

Relazione Tecnica e Piano dei Servizi della Variante Generale al P.R.G.
Approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 25.10.2005



COMUNE DI GRASSOBIO
PROVINCIA DI BERGAMO
Sportello Unico per l'Edilizia – Area Urbanistica

VARIANTE GENERALE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE TECNICA
E PIANO DEI SERVIZI

Approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 38 del 25.10.2005

COMUNE DI GRASSOBBIO

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

PREMESSA

La stesura di una Variante Generale e quindi, di fatto, una nuova stesura del Piano Regolatore Generale, si è fondata sulla base di due successive fasi di approccio:

- la prima, tesa ad una ricognizione dello sviluppo del territorio, in rapporto all'avvenuto verificarsi delle previsioni del P.R.G., per verificare quali elementi di continuità potessero ancora essere mantenuti nel nuovo Piano al fine di confermarne tutte le connotazioni positive
- la seconda tesa ad impostare lo studio di nuove soluzioni progettuali per quelle previsioni del PRG che fossero risultate in tutto o in parte non adeguate alla realtà dell'evoluzione socio economica avvenuta nell'arco di vigenza dello strumento urbanistico e ai conseguenti fenomeni insediativi.

Queste due fasi di studio e di ricerca hanno condotto quindi in un primo momento alla individuazione di alcune "invarianti urbanistiche" e successivamente alla definizione di nuove strategie in rapporto al quadro territoriale mutato, alla situazione urbanistica venuta a formarsi con l'attuazione del piano vigente, alla presenza di nuovi fenomeni sociali ed economici e alla valutazione delle necessità di nuove attrezzature e servizi

La scelta di un approccio "strategico" è apparsa la più coerente con gli obiettivi enunciati dall'Amministrazione nella fase preliminare alla decisione di predisporre una Variante Generale al P.R.G., ed è stata confermata negli

incontri preliminari e nei primi incontri formali con l'Amministrazione.

Sotto questo profilo, quindi, è risultata, come conseguenza necessaria, la definizione di alcune ipotesi preliminari di organizzazione del territorio, "di quadri strategici di organizzazione territoriale" che consentissero di valutare possibili alternative tra le quali scegliere un "disegno urbano" rispetto al quale il nuovo Piano, con le proprie previsioni decennali, potrà costituire un nuovo "tassello operativo", preordinato ad un coerente sviluppo più complessivo del territorio nel tempo.

Una simile impostazione ha richiesto, in sintesi, che ci si ponessero alcune domande preliminari.

Quale ruolo poteva assumere il territorio di Grassobbio, rispetto alle proprie prospettive future e rispetto al contesto territoriale nel quale è collocato?

Mantenere un quadro di sviluppo urbanistico che tenga conto solo del trend di sviluppo demografico "naturale", calcolabile per il prossimo decennio, individuando solo aree, attrezzature, infrastrutture e servizi necessari e sufficienti per garantire il soddisfacimento dei fabbisogni ipotizzabili e la loro organizzazione ottimale?

Oppure aprirsi verso l'esterno proponendosi come un luogo di riferimento per la "cattura" di nuove potenzialità residenziali, anche derivanti da una "domanda esterna", che potrebbe trovare nel territorio di Grassobbio dotazioni pubbliche di qualità, contribuire ad una loro ottimale utilizzazione e portare disponibilità di mezzi economici per un loro ulteriore potenziamento, anche a favore degli attuali abitanti?

Favorire l'insediamento di nuove attività del settore secondario (industria e artigianato) attraverso una politica di

offerta di aree e servizi sia per il soddisfacimento di esigenze delle attività già presenti sia ponendosi come punto di riferimento rispetto alla domanda presente in un più ampio bacino territoriale di riferimento?

Individuare interventi di potenziamento degli insediamenti del settore terziario e dei servizi – e quali?

Quale organizzazione del territorio e quindi quale “immagine urbana” si sarebbero potute delineare come quadro di riferimento per garantire un quadro organizzativo funzionale e di qualità alle attuali e future esigenze insediative?

Quale poteva essere in sostanza il “disegno della Città” capace di meglio caratterizzare e riqualificare l’identità urbanistica del territorio di Grassobbio?

Quali relazioni, ambientali, paesistiche, funzionali si sarebbero dovute attuare con l’insieme del territorio?

Queste e altre domande sono state alla base degli studi e delle proposte per uno sviluppo possibile e per definire quello più rispondente agli obiettivi dell’Amministrazione.

È apparso quindi quasi d’obbligo che, nella fase iniziale degli studi e delle riflessioni per la predisposizione della variante Generale, non si potesse prescindere dall’affrontare le questioni sopra evidenziate anche perché soltanto una risposta a queste domande avrebbe potuto consentire di effettuare una scelta in termini veramente consapevoli e approfonditi delle possibili linee di sviluppo del territorio, da porre a fondamento del rinnovato strumento urbanistico.

In questo senso sono state valutate alcune alternative di organizzazione del territorio che, affiancate a quella già definita dal vigente Piano Regolatore, hanno fornito la possibilità di scegliere tra linee di indirizzo e di

organizzazione alternative tra loro e adeguatamente confrontabili.

In sintesi sono state valutate le seguenti alternative:

- la continuità con il P.R.G. attuale o la discontinuità rispetto allo sviluppo finora avvenuto,
- la limitazione temporale delle previsioni di sviluppo e di organizzazione del territorio ai fabbisogni del prossimo decennio o la proiezione su un più lungo periodo dei dati e delle previsioni stesse,
- la omogeneità delle linee di sviluppo con i caratteri dell'attuale "immagine urbana" rispetto alle linee di organizzazione urbanistica complessiva finora assunte,
- la previsione invece di nuove ipotesi di organizzazione della "forma urbis" e quindi un nuovo e diverso assetto del disegno dell'insediamento urbano in rapporto anche alle situazioni e agli elementi esterni di valenza territoriale.

La decisione dell'Amministrazione di assumere la continuità con il P.R.G. attuale quale linea di indirizzo per la definizione della Variante Generale ha comportato come primo elemento di riferimento il mantenimento dell'organizzazione urbana e delle direttrici di sviluppo sia per le nuove previsioni abitative sia per le valutazioni in ordine alle aree per le attività produttive e terziarie, in coerenza delle linee di espansione secondo le direttrici a suo tempo ipotizzate,

All'interno di questo indirizzo si è quindi proceduto ad una prima valutazione della "forma urbis", così come attualmente configurata quale risultato del progressivo attuarsi delle linee di sviluppo proposte dalla pianificazione precedente e

successivamente ad un esame della situazione complessiva dell'immagine urbana nelle sue componenti "interne" (qualità dell'abitare e del vivere gli spazi pubblici), ma anche nelle sue componenti "esterne" (percezione del paese dalle direttrici territoriali di approccio al territorio, qualità dell'immagine degli accessi, qualità dell'immagine dei bordi ecc.)

Successivamente è stato possibile valutare la definizione di un' ipotesi di configurazione ottimale, segnata da un "bordo ideale", da una linea di massima estensione possibile delle aree urbanizzate rispetto al territorio naturale ed agrario e in rapporto ad un arco temporale di medio termine quale è quello decennale convenzionalmente utilizzato per le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

A seguito di tale prima definizione del massimo perimetro urbano si sono effettuate all'interno di questo alcune considerazioni in ordine alla valutazione delle carenze infrastrutturali e di collegamento con il territorio circostante, sia di quelle già presenti sia di quelle determinabili sulla base di previsioni delle necessità future.

In quanto alle questioni "interne" si è provveduto alla valutazione delle dotazioni di attrezzature e servizi oggi già presenti all'interno del "perimetro della nuova città" rispetto ai quali individuare le modalità di ottimizzazione e di eventuale potenziamento per garantire un adeguato soddisfacimento delle esigenze della collettività.

Sulla base delle valutazioni preliminari sopra descritte si sono quindi individuati i primi obiettivi e indirizzi per la formulazione delle previsioni di piano:

- valorizzazione del Centro Storico come luogo della identità e della qualità prevedendone un rinnovato ruolo nell'offerta degli spazi abitativi

- verifica degli insediamenti esterni al nucleo storico e al loro completamento e potenziamento,
- individuazione delle nuove zone abitative valutate rispetto ad alternativi modelli della “macchina urbana” e dei suoi caratteri,
- valutazione della situazione delle attività produttive e del consumo di territorio da queste determinato, in considerazione anche di una più generale riflessione sull’effettiva necessità di incrementare la presenza del settore produttivo in rapporto alla eventuale presenza di domanda di posti di lavoro,
- riorganizzazione e potenziamento delle aree a fruizione collettiva, delle attrezzature pubbliche e dei servizi

Il sistema complessivo dell’insediamento urbano è andato in questo modo via via definendosi nel suo assetto a larghe maglie e nei suoi elementi connotativi e strutturali nell’ottica di un’attenzione all’ “assetto definitivo” nel quadro di una visione sul periodo temporale di riferimento.

All’interno di questo disegno è successivamente avvenuta la scelta strutturale che ha consentito il passaggio alla programmazione degli interventi attuativi all’interno del quale sono state quindi individuate le quantità necessarie per lo sviluppo nel decennio 2004/2014.

La legislazione regionale evolutasi negli ultimi cinque anni ha finalmente recepito la necessità di verificare la realtà composita delle situazioni insediative del territorio lombardo, in ragione dell’effettiva caratterizzazione dei modi di abitare della popolazione considerandola in rapporto ai luoghi e alle condizioni socio-economiche delle stesse e rinunciando finalmente all’utilizzo di dati aprioristicamente e autoritariamente predefiniti come ottimali.

L'utilizzo di questi nuovi elementi fondativi per la comprensione dei caratteri e della situazione abitativa presente nel territorio e per la definizione dei fabbisogni e delle prospettive future, è stato quindi assunto come elemento costitutivo di una nuova forma di approccio ai problemi della residenzialità per la predisposizione di una Variante Generale al P.R.G.

Il rapporto può essere quindi finalmente agganciato con la realtà "reale" e non con una realtà "teorica" rispetto alla quale le norme del passato tendevano a privilegiare le definizioni numerico-quantitative intese come fattori limitanti e non considerate in un'ottica nella quale la dimensione quantitativa può essere considerata - se ben inquadrata - un elemento della qualità.

In questo senso, al di là della ovvia necessità di un corretto dimensionamento, anche il problema della qualità urbana può finalmente prescindere dalle preoccupazioni meramente quantitative per pervenire ad una visione nella quale hanno prevalso l'aspetto qualitativo e quindi il disegno della "Città" e delle sue parti, l'organizzazione degli spazi urbani e la loro interrelazione, in una visione della crescita urbana intesa come opportunità di miglioramento qualitativo e non come addizione negativa di quantità.

La Variante Generale ha potuto così occuparsi della definizione delle nuove quantità senza tuttavia fare del dato quantitativo l'elemento centrale del progetto ma, mantenendo la necessaria prudenza nella stima dei fabbisogni, ponendo la più attenta considerazione ai caratteri del disegno urbano, alla valorizzazione degli elementi positivi e alla correzione delle situazioni di scarsa positività e giungendo alla definizione degli elementi di nuova aggregazione come fattori utili a contribuire ad una sempre più precisa e omogenea caratterizzazione di una qualità urbana diffusa che, dal Centro Storico fino alle zone più periferiche, permetterà di proporre uno standard qualitativo sufficientemente omogeneo, pur nella diversa caratterizzazione delle singole zone.

In questo senso tutta l'attività di nuova edificazione, ma anche l'attività edilizia volta alla conservazione o alla trasformazione dell'esistente, viene intesa come un arricchimento della qualità architettonica ed urbana del paese e non semplicemente come un mero aumento - pur necessario - del potenziale insediativo.

Di conseguenza il limite previsionale del Piano sarà quello che deriva non più da un mero calcolo matematico, ma dall'individuazione di una crescita compatibile oltre la quale la positività della trasformazione e degli elementi di aggregazione potrebbe trasformarsi in disordine, e - conseguentemente - in caduta della qualità.

In questa ricerca di qualità grande ruolo viene giocato nel recupero del Centro Storico, che offre ancora positive potenzialità abitative e che deve saper recuperare la propria capacità competitiva rispetto all'espansione edilizia ed in questo senso, quindi, potrà divenire elemento cardine di una politica che sa contenere l'espansione anche attraverso l'incentivazione di un'offerta abitativa di qualità derivante dal massimo sfruttamento positivo dell'esistente che, se attuato, determina una naturale riduzione della richiesta di interventi sulle aree libere.

Sono state inoltre considerate le situazioni e le necessità di recupero di quegli ambiti anche esterni al Centro Storico potenzialmente suscettibili di un rinnovo urbano, mirato - come sempre - a profili di alta qualità.

La Variante Generale si è avvalsa di tutta una serie di nuove strumentazioni legislative, quali la legislazione sui Programmi Integrati di Intervento, sugli standards urbanistici, sui cambi di destinazione d'uso, ecc., che la Regione Lombardia ha emanato e che offrono - superando come si è detto l'urbanistica della "quantità" - una nuova prospettiva con indirizzi urbanistici legati alla ricerca della qualità.

E non solo sotto l'essenziale profilo architettonico e urbano ma anche sotto il profilo del miglioramento e del potenziamento dei

servizi, che da oggi sarà attuabile non soltanto attraverso l'intervento pubblico - sempre più sprovvisto di mezzi - ma anche attraverso una nuova politica di partenariato pubblico/privato, che deve trovare (anche nei Piani Regolatori e nei loro strumenti attuativi) il fondamento per consentirne l'attuazione.

I caratteri socio-economici della popolazione trovano comunque, nei vari settori dell'economia locale, la propria espressione fondamentale dacché da questa scaturiscono - e sono condizionati - il livello economico medio e la permanenza stessa degli abitanti all'interno del territorio o il loro progressivo allontanamento, alla ricerca di nuovi ed adeguati posti di lavoro.

La maggiore o minore incentivazione della presenza delle attività economiche è spesso fortemente determinata dal Piano Regolatore che può porre positive condizioni di insediabilità o viceversa previsioni di difficoltà insediativa, con conseguenze disincentivanti che portano spesso alla chiusura delle attività economiche, al loro allontanamento e quindi alla riduzione delle opportunità di lavoro per gli abitanti insediati.

Anche per questi settori le prospettive della pianificazione urbanistica possono oggi avvalersi non solo di un quadro legislativo - soprattutto regionale - in via di positiva trasformazione, ma anche di una nuova e più adeguata visione delle varie problematiche che, ormai progressivamente assunta nella prassi di controllo degli strumenti urbanistici, consente alla fase di progettazione degli strumenti stessi di proporre nuove, più adeguate ed articolate possibilità, soprattutto per il settore secondario che ha costituito nel passato l'elemento di maggiore problematicità nel rapporto temporale tra la presentazione della domanda e la formazione degli strumenti necessari a fornire risposte adeguate alla domanda stessa.

Il problema delle attività produttive è stato inoltre visto non soltanto limitatamente alla, pur necessaria, caratterizzazione delle zone per gli insediamenti, ma anche - e soprattutto - in rapporto alla necessità di formazione di un'adeguata revisione alla normativa per

porla sempre più in grado di contemperare le esigenze dello sviluppo delle attività con quelle di un adeguato e non conflittuale rapporto con gli insediamenti abitativi, con il settore agricolo - e più in generale - con gli aspetti della qualità ambientale.

Ancora una volta, quindi, a fondamento delle linee di indirizzo per la formulazione dello strumento urbanistico, gli aspetti di rapporto con la realtà e con le sue esigenze di sviluppo e il rapporto di queste con la qualità complessiva del territorio, hanno condotto a un quadro normativo rinnovato e innovativo, in termini prioritari rispetto agli elementi di carattere meramente quantitativo – dei quali sarà comunque necessario prevedere adeguate forme di controllo e di corretta definizione quantitativa .

Un'attenta valutazione è stata fatta anche relativamente al settore dell'agricoltura che ha visto negli ultimi decenni una serie di "rivoluzioni" sotto il profilo tecnico e tecnologico e ancora sta evolvendo in modi e verso forme che devono essere considerate con grande attenzione all'interno di uno strumento urbanistico il cui scopo è quello di guidare il territorio verso uno sviluppo armonico, capace di offrire opportunità articolate e varie, per garantire non solo occupazione ai propri abitanti ma per soddisfarne all'interno delle possibilità di impresa e di lavoro le aspirazioni, le tendenze e le capacità.

Anche in questo modo la Variante Generale potrà garantire quella qualità della vita che non dipende soltanto dalla qualità dell'abitare e dalla qualità dell'ambiente, ma anche dalla possibilità di vivere all'interno di un territorio che consenta di soddisfare le proprie esigenze di vita e di lavoro.

Un accenno infine va riservato alla possibilità che la L.R. n. 1/2001 conferisce agli strumenti urbanistici di meglio specificare le destinazioni d'uso vietate nelle singole zone del territorio comunale.

Da un lato questa possibilità consente al P.R.G. di rendere inequivocabile ciò che in ciascuna zona può essere insediato in termini di destinazioni d'uso e ciò che non può esserlo, eliminando

tutte quelle zone d'ombra che la tradizionale elencazione delle destinazioni ammesse lasciava spesso aperte con conseguenti faticose difficoltà interpretative.

Su questo indirizzo si muoveranno le nuove Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale.

In particolare si è anche valutata la possibilità, e successivamente assunta la decisione di prevedere alcuni divieti estesi all'intero territorio comunale inerenti specifiche destinazioni d'uso, relative particolarmente ad alcune fattispecie di attività produttive.

Si tratta di quelle attività che possono incidere pesantemente sulla già complessa e delicata situazione di un territorio che presenta una concentrazione di insediamenti produttivi di varia natura estesa ad oltre un milione di mq. di superficie territoriale, prevalentemente concentrati nella parte settentrionale e spesso in continuità con le parti più centrali delle zone residenziali e con quelle maggiormente interessate dalla presenza di servizi e attrezzature pubbliche.

La scelta, che verrà successivamente illustrata di non prevedere ulteriori significative espansioni delle attività produttive, in considerazione del già forte carico urbanizzativi presente impone quindi di riflettere sul fatto che nuove destinazioni d'uso all'interno del settore produttivo potrebbero quindi inserirsi soltanto attraverso meccanismi di sostituzione delle attività presenti, inevitabilmente insediandosi nelle aree sopra descritte con la conseguente determinazione di un forte ulteriore carico di elementi di problematicità.

LO STATO DI FATTO

GENERALITA'

Il territorio di Grassobbio, in Provincia di Bergamo, si pone a sud dell'Autostrada A4 e dell'Aeroporto di Orio al Serio e costituisce uno dei territori comunali appartenenti al perimetro della conurbazione continua che è ormai conosciuta come il territorio della "Grande Bergamo".

Grassobbio ha un'estensione di 825 ettari, dei quali 203,21 ettari occupati da urbanizzazioni di tipo prevalentemente residenziale e produttivo; la rimanente parte del territorio è prevalentemente agricola e presenta un'ampia superficie con caratteri di valenza ambientale lungo la sponda destra del Fiume Serio, superficie che è interessata dal Parco Regionale istituito nell'anno 1985.

Al 31.12.2003 ha una popolazione di 5745 abitanti per un numero complessivo di 2105 famiglie, in gran parte dislocati nell'area centrale di antica formazione e nelle recenti zone residenziali di contorno all'antico nucleo; una limitata parte è presente nella frazione di Capannelle, nelle case sparse e nelle cascine che fino ad alcuni decenni fa costituivano dei veri e propri agglomerati rurali quasi autonomi come ci indicano i dati forniti dal decimo censimento della popolazione del 1951.

Al censimento 2001 il Comune di Grassobbio presentava circa 203,21 ettari di superficie urbanizzata con un rapporto di superficie per abitante pari a 377,85 mq. e una densità urbana di 2646,52 abitanti per Km².

In realtà se si considera che gli insediamenti produttivi già presenti nel territorio superano la superficie complessiva di 1 Km², si può indicare che la densità urbana effettiva delle zone residenziali è di 5200 abitanti/Km², con la superficie urbanizzata per abitante di 188,5 mq.

La superficie complessiva consolidata delle zone residenziali alla data del rilevamento risultava infatti di 70,2 ettari mentre il P.R.G.

vigente prevedeva un'espansione residenziale complessiva tale da raggiungere un'utilizzazione totale di 772.100 mq.

Il territorio di Grassobbio è stato oggetto non soltanto di un forte incremento di insediamenti produttivi ma anche di una forte domanda di insediamenti residenziali talchè a fronte delle 1517 abitazioni occupate nell'anno 1991 si assiste ad un incremento di 405 abitazioni all'anno 2001 per un totale di abitazioni occupate pari a 1922 unità.

L'elemento più significativo tuttavia dell'incremento della domanda è dato dal fatto che nell'anno 1991 erano presenti 109 abitazioni non occupate mentre nel 2001 le abitazioni non occupate risultano in numero di 60 con un decremento di 49 unità.

Ciò significa che la domanda di abitazioni ha superato la attività di produzione edilizia erodendo quindi il patrimonio disponibile.

Sotto il profilo socio-economico le attività ormai prevalenti nel territorio sono quelle di carattere produttivo che passano da 158 unità locali nel 1991 a 313 unità locali nel 2001 e da 2837 addetti a 3868 nel medesimo periodo, con un aumento del 36% di occupati nel settore produttivo, dato che supera di più del doppio il dato medio del comprensorio della Grande Bergamo che si attesta intorno al 16%.

Considerando inoltre i territori dell'immediato intorno (Azzano S.Paolo, Orio al Serio, Zanica) l'incremento di addetti del Comune di Grassobbio risulta di gran lunga superiore a quello dei Comuni citati e, rispetto all'intera area della Grande Bergamo secondo soltanto al Comune di Curno.

Per quanto concerne il settore terziario e dei servizi si rileva un significativo incremento che porta complessivamente questo settore alla presenza di 1295 addetti, quasi $\frac{1}{4}$ degli occupati complessivi all'interno delle attività presenti nel territorio e con una crescita di addetti nel decennio 1991/2001 di 666 unità pari al 105,88%

A fronte di tale numero di addetti e alle percentuali sopra indicate rispetto ai posti di lavoro complessivi si rileva anche che le unità locali del settore terziario nel suo complesso sono in numero di 338, pari quindi sostanzialmente a quelle del settore secondario.

AMBIENTE FISICO

IL CLIMA

Il clima nel territorio comunale di Grassobbio è quello tipico dell'alta pianura bergamasca, generalmente afoso e caldo nella stagione estiva, mitigato in parte dalla vicina fascia collinare che porta brezza ed è soggetto a gelate e nebbie nel periodo invernale.

Le precipitazioni meteorologiche sono nella norma, piuttosto accentuate in primavera e in autunno, secondo le fonti di rilevamento del viciniero Istituto di Maiscultura di Stezzano e dell'aeroporto di Orio al Serio, punti di riferimento adeguati alla valutazione della situazione locale.

I venti non frequenti né intensi soffiano prevalentemente da nord, con accentuazione nel periodo primaverile.

ASPETTI GEOLOGICI E OROGRAFICI

Le prime considerazioni di natura geologica ed orografica si possono evincere in generale dalla bibliografica di studiosi locali quali, tra gli altri, il Maironi da Ponte, il Bortolo Belotti, il Donato Calvi e il Gabriele Rosa, in tempi più recenti molti ed approfonditi sono stati gli studi in materia geologica, a cominciare da quelli condotti per la predisposizione delle CTR (Carte Tematiche Regionali), a quelli effettuati dalla Provincia per la redazione della Carta Geologica Provinciale e successivamente per la predisposizione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre predisposto lo studio per la componente geologica della pianificazione urbanistica e costituisce elemento integrativo della Variante Generale al quale più specificamente si randa per una più approfondita e specifica conoscenza delle singole situazioni presenti nel territorio.

La Variante Generale nel definire le nuove previsioni insediative si è costantemente rapportata all'esito degli studi e degli approfondimenti geologici al fine di verificare e garantire che i suoli che verranno interessati da nuove previsioni di trasformazione urbanistica presentino tutti i necessari caratteri di sicurezza e stabilità e nel contempo non presentino situazioni di criticità in rapporto all'eventualità che gli insediamenti possano determinare situazioni di danno agli strati profondi, specie agli elementi connessi con le falde acquifere.

Si può quindi solo aggiungere che il territorio di Grassobbio è sostanzialmente interessato da una forte presenza dei depositi diluviali del fiume Serio lungo il cui corso si situa la parte orientale del Comune, depositi che hanno creato un sistema di terrazzi ben differenziati e che costituiscono una fascia importante di carattere naturalistico e paesistico oggi protetta dalla presenza del Parco Regionale del Serio.

Ancora va ricordata la presenza nell'ambito del territorio comunale di due sedimenti di cave attive, l'una posta all'interno dell'area interessata dal Parco del Serio e l'altra, attivata come "cava di prestito", situata invece nella parte sud-occidentale del territorio.

La situazione di maggiore vulnerabilità della falda è presente in un vasto ambito che si colloca a sud di una linea che attraversa diagonalmente il territorio da nord ovest a sud est.

La fascia territoriale più prossima al percorso del fiume Serio è interessata inoltre dai vincoli determinati dal Piano per l'assetto idrogeologico definito dalla Regione Lombardia e dall'Autorità di Bacino del Po.

NATURA E CARATTERI PEDOLOGICI DEI TERRENI E PRINCIPALI INDICATORI DI USO DEL SUOLO

Gli ambiti a sud dell'abitato sono ancora caratterizzati dalla presenza di una vasta area pianeggiante a destinazione agricola caratterizzata ancora in molti punti dalla presenza di un reticolo irriguo naturale e artificiale, da presenze arboree dal caratteristico andamento "a filari".

Le aree agricole sono caratterizzate dalla presenza di colture prevalentemente a seminativo.

Sotto il profilo complessivo l'indagine condotta sul territorio nell'ambito degli studi preliminari per la formazione della Variante Generale evidenziava una situazione di occupazione del suolo – definita in macro aree – che può essere così sintetizzata:

- aree condotte a seminativo ha 374, pari a circa il 44% della superficie territoriale complessiva;
- aree interessate dalla presenza di vegetazione naturale ha 117, pari a circa il 14% della superficie territoriale complessiva;
- aree già oggetto di urbanizzazione (edificazione, strade, superficie urbanizzate da servizi vari, ecc.) ha 287, pari a circa il 34% del territorio comunale
- aree sterili e improduttive pari a circa 70 ettari (in essi comprese anche le superfici delle zone di cava).

IDROGRAFIA

Si è già ricordato che il territorio di Grassobbio è collocato nell'ambito del bacino del fiume Serio il cui corso caratterizza e delimita il confine orientale del territorio comunale.

Ancor oggi il fiume determina gli elementi di maggiore caratterizzazione e qualità del paesaggio e dell'ambiente all'interno del territorio comunale ed è caratterizzato dalla presenza di una vasta fascia ancora prevalentemente libera che lo separa dagli elementi del territorio urbanizzato che trovano il proprio limite nella sequenza insediativa da nord a sud che si struttura sui due lati dell'asse della via Lungo Serio.

Il perimetro orientale di tali insediamenti coincide oggi fortunatamente con il perimetro del Parco del Serio che, al di là della più volte manifestata volontà del Comune di non espandersi oltre il limite già esistente, si costituisce come elemento invalicabile di protezione dei territori ancora liberi lungo l'asta fluviale.

Il territorio è inoltre caratterizzato dalla presenza di un interessante reticolo idrografico ed irriguo minore prevalentemente definito con aste aventi andamento nord sud, parte del quale attraversa il territorio in situazione di interrimento.

Il reticolo ancora visibile, che determina quindi anche elementi di interesse paesistico, è costituito dai seguenti elementi, individuati in sequenza da nord ovest a sud est: a sud dell'Autostrada sono ancora visibili la Roggia Vescovada di Monte, la Roggia Vecchia ramo di Zanica, la Roggia Morlino di Grassobbio con le sue tre diramazioni, verso est, verso sud e ancora verso sud nel ramo più orientale che scende al confine del territorio comunale in prossimità delle cascate Gamba e S. Antonio, a nord si percepiscono un breve tratto della Roggia Morlino e della Roggia Morlino Nuvolo.

NOTE STORICHE E SVILUPPO URBANISTICO

Prima di parlare di quello che è accaduto nel passato fino ai giorni nostri a Grassobbio, appare opportuno fare una breve considerazione sul “termine” o toponimo Grassobbio.

*“Gli antichi documenti recano le forme **Grassobio** e **Grasobio**; la seconda pare graficamente incompleta presupponendo la pronuncia sorda della s, che il Mazzi già rilevò nella forma dialettale (Grasobè). L’etimo deve consistere nel tardo latino grasso, che allude non tanto alla natura di un suolo ubertoso quanto piuttosto ad un terreno o ad un prato ingrassato dagli armenti.*

Il Volpi trascrisse erroneamente dall’Olivieri gass (e quindi gaggiùm!) anziché grass, volendo indicare la radice del nome.”(dal testo Paesi e luoghi di Bergamo di Umberto Zanetti).

Per comprendere la situazione attuale del paese è essenziale fare una breve analisi storica di quello che è accaduto negli anni passati, individuando le fasi storiche principali che hanno portato dei mutamenti rilevanti di genere urbanistico, ambientale, edilizio e socio-economico all’interno del territorio considerato.

Sotto questo profilo si possono sintetizzare quattro punti fondamentali:

- le fondamentali tappe storiche che hanno caratterizzato il territorio di Grassobbio;
- le numerose trasformazioni di tipo urbanistico ed ambientale avvenute nel territorio, ovviamente sempre seguendo un ordine cronologico;
- le principali notizie riguardanti particolari edifici di interesse storico-artistico, presenti nel territorio urbano;
- i principali ed interessanti aspetti sociali ed economici che caratterizzavano l’organizzazione sociale, nei vari periodi storico.

“ELEMENTI DI STORIA E CRONOLOGIA”

Dell'epoca romana si sa solamente che il territorio considerato poteva dipendere da Zanica (*Vettianica*): a Grassobbio si rivenne infatti una iscrizione latina menzionante il casato dei Vetti.

Una testimonianza importante di questo periodo storico è il ritrovamento a Grassobbio della lapide funeraria di Caio Cornelio Calvo (nome di una famiglia che abitava nel territorio bergamasco all'epoca romana).

Tra la fine del 1300 e gli inizi del 1400 anche Grassobbio, che era ghibellina, fece le spese delle invasioni dei guelfi. Precisamente nel 1398 duemila guelfi di Bergamo, dopo aver saccheggiato Grassobbio e passato a fil di spada sedici uomini e donne, fecero ricchi bottini di bestie e suppellettili, distrussero il paese bruciandolo.

In seguito nel giorno 9 giugno del 1402 circa duemila guelfi andarono a Grassobbio e bruciarono tutto tranne il castello che nel 1407 venne ceduto spontaneamente dai Ghibellini a Carlo Malatesta, in quest'ultima indicazione esiste una contraddizione in quanto è stato trovato nel libro "*Grande illustrazione del Lombardo-Veneto di Ignazio Cantù*" un mandato di Verdello il quale diceva che il castello di Grassobbio fu distrutto, e qui inferirono le liti fino a che Bernardino di Siena vi concluse la pace; si vuole che sia una tradizione di quel fatto che ancora oggi si celebra con festeggiamenti il dì di quel santo (20 di maggio).

Prima di arrivare ai giorni nostri è necessario evidenziare un'ulteriore evento storico significativo per Grassobbio accaduto nell'anno 1646, esattamente nel giorno 18 del mese di giugno, in questo dì le acque del Serio straripavano con gran violenza, allargando molte terre, e specialmente furono colpite Seriate e Grassobbio, rompendo quasi tutti i ponti e facendo altri danni valutati all'ora circa duecento mila scudi.

“TERRITORIO E CRESCITA URBANA”

Grassobbio viene descritto dalle relazioni scritte da Giovanni da Lezze nel suo testo *“Descrizione di Bergamo e suo territorio 1596”*, in questo modo: *“Grassobbio, la terra è al piano, lungo milia 2 et largo altro tanto, luntan da Bergomo milia 3. Terreni col comun pertiche 1.969, con la città 2.776, raccolti abbondantissimi per uso. Sono tutti contadini con qualche poco di terreno, ma poveri. Il comune ha di entrata L.1.500 incirca ma il Serio fa molto danno e ruina et da scudi 100 di spesa per ripari.”*

Un’ ulteriore descrizione, che ci viene fornita dal Maironi da Ponte nel suo testo *“Dizionario odeporico o sia storico-politico-naturale della provincia bergamasca”*: *“ Grassobbio una villa sulla sponda occidentale del Serio, due miglia da Bergamo al di sotto di Seriate appartenente al distretto ed alla pretura di Verdello. Il suo territorio molto ghiaioso, principalmente lungo le rive del fiume, è nullameno nella massima parte ben coltivata a biade ed a gelsi, e i suoi 470 abitanti sono presso che tutti agricoltori, precisamente Grassobbio è lontana da Bergamo miglia quattro ed ha di estimo censuario scudi 4443 con cinquanta possedimenti stimati”*.

Grassobbio viene menzionato come comune autonomo negli Statuti di Bergamo del XIV e XV secolo, dove, ad eccezione della redazione del 1353, viene disposta l’unione fiscale con Orio.

La sua circoscrizione territoriale in periodo medievale non doveva discostarsi molto da quella odierna.

E’ quanto si ricava dalle indicazioni topografiche e di coerenza contenute nell’atto di definizione dei suoi confini del 1392 con i finitimi comuni di Azzano e di Calcinate a sud-est, Seriate ad est, il territorio di Paterno (Seriate) a nord, Padergnone (Zanica) ed ancora Azzano ad ovest.

La coerenza con Azzano sul lato meridionale, a prima vista poco comprensibile, trova una giustificazione nel fatto che quelli, tra il territorio di Zanica e quello di Urgnano, Azzano possedeva un ampio territorio destinato a pascolo (*Campanea de Azzano*), completamente esterno alla circoscrizione comunale. Di questa *enclave* si fa menzione ancora alla fine del XVI secolo nella relazione di fine mandato del capitano Da Lezze.

Sempre a sud, il confine con Calcinate, in località Grobio, o Verobio, era determinato grazie all'inclusione nella circoscrizione di Calcinate di quasi tutto il territorio di Cavernago. Dalle indicazioni di coerenza si può ritenere che il confine sui lati di levante (oltre il fiume Serio), con Seriate, e di ponente con Zanica, non dovesse discostarsi con quello odierno.

Quando nel 1400-1500 fu divisa in squadre la pianura bergamasca, Grassobbio faceva parte della quarta ed ultima squadra estesa da Boltiere ed Urgnano a Grassobbio, a Villa d'Almè e Sedrina, dove, e precisamente ai ponti, fino alla fine del 1700 resterà murata una lapide con iscrizione a caratteri d'oro indicante essere quello l'ultimo termine della quarta squadra della pianura, un terreno il più polposo e senza capoluogo, perché il suo congresso generale dei suoi comuni si teneva a Bergamo.(rif. al testo “ *Storia di Bergamo e dei Bergamaschi*” di Bortolo Belotti)

Una corrispondenza con l'assetto confinario attuale doveva consistere anche sul lato nord-occidentale, nonostante l'atto riporti coerenza con Azzano e non con Orio, e nonostante la presenza del territorio di Padergnone (o *Curtis de Paterniono, come si specifica nell'atto do definizione confinaria di Orio*) che, tuttavia doveva estendersi prevalentemente in territorio di Zanica, e solo in minima parte di quello di Grassobbio.

Le fonti consultate non informano di variazione di circoscrizione fino alla concentrazione dei comuni del 1809 quando Grassobbio viene aggregato con Comun Nuovo a Zanica. Nel 1816 viene ricostruito e da questa data non subisce altre modifiche importanti.

Il paese, che ebbe una crescita demografica molto contenuta, non circondato da un fossato, non si è sviluppato verso l'interno, ma piuttosto all'estremità dei vicoli chiusi, particolarmente angusti alla loro estremità in genere si aprono cortili di impianto tardo cinquecentesco, (ad esempio vicolo Palestro rif. libro “Grassobbio tracce di storia” di Leonio Calcioni).

“GRASSOBBIO E LE SUE ACQUE”

Per quanto riguarda il rapporto tra Grassobbio e il fiume Serio nel passato, le prime notizie risalgono al 1186 dove il giorno 12 giugno, Federico Barbarossa concesse di condurre l'acqua del Serio in due canali, uno per Zanica e Grassobbio e l'altro per Stezzano, multando 40L. d'oro a tutti coloro che vi ponesse qualsiasi ostacolo lungo il percorso.(rif. al testo *“Grande illustrazione del Lombardo-Veneto”* di Ignazio Cantù).

Inoltre nel libro di Giovanni da Lezze, citato precedentemente, vengono descritte le varie seriole che fuoriescono dal fiume Serio, in questo caso il territorio di Grassobbio veniva caratterizzato al suo interno dal percorso dalla seconda seriola detta Morlana e dalla sesta ed ultima seriola denominata la seriola di Grassobbio.

Sempre per quanto riguarda il rapporto fiume-terra esaminato, bisogna ancora ricordare quello che è accaduto nel 1646, cioè lo straripamento delle acque del Serio, questo episodio provocò molti danni, in particolare fu colpito insieme a Seriate il territorio di Grassobbio; per questo potremmo dire che in passato per Grassobbio il fiume Serio era un amico per quanto riguardava la fertilità del terreno ma contemporaneamente era un nemico nei periodi di piena del fiume, come è successo nel 1646.

“LA VIABILITA' STORICA”

Nel testo *“Osservazioni sul dipartimento del Serio”* di Maironi da Ponte viene descritta una strada che collegava Bergamo con Palazzo Bresciano ossia Palazzolo, questa strada che partiva dalla Porta di Borgo S. Antonio a Seriate passava per Grassobbio, Romano, Martinengo, Orio, Telgate, Cividate, Ghisalba, Bulgaro, Bagnatici, Castel di Mezzate, Costa, Cortinove, Brusaporto, Calcinate, Mornico e Palosco. Qui la strada si divideva; un ramo conduceva a Romano, l'altro proseguendo conduceva per Palazzolo.

Rimanendo in tema infrastrutturale ma riferendosi agli anni ottanta del 1900 possiamo dire che l'abitato di Grassobbio si sviluppava lungo una via centrale particolarmente larga, dalla quale si

diramano su entrambi lati alcuni vicoli ciechi, in questo caso parliamo della via Roma.

Negli anni ottanta è interessante evidenziare l'individuazione nel territorio di Grassobbio di una grossa area di sviluppo industriale, area che precedentemente era un terreno molto fertile, quindi possiamo notare un certo avvicinarsi all'industrializzazione da parte del Comune interessato, lasciandosi così alle sue spalle le sue origini di terra ad uso agricolo (rif. L'Eco di Bergamo 1985 marzo 19).

Altri interventi degli anni ottanta che cambieranno volto a Grassobbio riguardano opere pubbliche ad esempio; la ristrutturazione di un palazzo del settecento che ospiterà la biblioteca e le associazioni, interventi alla rete stradale, ecc.(rif. L'Eco di Bergamo 1987 marzo 1).

CRESCITA DELL'EDIFICATO NEL CENTRO STORICO DI GRASSOBBIO

L'analisi dell'edificato del centro storico si appoggia su un insieme di considerazioni nate dal raffronto tra alcune mappe storiche; precisamente è stato fatto un confronto tra il Catasto Austriaco (1853), il Catasto Cessato (1903 aggiornato al 1930) e il Piano Particolareggiato del Centro Storico (1992).

Esaminando le mappe catastali del 1853 e il 1930, si osserva che tra questi due periodi storici il nucleo dell'edificato si sviluppava sempre lungo la via centrale (Strada Comunale della Buzzella Contrada Maggiore) e si ramifica nei vicoli laterali (ad esempio vicolo Vittoria, vicolo Palestro, vicolo Solforino...). Per quanto riguarda il tessuto edilizio non ci sono grossi mutamenti , infatti le poche nuove costruzioni insediate nei primi del 900, nascono accanto a quelle già esistenti, formando in alcuni casi edifici a corte. Infine si evince che il nucleo del centro storico è sempre compreso a sud dalle strade: Strada Consorziale per Calepio e la Strada Comunale Fornasella , mentre a nord nel 1800 non c'era ancora un vero e proprio elemento che "contenesse" l'edificato, ma solamente con il Catasto Cessato il centro storico viene delimitato concretamente a nord dalla presenza delle nuove strade: Nuova

Strada Comunale per Bergamo e successivamente l'Autostrada da Bergamo a Brescia.

Analizzando l'asse stradale, l'impianto rimane sempre lo stesso, l'unica trasformazione tra la prima cartografia considerata e la seconda è la presenza a nord del territorio considerato di due nuovi assi stradali già precedentemente specificati.

Passando ad una fase storica più recente, cioè l'anno 1992 con il Piano Particolareggiato del Centro Storico si evidenzia sempre lo stesso schema di crescita del tessuto edilizio, cioè l'edificato si sviluppa lungo l'asse centrale ora chiamato Via Roma, e si ramifica nei vicoli laterali, anche in questo caso alcuni nominativi sono stati cambiati; potremmo dire che questo schema di crescita assume una forma ad "albero".

Da questa nuova cartografia si osserva che per quanto riguarda gli edifici si manifestano importanti mutamenti, infatti tra il 1930 e il 1992 sono avvenute demolizioni, modifiche agli edifici già esistenti ed infine nuove costruzioni. Precisamente le demolizioni avvenute riguardano soprattutto edifici già presenti nel 1800 e edifici di grande estensione, in particolare questo fenomeno si evidenzia nella zona nord-ovest del centro storico. Mentre le nuove costruzioni si estendono non nella parte centrale ma si insediano alle estremità dell'edificato già consolidato, in questo caso l'edificio nasce come elemento isolato rispetto all'esistente; cioè non si verifica più un "accorpamento" tra vecchia e nuova costruzione. Sempre per la nuova edificazione si segnala la presenza di edifici di grande misura, specialmente nell'area nord del centro storico si inseriscono edifici di notevole grandezza.??

Passando alle modifiche avvenute agli edifici esistenti sono prevalentemente piccole demolizioni o piccole nuove costruzioni su fabbricati già presenti.

In conclusione dalla lettura del Piano Particolareggiato del Centro Storico per quanto riguarda il tessuto edilizio non si verificano grandi crescite espansive dell'edificato, infatti il nucleo storico è sempre contenuto nei limiti a nord e a sud come risulta dai dati catastali degli anni 30.

Infine per l'impianto stradale non si verificano importanti variazioni: si evidenziano prolungamenti di strade già esistenti con nuovi tratti, ad esempio la Nuova Strada Comunale per Bergamo

continua verso sud-est raccordandosi con la nuova tangenziale che porta a..., altro esempio è la continuazione del Vicolo Solforino con la Via Castel Alighieri, questa aggiunta serve per la nuova edificazione a nord.

“L’EDIFICATO STORICO”

Il comune di Grassobbio presenta edifici di particolare interesse storico-artistico, in particolare possiamo citare la chiesa patronale dedicata al S.Alessandro ; le prime notizie della chiesa risalgono al 1295 e sono legate ad un intervento di Giovanni di Scanzo neo eletto vescovo di Bergamo.

L’edificio attuale è stato rifabbricato dopo la disastrosa alluvione del 1646. Nel 1834 la chiesa subì interventi in senso neoclassico e nel 1905 fu ampliata verso la facciata, questa è ad ordine unico, con, quattro paraste tuscaniche sull’alto basamento, un piccolo timpano centrale e un attico oltre la pesante trabeazione.

All’interno della chiesa troviamo il dipinto il più antico, datato 1592 e raffigura la Natività, quest’opera è firmata Domenico Monio e proviene da un convento di Ancona.

Di osservabile inoltre è la pala all’altare maggiore, rappresentante l’apparizione del santo titolare, opera di antico pregio del pittore-prete Giacomo Cotta, al quale vanno assegnate anche le tele dell’Angelo custode e del Martirio di S.Stefano.

Nel 1923 la chiesa fu decorata e dorata da Giovanni Dossena, mentre Umberto Moriglioni affrescava, nella volta dell’aula, quattro episodi della vita del S.Patrono. (rif. al libro “Le chiese parrocchiali della Diocesi di Bergamo” di Pagnoni Luigi).

Inoltre nel dizionario odepotico di Maironi da Ponte si legge che: “sussidiari della Parrocchiale sono due oratori, uno in onor di S.Colombo detto de morti, e l’altro dedicato alla Vergine Assunta lungo la strada che conduceva al Serio.

Altro importante edificio presente all’interno di Grassobbio è il suo castello, in questo caso esistono due visioni di quello che gli è accaduto nel periodo delle invasioni da parte dei guelfi, precisamente nel dizionario odepotico di Maironi da Ponte troviamo scritto: “ *Grassobbio aveva anticamente un castello che*

venne poscia convertito in rustica abitazione". Mentre nel testo Grande illustrazione del Lombardo-Veneto, scritto da Ignazio Cantù rinveniamo: *"Così pure in questi sanguinosi fatti fu distrutto il castello di Grassobbio, dove inferirono le liti fino a che Bernardino da Siena vi conchiuse la pace"*.

All'interno del Comune sono di notevole pregio alcune cascine, tra queste la meglio conservata si trova lungo via Piave n° 2, il cascinale è databile al XV secolo o all'inizio del XVI, in generale la maggior parte delle abitazioni contadine non subì modifiche significative nel corso dei secoli. (rif. testo *"Grassobbio tracce di storia"*)

Ancora possiamo trovare di importante livello storico-artistico la casa padronale, questa tipologia edilizia a differenza delle abitazioni contadine e dei rustici del paese furono più volte ristrutturate per adeguarle ai nuovi gusti e alle diverse esigenze, ad esempio possiamo osservare la casa padronale di via Sabotino n.10. (rif. testo *"Grassobbio tracce di storia"*)

"ALCUNI ELEMENTI DELLA STRUTTURA SOCIO ECONOMICA DEL TERRITORIO"

Infine per quanto riguarda le caratteristiche che definivano la società di Grassobbio nel passato, sono di singolare curiosità alcuni aspetti definiti nel testo già precedentemente menzionato per la descrizione territoriale di Grassobbio ossia *"Descrizione di Bergamo e suo territorio"* di Giovanni da Lezze, precisamente nel testo troviamo scritto: *"Grassobbio, fonghi n.50 (famiglie), anime 274 (abitanti), utili 54 (individui utili in caso di guerra), soldati: archibugieri 2, picchieri 2, moschettieri 1, galeotti 3. E' governata da sette uomini consilieri annui, un console con L.35, doi sindaci con L.5 per uno et un tesoriere con L.30 et da conto a sindaci. Questo comun ha circa 1.000 pertiche di beni comunali, pascoli e gere da quali cava il reddito suddetto. Ecc..Animali: bovini et vacchini n.149, cavolini n.28"*

L' Atlante Storico del Territorio Bergamasco (Oscar – Belotti – ed Monumenta Bergomensia, 2000) ci fornisce un quadro relativo

all'andamento demografico avvenuto nel territorio del Comune a partire dall'anno 1596 nel quale risultano già presenti 274 abitanti; negli anni compresi tra 1776 e il 1936 la popolazione aumenta passando da 620 a 1283.

Negli anni successivi la crescita della popolazione diviene un dato significativo e costante e più precisamente nel 1961 la popolazione raggiunge un numero di 1833, infine tra gli anni 1971, 1981 e 1991 si registra un aumento di circa 1000 abitanti ogni dieci anni, infatti si passa a 2555 abitanti nel 1971, a 3748 abitanti nel 1981 e a 4743 abitanti nel 1991.

Sotto il profilo degli insediamenti fino agli anni '50 l'unico ambito urbano significativo è l'attuale capoluogo; solo nel 1961 si delinea una prima modesta strutturazione della località Capannelle, che ancor oggi costituisce l'unica effettiva frazione a connotazione strutturata presente nel territorio.

Compaiono nella cartografia solo in questo periodo o in carte successive, la Cascina Colpani, la Cascina Gamba, la Cascina Pale, la Cascina Piccinelli e la località Fornacette.

<i>COMUNE</i>	ABITAZIONI OCCUPATE 1971	ABITAZIONI OCCUPATE 1981	ABITAZIONI OCCUPATE 1991	ABITAZIONI OCCUPATE 2001	INCREMENTO ASSOLUTO	INCREMENTO PERCENTUALE
GRASSOBBIO	692	1136	1517	1922	1230	177,74%

<i>COMUNE</i>	ABITAZIONI NON OCCUPATE 1971	ABITAZIONI NON OCCUPATE 1981	ABITAZIONI NON OCCUPATE 1991	ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001	INCREMENTO ASSOLUTO	INCREMENTO PERCENTUALE
GRASSOBBIO	34	67	109	60	26	76,47%

<i>COMUNE</i>	TOTALE ABITAZIONI 1971	TOTALE ABITAZIONI 1981	TOTALE ABITAZIONI 1991	TOTALE ABITAZIONI 2001	INCREMENTO ASSOLUTO	INCREMENTO PERCENTUALE
GRASSOBBIO	726	1203	1626	1982	1256	173%

<i>COMUNE</i>	FAMIGLIE 1971	FAMIGLIE 1981	FAMIGLIE 1991	FAMIGLIE 2001	INCREMENTO ASSOLUTO	INCREMENTO PERCENTUALE
GRASSOBBIO	692	1136	1523	1930	1238	179%

<i>COMUNE</i>	ABITANTI 1971	ABITANTI 1981	ABITANTI 1991	ABITANTI 2001	INCREMENTO ASSOLUTO	INCREMENTO PERCENTUALE
GRASSOBBIO	2542	3745	4740	5375	2833	111,4%

GLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DEL QUADRO ATTUALE

La qualità ambientale ed urbana

Il territorio di Grassobbio dal dopo guerra a tutt'oggi ha avuto uno sviluppo insediativo sia determinato dalla vicinanza con la città ma anche dall'ambiente nel quale si trova collocato ancora connesso con ampie aree di verde, specie nella fascia est lungo il Serio, appare opportuno in questa fase di ricognizione verificare se lo sviluppo insediativo abbia mantenuto o migliorato nel suo evolversi la situazione ambientale o se abbia in qualche modo contribuito a deteriorarne alcuni aspetti, in contraddizione con le premesse stesse in base alle quali il fenomeno si è verificato.

Sotto questo aspetto possiamo verificare e distinguere il territorio e varie sottozone in riferimento alla classificazione della tavola di azzonamento del vigente P.R.G. e sue N.T.A.

La parte più significativa delle aree urbane è - come già detto - determinata dal Centro Storico che presenta caratteristiche di impianto morfologico ancora significativo, all'interno delle quali emergono la posizione e la conformazione della via centrale.

Le altre zone urbane non hanno particolari connotazioni di valore ambientale - così come le zone produttive - le quali ultime non sempre si trovano in condizioni di corretto rapporto con la zona urbana al contorno.

Gli insediamenti produttivi

Il territorio comunale di Grassobbio è caratterizzato dalla presenza consistente di insediamenti produttivi che occupano - allo stato attuale - circa 100 ettari di superficie territoriale.

Questi insediamenti fanno riferimento a due diverse situazioni insediative:

- quella correlata con la presenza degli assi fondamentali della viabilità territoriale che vede alcuni consistenti insediamenti appoggiarsi alla Via Padergnone che costituisce un asse forte di accessibilità territoriale nella parte occidentale del territorio e alla Via Matteotti, nella

parte settentrionale che si pone in immediata connessione con l'asse interurbano;

- la seconda condizione è quella degli insediamenti variamente dislocati sul territorio, alcuni dei quali si trovano in situazioni di delicato rapporto con le zone residenziali o con le zone agricole, rispetto alle quali dovranno essere ricondotti - soprattutto con adeguate norme di salvaguardia e tutela - a situazioni di maggiore compatibilità,

Le zone di espansione produttiva, già previste dal vigente P.R.G., sono già in fase di ultimazione edilizia e vedono già la presenza di attività produttive ormai in funzione; le aree ancora libere all'interno dei PL sono oggetto di forti interessi insediativi che si muovono con una certa vivacità, tanto che si può ritenere che il loro completamento possa avvenire in un breve arco di tempo.

Una situazione estremamente particolare è determinata dalla presenza nella parte sud orientale del territorio lungo la strada Provinciale 117 e in confine con le aree del Parco del Serio di un ampio comparto produttivo sostanzialmente consolidato all'interno del quale sono presenti anche aziende classificate "a rischio di incidente rilevante" ai sensi del D.Lgs 334/99.

Per queste aziende sono già in corso tutti gli atti necessari alla definizione degli adempimenti previsti dal richiamato Decreto e la loro presenza è già rilevata e disciplinata all'interno del "Piano di emergenza provinciale per i rischi industriali" predisposto dal Settore Sicurezza e Protezione Civile della Provincia di Bergamo.

La presenza di tali aziende ha determinato la necessità che il progetto della variante generale considerasse particolare attenzione non soltanto la situazione all'interno degli insediamenti stessi ma anche la più ampia situazione del territorio circostante.

COMPONENTE AMBIENTALE E PAESISTICA:
A - L'AMBIENTE E IL PAESAGGIO AGRARIO

L'elemento fortemente caratterizzante il territorio del Comune di Grassobbio è senza dubbio quello della "pianura alta".

Quando poi all'elemento "pianura" si aggiunge, come appunto succede per Grassobbio, l'elemento "acqua", oltretutto in quantità considerevoli, si deduce immediatamente quale e quanto peso possa avere avuto e ancora per certi versi avere l'agricoltura nella componente economica del paese.

Negli ultimi anni tuttavia la zona è stata gradatamente e fortemente interessata da una sovrapposizione di elementi derivanti da una accelerazione degli insediamenti di tipo industriale.

Per effetto di questi ultimi fenomeni sul territorio si trovano evidenziate in materia abbastanza netta le due "anime" del paese, quella agricola ormai comunque in progressiva regressione e quella industriale appunto, che possono facilmente essere lette al primo impatto analitico della situazione attuale.

Per avere una più chiara immagine degli insediamenti agricoli, tuttavia, non bisogna più fare tanto riferimento al centro abitato che, con il passare del tempo ha assunto una sempre maggiore configurazione in senso urbano e non si presenta più come centro connesso con l'uso agricolo dei suoli.

L'analisi per il P.R.G. all'esterno delle zone urbanizzate si è concentrata essenzialmente sugli edifici ed insediamenti esistenti in zona agricola e cioè in quella zona del territorio comunale non interessata dai processi di urbanizzazione previsti dallo strumento urbanistico, ma che tuttavia hanno perso in alcuni casi le originarie connotazioni e va via via seguendo la sorte del vecchio nucleo agricolo del centro urbano per tipo e varietà di trasformazioni.

Questa analisi si è articolata partendo da una grande divisione di massima degli insediamenti esistenti in zona agricola che

individuano due principali situazioni: quella degli insediamenti volti ad attività agricole e quella relativa agli insediamenti volti ad attività diverse da quella agricola.

Le caratteristiche di tali insediamenti sono andate mutando con il passare del tempo: situazioni tipicamente rurali sono in alcuni casi andate man mano ad assimilarsi ad altri elementi estranei all'attività agricola.

Dal punto di vista degli abitanti insediati non è raro oggi il caso in cui la conduzione di una cascina sia affidata a tempo pieno solo ad alcuni componenti il nucleo familiare che la abita, generalmente gli elementi più anziani, coadiuvati da altri, generalmente più giovani, che svolgono altre attività al di fuori di essa pur partecipando all'attività agricola per tempi più o meno lunghi del ciclo lavorativo. Inoltre molto importante è l'avvenuta diversificazione dell'organizzazione dei nuclei familiari che dallo schema patriarcale hanno teso a strutturarsi in situazioni familiari mononucleari con conseguente necessità di una diversa organizzazione dello spazio abitativo.

Questi sono gli elementi che cambiano in genere le modalità di fruizione delle "cascine" ed è forse questo l'esempio più classico e facilmente più riscontrabile all'interno degli insediamenti nelle zone agricole.

E' possibile infine constatare che ci sono degli insediamenti in zona agricola che sono asserviti esclusivamente alla residenza, essendo ormai cessata da tempo l'attività agricola dei componenti che vi abitano.

E' chiaro che in questa situazione le esigenze di coloro che usano questi manufatti, solo ed esclusivamente per l'abitazione, sono completamente diverse da quelle di coloro che continuano invece l'attività agricola.

È quindi necessario a questo punto determinare "il tipo di conduzione" di questi agglomerati rurali, che sicuramente potranno

dare la chiave per una lettura più attenta dei fenomeni che interessano gli insediamenti agricoli sia di quelli ancora in uso, sia di quelli dismessi o in fase di abbandono.

B – GLI ASPETTI PAESISTICI

I caratteri del paesaggio relativi al territorio di Grassobbio non presentano, se si eccettua la fascia compresa all'interno del perimetro del Parco Regionale del Serio, elementi di particolare significato complessivo.

Il paesaggio è infatti, come si è già detto, prevalentemente connotato dalla caratterizzazione ancora significativamente agricola della aree a sud del territorio urbanizzato, comprese tra il confine comunale di ovest, ove sono ancora visibili alcuni tratti scoperti della Roggia Vescovada di Monte, e gli ambiti interni al parco del Serio.

Sono presenti elementi di problematicità, particolarmente legati alle attività estrattive in essere e forti tagli di carattere infrastrutturale che non presentano alcun elemento di mitigazione ambientale e paesistica.

La parte di maggior significato paesistico è individuabile all'interno delle aree ricomprese nel perimetro del parco del Serio.

Tali aree, che digradano verso l'alveo fluviale con alcuni evidenti terrazzi morfologici, sono individuate come aree di particolare interesse nell'ambito della pianificazione del PTC e destinate in parte a fruizione ricreativa e in parte individuate quali aree soggette a riqualificazione ambientale.

C – LE EMERGENZE ARCHITETTONICHE E PAESISTICHE

Sotto il profilo delle emergenze puntuali di carattere architettonico e paesistico il territorio non presenta elementi particolarmente numerosi, anche se alcune delle presenze rilevate hanno comunque un certo interesse.

Innanzitutto va ricordata la presenza di alcuni, anche se limitati, elementi di interesse archeologico : si segnalano i resti di un'epigrafe funeraria romana del I° sec. d.C. conservati all'interno della chiesa parrocchiale e sono stati ritrovati (1875) resti di una villa romana (alcune "suspensurae" e resti di pavimento in mattoni) alla frazione Padergnone in località Prati Sentiere e Predone.

All'interno del Centro Storico è presente la Chiesa parrocchiale di S.Alessandro Martire (sec. XVIII); sono inoltre da citare nell'ambito delle architetture religiose la Chiesetta di S. Maria Assunta (sec. XV), detta Madonna dei Campi, risalente al 1295 e ricostruita nel XV secolo, l'Oratorio dei Morti di S.Colombano e quello di S. Antonio.

Ancora parzialmente visibile il Castello (sec. XIV-XV), edificio rurale ormai fortemente degradato soprattutto a causa degli adattamenti avvenuti nel secolo XIX°, di cui è ancora riconoscibile l'impianto quadrangolare a corte centrale con torre a pianta quadrata, in arenaria, a nord, e tratti delle cortine di cinta in ciottoli.

Tra gli edifici civili si segnala il palazzo Belli (sec. XVII-XVIII), oggi di proprietà comunale, dotato di un interessante porticato e con ampi saloni.

Sono inoltre presenti alcuni complessi rurali di interesse paesistico, evidenziati nella cartografia dello stato di fatto.

Gli studi condotti per la formazione del PTC del Parco del Serio hanno evidenziato altri elementi di interesse paesistico all'interno del territorio di Grassobbio e in particolare:

- la Villa Terzi con relativo giardino
- la Villa Palesi con relativo giardino

D - IL RAPPORTO CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

La tavola relativa alla componente paesistica allegata alla variante Generale individua e censisce gli elementi di valenza paesistica presenti nel territorio, utilizzando nella loro definizione la medesima metodologia e il medesimo linguaggio del Piano Territoriale.

Ciò ha consentito di evidenziare che, al di fuori del territorio interessato dal Piano territoriale del Parco del Serio – alla cui normativa è assoggettato ogni elemento costitutivo dei valori ambientali e paesistici interni al Parco - , non sono riscontrabili particolari elementi di specifico significato paesistico, se non quelli che caratterizzano il paesaggio agrario della prima fascia a sud della conurbazione di Bergamo.

Lo stesso Piano Territoriale individua il complesso delle aree agricole e, in genere delle aree inedificate a sud dell'abitato, come aree agricole di protezione e conservazione, intendendo sollecitare il mantenimento dei suoli al servizio dell'agricoltura con caratteri il più possibile tesi al mantenimento dei suoli liberi evitando una diffusa occupazione con manufatti anche se destinati al servizio delle attività agricole e incentivando il mantenimento degli spazi liberi interurbani, al fine di evitare saldature che tendano al determinarsi di situazioni di conurbazione.

La Variante generale, nelle scelte pianificatorie, prevede il mantenimento dei suoli agricoli con specifica normativa tesa anche alla salvaguardia dei suoli liberi, prevedendo due sole modeste eccezioni: la prima relativa ad una striscia minimale di terreno, a monte di un'area già edificata nella parte ovest della via Capannelle, che appartiene al perimetro del lotto edificato sottostante e ne costituisce il sedime sul quale sarà possibile, secondo la normativa generale, applicare la formula prevista per il computo degli ampliamenti edilizi dell'esistente; la seconda, ad ovest, alla confluenza tra la Tangenziale e la Via Padergnone per consentire l'insediamento di una struttura alberghiera già

programmata al servizio delle adiacenti zone produttive, in situazione di ottimale accessibilità dagli assi della viabilità principale.

Il PTCP prevede inoltre una fascia di progettazione ambientale lungo il percorso della tangenziale sud, fascia che incide su una porzione di ambito interessato da una previsione di Piano Attuativo residenziale. Va segnalato che tale fascia è confermata dalla Variante generale la quale prevede una linea di arretramento dell'edificazione in corrispondenza della fascia.

Parimenti una linea di arretramento è prevista anche lungo il percorso della roggia Morlino di Grassobbio, per la parte interna alle aree di espansione interessate da percorso della roggia stessa. Tale linea è individuata sui due lati rispettando così anche la salvaguardia del percorso paesistico che il PTCP individua lungo la Via Basella.

In sostanza quindi la Variante generale conferma le valenze ambientali paesistiche indicate dal PTCP e ne articola i, se pur semplici contenuti in previsioni di tutela dei sedimenti e, ove opportuno, in normative di salvaguardia.

In questo senso la connotazione agricola prevalentemente presente nelle aree esterne al territorio del Parco del Serio e ai sedimenti dell'urbanizzato è anche tutelata valorizzata dalla individuazione come elementi caratterizzanti e da salvaguardare dei fabbricati rurali di antica formazione, di cui si tratterà in successivo capitolo.

ELEMENTI E CRITERI DEL PROGETTO

Sulla scorta delle considerazioni effettuate nell'ambito della valutazione sullo stato di fatto è stato impostato il progetto di P.R.G. alla base del quale sono stati posti i seguenti obiettivi:

- *in ordine al dimensionamento ed allo sviluppo edificatorio:*
individuare uno sviluppo teorico della popolazione che, al di là dei massimi consentiti dall'attuale normativa regionale, si rapportasse più specificatamente alla reale situazione del territorio del Comune di Grassobbio individuando un trend correttamente rispondente agli effettivi fabbisogni senza ulteriori previsioni di disponibilità al fine di contenere al massimo il consumo del territorio;
- *in ordine alla localizzazione degli insediamenti:*
collocare le necessarie previsioni di nuova edificazione negli ambiti già edificati o in aree al loro contorno, tenendo conto anche degli sviluppi previsti dal precedente strumento nelle zone con edificazione già in fase di attuazione;
- *in ordine agli insediamenti produttivi:*
prevedere un naturale completamento dei P.A. in fase di attuazione, all'interno dei quali esiste già una maglia viaria organizzata che sarà collegata con la viabilità di P.R.G. di interesse extra comunale.
Prevedere nuove aree per insediamenti produttivi, limitatamente al reale fabbisogno (nuova area a sud ovest) .
- *in ordine al quadro infrastrutturale:*
valutare il nuovo assetto della grande viabilità territoriale in funzione di un più corretto rapporto tra questa e la viabilità urbana e soprattutto considerare i rapporti infrastrutturali e le nuove previsioni in prospettiva dell'eliminazione dei fenomeni di uso improprio di quest'ultima per funzioni di scorrimento e di connessione territoriale; prevedere conseguentemente anche un diverso assetto della viabilità di connessione, in funzione dell'eliminazione dei traffici di

attraversamento e della riconduzione degli stessi sul sedime della grande viabilità territoriale;

- *in ordine alle attrezzature:*

conferma e potenziamento delle attrezzature già esistenti nel territorio comunale ed individuazione di una loro ulteriore caratterizzazione e integrazione, con la prospettiva della creazione di un sistema integrato di servizi che definisca in maniera più precisa ed articolata le già presenti potenzialità del “sistema centrale dei servizi”, già storicamente consolidato, e delle sue connessioni con le attrezzature di interesse pubblico, civile e religioso.

In conseguenza della distribuzione attuale e dei caratteri dell'abitato si è perciò privilegiata la scelta della conferma e della posizione dei servizi esistenti confermando anche la nuova zona sportiva e reperendo ulteriori standards a scala di quartiere solo per la necessaria dotazione di verde pubblico e di parcheggi in quanto quest'ultimo aspetto è particolarmente sentito nelle esigenze della popolazione;

- *in ordine complessivamente alla qualità urbana:*

organizzazione, valorizzazione di tutti gli elementi che concorrono alla definizione e alla percezione dei caratteri di qualità urbana, valorizzando le potenzialità già presenti, favorendo interventi di riqualificazione, negli ambiti già degradati, sia dal punto di vista architettonico che dal punto di vista urbanistico e provvedimenti ed indicazioni per la tutela e la salvaguardia di tutti gli elementi paesistici e naturalistici in gran numero presenti all'interno del territorio, con particolare riferimento alle cascine e agli insediamenti di origine rurale ma anche all'ampia area ambientale e naturalistica interna al Parco del Serio.

Sulle indicazioni sinteticamente espresse si è impostata la Variante Generale di Piano le cui articolazioni sono individuabili nella planimetria di progetto e vengono descritte più dettagliatamente nei capitoli che seguono.

INDIRIZZI E SCELTE SUI PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE GENERALE

A - IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE RESIDENZIALI

La questione del dimensionamento delle aree residenziali da introdurre nel nuovo quadro urbanistico della Variante Generale si è impostata sull'esame di due diversi e complementari indirizzi :

IL FABBISOGNO NATURALE

- il primo fondato sulla valutazione del “fabbisogno naturale”, poggiata sui tradizionali metodi di verifica riferiti alla soglia temporale di previsione decennale dei P.R.G. e sostanzialmente riferita :

LE NECESSITA' PREGRESSE

1. alla verifica delle eventuali necessità pregresse relative alla situazione attuale in rapporto alla possibilità che vi siano ancora necessità di alloggi per garantire autonomia abitativa a ciascun nucleo familiare già insediato;

IL FABBISOGNO FUTURO

2. alla determinazione del potenziale necessario per il soddisfacimento del fabbisogno futuro derivante dai trends di sviluppo “naturali” della popolazione;

IL “VUOTO FISIOLOGICO”

3. alla determinazione di un incremento dei valori calcolati in base alle valutazioni di cui al punto 2, per garantire un “serbatoio fisiologico” di abitazioni vuote che è necessario per garantire la possibilità del “turn over” delle funzioni residenziali, relative alle possibili necessità di spostamento dei nuclei famigliari all'interno del territorio, sia per le necessità legate alla “crescita interna” dei nuclei, che determina la necessità di reperire abitazioni più ampie, sia per le necessità di mutamenti qualitativi ed infine per i fenomeni imprevedibili di crescita della domanda che può essere legata a fattori esterni al territorio e che comunque possono

indurre nuovi flussi abitativi. Questo “vuoto fisiologico” serve inoltre per mantenere un adeguato equilibrio tra domanda e offerta di volumetrie residenziali che consente di evitare i fenomeni speculativi.

POSSIBILITA' DI PROSPETTIVE “STRATEGICHE”

- Il secondo - che può essere definito di “prospettiva strategica” – indipendente dalle soglie massime determinate dalla sommatoria delle tre componenti che determinano il “fabbisogno naturale” e teso a formulare ipotesi di quantificazione appoggiate sulla volontà di aumentare ulteriormente il potenziale abitativo di previsione, in funzione dell'intendimento di determinare una nuova e aggiuntiva domanda di residenza da attuarsi attraverso il richiamo di nuove famiglie da territori esterni al Comune.

Questa ipotesi, correlata ad una strategia globale consentirebbe di avere diversi obiettivi:

1. determinare un incremento della popolazione residente per favorire l'ottimizzazione dell'uso e della gestione delle attrezzature e dei servizi esistenti,
2. utilizzare le risorse economiche derivanti all'Amministrazione per effetto dell'attività edilizia per contribuire al potenziamento delle attrezzature e dei servizi,
3. investire le nuove risorse per interventi mirati al miglioramento dei caratteri e della fruibilità degli spazi pubblici e in genere di tutti gli elementi che contribuiscono alla crescita della “qualità urbana”
4. incrementare le potenzialità occupazionali nell'attività di produzione edilizia e del settore immobiliare in genere, intesi anch'essi come possibili elementi positivi delle attività economiche.

LA VALUTAZIONE DEL “FABBISOGNO NATURALE”

I dati e gli elementi che possono contribuire alla determinazione del “fabbisogno naturale” sono l’elemento essenziale per giungere alla definizione delle quantità fondamentali di potenziale insediativo, che avrebbero dovuto essere inserite nel P.R.G. per garantire una disponibilità di risorse abitative adeguate allo sviluppo della popolazione prevedibile nel decennio.

Le considerazioni sono state effettuate su “valori minimi” e nel contempo sono stati considerati i “valori massimi” derivanti dall’applicazione di diversi modelli operativi .

In tal modo l’Amministrazione ha potuto effettuare una prima scelta sui dati quantitativi sui quali basare le successive valutazioni di localizzazione.

1 – Le necessità pregresse

Alla data del censimento 1991 all’interno del territorio comunale erano presenti 1517 abitazioni occupate da 1523 famiglie per complessivi 4740 abitanti e per un complessivo numero di 6562 stanze.

A queste abitazioni si aggiungeva un patrimonio di 109 abitazioni non occupate con un numero complessivo di stanze non occupate di 451.

Appare con evidenza che già alla data del censimento ’91 non esisteva sostanzialmente un fabbisogno pregresso di abitazioni giacché il patrimonio complessivo di alloggi era sufficiente a soddisfare le esigenze di tutti i nuclei familiari presenti nel territorio comunale e presentava un ulteriore disponibilità di 109 abitazioni ancora disponibili.

Nei dieci anni intercorsi tra l'ultimo e il penultimo censimento di Grassobbio si è sviluppata giungendo alla quota di 5375 abitanti per complessivi 1930 nuclei famigliari.

Nel frattempo il patrimonio edilizio è stato incrementato in modo significativo, e tuttavia non adeguato ad introdurre un numero complessivo di alloggi pari all'incremento del numero di nuclei famigliari portando così, alla data del settembre 2001 da un lato alla verifica della sostanziale soddisfazione del fabbisogno di alloggi per i nuclei famigliari presenti e dall'altro alla diminuzione della disponibilità di alloggi vuoti che si attesta intorno alle 60 unità contro le 109 del 1991.

Ne consegue che se è vero che alla data del settembre 2001 non esisteva un fabbisogno pregresso e per altro da considerare che la produzione edilizia è stata inferiore alla domanda di alloggi, riducendo il patrimonio libero disponibile di oltre il 40%.

2 – Determinazione del fabbisogno alla data del 2014

Si è detto che al censimento del 1991 il Comune di Grassobbio aveva una popolazione di 4740 abitanti, costituita da 1523 famiglie, con una distribuzione percentuale di 3,1 abitanti per famiglia.

Nell'anno 2001 si è registrata la presenza di 1930 nuclei famigliari per complessivi 5375 abitanti e quindi un rapporto medio di 2,7 abitanti per famiglia.

Le disposizioni regionali (legge 1/2001) richiedono che il calcolo del fabbisogno abitativo venga effettuato in rapporto a calcoli effettuati utilizzando il dato degli abitanti – reali e teorici – che determinano, secondo l'equivalenza abitante/vano/150 mc, il potenziale massimo ammissibile in termini volumetrici da utilizzare nella predisposizione del progetto del P.R.G.

Tuttavia va formulata preliminarmente una riflessione sul fatto che oggi ogni considerazione inerente il fabbisogno abitativo non può più fondarsi sul mero dato numerico dell'incremento della popolazione ma deve basarsi invece sulla valutazione della situazione inerente l'evoluzione numerica e qualitativa dei nuclei familiari.

Infatti, mentre il numero degli abitanti – che come si è visto viene comparato al fabbisogno in vani – definisce un aspetto teorico delle necessità abitative (sulla base, di altrettanto teoriche corrispondenze con le volumetrie) il numero dei nuclei familiari è oggettivamente e concretamente comparabile con la necessità effettiva della quantità di alloggi e consente quindi di potere, in prima istanza, individuare valori non teorici o convenzionali ma reali e concreti.

Mentre questi aspetti del problema hanno avuto un'attenzione marginale negli anni '70 e '80, poiché l'andamento demografico vedeva – seppur con qualche differenza – un aumento contemporaneo della popolazione e dei nuclei familiari, i fenomeni determinatisi soprattutto negli ultimi anni mostrano come non possa più essere disattesa, ai fini di una corretta determinazione del fabbisogno abitativo, la preliminare considerazione sull'evoluzione numerica e dei caratteri delle famiglie, come elemento fondamentale di qualsiasi ragionamento sui problemi del fabbisogno abitativo, presente e futuro.

Ne è dimostrazione il fatto che, anche nel Comune di Grassobbio, mentre l'incremento numerico degli abitanti nell'ultimo decennio è stato di 1042 unità, pari al 2,2% annuo medio, l'incremento dei nuclei familiari è stato numericamente pari ad 407 unità con un incremento annuo medio dell'3%.

E' facile comprendere che se si mantenesse il criterio della corrispondenza abitante/vano si potrebbe affermare che per soddisfare il fabbisogno dell'incremento della popolazione nell'ultimo decennio sarebbero stati sufficienti 1042 nuovi vani

mentre per soddisfare l'effettivo fabbisogno determinatosi in rapporto ai nuclei famigliari si deve fare riferimento a 407 alloggi.

E se si considera che il taglio medio degli alloggi in Grassobbio è di 4,3 vani per alloggio il fabbisogno reale di vani per il soddisfacimento della crescita dei nuclei familiari nel decennio 1991/2001 si quantifica in $(407 \times 4,3)$ 1750 vani, rispetto al fabbisogno teorico di 1042 vani.

Sulla scorta di queste considerazioni si può allora valutare in modo reale il possibile fabbisogno futuro la cui definizione può essere fondata sulle seguenti ipotesi di calcolo:

- mantenimento di un valore di incremento percentuale dei nuclei famigliari pari a quello verificato nel precedente decennio
- mantenimento della medesima composizione media del nucleo famigliare verificata alla data attuale
- mantenimento del medesimo taglio medio degli alloggi, valutato in vani/alloggio

Questi dati posti alla base del calcolo consentono di mantenersi su valori complessivi equilibrati poiché il mantenimento del medesimo incremento percentuale dei nuclei famigliari non tiene conto della tendenza ancora in atto alla progressione in aumento del numero di nuclei rispetto alla popolazione e ciò se si tenga anche conto del fatto che la composizione media delle famiglie di Grassobbio è ancora molto elevata rispetto alla media provinciale e regionale che si attestano verso i 2,1 – 2,3 abitanti/famiglia rispetto ai 2.7 di Grassobbio nel Settembre 2001.

Il taglio medio degli alloggi è da considerarsi già positivo e quindi non vi è motivo di prevederne uno maggiore.

Sulla base di tali ipotesi si può quindi giungere alla definizione del dato di minima del fabbisogno all'anno 2014, che viene a definirsi nel seguente modo:

a - popolazione 2004: 5.745

b – famiglie al 2004: 2.105

c- incremento nuclei familiari $(2.105-1930)=175$

La crescita verificata alla data del censimento assorbe ed è superiore alla disponibilità di alloggi vuoti registrata all'anno 2001 e quindi si può ipotizzare che alla data attuale il potenziale teorico disponibile di alloggi sia pari ai fabbisogni dei nuclei familiari esistenti.

Al fine di verificare il fabbisogno di alloggi all'anno 2014 si ipotizza di utilizzare il medesimo tasso di crescita dei nuclei familiari 1991-2001 conseguentemente si ottiene il seguente dato:

a – incremento dei nuclei famigliari

$$(2.105 \times 3\% \times 10) = 631$$

b –determinazione del fabbisogno di alloggi :631

c – determinazione del numero di vani

$$(631 \times 4.3) = 2.713$$

d – determinazione della volumetria secondo la L.R. 1/2001: 2.713
 $\times 150 = \mathbf{mc\ 406.950}$

Nella realtà si dovrebbe tenere conto che la composizione media dei nuclei famigliari dovrebbe tendere ad avvicinarsi progressivamente a quella della provincia e quindi a raggiungere un valore di 2,5 persone/famiglia.

In tal caso prevedendo un incremento medio percentuale degli abitanti pari a quello registrato nell'ultimo decennio si otterrebbe un aumento di popolazione dagli attuali 5.745 abitanti ai 6.787 del 2014 che, rapportati al dato medio appena accennato (2,5 ab/f.) porterebbero ad un numero di 2.714 famiglie.

Da questo dato si può quindi definire il potenziale minimo ragionevolmente ipotizzabile:

- a – incremento dei nuclei famigliari 609
- b–determinazione del fabbisogno di alloggi:609
- c – determinazione del numero di vani $(609 \times 4,3) = 2.619$
- d – determinazione della volumetria secondo la L.R. 1/2001:
 $2.619 \times 150 = \mathbf{mc\ 392.850}$

3 – Determinazione del “vuoto fisiologico”

Secondo una valutazione media del dato di “vuoto fisiologico” si assume generalmente che il numero degli alloggi liberi non dovrebbe scendere sotto la percentuale del 6%

Ne consegue che nell'ipotesi “di minima”, a fronte dei $(2.105+631)= 2.736$ alloggi necessari per il soddisfacimento delle esigenze abitative dei nuclei famigliari stimati si dovrebbe disporre di un potenziale ulteriore di 164,1 alloggi liberi pari a 705,6 vani, equivalenti a 105.840 mc.

Tale ipotesi può essere considerata soddisfacente anche per il calcolo di massima.

Le quantità minime e massime sulle quali può attestarsi la valutazione del “fabbisogno naturale” sono:

Ipotesi minima $(392.850+105.840)= \text{mc } 498.690$

Ipotesi massima $(406.950+105.840)= \text{mc } 512.790$

Sulla scorta di tale ipotesi sarà quindi considerata la volumetria massima da assumere a base delle ipotesi di sviluppo del P.R.G., in base alla sulle quali saranno individuate le superfici e la localizzazione dei singoli insediamenti e sono stati definiti gli indici di edificabilità.

INDIRIZZI E SCELTE SUI PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE GENERALE

LE SCELTE DEL DIMENSIONAMENTO DEFINITIVO

Nel capitolo precedente sono state esaminate le possibili ipotesi di sviluppo della popolazione e individuate le possibili soglie di definizione delle quantità dei fabbisogni.

Tali ipotesi si sono basate sulle proiezioni ricavate dai dati dello sviluppo della popolazione e delle famiglie nell'ultimo decennio, tenuto conto che essi risultano confermativi di una crescita costante della popolazione verificatasi a partire dagli anni sessanta, come si è visto dai dati indicati nella relazione dello stato di fatto.

I dati che si sono ottenuti, individuati in due possibili ipotesi di dimensionamento, massimo e minimo, hanno mostrato la possibilità di utilizzare nella definizione del dimensionamento della Variante Generale quantità volumetriche particolarmente consistenti, che si rivelerebbero congruenti con i trends di sviluppo verificatisi negli ultimi decenni.

Tuttavia le quantità individuate, quand'anche limitate alle ipotesi di minima, risultano non compatibili con la necessità di limitare in prospettiva il consumo del territorio e conseguentemente la scelta progettuale intende attestarsi su dati volumetrici inferiori alle possibilità determinate dal calcolo.

In questo senso si è ritenuto di determinare come limite massimo la quota di 350.000 mc di nuova edificazione, in essi comprendendo anche le previsioni delle aree già edificate per le quali si intende proporre ed incentivare la riqualificazione mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

A tale ordine di grandezza si sono quindi conformate le previsioni della Variante Generale.

INDIRIZZI E SCELTE SUI PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE GENERALE

VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Il recupero del Centro Storico è sempre stato al centro dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Grassobbio sia nella fase di definizione del P.R.G., sia, successivamente attraverso la predisposizione di un apposito Piano Particolareggiato di Recupero, di iniziativa pubblica ed infine in ogni momento della gestione degli interventi edilizi sul patrimonio di antica formazione.

Il problema del recupero del Centro Storico è tuttavia questione di ordine generale che, pur se di grande importanza per il Comune di Grassobbio, appartiene ad una problematica che ha connotazioni estese a tutto il territorio nazionale.

La questione è stata più volte trattata anche a livello legislativo (*legge 457/78, art. 17; Legge Regionale n. 51/75; riforma della legge 1089/39 e 1497/39; riforma regionale della legge urbanistica, ecc.*) ed è presente in modo vivace nel dibattito culturale degli ultimi decenni.

Il problema è stato trattato sotto numerosi diversi profili, quali ad esempio:

- la definizione degli aspetti contenutistici delle operazioni di intervento (*legge 457/78*),
- la definizione degli aspetti procedurali (*legge 662; L.R. n. 51/75 e L.R. 22/99*),
- la definizione degli aspetti economici (*L. R. 60-61/77* in materia di oneri di urbanizzazione, normativa in materia di gratuità degli interventi di restauro, ecc)

- la definizione di nuove procedure regole per la formazione di P.R.G. e di un ulteriore snellimento procedurale(L.R. 1/2001 – art. 5).

Questi ed altri provvedimenti hanno tentato in modo diverso e su diversi fronti di favorire gli interventi nella città antica e tuttavia non sono riusciti a garantire quel rilancio forte dell'interesse verso il recupero che era – e continua a rimanere – il presupposto fondamentale per un'efficace opera di restituzione all'uso del patrimonio di antica formazione e di forte ripresa della sua qualità di elemento centrale per le funzione residenziale e di fulcro della vita e della vitalità dei centri urbani.

Va inoltre sottolineato che non si può ritenere che la strumentazione urbanistica a livello locale, ed in particolare il P.R.G., possa da sola essere in grado di formulare previsioni e proposte tali da poter determinare – da sé e di per sé – situazioni risolutive di questa importante e delicata problematica.

Per meglio comprendere quali possano essere le linee di un approccio corretto del problema all'interno del P.R.G., che, pur con i limiti sopra indicati costituisce uno degli elementi essenziali per la strategia del recupero, va immediatamente premesso che lo stato di abbandono e a volte di fatiscenza del patrimonio storico non è un dato di fatto ma è invece il risultato di eventi e di scelte – socio economiche, prima ancora che urbanistiche – che hanno portato alla situazione attuale.

Nel dopoguerra e fin oltre gli anni '70 l'abbandono dei Centri Storici era determinato da forti spinte di carattere sociale e da una progressiva crescita delle capacità economiche della popolazione – specie nei centri minori* - che tendevano a ritenere l'edilizia di antica formazione come una forma – anche visibile – di

* Completamente diversa e in alcuni casi opposta è stata la situazione delle città medio-grandi nelle quali l'abbandono dei centri storici è stato determinato dalla presenza, all'interno di essi, delle fasce sociali più deboli che sono state di fatto espulse attraverso la discutibile politica sul fronte degli affitti, e da un'incapacità legislativa di offrire strumenti reali di intervento per garantire la continuità della presenza dei ceti più deboli all'interno delle aree di antica formazione che andavano via via caratterizzandosi – trattandosi di aree centrali – come luoghi deputati a destinazioni prevalentemente diverse e più appetibili quali, quelle del terziario, del commerciale ecc.

riqualificazione sociale e di immagine, spinte favorite certamente da una politica urbanistica tesa all'espansione e da modelli abitativi ed edilizi lontani dalle possibilità e dalla prospettive offerte dal patrimonio storico.

In questo senso si è verificata la tendenza, anche nel territorio di Grassobbio, allo spostamento di molti nuclei familiari all'esterno delle aree di antica formazione realizzando, in un primo tempo, quell'edificazione delle aree perimetrali ai centri urbani che ha caratterizzato l'espansione edilizia degli anni '50 e dei primi anni '60 e, successivamente,, intervenendo sulle aree più esterne con tipologie di carattere prevalentemente estensivo e, comunque, secondo i modelli abitativi che si sono nel tempo succeduti.

Il problema del recupero dei Centri Storici, quindi, non richiede solo una politica tesa a favorire il mantenimento dei nuclei familiari ancora presenti ma è soprattutto questione che deve essere rivolta ad individuare i mezzi e gli strumenti necessari per incentivare il ritorno e l'inserimento di nuovi nuclei familiari all'interno degli edifici e degli alloggi vuoti presenti nel tessuto di antica formazione.

Si tratta quindi di dare al Centro Storico una prospettiva di "competitività" rispetto all'uso delle zone di espansione.

Rendere "competitivo" il Centro Storico significa innanzitutto proporre un'offerta di modelli abitativi e di qualità edilizia ed urbana delle aree centrali che risultino effettivamente alternative (e quindi concorrenziali) rispetto a quelli della nuova edificazione e dell'espansione, portando quindi i cittadini a un riconoscimento di questa diversa e maggiore qualità e di conseguenza avviandoli a scelte che potranno essere ritenute più appetibili e interessanti.

Rendere competitivo il Centro Storico significa anche rendere realmente concorrenziali le procedure ed i tempi di intervento.

Rendere competitivo il Centro Storico significa ancora garantire tutte le opportunità per un reale abbattimento dei costi di intervento e quindi dei conseguenti valori del mercato.

Rendere più competitivo il Centro Storico significa infine potenziare e migliorare la qualità dei servizi ma soprattutto valorizzare fortemente la qualità degli spazi urbani esterni, rendendoli un punto reale di riferimento e di attrazione per la vita dell'intera collettività urbana.

L'Amministrazione Comunale ha quindi riconfermato la propria "scelta politica" di puntare fortemente al recupero e alla rivitalizzazione del centro storico, già affrontando il tema con la predisposizione di una specifica variante al P.R.G.

Il Piano Regolatore, attraverso i mezzi che gli sono propri (e che – si ricorda - non esauriscono e non sostituiscono le necessità di intervento su altri fronti, anche legislativi) individua, soprattutto attraverso la propria normativa, una ulteriore "semplificazione spinta" delle procedure, favorendo il più possibile l'intervento diretto anziché quello "mediato" dalla necessità preliminare di una strumentazione attuativa (P.P., P.d.R.), la quale può essere oggi in gran parte sostituita da indirizzi e approfondimenti condotti nella fase di predisposizione del P.R.G. e affiancati a questo con strumentazioni integrative e con il rimando all'uso del nuovo strumento della "Concessione Edilizia convenzionata ai fini planivolumetrici" introdotta appunto dalla disciplina dell'art. 5 della L.R. n. 1/2001.

Il nucleo urbano antico di Grassobbio presenta già oggi molti elementi di positività, sia nei caratteri morfologici e architettonici, sia nella dislocazione dei servizi e delle strutture: ciò renderà più facile rafforzare e ampliare le scelte politiche e strutturali necessarie a perseguire gli obiettivi di un definitivo rilancio della parte più antica dell'abitato che costituisce per ogni Comune il luogo stesso delle radici, e quindi della identità dei propri abitanti.

In questo senso la Variante Generale assume come proprie e conferma gli studi effettuati in sede della citata Variante al P.R.G. sintetizzate nelle schede di indagine degli edifici, e le indicazioni progettuali da questa effettuate relativamente ai gradi di intervento che vengono confermati.

Nella perimetrazione della zona A tuttavia sono state apportate alcune modificazioni che restringono il perimetro originario escludendo alcune aree sulle quali sono presenti i fabbricati di recente formazione che non hanno più alcun rapporto con il tessuto urbano antico.

Per queste aree, che vengono riclassificate come “zona B1” o “zona di ristrutturazione urbanistica B4” la Variante Generale conferma comunque, indipendentemente dagli indici generali di zona le volumetrie già previste dal vigente strumento urbanistico.

In quanto alla ripermimetrazione della zona A va inoltre segnalato che questa risulta dimensionalmente più ridotta rispetto a quella rilevabile nella prima levata delle tavolette IGM che costituisce il riferimento indicato dalla disciplina del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Tale ripermimetrazione, ammessa dalla disciplina del PTPR, è determinata dal fatto che molte delle aree più esterne dell'originario Centro Storico sono state in passato oggetto di forti trasformazioni edilizie e urbanistiche che hanno reso le aree stesse e nuovi volumi su di queste costruite completamente avulsi da qualsiasi rapporto urbanistico, architettonico e morfologico con l'originaria situazione urbanistica e con l'attuale contesto dell'attuale edificato di antica formazione. Le schede di analisi dell'edificato del Centro Storico allegate consentono di valutare dettagliatamente le ragioni delle modifiche apportate.

INDIRIZZI E SCELTE SUI PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE GENERALE

GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Per quanto concerne gli insediamenti residenziali, fatta la scelta preliminare del recupero del Centro Storico e di una progettazione finalizzata al completamento con una previsione contenuta di nuova espansione, rispetto a quelle già previste dal vigente P.R.G., il progetto di Piano ha individuato una serie di ambiti urbani omogenei che costituiscono l'articolazione degli insediamenti residenziali presenti e delle aree di completamento future che mantengono sostanzialmente i criteri di impostazione già definiti dal vigente P.R.G. e che qui si riassumo i:

1 - Zone di contenimento allo stato di fatto:

la maggior parte delle aree residenziali del territorio comunale, soprattutto quelle sviluppatesi dagli anni 50 in poi, sono state individuate come zone residenziali di contenimento allo stato di fatto.

Per esse prevale il concetto di conferma e mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che una radicale trasformazione dal punto di vista dell'impianto urbanistico, ciò in quanto si ritiene più facilmente gestibile un miglioramento della qualità urbana attraverso le operazioni di rinnovo edilizio piuttosto che una totale modifica dei caratteri di un impianto esistenti attraverso una serie di interventi di ristrutturazione urbanistica, che non troverebbero oggi alcuna possibilità di reale attuazione né attraverso l'intervento pubblico - che non possiede gli strumenti - sia attraverso l'intervento privato per l'eccessivo frazionamento delle proprietà.

Tuttavia si è ritenuto di distinguere ulteriormente in due fasce caratteristiche la zona di contenimento.

Queste zone, come si è detto, sono zone già sostanzialmente sature di edificazione. Tuttavia il Piano ha ritenuto necessario ed indispensabile prevedere che gli edifici esistenti possano attuare alcuni interventi di ampliamento della propria consistenza fisica e volumetrica finalizzati soprattutto a consentire quegli adeguamenti quantitativi che possono soddisfare fabbisogni "minuti" della popolazione insediata quali quelli di sopralzi di edifici esistenti, creazione di nuovi spazi all'interno dell'abitazione, potenziamento delle dimensioni dell'abitazione stessa in funzione anche di esigenze di nuovi nuclei familiari che, se pur oggi non più orientati alla compresenza all'interno di un unico spazio abitativo come avveniva in passato per le famiglie "patriarcali" sentono però ancora il bisogno che all'interno di una autonomia delle singole unità immobiliari di essere compartecipi con il medesimo spazio edilizio all'interno di lotti di proprietà della famiglia.

Questi modesti ampliamenti consentiti nelle zone di contenimento allo stato di fatto si pongono come risolutivi di queste esigenze e sono stati previsti tenendo conto non di una indicazione rapportata percentualmente alla consistenza edilizia - fatto che avrebbe portato ad un maggiore ampliamento degli edifici di dimensioni più consistenti ed a ampliamenti di poco rilievo degli edifici di minore entità - ma attraverso una norma che, in funzione della dimensione dell'area sulla quale gli edifici sorgono consente ampliamenti direttamente proporzionali alla superficie dell'area e inversamente proporzionali alla dimensione dell'edificio.

In questo senso quindi si ritiene di aver effettivamente soddisfatto, più che ad esigenze generiche di ampliamento degli edifici, a quelle esigenze di espansione dei nuclei familiari all'interno del medesimo lotto consentendo quindi anche un riequilibrio delle volumetrie all'interno delle zone sature medesime.

L'individuazione di due tipologie delle zone di contenimento allo stato di fatto è determinata invece da una valutazione di ordine urbanistico e relativamente alla qualità urbana: è infatti noto che vi sono all'interno del territorio zone caratterizzate da una edificazione estremamente eterogenea nata in più fasi temporali successive e rispondente a logiche estremamente parcellizzate dove ciascun progetto veniva collocato in un singolo lotto secondo una propria logica di appetibilità interna e quasi mai tenendo conto di un rapporto con il contesto circostante.

Vi sono invece situazioni, spesso derivanti da vecchi schemi lottizzatori, o anche da lottizzazioni più recenti, nei quali la tipologia edilizia si presenta in maniera più omogenea vuoi per caratteri insediativi, vuoi per caratteri tipologici, vuoi ancora per caratteri dimensionali o progettuali.

Le zone di contenimento allo stato di fatto con impianto urbanistico confermato tendono a salvaguardare quelle parti del territorio urbanizzato in cui è più facilmente riconoscibile una omogeneità di carattere insediativo che quindi consente di percepire una maggiore presenza di ordine e qualità urbana rispetto alla quale la norma tende a porre elementi di indirizzo in rapporto alle successive possibili trasformazioni.

Per il resto la Norma comunque consente in termini parametrici possibilità analoghe all'una e all'altra zona, partendo appunto dal principio che comunque ambedue le zone sono di fatto sature e necessitano soltanto della possibilità di interventi multiformi atti a consentire di soddisfare quelle necessità di ampliamento che già sono state precedentemente descritte.

2 - Zone di completamento

La Variante al Piano Regolatore ha preso in attenta considerazione la situazione dell'edificato esistente esterno al perimetro del Centro Storico, sia valutandone le eventuali necessità di potenziamento, sia verificandone ed indicandone i possibili spazi di porosità utili ad un completamento del tessuto

urbano, individuando le aree che ne possono costituire elementi di completamento.

3 - Gli ambiti di espansione in fase di attuazione

La Variante Generale al P.R.G. individua e conferma aree già oggetto di convenzioni conseguenti a P.L., in particolare:

- il P.L. di Via Capannelle;
- il P.L. delle vie Magellano e Vasco De Gama;
- il P.L. di Via Zanica, Vicolo Giulio Cesare.

4 - Le zone di ristrutturazione urbanistica

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione nei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti, trattandosi di aree inserite in tessuti residenziali consolidati o verdi urbani, eterogenee per destinazione d'uso (in genere produttive) e tipologie.

5 - Le zone di espansione.

Il P.R.G. prevede nuove zone di espansione che vengono individuate nell'ampio comparto a sud della Via Circonvallazione.

Le aree sono state suddivise in sub comparti al fine di consentire una progressiva attuazione degli interventi, definendo comunque già in sede di P.R.G. l'impianto della viabilità principale così da garantire che al termine della loro attuazione il mosaico si ricomponga in modo ordinato ed efficace.

Utilizzando le possibilità offerte dai criteri perequativi e dal "Piano dei Servizi" la disciplina delle aree prevede inoltre la possibilità di intervento per la realizzazione di alloggi per le categorie sociali più deboli, con un orientamento preferenziale già individuato dall'Amministrazione volto a favorire un'offerta di edilizia agevolata per giovani coppie.

Vengono introdotte in queste zone alcune correzioni di impostazione per quanto concerne l'assetto delle aree a

standard, così come sono date anche indicazioni di tipo innovativo per l'aspetto più strettamente normativo.

Gli interventi di espansione sono stati valutati in maniera quantitativamente attenta e prevedono complessivamente un potenziale edificativo al di sotto dei massimi consentiti dalla norma Regionale vigente e dagli orientamenti della Regione.

Per i Piani Attuativi comunque la Norma prevede interventi progettuali tesi ad un complessivo rispetto e miglioramento della qualità urbana, non solo interni alla area considerata, ma anche nei rapporti con il contesto circostante ed inoltre vengono previsti meccanismi di perequazione affinché ciascuna proprietà interna all'area oggetto di Piano non subisca trattamenti diversificati in funzione delle quantità di standard che debbono essere distribuite all'interno della lottizzazione stessa, ciò consentirà una più facile possibilità di attuazione.

INDIRIZZI E SCELTE SUI PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE GENERALE

IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

A differenza di quanto previsto per gli insediamenti di carattere residenziale, la disciplina urbanistica regionale non pone un limite quantitativo derivante da calcoli parametrici per quanto riguarda gli insediamenti produttivi.

Semplicemente l'art. 21 della L.R. 15 aprile 1975 n. 51 individua come criterio per la definizione degli insediamenti produttivi la possibilità per ciascun Comune di individuare all'interno del proprio Piano Regolatore Generale *“il completamento di zone industriali ed artigianali esistenti e nuove zone, commisurate all'esigenza di trasferire insediamenti non compatibili con il tessuto urbano, e all'esigenza di ridurre fenomeni di pendolarismo”*.

Questa norma – che oggi risulta un po' “datata”, anche per il richiamo ai fenomeni di “pendolarismo”, che si sono radicalmente modificati nei caratteri – va assunta come elemento di riferimento, ancora utile, per il forte richiamo in essa contenuto circa l'esigenza di procedere con particolare attenzione alla definizione delle previsioni di nuove aree produttive.

Ciò in quanto il rischio di un'espansione produttiva non adeguatamente controllata a livello della sua organizzazione territoriale, avvertito negli anni '70, avrebbe potuto comportare – come di fatto è spesso avvenuto – una serie di fenomeni negativi sotto il profilo di un'occupazione disorganica delle aree e di un mancato coordinamento tra gli insediamenti, con conseguenze gravi sulla qualità ambientale e con pesanti fenomeni di aggravamento del sistema complessivo della mobilità, locale e territoriale.

La norma regionale quindi costituiva un richiamo, oggi ancora utile, alle Amministrazioni Comunali teso ad indicare la necessità di considerare gli sviluppi produttivi non solo come possibile elemento di crescita dell'economia e della ricchezza di un territorio, ma a valutarli come fattori di possibile "rischio" ambientale e paesistico che debbono essere attentamente ponderati sotto il profilo della loro collocazione, della loro dimensione e anche della loro qualità progettuale urbana ed edilizia. (È fuori discussione – in quanto ovvia – la necessità del rigoroso rispetto di tutte le norme relative alla salvaguardia ambientale ed ecologica.)

Individuare oggi zone produttive nell'ambito del territorio necessita quindi di un esame preliminare dei caratteri della situazione attuale e delle necessità non solo dello sviluppo futuro ma anche, e prioritariamente, della riqualificazione dell'esistente.

- ***I riferimenti essenziali per l'inquadramento della tematica***

La situazione degli insediamenti produttivi e le sue prospettive sono stati quindi valutati considerando i seguenti elementi:

- verifica degli insediamenti esistenti come prodotto dell'evoluzione economica ed insediativa rispetto alla situazione in essere alla data di adozione del P.R.G.
- verifica degli insediamenti esistenti in rapporto alle previsioni di incremento formulate dal Piano Regolatore Generale
- verifica degli insediamenti esistenti in rapporto alle condizioni attuali – positive o negative – di inserimento nel contesto ambientale e paesistico
- verifica del quadro complessivo degli insediamenti in rapporto all'organizzazione più generale degli insediamenti produttivi nel contesto territoriale di riferimento
- valutazione delle necessità di nuovi spazi per il trasferimento delle attività ancora presenti nelle zone residenziali delle quali si intende favorire la ricollocazione

- valutazione delle necessità di ampliamento o di completamento degli insediamenti produttivi e commerciali già esistenti nel territorio in funzione delle loro reali esigenze di sviluppo
- valutazione del mancato sviluppo delle aree di espansione previste dal P.R.G. in rapporto alle cause che hanno determinato tale fenomeno e conseguente verifica dell'opportunità di confermare o meno tali previsioni nel nuovo quadro urbanistico del territorio comunale
- valutazione della possibilità di definire uno o più ambiti da destinarsi all'insediamento di nuove attività secondo un'ipotesi di integrazione .

Sulla base di questi elementi l'Amministrazione Comunale ha definito, all'interno dei propri indirizzi di politica economica, le scelte di sviluppo degli insediamenti produttivi, e quindi gli ambiti di consolidamento e di completamento delle attività già presenti nel territorio e gli spazi necessari ad una loro eventuale integrazione.

- ***Lo stato attuale e le nuove previsioni***

Lo stato degli insediamenti produttivi all'anno 1990 era caratterizzato dalla presenza d un'ampia superficie occupata da insediamenti produttivi, prevalentemente posti nella fascia a nord dell'autostrada e nel quadrante ovest, lungo il confine con Azzano S. Paolo, fino al tratto sud della Roggia Vecchia, oltre il quale si pone il recente insediamento "Reggiani".

Questi insediamenti hanno già un elevato grado di occupazione territoriale ed in alcuni casi di sostanziale saturazione.

Dalle valutazioni effettuate è emerso un primo dato che, tenendo conto di un bilancio più che positivo tra l'offerta di posti di lavoro nel settore secondario e la popolazione attiva nel medesimo settore, poteva essere individuato come dato adeguato per il dimensionamento degli insediamenti produttivi e può attestarsi su un' ipotesi di completamento delle zone di frangia con una quantità intorno ai 70/80.000 mq. di superficie territoriale complessiva.

L'Amministrazione Comunale, in considerazione della già forte presenza di attività produttive nell'ambito del territorio ha ritenuto di assumere come quantità di riferimento per la determinazione delle nuove zone produttive in quantità ancor più modesta, con una previsione coerente con il criterio della identificazione delle zone di tipo industriale in adiacenza alle zone già presenti a sud del territorio, ove si è prevista la creazione di una ulteriore zona di sviluppo produttivo a sud dell'insediamento posto a valle della Via XXV Aprile, e di individuare alcuni modesti completamenti produttivi in adiacenza e continuità con le aree esistenti.

Ciò consentirà di dare al territorio una quantità di aree adeguate alle necessità di sviluppo produttivo del prossimo decennio.

Il Piano individua infine, all'interno dell'abitato, alcuni insediamenti produttivi dei quali si auspica la riconversione, dando alle aree occupate dagli stessi una possibilità di ridestinazione a fini residenziali, per consentire un minor impatto economico dei costi di trasferimento.

In funzione di una sempre miglior qualità dei rapporti tra gli insediamenti produttivi e residenziali il Piano individua anche alcuni "Ambiti di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica" che sono riferiti alle aree produttive che si trovano in situazioni di immediato rapporto con le zone residenziali e, più in generale, individua una normativa volta alla "valutazione di compatibilità urbanistica degli insediamenti produttivi" che non intende sovrapporsi alla disciplina del Regolamento Locale di Igiene o delle specifiche normative di legge in ordine agli insediamenti produttivi ma affiancarsi a queste per valutare quali siano gli effetti di "impatto urbanistico" degli insediamenti in rapporto alle infrastrutture, ai servizi a rete e alla necessità di garantire la qualità delle condizioni abitative.

INDIRIZZI E SCELTE SUI PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE GENERALE

COMPONENTE AMBIENTALE E PAESISTICA:

LE PROBLEMATICHE INERENTI IL SETTORE AGRICOLO IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

In anni ormai, fortunatamente, lontani nella predisposizione dei Piani Regolatori Generali appariva una sorta di considerazione della definizione degli ambiti da destinare alle attività agricole (zone agricole E) quasi come attraverso un'operazione "in negativo" sulla base della quale le zone agricole erano quelle che residuavano dopo la definizione e il dimensionamento delle espansioni residenziali, produttive ecc.

Il ragionamento urbanistico sembrava quindi spesso impostato a definire, soddisfare e coordinare tutte le destinazioni d'uso dei suoli legati ai vari tipi di edificazione, in funzione delle specifiche esigenze di ciascuna destinazione d'uso e in rapporto alla loro localizzazione, estensione e infrastrutturazione.

La crescente sensibilità verso i problemi del paesaggio e dell'ambiente – intesi sia in senso specifico che in senso lato – ha portato via via a far emergere due questioni fondamentali:

- il settore primario è e rimane una delle componenti essenziali dell'economia di ciascun paese – e tanto maggiormente per i paesi della pianura nei quali l'agricoltura ha assunto e può continuare ad assumere vere e proprie forme di imprenditorialità;
- l'attività agricola costituisce ancora oggi – pur se con mille problematiche e contraddizioni l'unico reale presidio per il mantenimento dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente rurale e, quindi, resta il principale strumento per la salvaguardia e la valorizzazione di tali caratteri e, più in generale, anche degli elementi di naturalità ancora presenti nel territorio.

Questa progressiva presa di coscienza fa sì che oggi non si possa più agire nella formazione degli strumenti urbanistici con l'ottica – più o meno dichiarata – sopra ricordata ma che anzi debba essere dichiarato in primis il territorio non urbanizzato (con le sue componenti agricole, paesistiche e naturali) come un bene soggetto a consumo e che tale consumo costituisce un atto irreversibile di depauperazione di tale patrimonio.

Diventa quindi logico e necessario utilizzare un meccanismo nuovo e opposto al precedente in base al quale, in presenza delle valutazioni quantitative circa il fabbisogno di volumi residenziali, produttivi, commerciali ecc., prima di individuare la definitiva collocazione ed estensione delle aree da destinarsi a tali funzioni si debba operare una ricognizione del territorio per verificarne i luoghi che presentano valenze ambientali e paesistiche, gli elementi di naturalità ancora presenti ed infine le qualità intrinseche dei terreni ancora utilizzati dall'agricoltura per verificarne le vocazioni e le potenzialità.

In questo modo è stato possibile stabilire una serie di “invarianti” individuando luoghi, spazi, aree che, essendo portatori di valori paesistici ambientali e naturalistici, debbono essere mantenuti nella loro attuale configurazione, salvo l'opportunità e la necessità di riqualificazioni o interventi di valorizzazione, assumendo quindi i loro perimetri come luoghi di non modificabilità.

L'aspetto paesistico e ambientale ha tenuto conto delle necessità della valorizzazione del patrimonio delle aree agricole e delle zone che presentano un significativo valore paesistico – ambientale, ma si è volto anche necessariamente a tutti gli altri elementi presenti nelle zone agricole che contribuiscono in modo significativo alla formazione del paesaggio e dell'ambiente rurale.

Ci si deve quindi riferire anche ai necessari approfondimenti sulla situazione delle presenze edilizie che caratterizzano il territorio agricolo e che possono essere, di fatto o potenzialmente, elementi capaci di creare un “valore aggiunto” al paesaggio agrario o viceversa di determinarne condizioni di degrado percettivo.

Sotto il profilo della qualità va quindi considerata la questione del recupero e della valorizzazione del patrimonio di antica formazione che, se pur in termini quantitativamente modesti, ha comunque qualche presenza anche all'interno del territorio di Grassobbio.

Questo patrimonio che va via via perdendo le proprie capacità di rispondere adeguatamente alle esigenze di una conduzione agricola di tipo imprenditoriale ha subito interventi di progressiva perdita dell'immagine e di molti dei caratteri originari sia per i tentativi di adattare volumi dimensionalmente e tecnologicamente ormai inadatti alla conduzione agricola alle esigenze della nuova imprenditorialità, sia per il progressivo abbandono di alcune delle parti dell'edificato che ha causato e continua a causare forme di degrado sempre più accentuato.

Il territorio, come si è visto, è ancora fortemente caratterizzato da aree da destinare all'agricoltura.

Si è tuttavia ritenuto che tali aree dovessero essere, ove possibile, salvaguardate per tali usi e che esse debbano comunque essere edificate attentamente anche in ordine agli insediamenti agricoli.

La delicatezza dei problemi ambientali e la molteplicità degli insediamenti agricoli distribuiti sul territorio di Grassobbio ha imposto uno studio sulle possibilità di intervento strettamente legate alla presenza di questi notevoli valori ambientali e naturalistici congiuntamente all'interesse storico-architettonico che le cascine rappresentano.

Criteri di salvaguardia dell'edilizia esistente in zona agricola

L'obiettivo principale è quello di salvaguardare l'edilizia esistente in zona agricola come elemento essenziale all'ambiente rurale strettamente collegato alla tradizione della Bassa Bergamasca.

La "cascina" presenta caratteristiche tali per cui l'elemento ambiente arriva quasi a fondersi con lo spazio costruito.

Per materializzare questo concetto è sufficiente pensare alle zone porticate dell'edificio rurale che mettono necessariamente in rapporto fisico e funzionale gli spazi aperti con quelli chiusi.

Non è quindi pensabile parlare di ambiente agricolo escludendo la cascina così come non è sufficiente pensare ad uno spazio costruito al servizio delle attività agricole se non collegato direttamente all'ambiente stesso.

Sulla base di queste riflessioni si può affermare che è fondamentale mantenere la salvaguardia delle cascine esistenti.

Non solo perché l'agricoltura, intesa come fatto economico, non può farne a meno ma soprattutto perché l'ambiente perderebbe un elemento essenziale della propria connotazione storica e antropica.

I tempi, le mentalità ed i concetti produttivi nell'agricoltura sono cambiati e cambieranno ancora con una successione probabilmente sempre più rapida e questo ha fatto sì che tanti manufatti siano già stati abbandonati e fa presumere che altri ancora rimarranno vuoti.

I motivi di questo abbandono sono da ricercare essenzialmente all'interno di due esigenze fondamentali: l'adeguamento a nuove forme di razionalizzazione della produzione agricola e dell'allevamento e la ricerca di più razionali e confortevoli situazioni abitative legate anche a non sempre positive "mode" dell'abitare.

La tecnica e le tecnologie per lo sfruttamento dei suoli volti all'agricoltura hanno spesso reso inidonee le costruzioni esistenti e spesso il contadino ha trovato scomodo e superato il modo di vivere nella cascina sia per se che per la sua famiglia.

Quando a questi due elementi si assommano la diversificazione degli interesse ed il cambiamento di attività di alcuni componenti della famiglia che abita la cascina, diventa quasi inevitabile la scelta dell'abbandono.

Se questi manufatti si lasciassero abbandonati insieme al deperimento degli stessi si otterrebbe anche un impoverimento dell'ambiente: da ciò il problema dell'intervento e quindi dell'utilizzo.

E' indubbio che per salvaguardare gli edifici rimasti inutilizzati bisogna intervenire in quanto la salvaguardia non può passare attraverso l'abbandono ma deve avvenire attraverso continue operazioni di manutenzione e ripristino.

Intervenire può voler dire quindi anche il cambiamento della destinazione originaria quando non sia possibile recuperare la destinazione agricola.

E' chiaro a questo punto che queste argomentazioni non possono circoscriversi ai soli edifici non più utilizzati ma devono servire da supporto e da principi generali per tutta la situazione edilizia esistente in modo da ottenere una tipologia di intervento il più possibile organica.

Così come non si può parlare di ridestinzioni senza tener conto che questi nuovi utilizzi degli edifici devono comunque fare i conti con l'agricoltura in termini di corretto rapporto con le attività agricole sia per quanto riguarda gli aspetti economici che quelli ambientali.

Il mantenimento delle caratteristiche ambientali diventa quindi l'elemento essenziale degli interventi sugli edifici esistenti in zona agricola così come per le nuove possibili future nuove costruzioni e questo mantenimento viene regolamentato con norme ben precise che indicano anche tecniche e materiali di esecuzioni.

INDIRIZZI E SCELTE SUI PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE GENERALE

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI VIETATI E AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nell'ambito delle valutazioni sulla componente ambientale, e sui più generali aspetti delle situazioni di rischio potenzialmente derivanti al territorio per la presenza di particolari tipi di attività produttive, la normativa, in conformità a quanto consentito dagli artt. 1 e 2 della L.R. 1/2001 individua un elenco di attività la cui collocazione nel territorio si intende vietare, indipendentemente dal fatto che esse siano già classificate negli elenchi delle "Aziende a rischio di incidente rilevante".

Ciò per il fatto che si ritiene che tali attività, indipendentemente dalla indiscutibile correttezza della loro gestione, possano, al verificarsi di situazioni eccezionali e fortuite, determinare problematiche ambientali e danni irreparabili.

Nel contempo non poteva non essere considerato che alcune di tali tipologie possono già essere insediate nel territorio e che per tali attività non potrebbero certamente essere previsti "provvedimenti di espulsione" che risulterebbero essere del tutto immotivati e quindi illegittimi.

Per questa ragione è stata prevista per gli insediamenti esistenti una specifica disciplina che da un lato consentirà di poter acquisire tutti gli elementi atti a una specifica e precisa conoscenza della situazione di fatto, dall'altro permetterà di poter serenamente valutare con il contributo conoscitivo di adeguate consulenze tecniche ed infine di poterne confermare definitivamente la possibilità di permanere indicando eventuali provvidenze da attuarsi nell'ambito dei futuri interventi edilizi al fine di rendere sempre più adeguato e –

ove necessario – meno conflittuale il rapporto con le situazioni insediative al contorno.

Per queste attività è quindi prevista l'applicazione della disciplina per gli insediamenti non confermati temporaneamente compatibili, la quale tuttavia prevede, a seguito della verifica di compatibilità urbanistica, e dell'ottemperanza alle eventuali indicazioni formulate in quella sede il definitivo radicamenti degli insediamenti stessi quali "insediamenti produttivi esistenti e confermati".

Diversa è la situazione delle aziende già individuate e classificate all'interno degli elenchi delle aziende rientranti nel campo di applicazione del D.Lgs 334/99 (rischio di incidente rilevante).

Per tali attività e per il comparto produttivo nel quale sono inserite la Variante Generale conferma già l'esistenza degli insediamenti radicandone la presenza con una specifica normativa di zona.

Ciò in quanto tali attività, i loro caratteri e il loro rapporto con gli insediamenti al contorno sono già chiaramente noti all'Amministrazione e tutte le valutazioni e gli adempimenti relativi alla compatibilità sono – e saranno – già oggetto di verifiche e approfondimenti molto più puntuali e di dettaglio nell'ambito degli adempimenti ai quali sono soggetti per effetto della disciplina legislativa alla quale debbono sottostare.

Per essi quindi non valgono le disposizioni degli artt. 14,32 e 34 ma è stata individuata una specifica normativa definita dell'art. 40 che determina la normativa della particolare zona urbanistica nella quale gli insediamenti sono collocati.

INDIRIZZI E SCELTE SUI PRINCIPALI TEMI DELLA VARIANTE GENERALE

GLI STANDARDS URBANISTICI

La variante generale ha individuato le aree per standards urbanistici avendo come elemento di riferimento le aree a standards dell'attuale strumento urbanistico che si ritengono tutt'ora di interesse per le dotazioni di aree e di servizi del territorio comunale.

Sono state tuttavia apportate alcune correzioni e alcune significative integrazioni in rapporto ai nuovi indirizzi che l'Amministrazione ha inteso assumere in funzione delle nuove scelte di sviluppo e di una rinnovata offerta di qualità urbana.

In questo senso le aree a standard si arricchiscono di due diverse tipologie di aree:

- le nuove aree specificamente individuate e localizzate nella tavola di azionamento della variante generale;
- le aree non specificamente individuate dalla variante ma che dovranno essere reperite e realizzate all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa nella misura indicata dalle Norme Tecniche di Attuazione.

La seconda categoria riguarda quelle aree di standard che non vengono specificamente individuate nell'azionamento, ma che costituiscono una dotazione prevista dalla normativa all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Tali aree non sono state specificamente localizzate in quanto appare più opportuno che la loro collocazione venga definita nell'ambito della progettazione dei piani attuativi all'interno di un quadro organico di assetto dei singoli territori interessati dalla nuova edificazione.

Ciò vale sia per le previsioni di espansione residenziale che per quelle di espansione produttiva.

I prospetti riassuntivi e le tabelle del piano operativo, consentono di verificare, nel dettaglio e in sintesi, i dati insediativi in rapporto con le quantità di standard previste e permettono di affermare che le dotazioni complessive della variante generale sono significativamente superiori ai minimi di legge e garantiscono quindi una quantità e una qualità ottimale di dotazioni e di servizi.

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

* * * * *

La variante generale al P.R.G. si è caratterizzata non solo nella progettazione dell'assetto del territorio così come verrà individuato e descritto attraverso gli elaborati grafici e nella relazione, ma anche - ed in misura non secondaria - attraverso la ridefinizione complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione che costituiscono di fatto il "motore" necessario per l'attuabilità degli interventi e per la loro corretta realizzazione.

L'interdipendenza tra il quadro del nuovo progetto urbanistico e la sua normativa di attuazione sono quindi il punto essenziale al quale è stata posta una particolare attenzione nella stesura della Variante Generale, all'interno della quale una diversa e, per certi versi, più complessa ed organica suddivisione delle zone urbanistiche del territorio e una attenta rivisitazione delle Norme che le governano sono i fatti che maggiormente distinguono il nuovo progetto rispetto al "vecchio P.R.G."

La maturazione di una diversa cultura urbanistica a tutti i livelli (politici, amministrativi, tecnici, culturali, ecc.) ha portato nell'ultimo decennio a modificazioni significative del quadro legislativo della nostra Regione, il quale risulta notevolmente cambiato rispetto alla situazione normativa, statale e regionale, presente sia al momento dell'adozione da parte del Comune, e anche dell'approvazione del P.R.G. da parte della Giunta Regionale.

A partire dall'entrata in vigore della Legge 142/90, che ha portato significativi mutamenti nella materia dell'ordinamento delle Autonomie Locali, alla successiva legge 241/90 che, introducendo nuove norme in materia di procedimento amministrativo, ha determinato una forte innovazione nell'indirizzo della semplificazione normativa e procedurale e dell'attenzione ai diritti del cittadino, attraverso gli obblighi di informazione e di partecipazione alle procedure

Ad esse si aggiungerà successivamente la progressiva emanazione dei provvedimenti per la riforma della Pubblica Amministrazione, che ha determinato importanti variazioni dei ruoli e delle responsabilità all'interno della Pubblica Amministrazione e una diversa distribuzione delle attribuzioni dei poteri e delle competenze tra gli Amministratori eletti e i Funzionari.

Queste riforme hanno determinato un complesso di nuovi indirizzi e orizzonti delle Autonomie Locali e quindi nuove modalità di rapporti, nuove attribuzioni di responsabilità decisionali e di controllo tra gli Enti di governo delle realtà territoriali alle varie Scale (Regioni, Province e Comuni).

Nel settore più specifico della materia urbanistica sono intervenute nuove normative a livello statale ma soprattutto nel territorio lombardo si è andata attuando progressivamente la riforma della legge urbanistica, attraverso una serie successiva e organica di provvedimenti legislativi di portata fortemente innovativa, sia in materia di procedure che di contenuti.

Di questi importanti provvedimenti basta ricordare:

- la Legge n. 19/92 in materia di Variazioni essenziali nell'attività edilizia, di definizione delle destinazioni d'uso e di attuazione dell' art. 25 della Legge 47/85,
- la Legge n. 20/92 in materia di norme sugli standards per Attrezzature di culto e servizi religiosi,
- la Legge n. 26/95 in materia di modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura,
- la Legge n. 15/96 in materia di recupero dei sottotetti,
- la Legge n. 23/97 in materia di snellimento e burocratizzazione dei Piani Urbanistici con l'attribuzione ai Comuni di autonomie decisionali nell'approvazione delle varianti urbanistiche, ma anche in materia di procedure di approvazione degli strumenti attuativi e di disciplina dei nuovi Regolamenti Edilizi,

- la legge n. 41/97 in materia di prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico negli strumenti urbanistici e loro varianti,
- la legge n. 18/97 relativa alla subdelega ai Comuni in materia di Beni Ambientali e Monumentali,
- la legge n. 9/99, relativa ai Programmi Integrati di Intervento, con importanti innovazioni in materia di recupero e riqualificazione delle aree e dei complessi edilizi obsoleti, irrazionalmente dislocati o dismessi,
- la legge n. 22/99 in materia di applicazione della legge 122/89 per la realizzazione dei parcheggi di pertinenza delle costruzioni, ma anche in materia di nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti e soprattutto con l' estensione della Denuncia di Inizio Attività a tutta l'attività edilizia, anche per le cosiddette "opere maggiori": ristrutturazioni, nuove costruzioni ecc.
- l' adozione del Piano Territoriale Paesistico regionale
- la Legge 1/2000 con nuove e importanti innovazioni anche nell'ambito delle competenze e della strumentazione urbanistica ai vari livelli, e la previsione del passaggio alle Province delle competenze in materia di controllo dei Piani Regolatori Generali a seguito dell'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La riforma regionale si è conclusa, con l'entrata in vigore della L.R. 1/2201, in materia di cambi di destinazione d'uso, di modifica della disciplina dei Centri Storici e di dimensionamento dei Piani Regolatori, sia sotto il profilo delle quantità insediabili, sia sotto il profilo degli Standards urbanistici.

Questi e altri provvedimenti legislativi e normativi regionali, uniti ai mutamenti del quadro legislativo nazionale (che è tuttavia ancora in attesa della riforma della Legge urbanistica del 1942) hanno determinato una vera e propria "rivoluzione normativa", per cui la Variante Generale al Piano Regolatore si trova già oggi di fronte ad un quadro di riferimento notevolmente diverso rispetto a quello nel quale erano state predisposte le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

Nello specifico della normativa di Piano è stata posta grande importanza alla “Città costruita” e non solo nelle sue parti più antiche ma in tutte le sue componenti, anche in quelle di origine più recente, che presentano caratteri di maggiore o minore qualità urbana ed ambientale.

In questo senso la normativa di P.R.G. si è occupata particolarmente non solo dell’individuazione e della quantificazione delle modalità di attuazione degli interventi negli spazi occupabili ma si è posta il problema di fornire degli indirizzi adeguati a garantire un corretto inserimento dei nuovi progetti urbani (P.P.; P.L., ecc.) e delle nuove costruzioni nel contesto dell’ambiente, rispetto al quale dovranno porsi come fattori di integrazione e modificazione positivi.

E ciò sia nel caso dell’edificazione residenziale sia all’interno degli interventi nelle zone industriali e di altre destinazioni.

Ma più in generale la normativa integrandosi con la revisione del regolamento edilizio dovrà fondarsi sulla considerazione del territorio e dell’ambiente urbano come elementi da salvaguardare in tutte le loro valenze ambientali, storiche, economiche, agricole, ecc.

Ciò soltanto consentirà di porre in essere tutti gli indirizzi e di definire tutte le regole necessarie a garantire che l’utilizzo del territorio a fini edificatori sia sempre considerato con grande attenzione e che l’esigenza di nuovi interventi di trasformazione sia sempre rapportata alla necessità della massima salvaguardia dei valori esistenti

In questo senso l’inserimento di elementi di trasformazione nelle aree che dovranno essere occupate da nuova edificazione o interessate da iniziative di trasformazione edilizia e urbanistica dovrà far sì che tutti gli interventi si pongano - se pur con connotazioni diverse - come elementi di forte valore qualitativo.

La "Città costruita" infatti non è di per sé un disvalore ambientale ma può diventarlo se l'attuazione degli interventi è solo mirata alle quantità e ai dati meramente economici e non alla qualità e all'approfondimento progettuale dei rapporti con il contesto con l'ambiente.

In questo senso il progetto della Variante Generale, e quindi anche la normativa, si è proposto il fine di articolare e dettagliare le previsioni urbanistiche sulle singole aree e di definire per ciascuna zona - omogenea per caratteri qualitativi o per necessità di riqualificazione e per destinazioni d'uso (anche differenziate ma tra di loro compatibili) - uno specifico insieme di indirizzi, tesi di volta in volta alla conferma e alla valorizzazione dell'esistente, alla sua riqualificazione ove necessario ed opportuno, e alla possibilità di promuovere interventi con caratteri definiti da discipline specifiche per i vari livelli progettuali, per consentire che il "prodotto urbano finale" sia effettivamente adeguato alla necessità di un progressivo recupero e rilancio della qualità urbana come elemento essenziale del vivere la Città.

Oltre alla salvaguardia e tutela del Centro Storico le norme hanno quindi posto un'attenzione mirata, nei limiti delle loro possibilità, alla valorizzazione di tutte quelle parti esterne che comunque costituiscono una testimonianza ancora leggibile e significativa degli insediamenti del passato.

È stata quindi considerata la necessità che, contemporaneamente ad un'attenta politica di tutela di questi ambiti con prevalente valore ambientale sia comunque consentita senza eccessive inutili difficoltà la possibilità di intervenire correttamente e con efficacia alla riqualificazione delle abitazioni più vecchie e inadeguate, elemento necessario non solo per garantire una migliore qualità della vita ma anche una diminuzione della tendenza all'abbandono, fenomeno verificatosi tutte le volte che le necessità reali di riqualificazione non hanno trovato risposte adeguate in termini positivi e in rapporti temporali di fattibilità ed in tempi accettabili.

Le Norme hanno individuato inoltre alcune zone "di ristrutturazione urbanistica", anche con diversa destinazione, riferite a parti del tessuto esistente, ma anche a insediamenti esterni, che necessitano di una globale riqualificazione e per le quali potranno essere previste ed incentivate operazioni di rinnovo urbano.

Anche per le zone di espansione la normativa si è articolata attraverso una serie di elementi che, sempre tesi all'obiettivo di alta definizione organizzativa e qualitativa, si pongano in maniera corretta e positiva nei confronti degli insediamenti urbani di cui costituiranno futuri ampliamenti ed anche delle situazioni ambientali all'interno delle quali saranno realizzati.

Per gli insediamenti di espansione di maggiore peso, così come per la nuova zona di espansione produttiva si è ritenuto opportuno prevedere una soglia di verifica progettuale e attuativa, che consentirà da un lato la programmazione degli interventi in rapporto alle necessità e alle possibilità di sviluppo del territorio, e dall'altro una progressiva verifica delle successive fasi della progettazione dalla scala urbanistica, alla scala urbana, fino alla caratterizzazione del progetto edilizio.

La Variante generale ha ancora articolato e disciplinato attraverso le N.T.A. anche quelle zone del territorio che per caratteristiche ambientali debbono essere mantenute inedificate o minimamente edificate.

Ciò in particolare è avvenuto per le zone in cui sono ancora presenti funzioni volte all'attività agricola, le quali debbono pur essere soggette a forme di edificazione al servizio di questo importante settore economico, ma sempre tenendo conto che anche l'attività agricola, nei suoi modi di conduzione e nelle sue necessità di edificazione, deve essere elemento di incidenza positiva sulla qualità del territorio ponendo quindi attenzione a coniugare un'adeguata possibilità di utilizzazione delle risorse con la massima attenzione all'ambiente, che è patrimonio di tutti.

Le Norme quindi si sono complessivamente definite in una articolata disciplina delle funzioni principali presenti all'interno del territorio: la residenza, le attività economiche (settore produttivo, settore commerciale, settore commerciale e terziario) ed i servizi e le attrezzature a livello collettivo, in esse comprendendo anche la salvaguardia e la valorizzazione di tutti gli elementi di valore ambientale che costituiscono elementi di preminente interesse per l'intera collettività per il quale verranno date ulteriori indicazioni di tutela e valorizzazione ed anche prospettive di una maggiore godibilità collettiva.

È da rilevare infine che il nuovo testo normativo ha tenuto attentamente conto anche di tutti quegli elementi che, nella fase di gestione dell'attuale Piano Regolatore, hanno determinato difficoltà interpretative o problematiche applicative, al fine di rendere il più possibile facile la gestione dalla normativa di Piano.

Tali elementi sono stati approfonditi sulla base delle segnalazioni fornite dalla struttura Tecnica del Comune e hanno costituito il primo punto di riferimento per il lavoro di aggiornamento, integrazione e ridefinizione delle norme e degli indirizzi che governeranno lo sviluppo urbano e la riqualificazione del territorio nel primo decennio degli anni duemila.

IL PIANO DEI SERVIZI

Nella predisposizione della Variante Generale, tenendo conto della valutazione della situazione esistente, delle previsioni di sviluppo e delle indicazioni della Legge Regionale n.1/2001, si è proceduto alla scelta di un'impostazione metodologica e alla definizione dei contenuti progettuali in materia di Servizi che partissero da una serie di valutazioni relative allo stato delle attrezzature esistenti e alle esigenze stimabili per il soddisfacimento dei fabbisogni futuri, avendo come riferimento i seguenti elementi fondamentali:

- verifica della domanda esistente e prevedibile nell'arco di durata del Piano
- censimento dell'offerta esistente (catalogazione della disponibilità dei servizi esistenti sul territorio) e valutazione dei parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia dei servizi
- determinazione delle iniziative da assumere per riqualificare, differenziare e incrementare l'offerta dei servizi in relazione:
 - Alla domanda stimata
 - Ai parametri minimi di qualità stimati per ogni tipologia di servizio
- determinazione, in rapporto alle esigenze sopra individuate, delle tipologie di servizi considerati come standard
- traduzione dei dati qualitativi derivanti dall'analisi di cui sopra in dati quantitativi di superficie di standards al fine di effettuare il controllo di sussistenza (standards esistenti – standards previsti) del livello minimo di servizi
- apprestamento di un sistema normativo che disciplinasse i servizi esistenti e previsti in modo da garantire le caratteristiche individuate dal un piano complessivo dei Servizi

Il quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio e valutazione dei bisogni locali

Nella fase di studio della Variante Generale al PRG si è quindi effettuata l'analisi delle attrezzature e dei servizi esistenti basandosi su una ricognizione puntuale e ordinata dell'offerta di

servizi e sulla loro valutazione in rapporto al grado di accessibilità e di fruibilità estesa:

- a tutte le attività e le attrezzature suscettibili di essere qualificate come servizi di interesse pubblico o generale, indipendentemente dalla loro iscrizione alla categoria tradizionale degli standards
- ai servizi pubblici erogati direttamente dal Comune, da Enti Pubblici o da privati, che in base alla tipologia e alla modalità dell'offerta potessero soddisfare una quota parte dei fabbisogni della Comunità e incidere sulla valutazione del fabbisogno di servizi pubblici che l'Amministrazione deve erogare in modo diretto
- ai servizi ubicati all'esterno del territorio comunale

Nell'analisi condotta sono state considerate tutte le attrezzature e infrastrutture urbane ivi incluse quelle ordinariamente ascritte al tema delle urbanizzazioni primarie e quindi:

- la viabilità
- l'arredo urbano
- i servizi tecnologici
- i servizi pubblici primari (acqua, gas, elettricità, trasporti, ecc)

Sono stati inoltre considerati tutti i servizi a gestione diffusa sul territorio, anche quelli non coincidenti con l'esistenza di apposite strutture nonché quelli relativi ai servizi sociali e di assistenza.

L'analisi condotta ha consentito di formarsi una valutazione di sintesi di ciascuna delle dotazioni, che sono elencate nel "compendio di dati Urbani" nel quale sono raccolti anche i dati di interesse principale sulla situazione urbana e territoriale.

Le principali dotazioni esistenti

Nelle pagine che seguono sono descritte in breve sintesi le principali attrezzature oggi presenti nel Comune di Grassobbio che danno un quadro complessivo delle dotazioni esistenti in particolare con riferimento agli edifici che ospitano le strutture principali di interesse pubblico, alle attrezzature scolastiche dell'obbligo, alle dotazioni di verde pubblico e attrezzature per il gioco e lo sport alle attrezzature tecnologiche a rete ed infine alle attrezzature speciali.

A queste dotazioni si aggiungeranno quelle già previste nell'ambito triennale delle opere pubbliche ed infine l'ampio compendio previsto a sud della zona residenziale da destinarsi alla realizzazione del campo sportivo e di altre attrezzature per lo sport la cui programmazione è già in parte in fase operativa.

ATTREZZATURE SCOLASTICHE DELL'OBBLIGO

SCUOLA MEDIA via Cristoforo Colombo

L'edificio che ospita le scuole medie è posizionato nella zona centrale del territorio comunale di Grassobbio. L'edificio è costituito da due piani fuori terra e si presenta in un discreto stato di manutenzione.

PARCHEGGIO PUBBLICO C/O SCUOLA MEDIA via Cristoforo Colombo

Le scuole medie di via Colombo sono servite da un piccolo parcheggio di uso pubblico con fondo in asfalto e dotato di segnaletica orizzontale. Tale parcheggio ha una capienza di circa 15 posti auto nonché di una fermata per lo scuolabus.

SCUOLA ELEMENTARE via Fornacette

L'edificio che ospita le scuole elementari è di vaste dimensioni, è composto da due piani fuori terra ed è dotato di un'ampia area di pertinenza recintata con due percorsi per la staffetta, un'area asfaltata per giochi nonché di una zona a verde.

PALESTRA SCUOLE ELEMENTARI via Fornacette

La palestra si trova presso l'edificio delle scuole elementari e ha funzione anche di palazzo dello sport e stadio comunale.

EDIFICI PUBBLICI

PALAZZO MUNICIPALE via Amerigo Vespucci

L'edificio municipale situato in via Vespucci è sede degli uffici comunali, di un magazzino comunale sotterraneo, nonché di un piccolo ambulatorio medico utilizzato dal medico condotto. L'edificio municipale è composto da due piani fuori terra e presenta un ottimo stato di manutenzione.

PALAZZO BELLI via Roma

Al piano primo di Palazzo Belli è collocata la biblioteca comunale, costituita da due ampi locali e da un servizio igienico e da vari locali utilizzati saltuariamente da numerose associazioni per riunirsi. Al piano terra dell'immobile in oggetto è inoltre ubicata una sala utilizzata dal Consiglio Comunale.

CENTRO DIURNO ANZIANO C/O CASCINA GHEZZI

Collocato nella zona centrale del territorio comunale di Grassobbio l'immobile in oggetto, recentemente ristrutturato, è adibito a centro diurno per anziani. Al suo interno alloggia locali destinati a palestra per la riabilitazione, sale giochi, un'infermeria, spogliatoi e una mensa.

EDIFICIO EX O.M.N.I. via Fornacette

L'edificio ex O.M.N.I. è un piccolo fabbricato che si eleva su un unico piano fuori terra e che al suo interno ospita gli uffici dell'Associazione Artigiani di Grassobbio.

TORRETTA ANTICA via Francesco Nullo

L'edificio denominato "Torretta" è una costruzione in pietra e mattoni che purtroppo si presenta in condizioni fatiscenti.

VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE PER IL GIOCO E LO SPORT

GIARDINO PUBBLICO via Solforino

Il giardino di via Solforino è delimitato sui quattro lati da muretti in pietra ed è dotato di panchine in cls e vialetti asfaltati. L'area è discretamente piantumata in prevalenza da pini.

GIARDINO PUBBLICO C/O PALESTRA COMUNALE

Il giardino è collocato nell'area di pertinenza della palestra ed è completamente recintato. L'area è ottimamente piantumata e dotata di percorsi in prato armato drenante e panchine prefabbricate in cls e graniglia.

BOCCIODROMO COMUNALE via Zanica

Lungo la via Zanica si trova un'ampia area che comprende un vasto parcheggio utilizzato come area mercato, un fabbricato destinato a bocciodromo e bar, nonché un campo da calcio, un campo da tennis e una piccola area a verde attrezzato.

CENTRO SPORTIVO POLIVALENTE via Papa Giovanni XXIII

Il centro sportivo di via Papa Giovanni è dotato di strutture per praticare diversi.

CAMPI SPORTIVI via Circonvallazione

In via Circonvallazione sono collocati diversi campi sportivi a disposizione dei cittadini.

LUDOTECA – SPAZIO GIOCO

Presso la palestra delle scuole medie si trova la ludoteca/spazio gioco comunale, e più precisamente in una sala ubicata sopra gli spogliatoi.

PALESTRA COMUNALE via Cristoforo Colombo

La palestra comunale è collocata tra la scuola media e il Municipio di Grassobbio ed occupa una superficie di 600 mq. circa. La palestra comunale è stata realizzata con una struttura portante in cemento armato ed è dotata di locali adibiti a spogliatoi e di una piccola palestra per pesistica posizionata nel piano sovrastante gli spogliatoi.

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE A RETE E SPECIALI

CIMITERO COMUNALE via Papa Giovanni XXIII

Il cimitero comunale è collocato in posizione periferica all'interno di un'ampia zona verde. E' composto da un piccolo spazio per la tumulazione a terra, da una piccola zona dedicata alle cappelle private e da due corpi colombari.

PIATTAFORMA ECOLOGICA via Cristoforo Colombo

L'immobile destinato a discarica comunale è costituito da una piattaforma pavimentata in cls, totalmente recintata da rete metallica. I cassoni contenente rifiuti solidi urbani sono posizionati sotto una tettoia realizzata con struttura metallica.

DEPURATORE COMUNALE via Lungo Serio

Il depuratore che si trova in zona periferica è un piccolo manufatto di pianta quadrata con copertura piana, sede dei compressori e dei macchinari di controllo per le tre vasche di decantazione ed ossidazione.

RETE STRADALE

Tutto il territorio comunale di Grassobbio è servito da una buona e articolata rete stradale che presenta un discreto stato di manutenzione.

RETE FOGNARIA

Sul territorio comunale di Grassobbio esiste una rete di raccolta acque reflue e piovane di tipo misto, che serve oltre il 70% degli utenti.

RETE IDRICA

Il Comune di Grassobbio è dotato di un'articolata e complessa rete di distribuzione dell'acqua potabile in grado di servire la totalità del territorio.

Il livello di soddisfazione della domanda

È stata inoltre effettuata un'indagine preliminare mediante la quale si è tra l'altro voluto valutare la qualità dei luoghi urbani e degli spazi pubblici e di uso pubblico e in generale degli spazi aperti utilizzati dalla popolazione nella fruizione quotidiana.

Ne emerge un quadro sostanzialmente positivo, indice di una organizzazione dei servizi che si è andata strutturando e completando nel tempo, secondo una precisa scelta insediativa che ha privilegiato la continuità con il Centro Storico e la concentrazione delle principali funzioni e attrezzature nell'area urbana centrale, in un sistema con caratteri di buona accessibilità, determinata dalla continuità spaziale e da una logica aggregativa che ha determinato una chiara centralità dei servizi nella maglia principale del tessuto urbano.

Importante è anche l'offerta di servizi e attrezzature connesse con le attività religiose, dalla Chiesa Parrocchiale, che costituisce un punto di riferimento urbano essenziale all'interno del centro storico, alle altre funzioni connesse alle attività parrocchiali.

Buona complessivamente la dotazione anche di servizi e attrezzature private ma di interesse pubblico, quali il servizio postale, i servizi ambulatoriali e altre strutture di servizio alla persona.

Da questa struttura ben delineata e caratterizzata si è quindi mosso il progetto della Variante Generale per la definizione delle scelte

relative alla politica dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del Piano.

Valutate le situazioni e le dotazioni esistenti si è passati quindi ad una verifica della domanda di servizi che si è mossa attraverso uno screening delle necessità effettuato, non solo in termini quantitativi ma con ragionata considerazione delle tipologie differenziate di bisogni in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione e dell'utenza.

Non si sono tuttavia riscontrate esigenze indotte da flussi di utenza aggiuntivi rispetto a quelle della popolazione residente per mancanza di significativi fenomeni di pendolarismo lavorativo, né per altri elementi di attrattività del territorio che inducano presenze significative e stabili o ripetute nel tempo.

Sono state effettuate anche valutazioni per tipologie di uso del territorio : residenziale, produttivo ecc., le quali, salvo che per la residenza non hanno condotto a valutazioni di fabbisogni particolari e specifici.

Le attività produttive fanno infatti sostanzialmente riferimento a necessità di parcheggio, che tuttavia risultano complessivamente soddisfatte dalla presenza di spazi adeguati che non determinano fenomeni di sosta impropria.

La dimensione e la dislocazione delle attività e la provenienza degli addetti non sono tali da richiedere spazi per attrezzature comuni o per il tempo libero che non possano adeguatamente essere soddisfatti dalle attrezzature generali esistenti.

Non vi è presenza di attività commerciali di dimensioni apprezzabili, con riferimenti ad un utenza concentrata e con necessità di particolari spazi di sosta con dimensioni significative

Il mantenimento dell'organizzazione esistente e la previsione di interventi di potenziamento, sia delle strutture che degli spazi ad

esse collegati ha consentito di garantire i requisiti già presenti allo stato di fatto e in particolare:

- un adeguato livello di accessibilità
- un adeguato livello di fruibilità

Le previsioni di completamento delle strutture esistenti, in rapporto alle valutazioni effettuate sulla base degli esiti delle indagini più volte richiamate sono state inoltre previste in modo da garantire:

- un idoneo livello qualitativo
- un adeguato livello di fattibilità

I contenuti strategici in materia di attrezzature e servizi sono stati quindi definiti in rapporto alle effettive disponibilità di aree e strutture e alla necessità che gli interventi fossero rapportati alle seguenti caratteristiche di fattibilità:

- impegni economici effettivamente affrontabili
- scelte attendibili nei tempi e nella qualità

La Variante Generale si struttura e si configura quindi anche come presupposto operativo alla fattibilità di un preciso Piano dei Servizi che si è proposto di:

- assumere il significato di atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio
- selezionare nell'ambito dei servizi programmati quelli che l'Amministrazione identifica come standards urbanistici

Nella definizione complessiva dei servizi non si è tuttavia ritenuto di dare una definizione in forma parametrica degli elementi quantitativi minimi che le attività di servizio e le strutture devono possedere nel territorio di Grassobbio, in quanto le attrezzature esistenti sono prevalentemente già superiori ai parametri standard delle relative tipologie e sono in genere dotate di adeguate strutture di supporto.

La Variante Generale ha comunque inteso individuare e declinare le tipologie di servizi tenendo conto dei due elementi introdotti dalla Legge regionale 1/2001:

- preordinazione dell'attività all'assolvimento di un interesse pubblico o generale individuato
- congruenza del servizio con un'esigenza della collettività di riferimento emersa dall'indagine della domanda

In questo senso si è provveduto all'introduzione nelle NTA di un adeguato sistema normativo di definizione e disciplina dei servizi qualificati come standards, in particolare per quanto concerne le regolamentazioni atte a garantire le caratteristiche essenziali individuate.

La normativa di attuazione della Variante generale ha quindi definito i meccanismi per l'individuazione dei contenuti essenziali degli atti di regolamentazione d'uso per i servizi a gestione privata ed in particolare le tipologie di soggetti ai quali è previsto di consentire la possibilità di realizzazione di interventi in aree a destinazione pubblica e di uso pubblico.

Si è previsto soprattutto di agire attraverso il meccanismo del convenzionamento che dovrà contenere tutti gli elementi atti a garantire la permanenza del servizio nel tempo, la sua qualità prestazionale e a relativa accessibilità economica.

Il tutto in analogia a quanto previsto dal d.lgs. 30.07.99 in materia di "carte dei servizi".

Il programma di riqualificazione dei servizi esistenti e i programmi di fattibilità e di gestione di quelli previsti

Nella fase di progetto della Variante Generale si è quindi provveduto a valutare quali potessero essere le iniziative dirette ad intendevano, confermare in rapporto superamento dei parametri minimi e all'ottimizzazione delle prestazioni.

Si è quindi provveduto all'individuazione di

- nuovi interventi nell'ambito di spazi di nuova acquisizione che di luoghi degradati da recuperare
- adeguamento e ristrutturazione di spazi pubblici esistenti

Il P.O.P. approvato dal Comune prevede inoltre le indicazioni per:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di aree, edifici, manufatti e impianti
- aree e attrezzature da dismettere e riconvertire

Sono da prevedersi interventi sulle strutture esistenti, compresi quelli manutentivi, e nel contempo si è previsto di integrare la dotazione di tipologie di strutture pubbliche e di prevedere l'opportunità di incentivare l'offerta di attrezzature private, soprattutto legate allo sport e al tempo libero prevedendo adeguati spazi a ciò specificamente definiti.

Di tali necessità manutentive non è stato possibile individuare uno specifico elenco né una puntuale previsione di spesa, trattandosi di opere diffuse in tutto il territorio e non progettualmente individuabili se non a seguito di specifici rilievi e saggi.

Tuttavia par di potere confermare che la forte concentrazione delle possibilità edificatorie di ampliamento e completamento prevista nelle zone residenziali e produttive, in regime di "zone B" potrà determinare progressivamente nella gestione dell'attività edilizia al mantenimento e al recupero di adeguati livelli di funzionalità.

La Variante Generale tiene infine pienamente conto del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e nel contempo costituisce una sorta di "capitolato delle necessità" che nel programma triennale troverà un periodico strumento di verifica e aggiornamento.

Gli interventi previsti nelle aree di espansione prevedono inoltre indirizzi normativi che consentiranno di poter provvedere in modo flessibile alla gestione degli standards, sia in termini quantitativi

che qualitativi e alla eventuale conversione degli stessi in attrezzature e servizi, per i quali peraltro sono previste specifiche possibilità di intervento, anche privato, all'interno delle aree a destinazione pubblica.

Il ricorso a strumenti di programmazione negoziata (Programmi Integrati di Intervento, previsti specificamente come strumento di gestione e di governo della riqualificazione di alcune zone) consentirà di definire la realizzazione in forma coordinata e complementare di altre attrezzature.

Verifica della sufficienza degli standards in rapporto ai minimi di legge

La norma regionale prevede che il Piano dei Servizi debba indicazioni in merito a:

- quantitativo minimo di standard dovuto in rapporto alle prescrizioni di legge
- prevedere modalità innovative di individuazione e di computo per determinate tipologie di servizi (cfr. L.R. 9/99)
- modalità di computo della dotazione minima complessivamente dovuta

Sotto questo profilo va innanzitutto precisato che la Variante generale non si è avvalsa della possibilità di prevedere standard inferiori alle quantità di legge, sia per il fatto che il Comune non ricade nelle fattispecie individuate nella circolare esplicativa regionale, sia perché le dotazioni esistenti sono già soddisfacenti rispetto ai parametri della legge 51/75 e si ritiene necessario comunque un loro incremento qualitativo.

In quanto alle dotazioni si precisa che il territorio non ha dotazioni di verde attrezzato inserite in parchi regionali e sovracomunali e che non vi è necessità di calcolare diversamente lo standard in funzione delle capacità prestazionali dei singoli servizi e non più solo in base alla estensione delle aree di pertinenza delle relative

strutture in quanto esse usufruiscono di adeguati spazi esterni di pertinenza.

In quanto alla possibilità di individuare tipologie di “servizi sostitutivi” alla cessione di standard, da commisurare comunque ad un meccanismo di conversione con i mq di standard dovuti, valutando come correttivo della “misura geometrica“ la “misura di qualità”, si è ritenuto che tale possibilità non possa essere preventivamente definita ma potrà essere adeguatamente individuata nell’ambito degli accordi da assumere nell’attuazione dei P.I.I. in funzione delle esigenze della collettività e in rapporto alle previsioni e ai programmi dell’Amministrazione, definiti nel Programma triennale delle opere pubbliche.

Per eventuali tipologie di servizi che generalmente vengono localizzati in zone agricole (impianti per trattamento rifiuti, depuratori ecc.) il fattore di qualità potrà essere determinato sulla base degli specifici attributi ambientali che dovranno essere valutati in funzione delle effettive capacità.

Il principio perequativo

La normativa di Piano afferma e disciplina il criterio della perequazione come strumento di attuazione del P.R.G. e quindi del Piano dei Servizi.

Il principio perequativo viene previsto come applicabile a tutte le aree urbane destinate a trasformazione urbanistica, sia per quelle che il Piano promuove da agricole ad urbane sia per quelle oggetto di significative trasformazioni urbanistiche.

COMUNE DI GRASSOBBIO

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Standards totali previsti:

parcheggi	122.728 mq
attrezzature religiose.....	19.176 mq
verde pubblico	171.210 mq
istruzione	9.379 mq
attrezzature di interesse pubblico	36.895 mq
attrezzature tecnologiche	27.866 mq

TOTALI 387.254 mq

Zone di completamento B3: 102.009 mc

Zone di ristrutturazione urbanistica : 39.002 mc

Zone di espansione:..... 271.263 mc

Abitanti teorici 2.748

Abitanti teorici totali 8493 (2748+ 5745 abitanti attuali al 2004)

Fabbisogno totale aree standards 225.064 mq

Zone per insediamenti produttivi totali: 1.383.976 mq

Fabbisogno totale aree standards: (1.383.976x0.5x0.10) = 69.199mq

Fabbisogno totale aree standards 294.263 mq

Standards totali previsti : 387.254 mq

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Il Consiglio Comunale a seguito dell'espressione del parere di compatibilità con il PTCP da parte della Provincia di Bergamo ha approvato definitivamente la presente Variante generale dopo aver esaminato le osservazioni proposte da Enti e cittadini.

Come più puntualmente verificabile all'interno della delibera di approvazione e dei suoi allegati alcune osservazioni sono state accolte, altre respinte ed altre ancora parzialmente accolte.

Sulla base di tali decisioni il progetto originario della variante ha subito alcune modificazioni che tuttavia non hanno cambiato nella sostanza la struttura della Variante e i suoi caratteri, ma hanno apportato variazioni a situazioni specifiche.

In particolare sono state accolte – integralmente o parzialmente - osservazioni che hanno determinato un aumento delle previsioni insediative nelle zone residenziali pari a circa 60.000 mc. di volumetria, per un totale complessivo di 412.274 mc., comunque inferiore all'ipotesi formulata nella stima del fabbisogno che si attestava su un'ipotesi di 498.690 mc.

Per quanto riguarda le previsioni relative agli insediamenti produttivi, coerentemente con il principio assunto in sede di adozione, l'Amministrazione ha mantenuto il criterio del forte contenimento dei nuovi sviluppi produttivi ed in tal senso sono state accolte osservazioni per complessivi nuovi 3.517 mq. di superficie, portando la previsione originaria da 1.380.459 mq. a 1.383.976 mq., dei quali, si ricorda, complessivamente la nuova espansione interessa una superficie complessiva di 21.985 mq. essendo le rimanenti superfici già interessate da edificazione esistente o da piani attuativi in fase di realizzazione.

Rispetto alle previsioni insediative sopra sinteticamente indicate il fabbisogno di standard minimi calcolato secondo le disposizioni

della legge regionale n. 1/2001 risulta essere di 225.064 mq. per la residenza e di 69.199 mq. per gli insediamenti produttivi.

A fronte di tale fabbisogno la variante generale prevede comunque una dotazione complessiva di standard pari a 387.254 mq.

Un secondo ordine di variazioni ha riguardato una serie di modificazioni alla normativa del Piano derivanti dall'accoglimento di osservazioni che l'Amministrazione ha ritenuto utili ad un miglioramento di alcuni aspetti di carattere gestionale, a un riallineamento di alcuni parametri edificatori, per quanto riguarda le zone produttive, a quelli già previsti dal previgente P.R.G. nonché ad una migliore e più chiara comprensione di alcuni aspetti del testo, anche in rapporto a situazioni emerse nella gestione dello stesso nella fase di salvaguardia.

Anche le modifiche della normativa non hanno comunque determinato modificazioni dell'impianto della normativa stessa, dei suoi fondamenti e della sua struttura.

Il Consiglio Comunale ha inoltre provveduto al recepimento della quasi totalità delle proposte e dei pareri degli Enti.

Va tuttavia sottolineato che alcune proposte, in particolare dell'ARPA e dell'ASL, pur avendo trovato pieno consenso da parte del Consiglio Comunale, riguardavano materia tipica del Regolamento Edilizio e pertanto il loro recepimento è avvenuto in linea di principio e sarà oggetto di inserimento nel R.E. stesso.

Allo stesso modo, a seguito delle proposte degli Enti, il Piano acquisisce all'interno degli elaborati di corredo, le documentazioni tecniche aggiornate di alcune infrastrutture a rete, e si è provveduto all'adeguamento della cartografia in ordine all'evidenziazione di nuove perimetrazioni dei rispetti aeroportuali, stradali, ecc.

Si segnala infine che il recepimento di alcune osservazioni prodotte da cittadini ha determinato l'accoglimento di alcune richieste

specifiche che per la loro particolare natura non risultavano rappresentabili nella cartografia di Piano.

Al fine di rendere comunque evidenti i contenuti dell'accoglimento di tali osservazioni si è provveduto ad individuare le aree interessate con uno specifico simbolo grafico nella cartografia di Piano rimandando ai contenuti delle schede analitiche allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale dalle quali potrà essere desunta la natura e la specificità delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale.

IL PROGETTISTA