

## **IL NUOVO PGT di ARCENE - LINEE GUIDA**

### **introduzione**

Dal punto di vista **formale** fare il PGT significa metter in atto procedure, predisporre elaborati e documenti e i numerosi strumenti accessori e complementari; questo percorso verrà meglio definito con il contributo dell'Ufficio Tecnico comunale.

Dal punto di vista **strategico** -e, cioè, per quello che riguarda le scelte dell'Amministrazione comunale- fare il PGT significa definire quali gli **obiettivi di sviluppo** e quali i **vincoli** per il corretto utilizzo del territorio inteso:

- sia come suolo misurabile (metri quadrati, volumi, indici)
- sia come l'insieme delle attività in esso insediabili (residenziali, produttive, economiche, sociali, culturali, etc)
- sia come scelte economiche / sociali legate allo sviluppo del territorio

**Quelle che seguono sono LINEE GUIDA da porre come base per l'elaborazione del nuovo PGT.** Resta inteso che, trattandosi di *'indirizzi'*, qualsiasi contributo che emergerà lungo le fasi di elaborazione potrà integrarne il contenuto; allo stesso modo, nella concreta stesura degli elaborati, occorrerà verificare la congruità con le normative regionali, e con gli strumenti pianificatori di rango superiore.

### **1) – quadro di riferimento**

Il *quadro di riferimento strategico* prenderà il via dalla necessità di **conoscere lo stato di fatto**

- affiancando, in tale senso, i tecnici che, in concreto, effettueranno l'indagine,
- costituendo **gruppi di lavoro e di discussione – anche tramite i social – aperti a chiunque**
- coinvolgendo associazioni, privati, commercianti imprenditori e qualsiasi altro soggetto portatore di interesse

Si indagherà, quindi:

- sull'esistenza e sulle potenzialità di aree e/o edifici dismessi o sotto utilizzati (anche pubblici) da poter valorizzare;
- lo stato delle infrastrutture stradali e reti tecnologiche aeree o interrate;
- sull'esistenza e sulle potenzialità di servizi pubblici o di interesse pubblico in genere sia per quanto riguarda quelli primari (aree verdi, svago, ricreazione e simili) che quelli secondari (servizi alla persona, scolastici, culturali, sociali e simili);
- sull'esistenza e sulle potenzialità di aree, zone, edifici e punti di osservazione meritevoli di tutela e/o valorizzazione storica, ambientale e paesaggistica;
- sulle modalità e sulle caratteristiche di sviluppo che lo strumento vigente ha generato sulle attuali zone residenziali e produttive,
- sullo stato di utilizzazione delle aree appartenenti a nuclei di antica formazione,

## 2) - la corretta utilizzazione del territorio edificato

Questa prima fase di **conoscenza** permetterà di decidere il da farsi.

Come principi generale, nelle zone del centro storico, il nuovo PGT dovrà **tendere a favorire il recupero degli immobili esistenti** mediante incentivi volumetrici (dove possibile), di compensazione e perequativi, di procedure ed anche mediante incentivi economici inerenti al contributo di concessione da versare al Comune avvalendosi di quanto consente la nuova legge sulla *rigenerazione urbana* (riqualificazione del suolo degradato - legge regionale 26 novembre 2019 n.18).

Anche nelle zone residenziali, il nuovo PGT dovrà **tendere al mantenimento della superficie fondiaria esistente** (cioè consumo 'zero' del suolo) privilegiando l'utilizzazione volumetrica avvalendosi, anche in questo caso, di quanto consente la nuova legge sulla *rigenerazione urbana* (riqualificazione del suolo degradato - legge regionale 26 novembre 2019 n.18).

Per quanto riguarda le zone produttive:

- saranno mantenute così come esistenti allo stato attuale;
- saranno privilegiati incrementi della superficie produttiva a parità di superficie fondiaria;
- non saranno previste nuove zone produttive in sottrazione di suolo libero;
- saranno vietate attività inquinanti e rumorose;

Sicuramente l'indagine evidenzierà –ma è già noto- che alcune zone, in questo decennio, non hanno sfruttato le possibilità a loro attribuite dall'attuale PGT; ad esempio le seguenti:

- ex CASCINA NUOVA;
- ex CAPRICCIO;
- ex Fratelli GATTI;
- ex FONDERIA POLONI;
- rottami PONTI;
- Ex Piano di Recupero "PONTI" via Mario Bianco ang.viale Suardi;
- FABBRO incrocio via Manzoni e via San Zeno;
- ex FILANDA ed aree limitrofe di via Colombo;
- ex DIALFRA;
- ex CASCINE MALPAGA;
- la zona ricompresa tra il primo tratto nord della variante all'abitato di Arcene e l'ex Cascina Malpaga;
- ex "oratorio femminile" di via Papa Giovanni XXIII;

Per favorire la sistemazione di queste zone

- di concerto con le proprietà e con precisi impegni scritti da parte loro, il nuovo PGT assegnerà nuove destinazioni compatibili con le attuali esigenze del mercato e comunque ed in ogni caso compatibili con le esigenze urbanistiche e di risparmio di suolo e di risorse naturali;

In alternativa e di conseguenza, su di esse il nuovo PGT

- localizzerà destinazioni di servizio pubblico (istituti scolastici, educativi, ospedalieri, di assistenza e pronto intervento, alloggi protetti per anziani ed altre destinazioni simili)

## 3) – il corretto inserimento delle attività commerciali, artigianali e terziarie ed attività varie nelle zone del centro storico e nelle zone prevalentemente residenziali

Commercio ed urbanistica appartenevano, a suo tempo, a materie considerate autonome e distinte. Fino al 1998 veniva imposta la subordinazione del PIANO DEL COMMERCIO al PIANO REGOLATORE: il 'pianificatore commerciale' doveva, infatti, conformarsi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Nel 1998 la rigida separazione tra tutela urbanistica e tutela commerciale venne meno; infatti fu soppresso il PIANO DEL COMMERCIO.

Ne consegue, in estrema sintesi, che **al PGT è affidato il compito di definire puntualmente quali le attività commerciali possono insediarsi.**

Allo scopo il nuovo PGT:

- consentirà, nei limiti consentiti dalla regolamentazioni regionali, l'insediamento di **supermercati, anche low cost**; tuttavia, diversamente dal PGT attuale, il nuovo PGT non predeterminerà quali le zone deputate allo scopo; sarà l'imprenditore che, se interessato, proporrà al Comune un Piano Aziendale di intervento motivando la scelta dell'area e completato da precisi –e preventivi- impegni edificatori privati e pubblici (adeguamento e/o realizzazione di rete tecnologiche e stradali, parcheggi e simili) nonché da idonee garanzie finanziarie;
- consentirà senza limiti di zona, l'insediamento di **bar, ristoranti, pub** e simili a carattere sovra comunale; tuttavia, anche in questo caso, l'imprenditore sarà preventivamente chiamato a proporre al Comune un Piano Aziendale di intervento (come sopra);
- consentirà l'insediamento **giostre, circhi, aree feste** in genere; anche in questo caso, l'imprenditore, se interessato, proporrà al Comune un Piano Aziendale di intervento ovviamente in proporzione e calibrato sulla circostanza (come sopra);
- consentirà senza limiti di superfici e di zona, l'insediamento delle **piccole attività artigianali e di servizio a carattere locale** (bar, ristoranti, pub, saloni e parrucchieri, palestre, lavanderie e simili);
- vieterà l'insediamento di **sale giochi, sale scommesse e sale bingo**;
- regolamenterà i **luoghi di culto** e, in genere, i luoghi di incontro;
- regolamenterà le attività commerciali e/o artigianali che non si ispirino alla tradizione locale;
- regolamenterà le aree di sosta ed il transito dei **nomadi**;

#### **4) - la corretta utilizzazione del territorio rurale**

Fra le zone **meritevoli di assoluta tutela e conservazione** rientrano:

- quelle inserite nel PLIS – Parco Locale Interesse Sovracomunale della Gera d'Adda;
- le aree e le zone oltre la linea ferroviaria, a nord e sud della via Per Pontirolo;
- le aree e le zone ricomprese tra il Torrente Morla e la via A.Grandi sino al confine con i Comuni di Lurano, Pognano e Castel Rozzone;
- i nuclei di antica formazione delle Cascine Berlocca, Cà d'Arcene, Nuova, Molino Secco, Molino del Monte e Dazio;

In queste zone:

- sarà consentito unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente sia produttivo (capannoni, stalle) che di altro genere,
- sarà consentito unicamente l'esercizio dell'attività agricola senza la costruzione di nuovi edifici (capannoni, stalle),

#### **5) - ottimizzare l'uso del patrimonio pubblico e dei servizi a valenza pubblica**

L'indagine *conoscitiva* sarà finalizzata ad effettuare, anche, una sorta di censimento sullo stato di fatto e di diritto del patrimonio pubblico ed in particolare:

- degli immobili;
- delle strade ed infrastrutture complementari aeree e sotterranee;
- del sistema irriguo;
- del sistema verde.

Per tali aree ed immobili un'apposita sezione del PGT delinea, di massima, gli interventi necessari per la corretta utilizzazione e manutenzione.

Dopodiché il nuovo PGT individuerà:

- nuove aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale,
- eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica,

- corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, anche verso i Comuni contermini;
- opere viabilistiche e quelle dei trasporti ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

## 6) - Il superamento delle barriere architettoniche

Sin ora il tema del superamento delle barriere architettoniche è stato affrontato di volta in volta in relazione al singolo intervento pubblico.

Nel nuovo PGT, invece, un'apposita sezione dovrà considerare specificatamente il tema del *superamento delle barriere architettoniche* individuando –in unico piano- quali gli interventi su strade, spazi, immobili ed altre aree pubbliche.

## 7) - il piano della viabilità

Il nuovo assetto che, nel corso di questi anni, ha assunto la viabilità di Arcene comporta una rilettura del PIANO VIABILITA' risalente al 2007.

In questi ultimi anni, infatti:

- Il tratto centrale di viale Suardi è stato reso a senso unico,
- è stata realizzata la variante all'abitato di Arcene che corre, per buona parte del tracciato, lateralmente alla linea ferroviaria,
- sono state interdette le vie Papa Giovanni XXIII e la via G.Leopardi,
- sono state realizzate le nuove vie Martiri di Cefalonia e circostanti,
- sono state realizzate le nuove vie Falcone e Borsellino,
- è stata realizzata la nuova via della Cascina Malpaga

Su tale stato di fatto occorre prevedere:

- un nuovo sistema dei percorsi a motore,
- nuovi spazi di sosta e parcheggio,
- nuove reti di collegamento ciclo pedonale.

## 8) - lo sviluppo dei percorsi ciclabili

Nel solco già tracciato dalle precedenti Amministrazioni comunali mediante la predisposizione ed approvazione di progetti preliminari relativi alle piste ciclabili, il nuovo PGT dovrà implementare tali percorsi prevedendone l'integrazione con quelli di nuova previsione.

## 9) - Lo sviluppo di infrastrutture, anche private, per la ricarica di veicoli alimentati ad energia elettrica

A corredo della residenza, delle attività commerciali, terziarie e produttive, in tutti gli interventi il nuovo PGT detterà uno **standard minimo di dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica** ad uso collettivo; allo stesso modo il Comune metterà in campo un programma per incentivare l'adeguamento del patrimonio esistente.

Tutti gli interventi pubblici di nuova realizzazione garantiranno uno standard minimo di realizzazione di impianti di ricarica di autoveicoli elettrici; tutto il patrimonio pubblico esistente dovrà essere adeguato al predetto standard minimo.

## **10)- la riqualificazione della Stazione Ferroviaria**

Nell'anno 2006, in occasione del raddoppio ferroviario della linea Bergamo - Treviglio ed in occasione della nuova variante all'abitato di Arcene, è stata realizzata la NUOVA STAZIONE FERROVIARIA.

La conformazione urbanistica e la localizzazione dell'infrastruttura, unitamente al 'sacrificio' derivante dalla chiusura della via Papa Giovanni XXIII, ha reso periferica la zona sotto tutti i punti di vista; è sotto gli occhi di tutti il degrado che man mano sta invadendo l'infrastruttura sia dal punto di vista materiale che di utilizzazione comportando, con ciò, una notevole e diffusa percezione di insicurezza.

L'ampia area destinata al solo parcheggio (6000 mq circa) -peraltro poco utilizzato- è l'occasione per tentare di riportare 'al centro' la struttura.

Il nuovo PGT, pertanto, dovrà rendere possibile ed incentivare su di essa la realizzazione:

- di attività pubbliche (nel senso di utilizzazione) quali bar, ristoranti ed attività commerciali,
- l'insediamento di strutture che abbiano lo scopo di presidiare la zona e di garantire un pubblico servizio quali la sede della Croce Rossa, della Protezione Civile, la Caserma dei Vigili del Fuoco o dei Carabinieri ovvero l'insediamento di una Casa di cura.

Con i medesimi scopi, il nuovo PGT indicherà le aree contermini alla STAZIONE FERROVIARIA – anche oltre la linea ferroviaria- suscettibili ad essere valorizzate con l'inserimento di nuove aree destinate prevalentemente ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (istituti scolastici, casa di riposo e simili).