legge di bilancio nazionale 2020, che contiene la conferma delle forti premialità fiscali connesse alla riqualificazione dei fabbricati e lo stanziamento di fondi ai Comuni per il periodo dal 2021 al 2034, *per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale*¹.
- b) Alla legge regionale 18/19 per la rigenerazione urbana che contiene misure incentivanti al riuso, oltre alla previsione di uno specifico fondo a supporto delle buone politiche relative.
- c) Alla pubblicazione della versione definitiva del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che dedica una parte significativa allo sviluppo di iniziative di rigenerazione territoriale d'ambito.

Per ciò invece che concerne la governance territoriale si richiama il documento *Sviluppo e competitività di Bergamo*², in cui le principali istituzioni ed associazioni territoriali bergamasche hanno delineato alcune specifiche azioni di sviluppo, fra cui alcune dedicate all'innescò della rigenerazione urbana.

L'insieme di questi atti ed eventi istituzionali rende evidente le nuove possibilità di cui i sistemi locali potranno disporre qualora in grado di agire proattivamente in coerenza con i nuovi scenari.

Si ritiene perciò opportuno che anche la riflessione sui modi d'attuazione del PGT di Cologno inizi ad immaginarsi connesso ad una sua agenda, di natura strategica, orientata all'attivazione di politiche proattive. Scopo di questo documento, nell'occasione della prima valutazione delle istanze specifiche è dunque quello di iniziarne a tracciare i temi principali per esplicitarne le possibili potenzialità operative.

¹ v. Legge n. 160 del 27/12/2019, art. 1 comma 42

² v. www.bg.camcom.it/promozione/promozione-impresa-e-territorio/tavolo-per-lo-sviluppo-e-la-competitivita, documento del giugno 2018 a cura della struttura di governance del territorio bergamasco, cosiddetta *Tavolo OCSE*, composta da CCIAA, Provincia, Comune BG, UniBG, Confindustria, CGIL-CISL-UIL, Imprese & Territorio, Ubi Banca, in particolare l'Azione 10a per la costruzione di un fondo a supporto degli enti locali.

I NECESSITÀ DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

I.1 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 tipologica.

Appare evidente come questi temi richiedano un approccio multidisciplinare ed una strategia almeno di medio periodo. Si rammenta come, soprattutto per le aree residenziali dove si tratta di intervenire in contesti già abitati, 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.

Si capisce perciò come 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 socioeconomico 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 nella generale povertà, quando non assenza di nuovo spazio pubblico.

Poiché la rigenerazione è complessa, le occorrono strumenti specifici, non farmaci generici. Oggi invece le premialità fiscali 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.

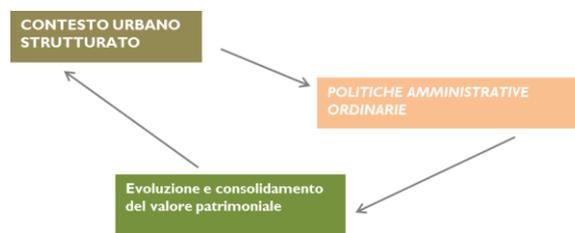
A tal fine è opportuno richiamare i 17 obiettivi (goals) di sviluppo sostenibile assunti dall'ONU per il 2030 e ricordare come l'insieme degli obiettivi delle politiche di piano possa ambire ad essere parte locale della complessiva strategia di attenzione alle risorse umane ed ambientali definita a livello di governo mondiale, e non solo per l'obiettivo 11 ed i suoi target.



1.2 SCHEMI DELLE NUOVE PRATICHE DI RIGENERAZIONE URBANA

Le nuove direzioni di intervento richiedono approcci innovativi al governo del territorio.

Abbiamo assistito per decenni al dipanarsi di un EQUILIBRIO EVOLUTIVO, nel quale la crescita urbana, che avrebbe dovuto definire il nuovo spazio urbano, si riteneva potesse governarsi con l'efficienza delle politiche amministrative, generando una progressiva evoluzione e consolidamento del valore patrimoniale.



Ora quel processo si è sostanzialmente interrotto e, in diversi casi, ingenerato un EQUILIBRIO INVOLUTIVO nel quale la bassa qualità del paesaggio urbano diviene ostacolo alle politiche amministrative ordinarie, determinando così sia forme di disagio abitativo che una progressiva involuzione del valore patrimoniale, rispetto alle quali le politiche amministrative straordinarie, costrette alla risoluzione dell'emergenza, risultano episodiche e inadeguate.



A Cologno al Serio per fortuna vi si assiste ancora solo in casi sporadici, ma occorre essere consapevoli che l'obsolescenza futura di parte del patrimonio può anche qui ingenerare fenomeni di carattere involutivo.

SCHEMI DELLA CATTURA DEL VALORE

E' possibile delineare le nuove pratiche della rigenerazione urbana: sono incentrate sui PROGETTI STRATEGICI che aggiornano e risemantizzano lo spazio urbano, favoriscono nuove relazioni, indicano un incremento possibile di valore, sia sociale che patrimoniale, sono riferimenti per l'inversione di ciclo e per il rilancio della reputazione dei luoghi. Si noti come l'afflusso di risorse permetta la riattivazione di un ciclo virtuoso di consolidamento del valore, che ora, con il fermo al consumo di suolo, non è più possibile attraverso le usuali pratiche quantitative di aggiunta di episodi scoordinati, ma solo con la costruzione di un nuovo paesaggio urbano, che raggiunge così l'obiettivo patrimoniale solo garantendo qualità (tipologica, costruttiva ma anche necessariamente sociale).



La cattura del valore, in assenza di consistenti risorse pubbliche, richiede l'elaborazione di strategie capaci di integrare la *vision* pubblica a più livelli, con l'imprenditorialità privata, cioè MODELLI DI GOVERNANCE e costruzione di partenariati.

Occorre dunque un nuovo *schema di gioco*, in cui ogni soggetto attua al meglio il ruolo che gli compete: il pubblico ottiene utilità collettiva, il privato ottiene valore ragionevole.

Perché ciò sia possibile risulta tuttavia necessariamente che il pubblico assuma un ruolo proattivo: passando dalla centralità del procedimento alla centralità del progetto.



1.3 ALCUNI TEMI DI RIGENERAZIONE IMPORTANTI PER COLOGNO AL SERIO

1.3.1 *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 significativa 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).

E' stato proposto uno schema logico di questo percorso di decadimento³, che mostra come alla situazione difficilmente recuperabile della criticità conclamata si pervenga attraverso una discesa per gradi che è possibile, ed opportuno, intercettare ed invertire. L'esito di questa scala regressiva, oltre all'acuirsi dei problemi di convivenza, con il portato dell'aumento della criminalità e della

Livello 1 Ordinario Criticità potenziale	Livello 2 Processo degenerato innescato Criticità germinale	Livello 3 Situazione ad alto rischio Criticità manifesta	Livello 4 Situazione compromessa Criticità conclamata
<p>E' rilevabile una corretta condotta da parte di una parte consistente dei condomini nel governo della proprietà condivisa e relativamente ai comportamenti che hanno valore per la collettività (gestione e manutenzione spazi comuni, pagamento utenze condominiali, raccolta differenziata). Sufficiente coordinamento dei condomini con l'amministratore, che si esprime per es. in un'adeguata partecipazione alle assemblee condominiali.</p>	<p>Il governo della proprietà condivisa e i comportamenti che hanno valore per la collettività sono governati dall'amministratore, perlopiù garantiti dal "presidio" di pochi condomini. Prime criticità connesse al pagamento di utenze collettive e fragilità dei meccanismi sanzionatori. Forme embrionali di conflittualità e di disinvestimento sul senso dell'abitare producono accelerazioni dei processi di normale turn-over, si liberano spazi e si perdono, generalmente inquilini o famiglie capaci cioè di trovare collocazioni migliori. Primo calo del valore di mercato dell'immobile con conseguente attrazione di una domanda abitativa meno selettiva, orientata dalla variabile del minor costo.</p>	<p>Si manifesta una generale (amministratori-proprietari-affittuari) incapacità di coordinare i comportamenti afferenti la sfera della responsabilità collettiva. Progressivo indebitamento rispetto alle utenze condivise. Dissolvimento del senso di proprietà e di responsabilità collettiva a favore di una percezione dell'abitare sempre più individualistica e confinata nei singoli appartamento. Aumento della reciproca diffidenza e delle situazioni di conflittualità. Aumento del turn-over, e ricomposizione del quadro socio-demografico del condominio che va a determinare un progressivo fronteggiarsi di due forze contrapposte: una minoritaria connessa al presidio di pochi (spesso fasce deboli : anziani soli, famiglie con bambini piccoli) capaci di esprimere una cultura della responsabilità collettiva, un'altra, maggioritaria, caratterizzata da un approccio utilitaristico e strumentale dello spazio; approccio che lascia spesso campo d'azione al diffondersi di pratiche illecite e criminose. Accelerazione nel declino del valore dell'immobile.</p>	<p>La capacità di governo della sfera di responsabilità collettiva è da tempo pregiudicata, come dimostra l'alto indebitamento rispetto alle utenze condivise. Possibile interruzione di beni e servizi significativi (ascensore, illuminazione, gas, corrente, acqua) Rapporti tra singoli condomini e tra condomini e amministratori caratterizzati da sfiducia, diffidenza, conflittualità. Rapporto con le istituzioni caratterizzato da senso di abbandono alternato a aspettative di intervento pubblico "salvifico/miracolistico" Dilagare di zone "franche": gli spazi privati condivisi (area parcheggi, ingressi degli edifici, cantine) non presidibili, vengono occupati e ripetutamente danneggiati da soggetti esterni (con possibili complicità interne) per attività illecite. Auto-isolamento delle famiglie e dei soggetti che si confinano nei propri appartamenti per paura di aggressioni e violenze. Crollo verticale dei valori degli appartamenti, impossibilità di posizionamento sul mercato immobiliare.</p>

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 il circolo vizioso del degrado è perciò possibile solo con progettualità strategiche integrate, capaci di risemantizzare lo spazio urbano, favorire nuove relazioni, colmare l'inghiottitoio e riportare il valore alle condizioni medie, ottenendo così un incremento di valore finale tanto maggiore quanto paradossalmente il luogo è svalutato, e comunque superiore al costo dell'intervento. Si tratta di un percorso di cattura del valore in parte simile a quanto già osservato nei processi di *gentrification*.

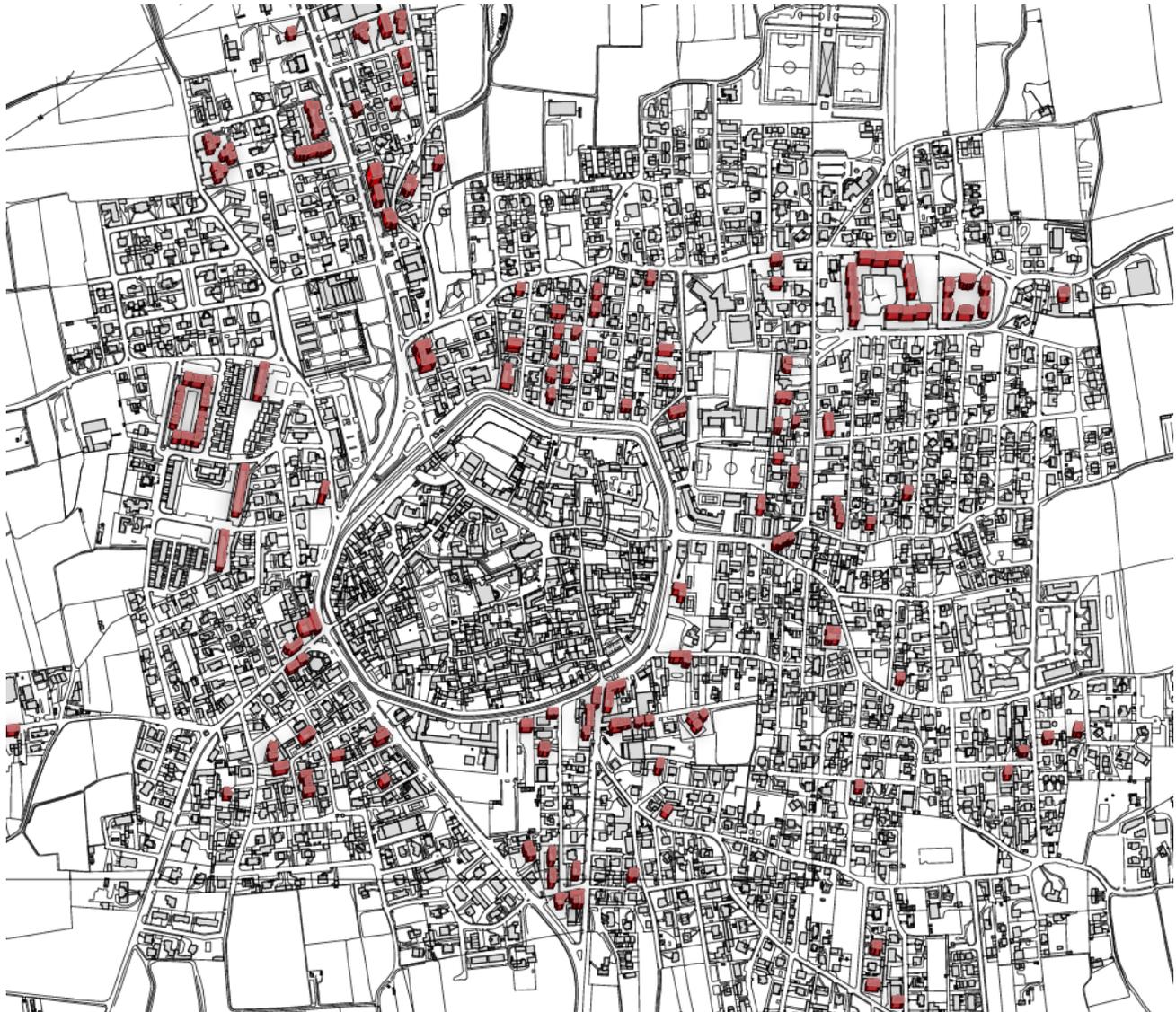
L'intervento di rigenerazione dunque non può essere solo affidato al possibile vantaggio fiscale individuale connesso alla riduzione del costo di riscaldamento, ma deve puntare alla cattura dello iato di valore prodotto dal degrado, anche con la possibile modifica tipologica (frazionamento di unità grandi, 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 veicolare privata.

Occorre perciò una progettazione integrale, che sia anche occasione di lettura e progetto sociale, che né l'amministratore di condominio, né i condòmini sono in grado di immaginare. Il compito dell'amministrazione locale è la messa a disposizione di strumenti, la costruzione del consenso e della reputazione dell'intervento, ricercando e selezionando uno o più promotori che siano disposti ad elaborare le proposte necessarie. Sarebbe utile svolgere attività preprogettuali di contesto (audit etnografici, progetti preliminari di fattibilità, modellazioni antisismiche, letture sociali).

³ A cura di M.Vanoli, *Analisi e progettazione sociale*, Contratto di Quartiere per la risemantizzazione di Zingonia (2009).

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.

LA SITUAZIONE DI COLOGNO AL SERIO



L'immagine ci mostra una selezione⁴ di fabbricati ritenuti di tipologia condominiale edificati attorno al centro di Cologno al Serio dal dopoguerra al 1994. Si tratta di edifici con circa 88.000 mq di SLP abitativa totale e quindi con un dato abitativo potenziale dell'ordine dei 1.700-2.000 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 più facilmente l'adozione di iniziative di aggiornamento (energetico, sismico, etc..) valorizzando le opportunità 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 (residenzialità sociale) come capace di garantire un presidio di durabilità degli alloggi. Si può cercare di attivare convenzioni di riqualificazione del patrimonio abitativo a media densità coinvolgendo la piccola proprietà 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.

⁴ Si tratta di una prova di selezione mediante prima applicazione di un algoritmo selettivo all'aerofotogrammetrico

1.3.2 Case monofamiliari a bassa densità

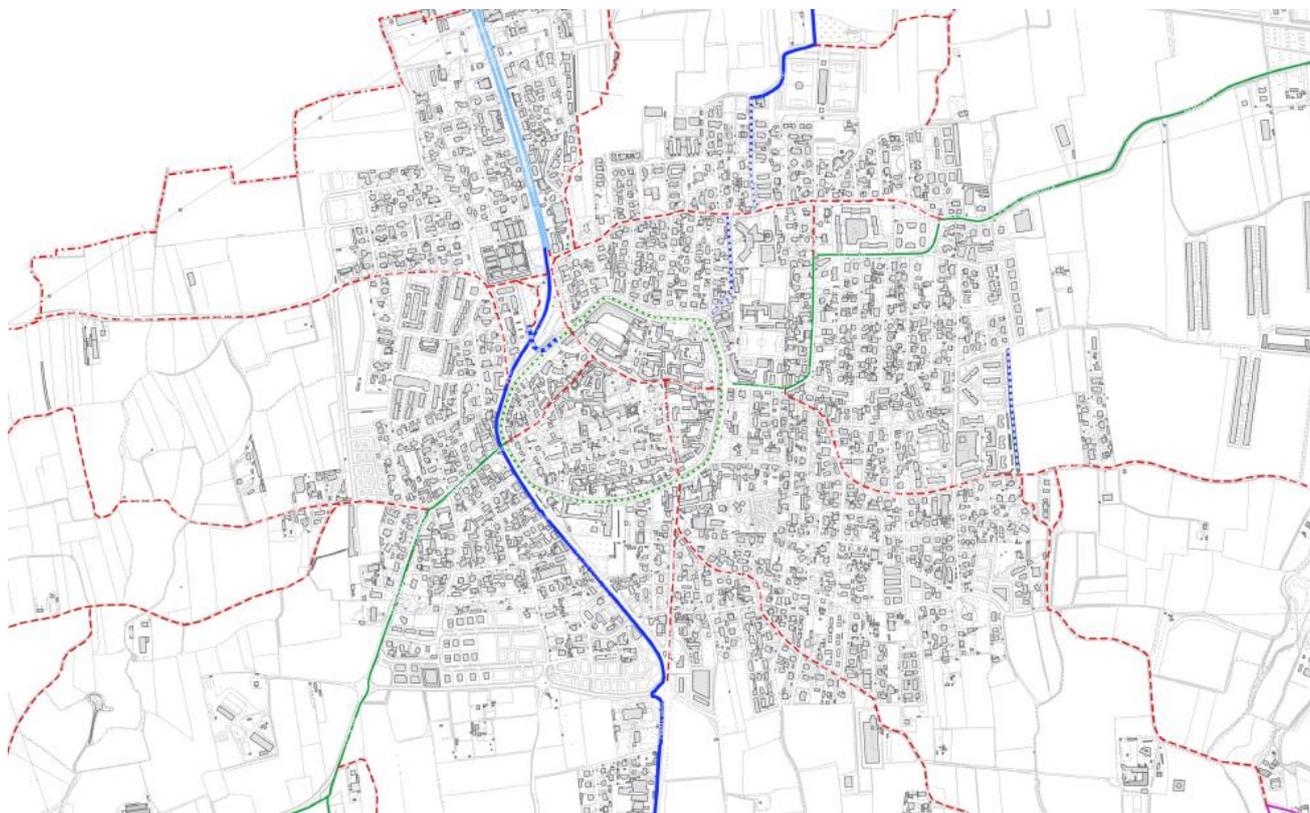
Si tratta dei tessuti urbani prevalenti a Cologno, che hanno consumato suolo spesso pregiato per la produzione agricola, non sempre geologicamente adeguato all'urbanizzazione. Le possibilità di intervento sono più difficili perché l'articolazione del tessuto corrisponde a quella familiare: si interviene 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, 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.

Nel primo caso occorre 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 favorire la ristrutturazione integrale dell'esistente consolidando una situazione urbanisticamente sbagliata (socialmente ed ambientalmente costosa, priva della dimensione minima per la formazione del commercio locale e di spazi per la mobilità attiva).

LA SITUAZIONE DI COLOGNO AL SERIO

Il PGT non contiene ora misure specifiche che favoriscono l'accorpamento e premiano, in termini perequativi eventuali traslazioni atte a migliorare le dotazioni urbane. Si tratterà dunque di 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 entro la selezione delle dorsali principali cui affidare lo sviluppo della mobilità attiva come fattore di riqualificazione dei contesti locali.



Estratto da: Urbanstudio: Piano del traffico urbano, Tav. 10 Percorsi per la mobilità attiva, dicembre 2018

1.3.3 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 assai minuta, ancorché di non scarsa rilevanza architettonica. Pur essendo luoghi più di altri depositari delle caratteristiche identitarie locali, non vi è stata per loro una politica urbanistica all'altezza della complessità del tema della loro conservazione e recupero. Le pesanti trasformazioni subite nei decenni scorsi, spesso soprattutto 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 insediativa 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 specifica politica urbanistica orientata alla loro promozione. La semplice tutela non è più sufficiente, per scarsità di investimenti, a promuoverne il recupero ed a scongiurarne 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.

IL NUCLEO STORICO DI COLOGNO AL SERIO

Cogno ha un nucleo storico particolarmente rilevante, sia per la sua dimensione che per la sua qualità insediativa definita dalla ricca e dal fossato e dalle quattro porte urbane, caratteristiche permanenti che rendono ancor oggi il nucleo ben riconoscibile e dotato di intrinseca qualità paesaggistica.

Tuttavia, è possibile che a questa condizione di rilevante interesse urbano non corrisponda invece uno stato di pieno utilizzo, ma anzi vi siano situazioni di sottoutilizzo. Si tenga conto che la SLP residenziale complessiva, stimabile in ca 160-180mila mq depurata da una quota del 25% per altri usi, permetterebbe l'insediamento teorico di circa 2.700-3.000 abitanti, dato che si ritiene assai superiore al reale. 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.



L'azione da compiersi consiste principalmente nella rivitalizzazione del nucleo antico integrando politiche sperimentali di housing ad elevata mixité con azioni di valorizzazione e vitalizzazione del tessuto economico di prossimità, anche mediante la promozione di eventi dedicati a specificità merceologiche.

1.3.4 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.

Dal 1998, con l'art. 26 del D.Lgs 112/98 (cd. Bassanini) nell'ordinamento italiano sono state introdotte le Apea (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate): aree industriali “..dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente”. Lo stesso articolo prevede per queste aree la presenza di una gestione unitaria. L'obiettivo delle APEA è quindi coniugare uno sviluppo produttivo con la sostenibilità ambientale ed energetica, in grado valorizzare i sistemi territoriali e migliorare la competitività delle imprese. Esse rappresentano uno strumento a disposizione delle istituzioni per meglio orientare la pianificazione territoriale e per avviare una governance territoriale innovativa.

Possiamo dunque ipotizzare che oggi perseguire una politica industriale locale voglia dire innescare un nuovo circuito virtuoso tra imprese e pubblica amministrazione entro una precisa politica territoriale.

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 sistema 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 di politiche di coordinamento dei servizi alle imprese ed ai lavoratori orientate all'economia della condivisione (share economy) quali smart grid, mobility management, condivisione di banda, che mediante la territorializzazione delle imprese stesse con promozione di accordi di mutualità (formazione scolastica, sponsorizzazione, ecc...).

LE AREE PRODUTTIVE DI COLOGNO

Pur non caratterizzandosi per aree produttive di estensione sovracomunale comunque Cologno dispone di due aree di riconoscibile estensione, la zona artigianale a nord della strada Francesca e la zona produttiva ad ovest della SP591. Esse complessivamente hanno fabbricati per quasi 200.000 mq di Sc ed una presenza stimabile di circa 600-1.000 addetti.

L'obiettivo del PGT può essere ragionevolmente quello di consolidare i luoghi della produzione, cercando di legare maggiormente al territorio le aziende e di accompagnare il mondo del lavoro verso la necessaria evoluzione che le condizioni del mercato odierno impongono: nella direzione della qualificazione ambientale e dell'innovazione dei processi. Occorre perciò accompagnare le loro trasformazioni come occasione per un ulteriore radicamento territoriale.

Sarebbe possibile correlare quest'azione alla promozione di Parchi di Impresa individuata fra le priorità del Tavolo per la Competitività e Sviluppo della Provincia di Bergamo.

Le complesse dinamiche del variegato mondo produttivo dell'ambito di Cologno al Serio e dei comuni vicini richiedono sia una lettura statisticamente aggiornata dei fenomeni in atto, che la costruzione di un panel di interlocuzioni con le realtà imprenditoriali più rilevanti e dinamiche, al fine di verificare le possibilità di promozione di modi di coinvolgimento e coordinamento del sistema locale.

Lo sviluppo di tale azione deve mostrare la possibilità di efficienze e di economie per i soggetti coinvolti, ad esempio valutando la possibilità di iniziative di cogenerazione, di smart grid, di gestione consortile dei rifiuti, ecc...



UN ESEMPIO: IL DISTRETTO MANIFATTURIERO DI VAL BREMBILLA,

In attuazione del bando regionale Attract⁵ diversi comuni lombardi hanno ottenuto finanziamenti per attuare iniziative di marketing territoriale. Si segnala come pertinente al tema il piano di marketing sviluppato dal Comune di Val Brembilla che, in relazione alla particolare massiccia presenza di imprese ed addetti alla manifattura in un territorio montano, e perciò con elementi di svantaggio competitivo, ha elaborato una strategia per promuovere un patto di co-sviluppo tra amministrazione e produttori per il raggiungimento dei target 9.2 e 9.4 degli obiettivi UN 2030⁶. prevede.

In esso le aziende mirano a obiettivi ambientali e sono disponibili alla condivisione; l'amministrazione garantisce servizi di supporto e attiva azioni di valorizzazione, alcune mediante un'associazione costituita all'uopo (TAN), che promuove azioni di formazione, sostegno della condivisione e marketing, anche con la valorizzazione delle principali agglomerazioni produttive.

assi di intervento	GENERALI	CULTURA D'IMPRESA	BENESSERE DEI LAVORATORI	PRODUZIONE DI TERRITORIO	ECONOMIE	PERFORMANCE AMBIENTALI
OBIETTIVI DI SISTEMA	incremento addetti e fatturati	incremento scolarità	incremento quote lavoro femminile		riduzione costi di produzione	Incremento rinnovabili e circolarità, riduzione CO2
sede / attore						
AMMINISTRAZIONE COMUNALE	strada di valle	potenziamento SUAP	cohousing nei borghi antichi conurbati	ciclabile di distretto	oneri calmierati	centrale a biomasse
TAN Padigione Val Brembilla	brand sistema locale	formazione strategica, cultura industriale e sicurezza	accessibilità a servizi comunali (smart valley)	convenzionamento per ricettività	efficientamento servizi bancari e assicurativi	Incremento quota circolarità
	sito smart (sportello domanda offerta)	mentoring e supporto a percorsi formativi individuali	coordinamento offerta di welfare aziendale	mobility manager sharing merci	co-gestione degli acquisti di energia	supporto alle prestazioni ambientali di sistema
APEA Laxolo (L) Brembilla (B) Chignolo (C)			convenzionamento per mensa (L, B, C)	centri di interfaccia (coworking) (L, B, C)	costruzione di smart grid (L)	coordinamento del ciclo dei rifiuti (L, B)
			convenzionamento per nidi aziendali (L, B)		condivisione di servizi interni (L, B, C)	misure per il ciclo delle acque (L, B)
AZIENDE ADERENTI	disponibilità alla condivisione	borse di studio	attivazione welfare aziendale	supporto alla ciclabilità		performance ambientali
evoluzione di...	"Bice cò, tate crappe"	"Nissù niss maled"	"Chi fa bé, toia bé"	"In cà gh'è semper del detà"	"Pati cari, amici cari"	"Chi no somma, no reggò"

⁵ V. <http://www.attractlombardy.it>

⁶ V. www.fareimpresavalbrembilla.eu

1.3.5 Il ripensamento della mobilità

Lo scenario di riferimento per il PGT attuale è direttamente correlato all'attuazione delle previsioni viabilistiche del PTCP vigente, dal quale si assume la previsione della variante infrastrutturale come occasione di definizione del nuovo accesso ad ovest e di alleggerimento del traffico della SP591.

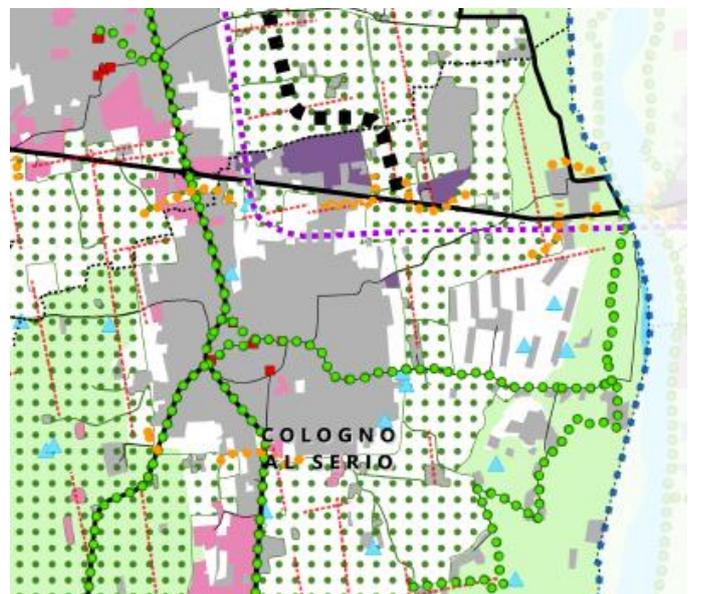
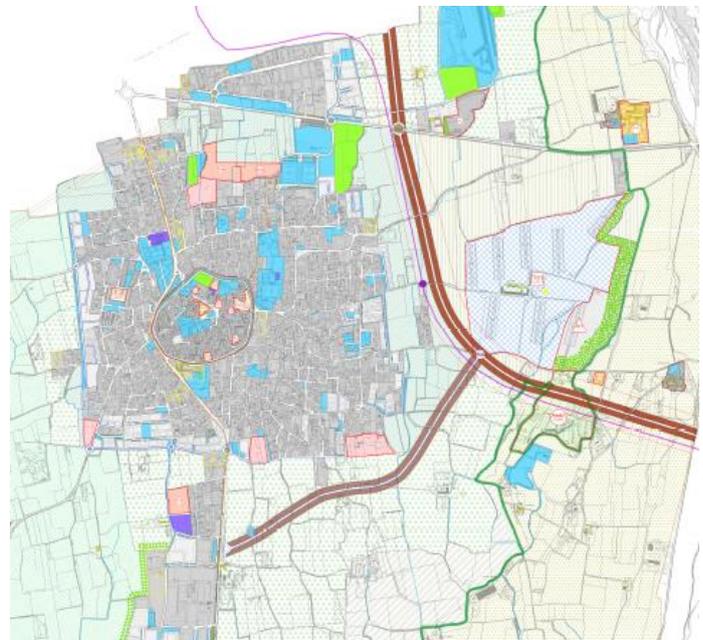
Il PGT completa poi parzialmente il quadro con la previsione di un sistema viario perimetrale a sud e ad ovest, ridefinendo così in qualche misura l'idea archetipica della città conclusa, caratterizzata dal fossato nell'epoca medioevale, dal sistema viario per le automobili in epoca moderna.

Si tratta di un modello che non corrisponde più alle strategie della rigenerazione urbana e territoriale: la rigenerazione urbana deve essere intesa anche come ricostruzione di un'alleanza tra i territori agricoli e naturali ed i territori insediati. Ciò significa che il piano non si deve più occupare di chiudere i bordi urbani ma di definire un corretto passaggio di transizione tra interno da riqualificare ed esterno da vivere nella sua dimensione propria di paesaggio di valore.

Diviene così obsoleto l'obiettivo di definizione dell'urbanizzato con il sistema viario, peraltro incompleto, che sancirebbe la cesura netta tra territorio esterno e territorio insediato, ritenendosi invece opportuno affidare le scelte di governo della mobilità a disegni più attenti all'esistente, alla sua ricucitura, alla necessaria economia delle risorse ed alla necessità di non consumare inutilmente suolo agricolo.

Anche in correlazione a questa maggiore attenzione generale all'uso del suolo cambia il disegno complessivo del PTCP oggi pubblicato, e per Cologno si tratta di un cambiamento radicale che consiste nell'abbandono delle cesure varie che avrebbero definitivamente compromesso la relazione tra nucleo antico e territori esterni e nella necessità di riconfigurare la viabilità principale, ma anche il sistema del trasporto pubblico, in correlazione alle tracce del già insediato.

Si tratta quindi di ripensare anche il sistema della mobilità interna: da un lato con lo



studio delle soluzioni di gestione del traffico che permettono di ridurre l'impatto del traffico di attraversamento della SP591, dall'altro con iniziative integrate di riorganizzazione del sistema insediativo supportate da politiche per la mobilità dolce.

Si tratta perciò di individuare e valorizzare la rete di mobilità attiva, definendo le norme urbanistiche dei suoi intorni perché nel tempo su di loro si addensino, seppur moderatamente, gli insediamenti e, parallelamente, si liberino alcuni spazi. Il che significa anche riorganizzare la mobilità veicolare delle aree residenziali estensive mediante la selezione dei sensi di marcia e la riduzione della velocità. Occorre pertanto supportare le politiche di rigenerazione con uno specifico piano per la mobilità sostenibile.

A livello territoriale, vista l'importante previsione di rete di trasporto pubblico, peraltro contenuta anche nel Piano di Bacino promosso dall'Agenzia per il TPL, mediante la previsione di una linea strutturata denominata R-Link, occorre promuovere occasioni di confronto con i comuni contermini al fine di coordinare e costruire le condizioni perché una *domanda dal basso* di questi sistemi, ad esempio una linea di tipo BRT (*Bus Rapid Transit*) siano dapprima verificate nella loro effettiva fattibilità e poi realmente promosse. Ricordandosi che in assenza di progetti sviluppati, tale genere di iniziative sono destinate a rimanere solo come tracciamenti sommari.

1.3.6 La rigenerazione territoriale – un patto tra città e campagna

L'antica correlazione tra interno abitato ed esterno agricolo è ora scarsamente leggibile. Tanto più nel momento in cui gli stessi presidi rurali sembrano aver perduto la stretta correlazione con i propri territori di riferimento, talvolta perché non sono più usati in correlazione all'agricoltura. Si assiste dunque all'erosione dei bordi delle aree aperte, all'interruzione di alcuni percorsi rurali, alla riduzione delle aree boscate di pianura, all'interramento degli adduttori e scolmatori che innervano il territorio, rendendo più fragile la percezione della complessiva unitarietà di questi ambiti. Oggi valorizzare l'agricoltura non richiede più la semplice individuazione di modalità di protezione dall'urbanizzazione, ma il raggiungimento di progetti di sviluppo aziendale che possano integrare la funzione produttiva con altre funzioni capaci di ridare significato economico alla conduzione dei fondi (es. attività didattiche e ricreative, produzione di prodotti tipici, attività sportive, ricettività). Occorrono quindi strumenti specifici di stimolo ed aiuto al rinnovamento ed alla riqualificazione per le aziende esistenti ed interventi di coordinamento per i fondi non più curati.

Fondamentale a tal fine è la definizione di accordi specifici di sviluppo con gli operatori del settore, se possibile a livello sovracomunale, affinché la loro ricerca di redditività possa essere non ostacolata ma guidata, e facilitata, dagli strumenti normativi, verso prestazioni ambientali e paesaggistiche complessive di segno positivo.

Si tratta peraltro anche di rispondere alla Convenzione europea del paesaggio di Firenze (2000) che richiedeva ai vari governi la revisione dei loro piani e politiche in modo da definire il paesaggio attraverso l'esperienza di coloro che ci abitano. È questo il senso della centralità delle politiche di sostenibilità e resilienza/capacity e adaptability, cioè quella un territorio che sappia rispondere in modo creativo e attivo a cambiamenti di sistema (crisi economica, climate change).

Per essere ancora più chiari occorre ricordare che la costruzione dei nuovi paesaggi urbani non potrà prescindere dall'elaborazione attenta di una strategia per l'agricoltura di prossimità che, essendo per fortuna interrotto il processo di continua sottrazione del suolo naturale e rurale, dovrà portare sia alla ricostruzione di un legame tra popolazione urbana ed aree rurali di prossimità, che alla definizione di pratiche di coltivazione interne al tessuto urbano (v. esperienze di orti sociali) che riescono a divenire strumenti potenti di tessitura sociale ed al contempo di rinnovo del paesaggio urbano. Agricoltura dunque come produzione ma anche come provider di servizi di eco-sistema (sia ecologici, relativi all'acqua, all'aria ma anche come un ambito per l'educazione a stili di vita che bilancino esigenze economiche e di profitto ad esigenze legate alla preservazione di tradizioni e conoscenze relative alla *stewardship* (cura del paesaggio)).

IL “QUADRILATERO DELLA FRANCESCA”

Appare interessante perseguire le politiche di fruibilità sovra-comunale sviluppando le interessanti strategie promosse dal Documento di Piano del PTCP per il Quadrilatero della Francesca:

*Il quadrilatero della strada Francesca, innervato in direzione nord-sud dall'asta del Serio , si organizza su un nuovo tracciato della linea di forza del trasporto pubblico, che apre alla possibilità di una progressiva riqualificazione complessiva delle direttrici di attraversamento di Urgnano e Cologno al Serio e allo scambio sinergica tra funzioni e servizi tra i quanto vertici del quadrilatero. La nuova viabilità, invece di sezionare il patrimonio naturale e le importanti aree agricole, si accosta al perimetro dell'edificato e diventa matrice per gli eventuali consolidamenti insediativi. La prospettiva è quella di quattro centri, di elevatissima qualità urbana, che dialogano e riverberano attorno ad un cuore centrale disegnato dal Parco del Serio, connessi da una trama di percorsi dolci. Quattro centri, una nuova centralità, non più esclusivamente gravitante su Bergamo, ma costituenti urla nuova polarità intermedia tra Romano di Lombardia e il Capoluogo. Un disegno nuovo dei margini urbani e degli spazi di transizione tra città e campagna, in vista di un nuovo progetto di paesaggio che si rapporta alle aree agricole e ai servizi ecosistemici.*⁷



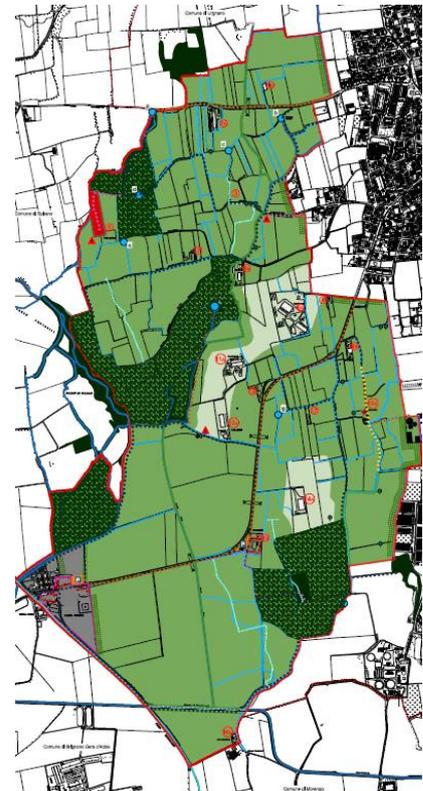
IL PLIS "DEL LITEGGIO E DEI FONTANILI DI COLOGNO AL SERIO"

Il Piano particolareggiato persegue la preservazione di ampi spazi inedificati, corridoi ecologici, visuali e le vaste “stanze agricole” con particolare attenzione al reticolo idrografico e ai fontanili quali elementi caratterizzanti e vitali del territorio in esame, sia per le aree limitrofe sia incentivando la ricostituzione e il recupero dei fontanili anche dal punto di vista idraulico. La salvaguardia dei fontanili e delle aste si somma al progetto di nuove foreste planiziali riforestazione quali elementi importanti di biodiversità. Questi nuovi polmoni assumono ancor più valenza in quanto limitrofi o direttamente interessati del citato fenomeno delle risorgive.⁸

Si ritiene perciò importante aumentare la biopotenzialità territoriale locale mediante iniziative sia volte a ripristinare la continuità ambientale tra esterno ed ambito urbano, sia con iniziative dedicate a presidiare i corridoi ecologici principali.

I PIANI DI EMERGENZA PER UN PATTO CITTÀ-CAMPAGNA

Si intende coordinare i piani per l'emergenza (protezione civile) che ogni amministrazione comunale deve compiere, per integrarli con la manutenzione programmata del territorio sia al fine della prevenzione dei rischi, che per l'attivazione di una diffusa consapevolezza del ruolo dell'ecosistema territoriale nella salute dei sistemi urbani, come condizione fondamentale di supporto per politiche di rigenerazione urbana coerenti con gli obiettivi di qualità europei. Si tratta di superare la loro dimensione settoriale per farli divenire strumenti di promozione della fruizione consapevole del territorio. L'uso corretto dell'ecosistema territoriale, oltreché facilitare la realizzazione di presidi efficaci in caso di emergenza, diviene altresì strumento per la promozione di una maggiore e diffusa conoscenza, e più facile interazione, del sistema rurale con l'economia urbana e con le esigenze di relazione e servizio dei suoi abitanti, divenendo così occasione per riattivare la relazione virtuosa tra abitare e paesaggio e per costruire nuove competenze professionali.



⁷ V. Documento di Piano del PTCP, pag. 137

⁸ Estratto da Arch. Raffaele Cattaneo, Relazione Illustrativa del Piano Particolareggiato del PLIS, maggio 2018

2 QUALI AZIONI ATTIVARE

2.1 ALCUNI SEGNALI D'ALLARME

L'andamento dei dati demografici degli ultimi anni evidenzia come dopo una continua, seppur lenta crescita, si sia pervenuti ora ad una situazione di sostanziale stabilità, visti gli 11.184 abitanti del 1° gennaio 2019, quasi pari agli 11.014 del 1 gennaio 2014. Tuttavia, in questi cinque anni l'età media della popolazione è passata da 40,1 anni a 42,0 e l'indice di vecchiaia da 98,1 a 120,4⁹.

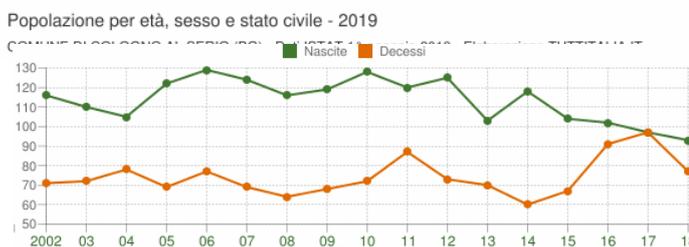
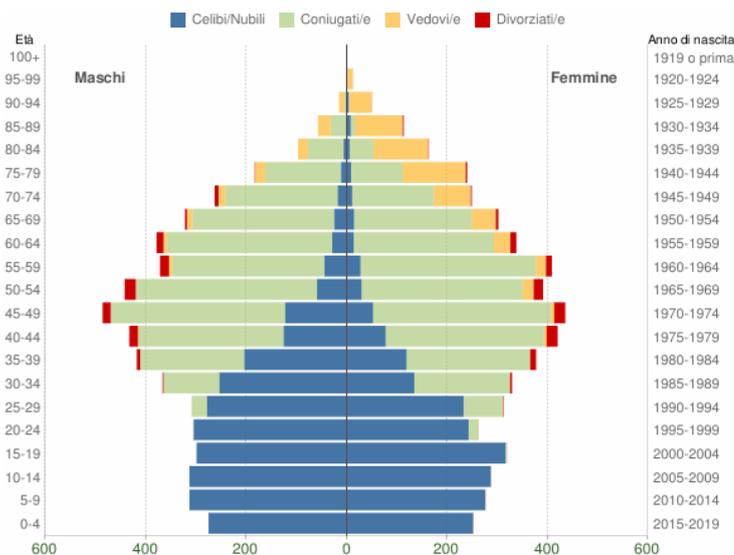
Si tratta di un processo evidente di invecchiamento della popolazione, anche se di misura inferiore a quanto si verifica in altre zone provinciali. La modifica dell'assetto è ben visibile dalla piramide demografica che ci mostra una riduzione della sua base d'appoggio a fronte della riconoscibile maggiore 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.

E' parimenti significativo anche considerare come per la prima volta nel 2017 il numero dei decessi abbia eguagliato il numero delle nascite.

Riteniamo inoltre di dover porre attenzione sul dato problematico relativo all'incidenza di adulti con diploma o laurea, che pur aumentato dal 12,6% del 1991 al 37,9% del 2011 rimane ancora significativamente inferiore al valore italiano medio di 55,1.

Possiamo considerare, con questi pochi dati, che la conclusione del ciclo precedente di continua espansione deve ora essere accompagnata da nuove politiche che sappiano perseguire la ricerca di un altro ciclo di sviluppo, caratterizzato necessariamente da strategie differenti dal primo (ad esempio che vede come primario il riordino insediativo ed il coordinamento dei soggetti pubblici e privati), pena, in assenza di strategie, il rischio di innesco di automatismi viziosi di riduzione del valore del territorio e della qualità delle relazioni che vi si dipanano.



⁹ 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 2019 l'indice di vecchiaia per il comune di Cologno al Serio dice che ci sono 120,4 anziani ogni 100 giovani.

2.2 NECESSITÀ E MODI DELLE AZIONI

Questi segnali di allarme uniti alle considerazioni generali sulle nuove opportunità della pianificazione, non vogliono dire che tutto sia da rifare ma che sicuramente è opportuna qualche correzione di rotta e soprattutto che, al di là dell'aggiornamento tecnico dello strumento è opportuna la definizione di un'Agenda strategica del Piano che ne aiuti l'attuazione.

Ciò significa raggiungere una maggiore chiarezza degli obiettivi di governo del territorio verso cui conformare le proprie azioni.

Ciò che è radicalmente cambiato è il quadro delle opportunità che oggi un governo attento del territorio può cercare di cogliere. La necessità di un nuovo percorso di sviluppo, ben diverso da quello degli anni passati, pone ora l'accento più sulla costruzione di relazioni e di opportunità, e sulla connessa risignificazione dei luoghi, che sulla loro massiccia trasformazione edilizia.

Passiamo obbligatoriamente, per i singoli operatori, dal modello degli interventi costosi al low-cost. Gli interventi rilevanti sono ancora necessari ma possono essere sostenuti solo da operazioni complesse che vedono necessariamente la regia di più attori, fra cui il pubblico come guida e non più come soggetto paritario, non certo da attori singoli. Ecco allora che il piano può porsi come occasione di costruzione di una piattaforma che aiuti i singoli cittadini e gli operatori più piccoli, non direttamente interessati alle operazioni maggiori, a liberare risorse ed energie ed a ritrovare quello spirito positivo di intrapresa, economica e sociale, che è necessario per la tenuta dell'intera comunità.

Si tratta quindi non solo di aggiornare i contenuti del PGT ma poi anche di dotarlo di una strategia che definisca non solo le regole ma anche lo scenario, gli obiettivi e le azioni possibili per raggiungerli, beninteso in un quadro di semplicità, come si confà agli strumenti di indirizzo. Con la consapevolezza, ovviamente, che il piano di un comune non grande non può, da solo, essere risolutore di tutti i problemi del mondo.

Si tratta dunque di operare un upgrading di un telaio già strutturato, correggendo alcune direzioni di rotta e magari operando delle semplificazioni, ma non di ripensare integralmente la composizione delle sue parti.

Si ritiene interessante valutare l'opportunità che il comune di Cologno sappia condividere queste strategie sia con gli stakeholder del piano che con i territori limitrofi, in particolare dei comuni di Ghisalba, Ugnano, Martinengo, Spirano e Morengo.

Il comune di Cologno potrebbe dunque farsi promotore iniziale di attività di sviluppo territoriale orientate alla rigenerazione urbana, sia variando in tale direzione il proprio piano, ma anche divulgando e promuovendo le opportunità in esso contenute, ed infine cooptando, in relazione alle differenti occasioni, anche altri soggetti istituzionali ed imprenditoriali. Tutto ciò però avviando anche iniziative istituzionali con i comuni limitrofi perché si adottino strategie il più possibile omogenee. Si tratta di iniziative a volte inizialmente onerose, ma orientabili ad un saldo positivo nel medio periodo, e perciò potenzialmente autofinanziabili, se coordinate e governate.

Per ciascuna di queste iniziative si potrebbero attivare delle forme di partenariato con soggetti privati, pubblicamente selezionati, disposti ad operare assumendosi la quota di rischio imprenditoriale necessaria a fronte della garanzia di disporre di procedure amministrative concordate ed entro un quadro di agevolazioni, creditizie ed operative, che sarebbe compito del promotore istituzionale ricercare.

Si tratta certo di acquisire modalità di presenza istituzionale ben differenti da quelle consuete, più consone a paesi con tradizione di chiara efficienza dell'agire pubblico rispetto alla nostra attitudine, e dedizione, soprattutto orientata al controllo formale di procedura. Tuttavia, senza l'assunzione di ruolo proattivo da parte del governo pubblico, oggi non è possibile reinnescare i processi di sviluppo che si trovano arenati entro una crisi di tipo sistemico.

Ciò che appare come non fattibile, per il nostro paese, è in realtà una necessità che, pena l'ulteriore declino delle comunità, bisogna avere la capacità di cogliere.

2.3 ALCUNE AZIONI DI GOVERNO PROATTIVO

In riferimento a quanto delineato si rappresentano alcuni percorsi di sviluppo possibile delle azioni su cui poter in seguito fondare una specifica agenda del nuovo PGT:

COD	AZIONI PROATTIVE	PERCORSO DI POSSIBILE SVILUPPO	CORRELAZIONI UTILI
A	INNOVAZIONE DELLA MOBILITÀ	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo del piano urbano del traffico come PUMS in correlazione anche con i comuni contermini Definizione compiuta degli spazi e della rete di mobilità dolce definizione di accordi con l'Agenzia del TPL e con i comuni contermini per lo sviluppo della linea R-Link 	<ul style="list-style-type: none"> az. 2De 2E OCSE Piano di Bacino TPL prevista nel PTCP
B	UPGRADING DEGLI EDIFICI PRIVATI A MAGGIORE DENSITÀ	<ul style="list-style-type: none"> Audit sullo stato di obsolescenza delle tipologie condominiali (energetica, sismica, e sociale) Individuazione di ambiti ritenuti potenzialmente problematici e definizione di obiettivi e linee guida chiare per la loro trasformazione (possibili progetti di housing sociale) Valutazione di prefattibilità delle opportunità di riqualificazione Definizione delle modalità partecipative da parte della cittadinanza Attivazione di procedure di manifestazione di interesse per le imprese locali Definizione di accordi di sostegno con le associazioni di categoria e con uno o più istituti di credito Ricerca di partner per le politiche di comunità (es. coop. sociali) Sviluppo di una proposta pilota e definizione del modello di intervento 	<ul style="list-style-type: none"> az. 10A e 10D OCSE LR 18/19
C	COHOUSING IN CENTRO STORICO	<ul style="list-style-type: none"> Verifica dei dati anagrafici e di utilizzo disponibili per il centro storico Studio di iniziative di promozione coordinate con le presenze commerciali ricerca, mediante bando, di proprietà private disponibili a partecipare ad un'operazione di cohousing rigenerativo (ad esempio cedendo un fabbricato inutilizzato in cambio di una quota di proprietà ristrutturata), anche in posizione diffusa. individuazione di partner privati (imprese, promotori) quali attori economici della trasformazione. 	<ul style="list-style-type: none"> az. 13D OCSE LR 18/19
D	ORGANIZZAZIONE DI SERVIZI CONDIVISI PER IL SISTEMA DELLE IMPRESE E PER IL COMMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> Precisa definizione delle aree candidabili ad Apea e definizione di una prefattibilità mediante sviluppo di un censimento delle imprese presenti, Fund rising sulle opportunità di bandi e finanziamenti regionali e comunitari, in particolare per ciò che concerne l'welfare aziendale, Redazione di un piano di sviluppo del sistema produttivo Avviso per manifestazioni di interesse per ditte locali 	<ul style="list-style-type: none"> az. 3A e 3B OCSE bando Attract prevista nel PTCP
E	UN PATTO TRA CITTÀ E CAMPAGNA	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo delle azioni del PLIS Ripristino ed estensione della rete dei sistemi verdi lineari Sostegno al presidio ambientale delle aziende agricole Potenziamento dei percorsi di connessione città-campagna 	<ul style="list-style-type: none"> az. 10E OCSE APS 9 del PTCP PTC del Parco del Serio Piano particol. PLIS

Si segnala come le azioni siano potenzialmente correlabili a risorse sovralocali che è possibile cercare di attivare in forza del quadro di coerenze elevato e della qualità progettuale della proposta. La loro correlazione con le azioni promosse dal tav. OCSE rende inoltre possibile attivare forme di supporto istituzionale a sostegno della reputazione dell'iniziativa.

3 OBIETTIVI DELLA VARIANTE 4 E VALUTAZIONE DELLE ISTANZE

3.1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE 4

In relazione a quanto esposto ed in attesa del corretto momento di generale aggiornamento del PGT, connesso alla piena entrata in vigore del PTCP prevista per la fine del prossimo anno ed anche all'approvazione della legge regionale 18/2019 sulla rigenerazione urbana, la presente variante, oltre a delineare le possibili politiche di governo proattivo assume i seguenti principali compiti:

3.1.1 *Assetto di piano*

- Favorisce le azioni orientate alla riduzione del consumo di suolo
- Promuove l'attuazione delle iniziative in corso di sviluppo ma caratterizzate da complessità dei disposti di piano o inattualità delle onerosità previste orientandole al contempo alle direzioni generali di rigenerazione
- Seleziona il verde urbano esistente o di previsione, in quanto correlabile entro un sistema di spazi connessi alla rete entro cui promuovere mobilità attiva, anche valorizzando il reticolo idrico minore e la connessione col territorio rurale

3.1.2 *Disciplina di piano*

- Aggiorna le normative sugli standard e sulle monetizzazioni in relazione all'attuale ciclo immobiliare
- Introduce una disciplina per favorire l'housing sociale attraverso strumenti perequativi superando la rigidità della previsione percentuale forfetaria
- Introduce prime misure perequative e premialità per favorire l'upgrading degli immobili maggiori, il riuso abitativo del nucleo antico e la condivisione di servizi nelle aree produttive

3.1.3 *Strategia di piano*

- Delineare l'agenda degli ambiti di rigenerazione in attuazione della lr 18/19

3.2 LE DISPOSIZIONI DELLA LR 18/19

La legge regionale del 26 novembre scorso, *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.

3.2.1 *Individuazione degli ambiti di rigenerazione*

Viene prevista l'individuazione da parte di ogni comune, entro sei mesi dall'approvazione della legge 18, dunque entro il prossimo 26 maggio¹⁰, 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 rigene-*

¹⁰ Termine prorogato al 31 luglio 2020 dalla Circolare Regionale del 12/05/2020 - N° 5

razione 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.¹¹

L'individuazione degli ambiti e delle misure di incentivazione connesse costituisce premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore¹². A tal fine Regione Lombardia istituisce un apposito fondo, anche se al momento piuttosto scarso¹³.

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, ma, ovviamente, appare più sensato che comunque con il Piano venga coordinata.

3.2.2 Individuazione degli immobili dismessi portatori di criticità

Altra norma di rilievo sistemico è la previsione di un ulteriore atto deliberativo comunale, stavolta entro sei mesi dall'entrata in vigore, quindi entro il 29 maggio prossimo¹⁴, 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.¹⁵

Viene inoltre data, anche ai privati il cui immobile non fosse individuato, la possibilità di auto-certificare 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 proprietà¹⁶, 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 esposti a procedimenti complessi ed onerosi.

3.3 VALUTAZIONE DELLE ISTANZE PERVENUTE

In relazione agli obiettivi della variante ed alle direzioni prevedibili di sviluppo delle future strategie di piano è possibile valutare le 20 istanze pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento.

In particolare, si ritengono coerenti col percorso di variante le istanze che non contraddicono nessuno dei seguenti principi e ne perseguono almeno uno:

- riduzione del consumo di suolo
- semplificazione attuativa
- ridefinizione maggiormente equitativa dell'onerosità degli interventi

Sono parimenti potenzialmente accoglibili le istanze relative ad errori materiali o che non palessano elementi di conflittualità con le strategie generali di piano prima delineate.

¹¹ V. art. 8 comma 2, lettera e quinquies e art. 8bis della lr 12/05 come modificata

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

¹³ 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

¹⁴ Termine prorogato al 30 settembre 2020 dalla Circolare Regionale del 12/05/2020 - N° 5

¹⁵ V. art. 40bis della lr 12/05 come modificata

¹⁶ 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 lr 12/05 come modificata

Sono pervenute 20 istanze di cui le ultime tre fuori termine. Complessivamente le questioni poste sono le seguenti:

- n° 12 per la conferma e adeguamento della destinazione agricola coerenti con i principi delineati ed oggetto di approfondimento normativo per un possibile accoglimento
- n° 1 per errore materiale che la variante risolverà
- n°2 relative alla ridefinizione di modalità di intervento che potranno essere eventualmente risolte solo se coerenti con le vocazioni e gli assetti generali del piano
- n° 2 per richiesta di semplificazione delle modalità attuative, che si ritiene possibile accogliere con approfondimento della disciplina di piano, ed anche con la revisione dell'onerosità degli interventi
- n° 2 comportanti occupazione di suolo oggi ad uso rurale, che non si ritiene compatibile con gli obiettivi della variante



3.3.1 Istanze pervenute

N	DATA	RICHIEDENTE	DESTINAZIONE VIGENTE	RICHIESTA	VALUTAZIONE
1	03/07/19	Del Carro Alessandro	Servizi di progetto: Verde pubblico	Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli di frangia	La variante potrà tener conto della proposta considerata la riduzione del consumo di spazio aperto naturale e la salvaguardia di una consistente area agricola.
2	06/07/19	Carne Sonia	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli di frangia • Limite di rispetto stradale delle infrastrutture di viabilità sovra locale • Linea Tramviaria • Fascia protettiva posta a tutela delle infrastrutture di viabilità sovralocale 	<ul style="list-style-type: none"> 1 • Destinare l'area ad Ambito agricolo 2 • Modificare l'art. 18 PdR, diversificando le distanze dalle costruzioni in funzione delle tipologie di allevamento: mantenere le attuali distanze per gli allevamenti intensivi e ridurre a 200 m per allevamenti non intensivi come gli equini 3 • Stralciare la previsione viabilistica del PTCP 	<ul style="list-style-type: none"> 1 • la destinazione dell'area può essere ricondotta alla disciplina degli "Ambiti agricoli" di cui all'art. 18 delle NTA. L'articolazione del sistema dello spazio aperto, in particolare la validità dell'art. 19 "Ambiti agricoli di frangia e verde agricolo intercluso da previsioni alla scala sovralocale", verrà rivisto anche in virtù dello stralcio delle previsioni infrastrutturali (variante alla ex SS591 e linea tramviaria Bergamo - Romano di Lombardia) dalla proposta di Revisione del PTCP. 2 • la modifica dell'art. 18 e dell'articolazione della disciplina per gli ambiti agricoli sarà oggetto di approfondimento nella variante 3 • la previsione viabilistica sovralocale potrà essere stralciata successivamente alla cogenza dello strumento pianificatorio provinciale
3	15/07/19	Gritti Ennio, Lazari Elisabetta, Gritti Carolina	Viabilità esistente	Correzione errore materiale: cortile privato da classificare come "Città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità"	Si provvederà alla correzione dell'errore materiale.

4	18/07/19	Arnoldi Pasquale Cirillo	Sistema dello spazio costruito: Città da Trasformare (Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa - Tr3b)	Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli di frangia dell'area di proprietà (mapp. 2342). Rettificare il confine nord dell'Ambito di Trasformazione Tr3b lungo i mappali 798, 804, 805	La rettifica del confine nord dell'Ambito di Trasformazione risulta coerente con l'obiettivo di semplificare le procedure di attuazione in quanto viene ridisegnato sull'effettivo limite di proprietà.
5	18/07/19	Martinoli Ivana	Città storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale	Modificare la destinazione d'uso a residenziale-commerciale per i locali ubicati a piano terra lato strada e il grado di intervento a ristrutturazione edilizia	1 • l'art. 25 " Città storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale" già prevede la possibilità di insediare esercizi di vicinato 2 • il grado di intervento assegnato "grado 3 - ristrutturazione interna" e il rifacimento con ripristino elementi compositivi originari della facciata interna (eliminazione superfetazioni) risultino coerenti con le caratteristiche dell'immobile
6	19/07/19	Rossoni Fiorella, Scarpellini Luciana	Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli e aree produttive agricole	Possibilità di edificare un piccolo fabbricato da adibire a stalla per alcuni cavalli (max. 3) da adibire ad uso terapeutico (ippoterapia) a favore della figlia disabile	La modifica dell'art. 18 e dell'articolazione della disciplina per gli ambiti agricoli sarà oggetto di approfondimento nella variante
7	27/07/19	Fondazione RSA Vaglietti Corsini onlus (Maurizio Cansone – leg. Rappr.)	Città storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale Servizi consolidati - attrezzature sanitarie	<ul style="list-style-type: none"> • Confermare l'esclusione dal calcolo della SLP dei vani tecnici • Aggiungere l'esclusione dal calcolo SC dei vani tecnici 	La variante effettuerà un approfondimento normativo per la verifica del caso specifico.
8	24/07/19	Albani Giacomo + 9 firmatari Albani Giacomo + 18 firmatari	<p>Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a Piano Attuativo - PA3 - ex PLD16 Verde pubblico, parcheggi pubblici e viabilità locale di progetto</p> <p>Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a Piano Attuativo - PA4 - ex PLD15 Verde pubblico, parcheggi pubblici e viabilità locale di progetto</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Riapprovazione dei PL, con l'applicazione dei medesimi parametri urbanistici previsti per i restanti Ambiti di Trasformazione del PGT • Applicazione degli standard urbanistici come prescritti dalla normativa vigente • Ridimensionamento strade previste nei PL e nel PGT <p>L'istanza contiene proposta di redistribuzione di strade, parcheggi e verde pubblico dei due PL</p>	La variante provvederà ad una ricognizione dello stato di attuazione degli ambiti soggetti a PA disciplinati dal Piano delle Regole, per poter proporre una nuova disciplina degli ambiti decaduti al fine di agevolare la modalità di attuazione delle previsioni del PGT.
9	25/07/19	Agricola Fattorini Rossella	Sistema dello spazio aperto: Verde agricolo intercluso da previsioni alla scala sovra locale	Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli e aree produttive agricole	La destinazione dell'area può essere ricondotta alla disciplina degli "Ambito agricoli" di cui all'art. 18 delle Norme vigenti. L'articolazione del sistema dello spazio aperto, in particolare la validità dell'art. 19 "Ambiti agricoli di frangia e verde agricolo intercluso da previsioni alla scala sovralocale", verrà rivisto anche in virtù dello stralcio delle previsioni infrastrutturali (variante alla ex SS591 "Crema" e linea tramviaria Bergamo - Romano di Lombardia) dalla proposta di Revisione del PTCP.
10	25/07/19	Delcarro Pietro	Sistema dello spazio costruito: Città da Trasformare (Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa - Tr6 - ex PDL4)	Stralcio dell'area di proprietà dall'Ambito di Trasformazione e classificazione a Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli di frangia	La variante potrà tener conto delle istanze n. 10, 11, 12, 13, 14 con lo stralcio dell'Ambito di Trasformazione e la conseguente definizione della disciplina delle altre aree comprese nell'ambito.
11	26/07/19	Istituto Diocesano Sostentamento del Clero (Antonio Daini)	Sistema dello spazio costruito: Città da Trasformare (Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa - Tr6 - ex PDL4)	Eliminazione dell'Ambito di Trasformazione e classificazione a Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli di frangia	

12	26/07/19	Carne Renato	Sistema dello spazio costruito: Città da Trasformare (Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa - Tr6-ex PDL4)	Stralcio dell'area di proprietà dall'Ambito di Trasformazione e classificazione a Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli di frangia	La variante potrà tener conto delle istanze n. 10, 11, 12, 13, 14 con lo stralcio dell'Ambito di Trasformazione e la conseguente definizione della disciplina delle altre aree comprese nell'ambito.
13	26/07/19	Drago Roberto	Sistema dello spazio costruito: Città da Trasformare (Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa - Tr6 - ex PDL4)		
14	26/07/19	Carne Gian Battista	Sistema dello spazio costruito: Città da Trasformare (Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa - Tr6 - ex PDL4)		
15	26/07/19	Immobiliare Angela srl (Manenti Angela - legale rappresentante)	Servizi di progetto: Verde pubblico	Aree per insediamento di distributore di carburante eco-sostenibile (biometano, energia elettrica, ecc) disciplinata dalla parte sesta delle Norme del PdR	La proposta comporta consumo di spazio aperto naturale, la variante valuterà la vocazione dell'area.
16	26/07/19	Ferri Carlo Diego	<ul style="list-style-type: none"> Ambiti di trasformazione per il recupero ambientale e paesistico - Amb1 - ex RA2 Limite di rispetto stradale delle infrastrutture di viabilità sovra locale Linea Tramviaria Fascia protettiva posta a tutela delle infrastrutture di viabilità sovralocale 	Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli e aree produttive agricole, in modo che l'attività agricola zootecnica possa continuare ad essere esercitata	L'istanza sarà compiutamente valutata all'interno della ridefinizione della disciplina specifica degli ambiti agricoli.
17	26/07/19	Ferri Carlo Diego	Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli e aree produttive agricole	Conferma Sistema spazio aperto: Ambiti agricoli e aree produttive agricole, in modo che l'attività zootecnica possa continuare	L'istanza sarà compiutamente valutata all'interno della ridefinizione della disciplina specifica degli ambiti agricoli.
18	01/08/19	Pelucchi Achille + 4 firmatari	Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a Piano Attuativo - PA4 - ex PLD14	Trasformazione totale o parziale (mc di competenza) da residenziale a commerciale	La variante provvederà ad una ricognizione dello stato di attuazione degli ambiti soggetti a PA del Piano delle Regole, per poter proporre una nuova disciplina degli ambiti decaduti al fine di agevolare la modalità di attuazione delle previsioni del PGT, anche con maggiore articolazione delle destinazioni compatibili. La destinazione commerciale, ad esclusione delle attività di vicinato, non pare coerente con la posizione urbanistica.
19	21/09/19	Zambelli Maria Elisabetta	Città storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale	Modifica confine verde pubblico	L'istanza potrà essere positivamente valutata all'interno degli approfondimenti specifici della variante
20	30/01/2020	Sigg.ri Begnini	Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli con finalità di protezione e conservazione: parco sovralocale Cologno al Serio - Spirano	Modifica in zona di completamento residenziale	Non si intende ampliare il perimetro delle zone residenziali urbane
21	04/03/2020	Lussana Matteo	Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli e aree produttive agricole	Modifica in zona ricettiva alberghiera	Non si intende ampliare il perimetro delle zone urbanizzate
22	21/04/2020	Alverman srl	Sistema dello spazio aperto: Verde agricolo intercluso da previsioni alla scala locale	Ambito di Trasformazione a destinazione commerciale, produttivo e terziario	La proposta comporta consumo di spazio aperto naturale, non si intende ampliare il perimetro delle zone produttive
23	30/04/2020	Del Carro Marcella	Servizi di progetto: Verde pubblico	Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli di frangia	La proposta ribadisce la richiesta n. 1

4 AZIONI COMPIUTE DALLA VARIANTE

In relazione a quanto esposto, la presente variante prevede modifiche al Piano delle Regole (elaborato n1), al Piano dei Servizi (elaborato S2b) ed all'allegato relativo alle schede d'Ambito del Documento di Piano (elaborato p1T2).

Essa inoltre contiene l'individuazione degli ambiti di rigenerazione in attuazione dell'art.8bis della lr 12/05, selezionati nella città storica e nelle due aree produttive, avendo a tal fine modificato ed integrato le norme ad esse relative ed esplicitando, nel cap. 4.2 le azioni che l'amministrazione intende intraprendere.

La delibera di adozione della presente variante costituisce esplicitamente atto di individuazione di tali ambiti in coerenza a quanto previsto dallo stesso art. 8bis comma 1.

4.1 DESCRIZIONE DEGLI ATTI VARIATI

Si riportano i contenuti principali delle variazioni effettuate, per le modifiche minori o di dettaglio si rimanda agli atti stessi

4.1.1 *Modifiche al Piano delle regole*

- Vengono inseriti i riferimenti al Piano Particolareggiato del PLIS.
- Permette nelle zone rurali strutture in legno di limitata dimensione, con finalità didattiche o educative.
- Permette di valutare distanze minori in zone rurali in caso di allevamenti non intensivi per usi prevalentemente didattico, sportivi.
- Elimina gli *Ambiti agricoli di frangia e verde agricolo intercluso da previsioni alla scala sovralocale*.
- Individua la città storica quale ambito di rigenerazione urbana escludendo tuttavia le deroghe volumetriche attivabili con la lr 18/19.
- Permette l'ampliamento degli esercizi di vicinato nella città storica fino a 400 mq di Sv.
- Ribadisce l'ammissibilità degli usi commerciali al piano terreno nella città storica.
- Prevede misure perequative per incentivare la demolizione di edifici non consoni nella città storica.
- Definisce il rispetto delle distanze dalle pareti finestrate anche da parte delle autorimesse.
- Nella città consolidata ad alta densità vieta l'insediamento di medie strutture di vendita superiori ai 600 mq.
- Nella città consolidata a media densità vieta l'insediamento di medie strutture di vendita.
- Nella città consolidata ad alta e media densità vengono aggiunte disposizioni incentivanti per la riqualificazione sismica ed energetica dei condomini al fine di promuovere l'impiego del cd "*superecosimabonus*" di cui al D.Rilancio con reali upgrading dei fabbricati
- Individua misure incentivanti per le zone produttive definite quale ambiti di rigenerazione.
- Per gli ambiti soggetti a piano attuativo non ancora convenzionato nella città da consolidare riporta la quantificazione degli standard ai valori minimi previsti dalla lr 12/05.
- Vengono inseriti i riferimenti allo *studio di identificazione del reticolo idrico* ed al *documento semplificato del rischio idraulico comunale*.

4.1.2 *Modifiche al Piano dei Servizi*

- Viene definita la possibilità ai possessori di dotazioni di interesse pubblico di disporre di diritti edificatori e di cederli, disciplinandone la modalità e la durata.
- Viene stabilito il valore di riferimento per il diritto edificatorio.
- Viene definita la locazione a canone sociale/moderato come dotazione di interesse pubblico.

4.1.3 Modifiche alle Schede d'Ambito

- In diversi ambiti viene precisato il valore dei diritti privati.
- Viene ammessa la commutabilità della quota percentuale di ERP in diritti edificatori da acquisire.
- Vengono recepite le maggiorazioni sul contributo sul costo di costruzione disposte dalla l.r. 18/19 per gli ambiti che consumano suolo agricolo, ammettendone la perequazione.
- Vengono definite alcune misure incentivanti per gli ambiti di rigenerazione produttivi.
- Vengono inserite misure di raccordo col *documento semplificato del rischio idraulico comunale*.
- Viene incentivata perequativamente la demolizione di fabbricati negli *Ambiti di trasformazione di rifunzionalizzazione, Ambiti di trasformazione per il recupero ambientale e paesistico, e negli Ambiti da recuperare e bonificare esterni al Parco del Serio*

4.1.4 Modifiche alle tavole di piano

- Viene eliminato-ridotto l'Ambito di Trasformazione della città residenziale diffusa Tr6.
- Viene rettificato il perimetro dell'Ambito di Trasformazione della città residenziale diffusa Tr3b.
- Viene riportato il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Liteggio e dei Fontanili, in coerenza con il Piano Particolareggiato approvato con d.c.c. n° 5 del 28 gennaio 2019.
- Vengono inseriti i perimetri degli "Ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale" ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e) quinquies della l.r. 12/2005 in corrispondenza del nucleo antico principale, della zona industriale a sud lungo la strada provinciale Cremasca e della zona artigianale a nord lungo la strada provinciale Francesca.
- Gli "Ambiti agricoli di frangia" e il "Verde agricolo intercluso da previsioni alla scala sovra-locale" vengono ricondotti alla disciplina degli "Ambiti agricoli" di cui all'art. 18 delle norme del Piano delle Regole.
- Vengono riportati i tratti del reticolo idrico principale, minore, consortile con le relative fasce di rispetto e i tratti sdemanializzabili, come definiti dallo "studio di identificazione del reticolo idrico" del gennaio 2016.
- Vengono aggiornati i limiti delle fasce PAI, come riportati nello "studio di identificazione del reticolo idrico" del gennaio 2016.
- Viene modificato il disegno di suolo degli Ambiti residenziali soggetti a Piano Attuativo n° 3 ex PLD16 e n° 4 ex PLD15.
- Viene inserita la previsione di una pista ciclopedonale di collegamento tra via Spirano e via IV novembre attraverso i Piano Attuativo n° 3 ex PLD16, n° 4 ex PLD15 e n° 5 ex PLD14
- Viene eliminata la previsione a "Parchi, verde e spazi aperti" nell'area tra via Fausto Coppi e la strada comunale detta della Bettosca.
- Vengono ricondotte a Nucleo storico e Città consolidata residenziale ad alta densità due aree di via Rocca e di via De Gasperi erroneamente classificate come servizi pubblici.
- Vengono ricondotti a esistenti alcuni servizi indicati come di progetto.
- Vengono ricondotti ad ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali ad alta densità o a media densità gli ambiti residenziali soggetti a piano attuativo il cui iter di realizzazione risulta concluso.
- Viene aggiornato il disegno di suolo degli ambiti residenziali soggetti a piano attuativo che hanno apportato una variante rispetto all'originale disegno di piano.
- Vengono ricondotti ad ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale e produttiva gli ambiti soggetti a piano attuativo il cui iter di realizzazione risulta concluso.
- Viene aggiornata la tavola n1_t2 - Il piano territoriale Parco del Serio, in coerenza con la IV variante generale al PTR approvata con DGR n. X/4428 del 30 novembre 2015.

4.2 INDIVIDUAZIONE DELLE AZIONI PER LA RIGENERAZIONE DEGLI AMBITI INDIVIDUATI

L'art. 8bis della lr 18/19 prevede che 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.¹⁷

Per correlare gli ambiti di rigenerazione a specifiche azioni viene anticipata parte della possibile agenda strategica di piano i cui contenuti di massima sono già delineati al cap. 2.3.

4.2.1 *Ambito di rigenerazione della città storica*

La particolare consistenza e qualità del nucleo di antica formazione, ancora ben individuato dal fossato e dal sistema delle porte e della rocca, lo rende luogo per possibili attività di promozione urbana che sappiano far collaborare la piccola proprietà immobiliare, il sistema del commercio e l'associazionismo locale, per offrire, entro un quadro di garanzie da costruire da parte della pubblica amministrazione ed in riferimento ad un progetto di organizzazione di comunità, opportunità di locazione e reddito con la duplice finalità di stimolarne la riqualificazione edilizia e la vita cittadina.



A tal fine si ritiene possibile cogliere l'indicazione della lr 18/19 finalizzata ad individuare le aree ove promuovere azioni sistematiche di rigenerazione urbana per strutturare procedure per favorire l'accesso sistematico ai rilevanti incentivi fiscali connessi alla ristrutturazione all'ecobonus ed al sismabonus cercando parimenti finanziamenti per le progettualità sociali.

OBIETTIVI	AZIONI PROMOZIONALI DA ATTIVARE
Promuovere il riuso abitativo e la vitalità sociale del nucleo di antica formazione mediante il sostegno a forme di housing prevalentemente orientate alla popolazione giovane ed anziana	<ul style="list-style-type: none"> • Studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria (art. 8bis comma I della lr 12/05) consistente in un piano di riqualificazione abitativa e sociale e nella definizione eventuali opere pubbliche (spazi aperti e mobilità): <ul style="list-style-type: none"> ○ Verifica dati anagrafici e di utilizzo dell'ambito. ○ Valutazione problematiche sociali e della possibile traiettoria di comunità in accordo con l'Ufficio di Piano 328 e con il sistema associativo locale. ○ Ricerca opportunità di finanziamenti regionali e nazionali, in particolare per l'housing sociale. ○ Valutazione di iniziative di promozione coordinate con il Distretto del commercio Castelli e fontanili della bassa. ○ Definizione delle azioni operative • Avviso manifestazione di interesse per proprietà immobiliari interessate ad un'operazione di cohousing rigenerativo, anche in posizione diffusa. • Individuazione partner privati (imprese, promotori, coop. sociali) quali agenti della trasformazione. • Monitoraggio degli interventi.
POSSIBILI RISORSE	INCENTIVI DI PIANO
<ul style="list-style-type: none"> • LR 18/19 • LR 16/16 • az. I3D OCSE 	<ul style="list-style-type: none"> • Riconoscimenti perequativi per la locazione sociale e moderata • Completa liberalizzazione esercizi commerciali PT

¹⁷ V. art. 8 comma 2, lettera e quinquies e art. 8bis della lr 12/05 come modificata

4.2.2 Ambiti di rigenerazione delle zone della produzione

La presenza di due aree produttive ben riconoscibili la cui importanza economica appare evidente, pone, nel momento in cui il consumo di suolo si ferma e dunque anche il loro ampliamento diviene poco probabile, la richiesta di capire quale scenario possibile di futuro sviluppo si possa immaginare per esse.



Certamente un percorso possibile è quello di favorire nel tempo la condivisione di servizi (ambientali, di formazione, di welfare) come opportunità per migliorare il radicamento delle aziende, la partecipazione attiva e consapevole degli addetti e favorire un clima di scambio di competenze.

Si tratta di percorsi lenti, da costruire con la partecipazione diretta volontaria delle aziende ed entro un quadro di cosviluppo in cui l'amministrazione può offrire servizi e garanzia di stabilità dei procedimenti e di mediazione politica.

A tal fine si ritiene possibile cogliere l'indicazione della Lr 18/19 finalizzata ad individuare le aree ove promuovere azioni sistematiche di rigenerazione urbana per strutturare accordi volontari ed avviare un percorso innovativo di mutualità tra imprese, addetti ed amministrazione pubblica.



OBIETTIVI	AZIONI PROMOZIONALI DA ATTIVARE
Promuovere la collaborazione tra aziende e tra esse e l'amministrazione per la condivisione di servizi ed attività a beneficio dell'imprenditoria locale e degli addetti	<ul style="list-style-type: none"> • Studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria (art. 8bis comma 1 della Lr 12/05) consistente in un piano di cosviluppo del sistema produttivo e nella definizione eventuali opere pubbliche (spazi aperti e mobilità): <ul style="list-style-type: none"> ○ Precisa definizione aree candidabili ad Apea e raccolta dati principali delle imprese. ○ Valutazione possibile costituzione di soggetto associativo autonomo di promozione delle aree produttive. ○ Ricerca opportunità di finanziamenti regionali e nazionali, in particolare per l'welfare aziendale ○ Coinvolgimento sistema associativo, sindacale e istituzionale provinciale. ○ Definizione delle azioni operative • Sviluppo delle azioni • Monitoraggio degli interventi.
POSSIBILI RISORSE	INCENTIVI DI PIANO
<ul style="list-style-type: none"> • LR 18/19 • Bando attract • az. 3A e 3B OCSE 	<ul style="list-style-type: none"> • Riconoscimenti perequativi la realizzazione di servizi ed attività di condivisione • Incremento dei diritti privati

4.3 IL VALORE DELLA VISIONE

Si ricorda la necessità che la comunità colognese valorizzi il suo territorio ed il suo Piano, con un'azione che riconosca i propri obiettivi di miglioramento e li persegua con la pazienza e la tenacia di uno sguardo lungo, orientato non solo all'immediato, ma anche agli scenari più vasti e lontani che, comunque, inevitabilmente la coinvolgono, e coinvolgeranno sempre più. Già con la presente variante dunque, pur in attesa del percorso di generale adeguamento del PGT, si assumono alcune misure adeguate agli interventi di rigenerazione auspicati, costituendo così già un primo significativo passo per la guida proattiva delle complesse dinamiche che caratterizzano oggi il governo dei territori locali.