



COMUNE DI UGNANO

Provincia di Bergamo

Via Cesare Battisti, 74 – Ugnano – Tel. 035/4871511
Codice Fiscale: 80025650161 Partita IVA: 00655260164
pec@pec.ugnano.eu

Coordinamento e Progettazione:

arch. Marco Lameri

via Lombardia 18 - 24022 Alzano Lombardo
info@lameri.net

urb. Andrea Caldioli

via G. Tiepolo - Seriate
a.caldioli@gmail.com

arch. Dario Frigoli

via Borgo Palazzo - 24125 Bergamo
dfrigoli@libero.it

con

dott. Edoardo Lameri

Valutazione Ambientale Strategica:

ing. Matteo Locatelli
SAI PROGETTI SRL

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

ELABORATO

PGT01

Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

serie avvisi e concorsi ____ n. _____

1. PERCHÉ UN NUOVO PGT

La pianificazione urbanistica non è un atto puramente tecnico, ma uno strumento attraverso il quale l'Amministrazione interpreta il presente e orienta le trasformazioni future del territorio. Il nuovo Piano di Governo del Territorio di Ugnano prende avvio da una domanda di fondo: quale assetto insediativo e quale qualità urbana si intende perseguire nei prossimi anni.

Non si tratta soltanto di definire perimetri, destinazioni d'uso o parametri edilizi, ma di ricondurre tali scelte a una lettura consapevole dell'evoluzione del territorio, delle esigenze della popolazione e delle dinamiche socio-economiche in atto. Il Piano si fonda quindi su una duplice prospettiva: da un lato il riconoscimento dei caratteri consolidati del territorio, dall'altro la definizione di indirizzi per il suo sviluppo futuro.

Negli ultimi anni il territorio comunale ha registrato trasformazioni significative. Accanto agli interventi più evidenti –nuovi insediamenti e modifiche del sistema produttivo– si sono manifestati cambiamenti più gradualmente ma rilevanti: l'evoluzione della struttura demografica, la domanda di servizi più accessibili, l'attenzione crescente alla mobilità sostenibile e alla qualità degli spazi di vita.

Il precedente PGT, adottato in un contesto economico e normativo differente, ha accompagnato una fase caratterizzata da aspettative di crescita oggi non più attuali. Il quadro di riferimento è nel frattempo mutato in modo sostanziale: l'evoluzione della normativa regionale e nazionale, il rafforzamento delle politiche di contenimento del consumo di suolo, l'attenzione ai temi della sostenibilità ambientale e della rigenerazione urbana, nonché le criticità connesse ai cambiamenti climatici, impongono oggi un aggiornamento complessivo delle strategie di piano.

A ciò si affianca la necessità di adeguare lo strumento urbanistico comunale al sistema della pianificazione sovraordinata. Il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il Piano Paesaggistico e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) definiscono un quadro di riferimento vincolante

con il quale il PGT deve necessariamente confrontarsi, al fine di garantire coerenza e compatibilità delle scelte locali.

In questo contesto si rende quindi necessario procedere a una revisione dello strumento urbanistico, orientata a maggiore chiarezza, coerenza interna e capacità di rispondere alle condizioni attuali del territorio. Il nuovo Piano si propone di rendere più leggibile e accessibile la disciplina, riducendo gli elementi di ambiguità e rafforzando il rapporto tra norme, strategie e assetto reale del territorio.

Le scelte di piano non sono orientate all'espansione quantitativa, ma al miglioramento della qualità urbana e territoriale. In tale prospettiva assumono rilievo prioritario la qualificazione degli spazi pubblici, il rafforzamento delle relazioni tra le diverse parti del territorio, la valorizzazione del patrimonio esistente e il ricorso a processi di rigenerazione urbana, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo.

Il Piano si configura pertanto come uno strumento operativo e aggiornato, in grado di fornire un quadro chiaro delle regole e, al tempo stesso, di accompagnare in modo coerente le trasformazioni del territorio, mantenendo un equilibrio tra esigenze di tutela e necessità di sviluppo.

Da queste premesse prende avvio il nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Ugnano.

2. ASPETTI CONOSCITIVI E RICOGNITIVI

La conoscenza del territorio costituisce il presupposto fondamentale per la definizione delle scelte di piano. Richiede una lettura articolata dei caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici, nonché delle dinamiche demografiche, economiche e sociali che ne hanno determinato l'evoluzione nel tempo.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio di Ugnano si fonda su un quadro conoscitivo costruito attraverso l'analisi integrata delle componenti fisiche e funzionali del territorio, affiancata dalla valutazione dei principali processi in atto e delle criticità emergenti.

Ugnano è un comune di media dimensione collocato nella pianura bergamasca, in posizione baricentrica rispetto ai poli di Bergamo e Treviglio e in prossimità del sistema autostradale. Tale collocazione ha inciso in modo significativo sulle modalità di sviluppo urbano, caratterizzate nel tempo da una progressiva espansione degli insediamenti residenziali e produttivi, a fronte della permanenza, almeno parziale, della struttura storica del centro e del contesto agricolo circostante.

2.1 CENNI STORICI

2.1.1 Origini e periodo antico

Il territorio di Ugnano presenta tracce di frequentazione antica, documentate da rinvenimenti archeologici che attestano la presenza umana già in epoche remote. In età romana l'area risultava inserita nel sistema insediativo della pianura bergamasca, in relazione alle principali direttrici di comunicazione. A tale periodo sono riferibili alcuni ritrovamenti epigrafici. L'origine del toponimo "Ugnano" è generalmente ricondotta a un prediale latino (Aurinianus), indicante un fondo agricolo appartenente a un proprietario romano.

2.1.2 Dall'Alto Medioevo alla formazione del borgo

Con la fine dell'età romana e le trasformazioni dell'alto Medioevo, il territorio si struttura progressivamente come insediamento stabile. Le fonti documentarie attestano, tra X e XI secolo, la presenza di una comunità organizzata, con edifici religiosi e un nucleo insediativo probabilmente dotato di elementi difensivi (castrum).

La formazione del borgo si sviluppa attorno a questo nucleo, in relazione sia alle esigenze di sicurezza sia alla presenza di percorsi di collegamento di scala territoriale.

2.1.3 Il Medioevo e il ruolo strategico

Nel corso del Medioevo Ugnano assume caratteristiche più strutturate, mantenendo una base agricola ma acquisendo anche funzioni legate alla sua posizione lungo importanti direttrici viarie della pianura. La presenza di strutture difensive e di un sistema insediativo compatto testimonia il ruolo del borgo nel controllo del territorio, in un contesto segnato da frequenti conflitti tra poteri locali.

2.1.4 Dal dominio veneziano all'età moderna

Nel 1428 Ugnano entra a far parte dei territori della Repubblica di Venezia. Nel corso del XV secolo il borgo assume maggiore rilievo con l'insediamento di Bartolomeo Colleoni, che ottiene il controllo del castello e del territorio. La rocca, già esistente in epoca precedente, viene progressivamente trasformata da struttura difensiva a residenza signorile. Nel periodo successivo, sotto la dominazione veneziana e poi nelle fasi storiche successive, l'economia locale rimane prevalentemente agricola, mentre il centro abitato consolida la propria struttura urbana.

2.1.5 Tra XVIII e XIX secolo

Tra Settecento e Ottocento il borgo mantiene una prevalente vocazione agricola, affiancata da attività artigianali e da una progressiva integrazione nelle reti amministrative e infrastrutturali del territorio lombardo. In questo periodo si consolidano alcuni spazi urbani centrali e si sviluppano le principali attrezzature

civili e religiose, mentre la Rocca perde definitivamente la funzione militare assumendo carattere residenziale e rappresentativo.

2.1.6 Il Novecento e le trasformazioni recenti

Nel corso del Novecento, e in particolare nel secondo dopoguerra, Ugnano è interessata da un processo di crescita demografica e di progressiva industrializzazione.

L'espansione dell'abitato oltre il nucleo storico, la formazione di aree produttive e il potenziamento delle infrastrutture determinano una trasformazione significativa dell'assetto urbano e sociale. Negli ultimi decenni il territorio ha visto un'evoluzione verso una struttura più articolata, nella quale alle funzioni produttive si affiancano servizi, residenza e attività terziarie, in un quadro sempre più integrato con il contesto territoriale della pianura bergamasca.

2.2 IL TERRITORIO

2.2.1 I nuclei di antica formazione

L'edificato storico della zona centrale di Ugnano è delimitato da una circonvallazione dalla forma tendenzialmente circolare, caratterizzata da sezioni di dimensioni generose. Tale tracciato deriva dall'antico sistema difensivo, comprensivo di fossato, che configurava un insediamento fortificato costituito da edifici addossati lungo un perimetro chiuso.

Non si trattava di una cinta muraria di rilevante consistenza — mentre la principale struttura difensiva era rappresentata dalla rocca posta ai margini settentrionali del nucleo — ma comunque di un sistema finalizzato alla protezione dell'abitato.

All'interno di questa infrastruttura, formatasi in epoca ottocentesca a seguito del riempimento del fossato e dello smantellamento delle opere difensive, è riconoscibile il nucleo storico, caratterizzato da un'edificazione compatta e ad elevata densità, in cui strada ed edifici definiscono reciprocamente i propri margini, dando luogo a lunghe cortine edilizie. I rapporti tra spazio pubblico e costruito sono spesso mediati dagli spazi collettivi delle corti, di cui si riportano nel seguito alcuni riscontri fotografici.



Le corti storiche presentano frequentemente un'impostazione introversa: verso lo spazio pubblico si configurano come ambiti chiusi, delimitati da fronti edilizi continui o da murature con aperture limitate e accessi carrai di dimensioni consistenti, generalmente conclusi da archi ribassati.

All'interno, lo spazio della corte è definito da edifici che si dispongono lungo il perimetro, con fronti più articolati e un numero maggiore di aperture; in diversi casi

è presente la distribuzione a ballatoio, che caratterizza le facciate interne e organizza l'accesso alle unità abitative.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative dei fronti murari nel centro storico e degli archi di accesso alla corte interna.









In contrappunto alla densità dell'edificato storico, si colloca, in posizione centrale, l'ampio spazio di piazza Libertà, che costituisce il principale vuoto urbano del nucleo antico e ne rappresenta il fulcro spaziale e funzionale.

Sulla piazza si affaccia il fronte della chiesa parrocchiale, dedicata ai Santi Nazario e Celso, orientata secondo l'asse nord-sud, mentre sul lato si colloca, isolato, il campanile ottocentesco progettato dall'architetto milanese Luigi Cagnola.

La piazza assume così un ruolo ordinatore rispetto al tessuto circostante, introducendo una significativa dilatazione dello spazio urbano all'interno della struttura compatta del centro storico.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative dello spazio della piazza.



La chiesa parrocchiale con il relativo campanile, insieme al complesso della rocca posto a nord del centro storico, oltre a testimoniare la rilevanza storica di Ugnano, assumono un ruolo significativo nell'organizzazione percettiva dell'abitato.

Tali emergenze svolgono infatti una funzione di riferimento visivo, contribuendo all'orientamento sia a scala territoriale —con il campanile percepibile dall'esterno— sia all'interno del nucleo storico, dove la chiesa e la rocca costituiscono i principali elementi di riconoscibilità spaziale.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative di tali elementi.





Un ulteriore elemento significativo del territorio di Ugnano è rappresentato dalla frazione di Basella, situata a nord-est del nucleo storico, caratterizzata dalla presenza del santuario di origine trecentesca, ristrutturato nel XV secolo per iniziativa di Bartolomeo Colleoni.

A differenza del centro storico, la frazione non presenta un impianto compatto, ma è il risultato di un'espansione edilizia relativamente recente, organizzata

prevalentemente per lotti di dimensioni contenute, con edifici isolati (mono e bifamiliari), piccoli condomini e alcuni interventi unitari a schiera.

Nel complesso, il rapporto tra edificato e spazi agricoli contigui appare talvolta non risolto, evidenziando una certa discontinuità nella definizione dei margini tra costruito e territorio aperto.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative della frazione di Basella.



Il confronto tra il nucleo storico centrale e l'edificazione più recente immediatamente esterna risulta particolarmente evidente. La struttura urbana del centro antico, organizzata lungo gli assi principali di via Rocca – piazza Libertà – via Locatelli (direzione nord-sud) e via Matteotti – piazza Libertà – via Ospitale Magri (direzione est-ovest), richiama un impianto regolare che può essere ricondotto, in forma evoluta, a schemi di origine storica.

Tale impianto è delimitato dalla 'circonvallazione', che costituisce un elemento di chiara discontinuità tra il tessuto storico, denso e compatto, e l'edificazione più

recente esterna, caratterizzata da un assetto più aperto, con edifici spesso isolati e non organizzati in cortine, pur in presenza di tipologie edilizie anche di maggiore consistenza.

Gli spazi della circonvallazione, caratterizzati da sezioni ampie e da sistemazioni a verde, con alberature e aree di sosta, assumono il ruolo di infrastruttura urbana di relazione, contribuendo sia alla distribuzione dei flussi sia alla connessione tra le diverse parti del tessuto urbano.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative della 'circonvallazione' del centro storico.





Il nucleo storico è stato oggetto, negli ultimi decenni, di diversi interventi che ne hanno consentito il mantenimento come parte attiva del tessuto urbano. Si tratta di operazioni di sostituzione edilizia, di inserimenti puntuali e di interventi di recupero mediante restauro e risanamento conservativo, affiancati, in alcuni casi, da

interventi più consistenti organizzati in complessi edilizi articolati, localizzati in particolare lungo i margini meridionali e sud-orientali del nucleo.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative di interventi di recupero e ristrutturazione urbana.



2.2.2 Le aree di recente edificazione

Due sono le principali infrastrutture che connettono Ugnano alla scala sovracomunale: a sud dell'abitato la Strada Francesca (S.P. 122), con andamento est-ovest, e a est la strada provinciale ex S.S. 591, che lambisce il centro storico.

La Strada Francesca si caratterizza prevalentemente per la presenza di insediamenti artigianali e produttivi, mentre la S.P. ex S.S. 591 attraversa ambiti a carattere misto, nei quali si alternano edifici residenziali — anche di dimensioni rilevanti —, attività commerciali e strutture produttive, queste ultime localizzate soprattutto ai margini nord e sud del territorio comunale.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative del tessuto insediativo lungo la S.P. ex S.S. 591.





Anche Ugnano, come gran parte del territorio pianeggiante della provincia di Bergamo, nei decenni successivi al secondo conflitto mondiale è stato interessato da un processo di espansione edilizia quantitativamente rilevante, tale da superare, in termini di superficie occupata, quanto realizzato dalla formazione del nucleo storico fino ai primi decenni del XX secolo.

Tale crescita ha ridefinito i rapporti tra il nucleo consolidato, le nuove aree di margine — non sempre morfologicamente definite — e la campagna circostante, che conserva tuttora un ruolo significativo sotto il profilo paesaggistico ed economico.

L'espansione si è realizzata attraverso un'edilizia caratterizzata da limitata differenziazione tipologica, di tipologie e forme costruttive eterogenee e talvolta prive di riferimenti alla tradizione locale. In molti ambiti il tessuto urbano si è formato per addizioni successive, secondo logiche di saturazione dei lotti e progressivo infittimento.

A questo sviluppo diffuso si affianca la presenza di edilizia condominiale che, soprattutto nelle aree di più recente urbanizzazione, ha introdotto modelli insediativi differenti, contribuendo a modificare l'immagine complessiva dell'abitato.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative degli interventi di espansione edilizia.





Accanto ai complessi pluripiano si riscontra una diffusa presenza di edilizia mono e bifamiliare, localizzata prevalentemente nelle aree esterne al nucleo storico e nella frazione di Basella.

Si tratta di un'edilizia a carattere domestico, legata alla crescita demografica e alla domanda di abitazioni indipendenti, che ha contribuito a configurare un assetto insediativo più disperso e a un progressivo incremento del consumo di suolo.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative dell'edilizia mono e bifamiliare.





In diversi punti del territorio si riconoscono alcuni interventi di maggiore coerenza urbanistica, frutto di progettazioni unitarie che propongono insediamenti a schiera o, in misura minore, a blocchi. Questi ambiti, pur limitati nell'estensione, rappresentano episodi di migliore qualità spaziale, nei quali si riscontra un'attenzione al disegno d'insieme, alla percorrenza interna e alla relazione con gli spazi aperti collettivi.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative di interventi di carattere unitario.





2.2.3 Le aree del paesaggio aperto

Elemento di primaria rilevanza del territorio comunale è il fiume Serio, che scorre in posizione marginale lungo il limite orientale. Le aree interessate dalla sua presenza rientrano nel Parco Regionale del Serio, ambito di valenza sovracomunale che costituisce riferimento per la pianificazione urbanistica locale.

In questo tratto il corso d'acqua è generalmente caratterizzato da portate contenute, ma presenta un alveo di ampia sezione, idoneo ad accogliere fenomeni di piena in occasione di eventi meteorici intensi.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative del territorio in prossimità del fiume e del corso d'acqua.





2.2.4 Il tessuto produttivo

L'edilizia produttiva e commerciale si è sviluppata prevalentemente ai margini dell'abitato, in particolare nei settori settentrionale e meridionale, nell'ambito sud-occidentale e lungo la via Provinciale.

Tali insediamenti, realizzati in larga parte in risposta alle dinamiche economiche del secondo Novecento, hanno contribuito a la percezione e l'organizzazione degli accessi al centro abitato, introducendo nuove polarità funzionali. Al contempo, la loro localizzazione e configurazione hanno determinato condizioni di discontinuità nel rapporto tra tessuto urbano e paesaggio aperto.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative degli ambiti produttivi nel territorio comunale, in particolare nel settore settentrionale.





Nel seguito sono riportate invece alcune immagini esemplificative degli ambiti produttivi nel settore meridionale.







2.2.5 Le aree degradate e gli elementi di criticità

Il tessuto urbano si articola in modo piuttosto compatto attorno al nucleo storico, segnato dalla presenza della Rocca viscontea, simbolo identitario e riferimento culturale per l'intera comunità. Le frazioni, come Basella, mantengono un ruolo significativo nella distribuzione degli insediamenti e nell'equilibrio territoriale complessivo. Il paesaggio urbano si alterna tra ambiti residenziali consolidati, aree

produttive più recenti e spazi agricoli che ancora oggi testimoniano la tradizionale vocazione rurale del territorio.

All'interno di questo quadro si evidenziano tuttavia alcune situazioni di criticità. In particolare, una vasta area collocata nel settore nord-orientale del territorio comunale si presenta in condizioni di marcato degrado, con la presenza di numerosi fabbricati dismessi, in gran parte riconducibili a precedenti attività di allevamento avicolo, oggi in stato di abbandono e in avanzato deterioramento.

La dismissione prolungata e le condizioni fisiche degli edifici hanno determinato una compromissione complessiva dell'ambito, che si configura come elemento di discontinuità rispetto al contesto agricolo circostante, sia sotto il profilo paesaggistico sia funzionale. L'assetto attuale non risulta più riconducibile a un'organizzazione agricola attiva, né appaiono sussistere le condizioni per un efficace recupero della funzione originaria.

In tale contesto emerge la necessità di un intervento di riqualificazione complessiva e di rifunzionalizzazione dell'area, finalizzato al recupero della qualità paesaggistica e alla ricomposizione degli equilibri territoriali.

Nel seguito sono riportate alcune immagini esemplificative dell'ambito.





A seguito degli interventi non autorizzati che hanno interessato l'ambito, l'area è stata oggetto di un procedimento sanzionatorio cui ha fatto seguito la presentazione di uno specifico progetto di ripristino ambientale. Tale progetto, sviluppato su base agronomica, assume come obiettivo prioritario la ricostruzione della componente vegetale e il riequilibrio ecologico del contesto, attraverso il recupero dei filari esistenti, la realizzazione di nuove piantumazioni e l'introduzione di aree a maggiore naturalità. In particolare, si prevede il rafforzamento delle cortine verdi perimetrali, la riorganizzazione selettiva delle alberature esistenti e la creazione di nuclei boscati e macchie arboreo-arbustive, finalizzati ad aumentare la biodiversità e la qualità paesaggistica complessiva.

Il progetto si configura pertanto come un primo intervento di ricomposizione ambientale dell'ambito, orientato al miglioramento delle condizioni ecologiche e alla mitigazione degli elementi di degrado presenti, introducendo al contempo una struttura vegetale più articolata e coerente con il contesto agricolo circostante. Le soluzioni proposte privilegiano un approccio flessibile e progressivo, fondato su

interventi selettivi e su processi di rinaturalizzazione guidata, anche in considerazione delle possibili evoluzioni future dell'assetto dell'area.

2.2.6 Sintesi

Nel quadro complessivo emerso, Ugnano ha registrato negli ultimi decenni una crescita demografica moderata ma costante, superando i 10.000 abitanti. La struttura della popolazione riflette dinamiche tipiche dei contesti periurbani lombardi, con una presenza significativa di famiglie giovani, una progressiva diversificazione sociale e un graduale invecchiamento della popolazione residente, accompagnati da una crescente domanda di servizi di prossimità e di spazi collettivi.

L'assetto economico, storicamente legato all'agricoltura, si è progressivamente orientato verso attività artigianali e industriali, localizzate in particolare nelle aree a nord dell'abitato. Permane tuttavia una componente agricola ancora riconoscibile, sia nella configurazione del paesaggio sia nella presenza di aziende e insediamenti rurali attivi, anche in relazione al contesto del Parco Regionale del Serio.

Dal punto di vista ambientale, il territorio si colloca in ambito di pianura, caratterizzato da suoli agricoli di buona qualità, disponibilità idrica e una rete idrografica articolata. Le aree prossime al fiume Serio costituiscono elementi di rilevanza paesaggistica ed ecologica, con potenzialità di valorizzazione in termini di fruizione sostenibile e connessione ambientale.

Permangono tuttavia alcune criticità. Si rileva la presenza di ambiti produttivi parzialmente utilizzati o in stato di sottoutilizzo, nonché di porzioni urbanizzate non pienamente consolidate, caratterizzate da spazi interstiziali e margini urbani non definiti. Anche il sistema dei servizi, pur diffuso, evidenzia alcune disomogeneità territoriali.

In relazione alla mobilità, si registra una significativa dipendenza dall'automobile per gli spostamenti quotidiani, accompagnata da una rete ciclopedonale ancora discontinua e da limitate connessioni tra le principali polarità urbane.

Nel complesso, la struttura urbana attuale riflette le diverse fasi di crescita dell'abitato, configurandosi come esito di processi di espansione e stratificazione

successivi, nei quali le dinamiche insediative di carattere economico e residenziale hanno spesso prevalso su un disegno urbano unitario.

Ne deriva una forma articolata, nella quale permangono elementi riconducibili al sistema insediativo originario accanto a componenti più recenti, talvolta caratterizzate da discontinuità morfologiche e funzionali.

Questo assetto evidenzia criticità ma anche potenzialità, ponendo l'esigenza di interventi orientati al miglioramento della qualità urbana, alla riqualificazione degli ambiti più recenti e al rafforzamento delle relazioni tra le diverse parti del territorio.

In tale prospettiva, il PGT è chiamato a orientare le trasformazioni future, perseguendo condizioni di maggiore coerenza insediativa e sostenibilità, con particolare attenzione al rapporto tra costruito e paesaggio, alla qualità degli spazi abitati e alla valorizzazione dei caratteri identitari del territorio.

2.3 ANALISI DEMOGRAFICA

2.3.1 Premessa

L'analisi demografica è fondata principalmente sui dati ISTAT riferiti alla popolazione residente nel Comune di Ugnano, integrati, ove disponibile, con aggiornamenti forniti dall'anagrafe comunale.

Va precisato che la lettura del solo dato comunale, soprattutto in contesti territoriali di dimensione contenuta, presenta limiti interpretativi significativi: variazioni numeriche anche modeste possono produrre scostamenti percentuali apparentemente rilevanti, ma non sempre significativi se letti isolatamente. Per tale ragione il dato di Ugnano è stato posto a confronto con quello dei comuni contermini maggiormente correlati sotto il profilo territoriale e insediativo: Cologno al Serio, Spirano, Comun Nuovo, Zanica, Ghisalba e Cavernago.

Resta inoltre inteso che le principali dinamiche demografiche sono influenzate da processi di scala vasta e di lungo periodo, solo in misura indiretta connessi alle scelte di pianificazione locale. L'analisi assume pertanto funzione conoscitiva e interpretativa, utile a inquadrare tendenze, criticità e caratteri strutturali della popolazione residente

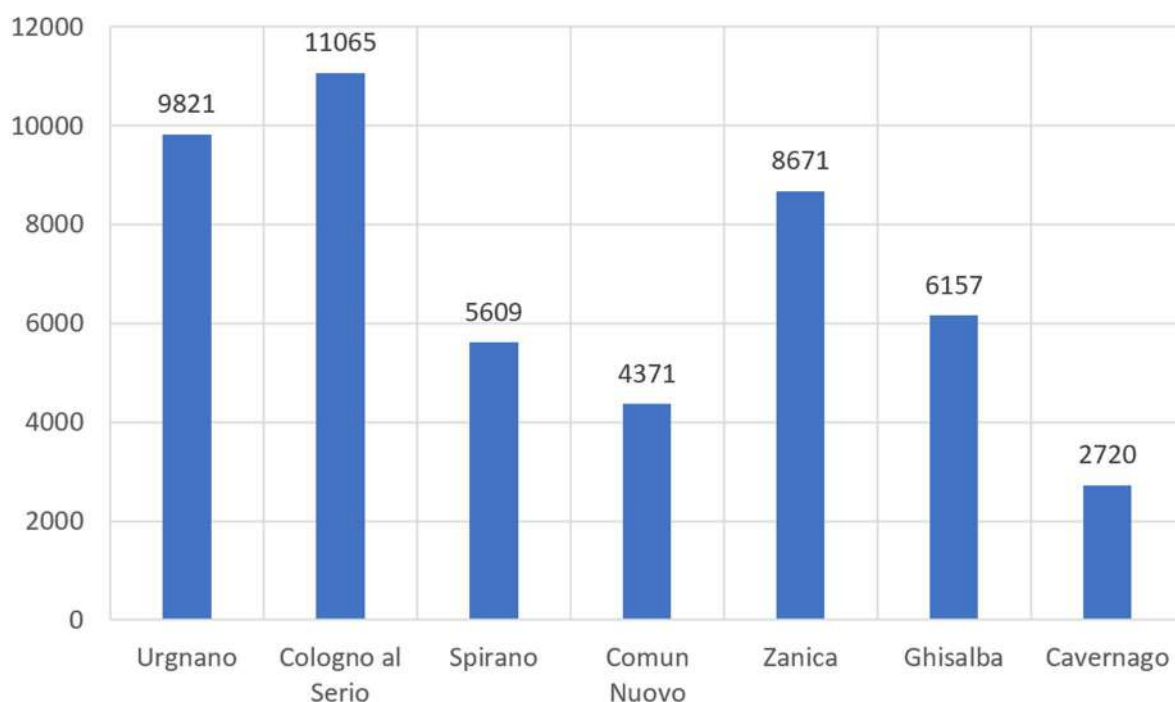
2.3.2 Popolazione residente e famiglie

POPOLAZIONE RESIDENTE			
Anno	2001	2011	2021
Residenti	8450	9549	9821

Ugnano, secondo i dati Istat 2021, ha una popolazione residente pari a 9.821 abitanti.

Dal confronto emerge che il comune più popoloso dell'area presa in esame e dei comuni limitrofi è Cologno al Serio, seguito in ordine da Ugnano, Zanica, Ghisalba, Spirano, Comun Nuovo e infine Cavernago.

Di seguito sono riportati i dati ISTAT riferiti all'anno 2021, con indicazione del numero di residenti nei comuni considerati: Cologno al Serio (11.065), Zanica (8.671), Ghisalba (6.157), Spirano (5.609), Comun Nuovo (4.371), Cavernago (2.720).



L'aggiornamento del dato della popolazione residente al 31-12-2025, fornito dall'anagrafe comunale, vede il superamento della soglia di 10.000 abitanti: i residenti sono infatti 10.183, divisi in 5.185 maschi e 4.998 femmine.

Per quanto riguarda le famiglie invece, l'ultimo dato riportato dall'ISTAT riferito al censimento permanente della popolazione e delle abitazioni è dell'anno 2021 e vede Urgnano con un totale di 4.068 famiglie. Dal dato aggregato, sono state condotte analisi specifiche che hanno l'obiettivo di approfondire la composizione e le dinamiche del tessuto sociale delle famiglie sul territorio comunale.

FAMIGLIE							
Analisi della composizione delle famiglie							
Componenti	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
N. di famiglie	1161	1169	837	656	150	95	4.068

Da una prima analisi delle famiglie residenti a Urgnano, è possibile denotare come vi sia una maggior parte di famiglie composte da 1 o 2 persone, che sommate rappresentano oltre il 50% del totale. Il numero di famiglie per componenti va a decrescere all'aumentare dei componenti.

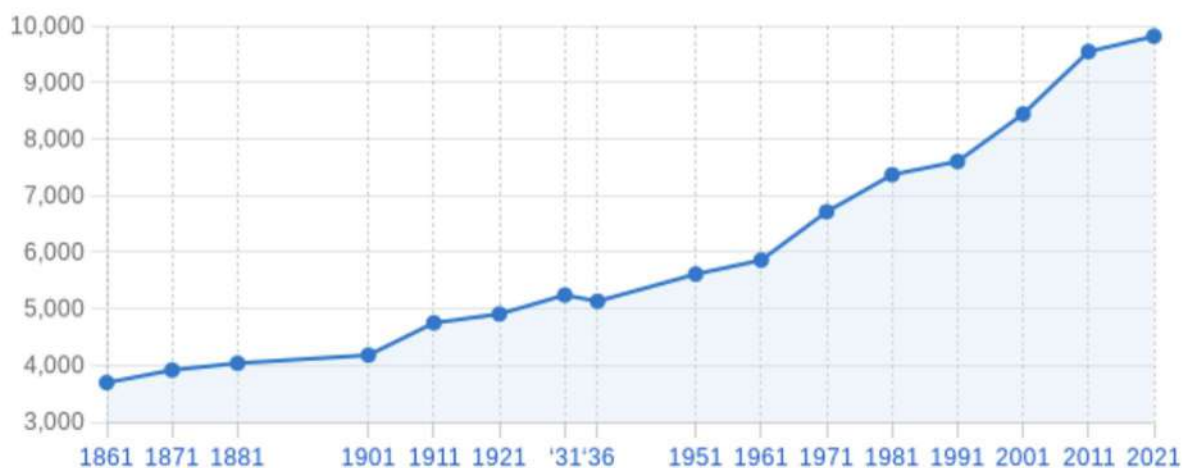
Grazie ai dati dell'anagrafe comunale, possiamo aggiornare il dato del numero delle famiglie urgnanesi. Anche in questo caso si registra un aumento rispetto all'anno 2021: al 31-12-2025 le famiglie contano 4.142 nuclei.

Il confronto tra popolazione residente e numero dei nuclei familiari conferma una tendenza alla progressiva riduzione della dimensione media delle famiglie, fenomeno ormai diffuso anche nei contesti periurbani. Tale dinamica va tuttavia ricostruita in modo rigoroso sulla base di dati omogenei, evitando di sovrapporre fonti o annualità non perfettamente confrontabili.

Nel caso di Ugnano, l'aggiornamento anagrafico al 31.12.2025 conferma sia l'incremento della popolazione residente sia la crescita del numero delle famiglie, elementi che, letti congiuntamente, indicano una progressiva frammentazione dei nuclei familiari e una maggiore domanda potenziale di alloggi e servizi di prossimità.

2.3.3 Variazione di popolazione

La variazione di popolazione rappresenta un dato temporale interessante, da cui possono essere dedotte, con il livello di attenzione descritto in premessa, dinamiche demografiche territoriali, come, per esempio quelle migratorie.



Variazione di popolazione residente ai censimenti (1861-2021); dati ISTAT 2021

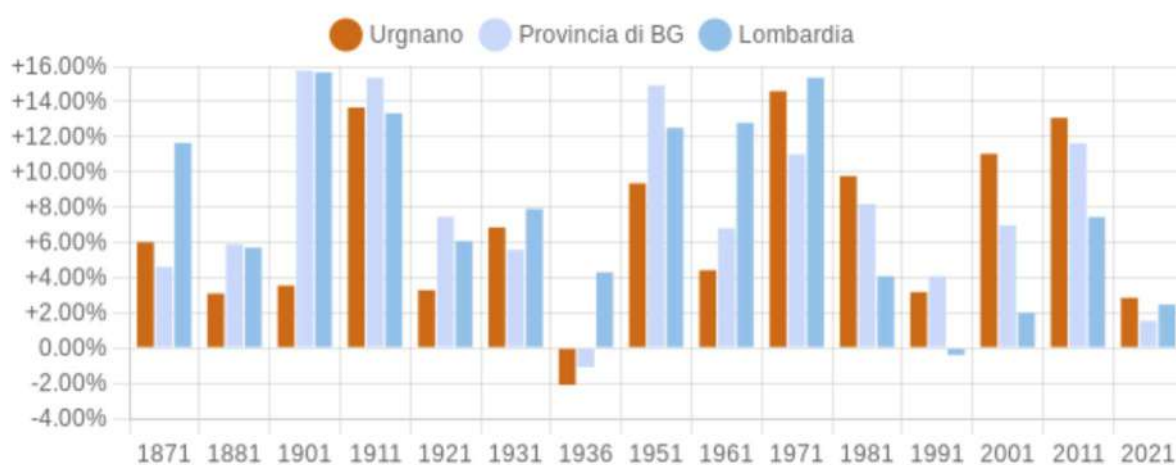
(fonte Tuttitalia.it)

Di seguito la Tabella di riferimento per la variazione di popolazione rilevata nei censimenti effettuati dal 1861 al 2021.

VARIAZIONE DI POPOLAZIONE		
Anno	Popolazione residente	Variazione percentuale
1861	3.694	0.0%
1871	3.916	6.0%
1881	4.037	3.1%
1901	4.180	3.5%
1911	4.751	13.7%
1921	4.907	3.3%
1931	5.243	6.8%
1936	5.133	-2.1%
1951	5.613	9.4%
1961	5.861	4.4%
1971	6.716	14.6%
1981	7.372	9.8%
1991	7.606	3.2%
2001	8.445	11.0%
2011	9.549	13.1%
2021	9.821	2.8%

I dati evidenziano una crescita di lungo periodo sostanzialmente continua della popolazione comunale dall'Unità d'Italia a oggi, con una sola flessione di modesta entità nell'intervallo 1931-1936.

All'interno di tale andamento generale si riconoscono alcune fasi di incremento più marcato, riconducibili ai principali cicli di sviluppo insediativo e socio-economico del territorio.



*Variazione percentuale di popolazione residente ai censimenti (1861-2021)
dati ISTAT 2021 (fonte Tuttitalia.it)*

Il confronto con i dati provinciali e regionali colloca Urgnano entro dinamiche demografiche sostanzialmente coerenti con il contesto sovracomunale, pur con alcune oscillazioni locali più accentuate in corrispondenza delle fasi di maggiore crescita.

2.3.4 Densità abitativa e dinamiche insediative

La densità abitativa è stata calcolata come rapporto tra popolazione residente e superficie territoriale comunale, ed è assunta come indicatore sintetico del grado di concentrazione insediativa. Sono stati considerati i dati relativi agli anni 1991, 2001, 2011 e 2021, al fine di restituire l'evoluzione del fenomeno nel tempo.

Il dato di densità, se assunto isolatamente, presenta un valore interpretativo limitato, in quanto fortemente condizionato dall'estensione territoriale del comune. Esso risulta tuttavia utile se letto in chiave comparativa e diacronica, poiché consente di evidenziare l'intensificazione dell'insediamento e di collocare Urgnano nel quadro territoriale dei comuni contermini.

Il confronto con i comuni limitrofi consente di collocare il dato comunale entro un quadro territoriale omogeneo, mettendo in evidenza analogie e differenze nei livelli di concentrazione insediativa (Cologno al Serio 604,8 - Spirano 588,4 - Comun Nuovo 687,8 - Zanica 569,8 - Ghisalba 575,4 - Cavernago 391,5).

SVILUPPO ABITATIVO	
--------------------	--

ANNO 1991	
Residenti	7606
Superficie territoriale (Km ²)	14.95
Densità abitativa (Ab/Km ²)	508.8

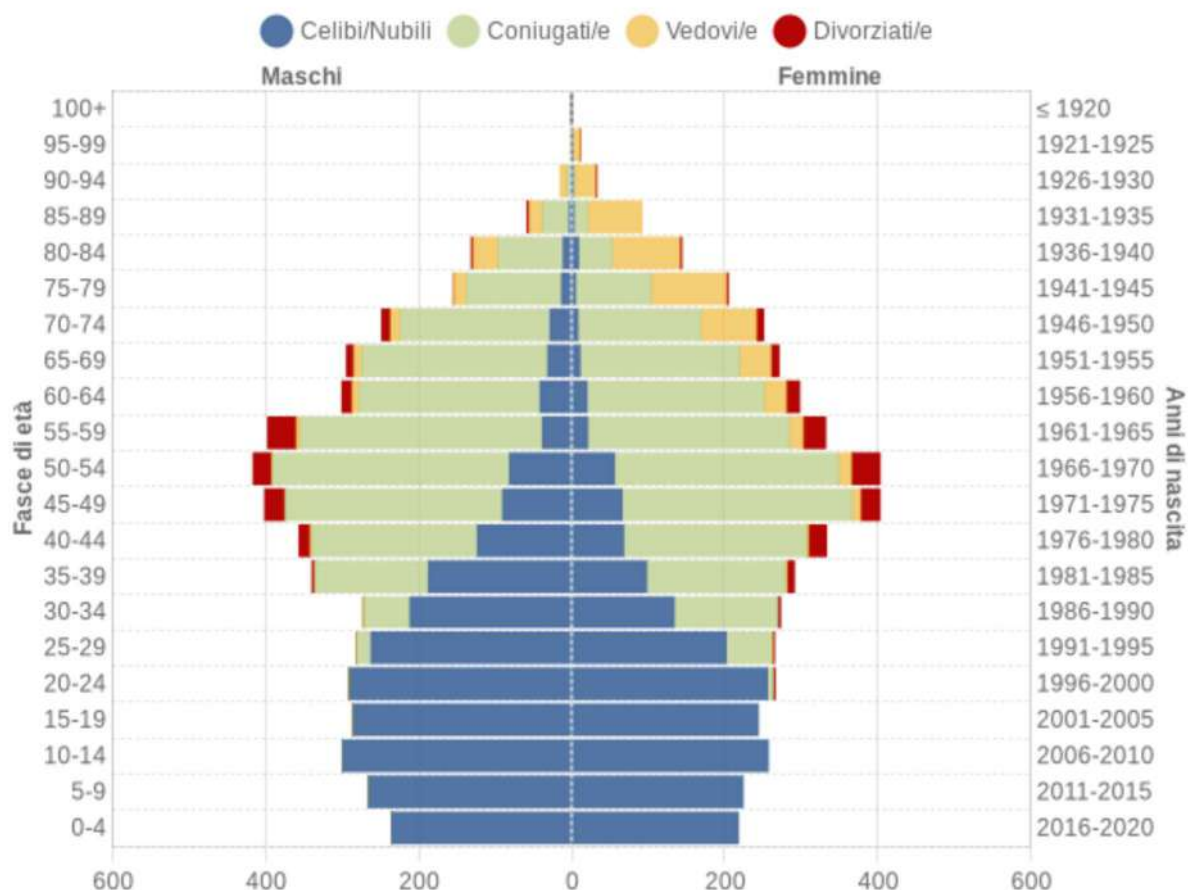
ANNO 2001	
Residenti	8445
Superficie territoriale (Km ²)	14.95
Densità abitativa (Ab/Km ²)	564.9

ANNO 2011	
Residenti	9549
Superficie territoriale (Km ²)	14.95
Densità abitativa (Ab/Km ²)	638.7

ANNO 2021	
Residenti	9821
Superficie territoriale (Km ²)	14.95
Densità abitativa (Ab/Km ²)	656.9

2.3.5 Struttura della popolazione

La piramide della popolazione e i grafici di struttura per classi d'età consentono di leggere la composizione interna della popolazione residente, evidenziandone la distribuzione per sesso, età e grandi classi anagrafiche.

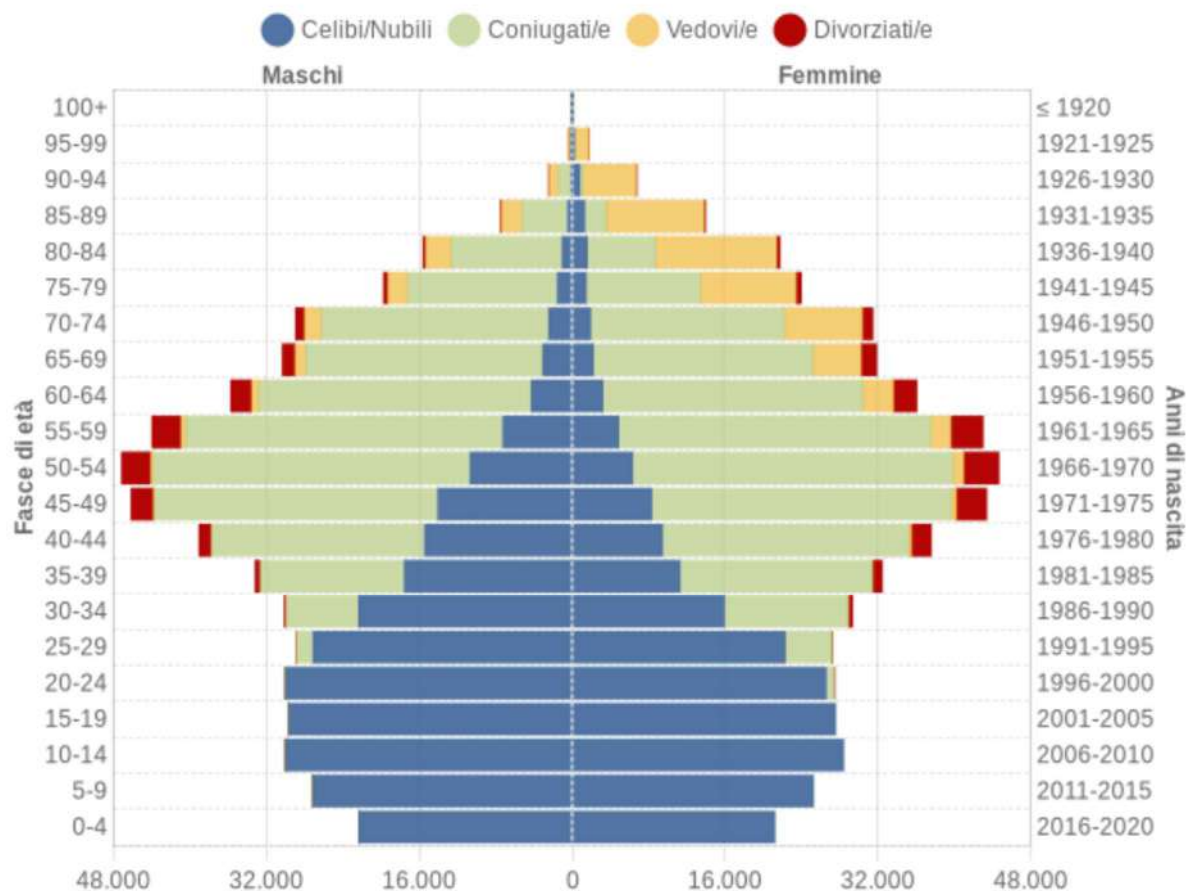


*Popolazione per età, sesso, stato civile del Comune di Ugnano (valori percentuali)
dati ISTAT 2021 (fonte Tuttitalia.it)*

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

Dal grafico sopra riportato si può notare come la maggiore concentrazione di individui si posizioni nelle fasce d'età centrali, dai 40 ai 59 anni, rappresentando la maggior parte della popolazione. È un fenomeno piuttosto comune, che sta sostituendo la tradizionale forma 'piramidale' delle fasce di età con forme a 'botte' e, nei casi più estremi, con forme di piramide rovesciata.

È stato ritenuto utile effettuare un confronto tra i dati comunali e quelli di riferimento provinciali, per espandere il punto di vista e inquadrare le dinamiche demografiche con occhio maggiormente comprensivo. Di seguito si è riportato il grafico equiparato a quello precedente, per la Provincia di Bergamo.



*Popolazione per età, sesso, stato civile della Provincia di Bergamo (valori percentuali)
dati ISTAT 2021 (fonte Tuttitalia.it)*

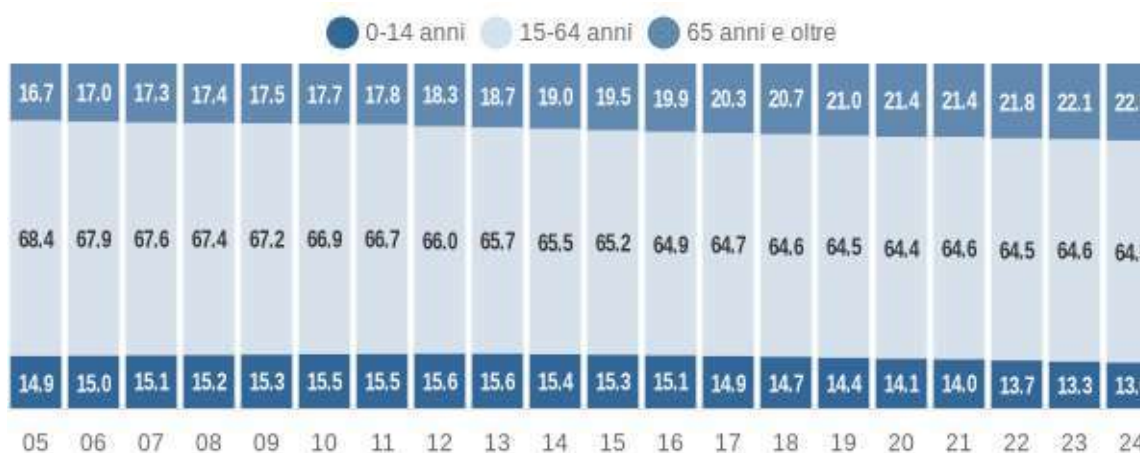
Il confronto con la Provincia di Bergamo evidenzia dinamiche nel complesso analoghe, ma con una maggiore incidenza relativa delle classi giovanili nel caso di Urgnano e una minore incidenza delle classi più anziane. Tale dato non modifica il quadro generale di progressivo invecchiamento della popolazione, ma segnala una struttura anagrafica relativamente più giovane rispetto al contesto provinciale.

I grafici sulla struttura della popolazione mostrano la distribuzione delle tre principali fasce d'età, partendo dal basso i giovani da 0 a 14 anni, passando per la popolazione attiva che va dai 15 ai 64 anni e infine gli over 65 anni.



*Struttura per età della popolazione del Comune di Urgnano (valori percentuali)
dati ISTAT 2021 (fonte Tuttitalia.it)*

A conferma delle dinamiche esposte precedentemente, nel grafico soprastante si rappresenta il dettaglio della struttura demografica per classi di età. Da quando i dati sono disponibili, ovvero il 2005, al 2024, si registra un aumento della popolazione ultrasessantacinquenne che da un valore percentuale del 13.9% nel 2005 arriva sino al 20.4% nel 2024 e una progressiva diminuzione della popolazione giovane under 14. In confronto con la Provincia (grafico sottostante), si delinea un quadro positivo. La popolazione giovane di Urgnano risulta essere sempre maggiore, e di conseguenza anche la popolazione attiva e quella anziana rispecchiano e mantengono il trend positivo rispetto al dato provinciale. In entrambi i livelli territoriali si evidenzia la dinamica di invecchiamento graduale della popolazione, in cui si vede la popolazione giovane diminuire in favore dell'aumento di popolazione over 65.



*Struttura per età della popolazione della Provincia di Bergamo (valori percentuali)
dati ISTAT 2021 (fonte Tuttitalia.it)*

2.3.6 Incidenza dei residenti per fasce d'età

L'incidenza dei residenti per fasce d'età evidenzia la distribuzione interna alla popolazione residente in base alla loro età. I dati numerici specifici si riferiscono al Comune di Ugnano, successivamente sono state messe a confronto le percentuali di incidenza della fascia di popolazione di riferimento rispetto al totale tra il Comune oggetto di studio, la Provincia di Bergamo, Regione Lombardia e il dato nazionale italiano.

INCIDENZA DEI RESIDENTI PER FASCE D'ETA'							
Età	Maschi	Femmine	Totale	Ugnano	Provincia di Bergamo	Regione Lombardia	Italia
da 0 a 4	235	218	453	4.6%	3.9%	3.9%	3.7%
da 5 a 9	265	224	489	5.0%	4.7%	4.5%	4.4%
da 10 a 14	299	257	556	5.6%	5.3%	4.9%	4.8%
da 15 a 19	286	244	530	5.4%	5.2%	4.7%	4.8%
da 20 a 24	291	266	557	5.7%	5.2%	4.9%	5.0%
da 25 a 29	281	265	546	5.5%	5.1%	5.1%	5.1%
da 30 a 34	272	273	545	5.5%	5.4%	5.5%	5.4%
da 35 a 39	339	291	630	6.4%	5.9%	6.0%	5.9%
da 40 a 44	356	333	689	7.0%	6.9%	6.9%	6.8%
da 45 a 49	401	403	804	8.2%	8.1%	8.2%	7.9%
da 50 a 54	416	403	819	8.3%	8.3%	8.3%	8.1%
da 55 a 59	397	332	729	7.4%	7.9%	7.8%	7.8%
da 60 a 64	300	298	598	6.1%	6.5%	6.4%	6.7%
da 65 a 69	294	271	565	5.7%	5.6%	5.6%	5.9%
da 70 a 74	248	251	499	5.1%	5.5%	5.6%	5.8%
da 75 a 79	154	205	359	3.6%	4.0%	4.3%	4.3%
da 80 a 84	131	144	275	2.8%	3.4%	3.9%	3.8%
da 85 a 89	58	92	150	1.5%	1.9%	2.3%	2.4%
da 90 a 94	15	33	48	0.5%	0.8%	1.0%	1.1%
da 95 a 99	1	12	13	0.1%	0.2%	0.2%	0.3%
100+	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
TOTALE	5039	4815	9854	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

In verde sono stati evidenziati i dati percentuali che si distinguono per essere più alti rispetto ai dati provinciali, regionali e nazionali, invece in rosso i dati che si distinguono per essere più bassi e in grigio invece quelli approssimativamente in linea con il trend sovracomunale.

Nel complesso, il Comune di Ugnano presenta una quota relativamente più elevata di popolazione giovane, in particolare nelle classi comprese tra 5 e 24 anni, e una minore incidenza di alcune classi anziane rispetto ai riferimenti provinciale, regionale e nazionale. Il dato conferma una struttura demografica mediamente più giovane, pur all'interno di un quadro generale di progressivo invecchiamento.

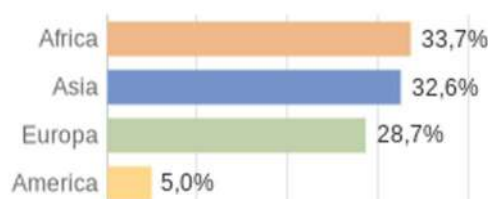
2.3.7 Residenti stranieri

L'incidenza dei residenti stranieri è stata calcolata come rapporto tra popolazione straniera residente e popolazione residente totale. Il dato è stato osservato su base annuale nel periodo 2003–2024, al fine di coglierne l'evoluzione nel tempo. Si tratta di una dinamica influenzata prevalentemente da fattori economici e sociali di scala ampia, solo indirettamente connessi alla pianificazione locale.



*Incidenza della popolazione residente straniera nel Comune di Ugnano (2003–2024)
dati ISTAT / elaborazione su fonte Tuttitalia.it*

I cittadini stranieri di Ugnano alla soglia del 2021 sono 1.143 e in percentuale rappresentano circa l'11.6% della popolazione. Risulta significativa l'analisi del dato che si riferisce alla presenza di cittadini stranieri dal punto di vista temporale, dal 2003 al 2024 vi è stato un forte incremento della cittadinanza straniera, soprattutto nella fascia temporale che intercorre tra il 2003 e il 2010, in cui vi è stato il picco che poi si è andato a stabilizzare.



Con riferimento alla composizione per provenienza, la popolazione straniera residente risulta prevalentemente originaria dei continenti africano e asiatico, seguiti da Europa e America. Le comunità numericamente più consistenti sono quelle provenienti da Pakistan, Romania e Marocco. Il dato conferma la presenza di una componente straniera stabile e articolata, in linea con le dinamiche osservabili in molti comuni della pianura bergamasca.

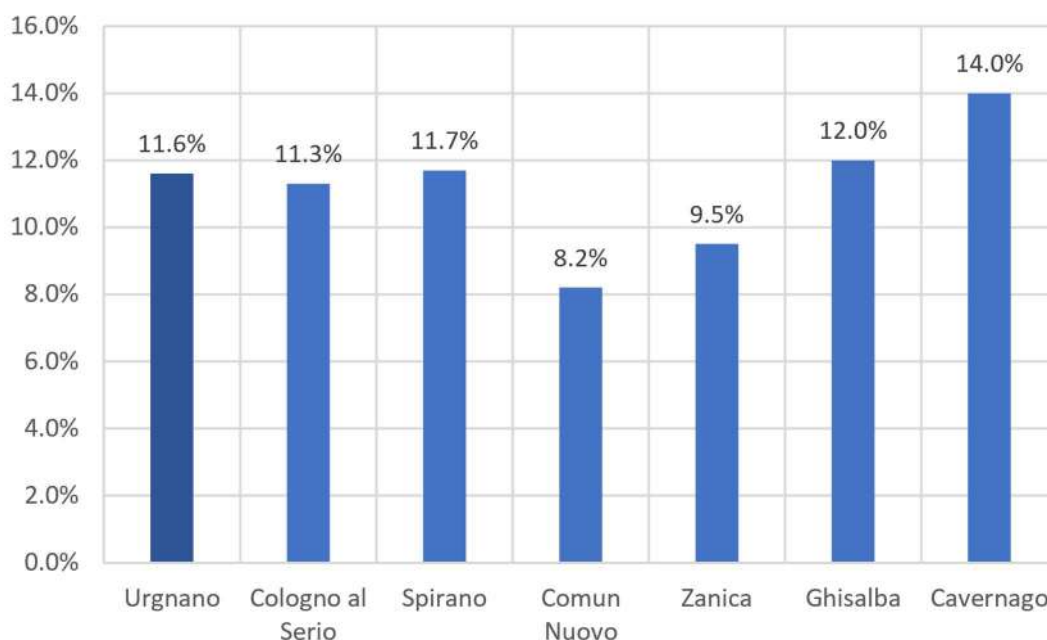
CONFRONTO VALORI PERCENTUALI			
Urgnano	Provincia di Bergamo	Regione Lombardia	Italia
11.6%	11.0%	11.9%	8.7%

Dalla tabella si evidenzia come l'incidenza dei residenti stranieri sul totale della popolazione di Urgnano sia lievemente più alto del dato provinciale e nazionale, ma in linea con quello regionale lombardo.

Di seguito sono stati riportati in grafico i valori percentuali, riferiti all'anno 2021, rappresentanti i cittadini stranieri in confronto tra Urgnano e i Comuni limitrofi.

Dal grafico di confronto con i Comuni limitrofi si denota come Urgnano si posizioni nella media per quanto riguarda l'incidenza della popolazione straniera.

Il dato è interessante anche perché capace di condizionare altri elementi della struttura demografica. Come ad esempio l'indice di vecchiaia (e in parte anche quello di dipendenza strutturale) in quanto, anche in riferimento alla provenienza dei cittadini stranieri può interferire con una certa rilevanza sulla distribuzione delle classi di età.



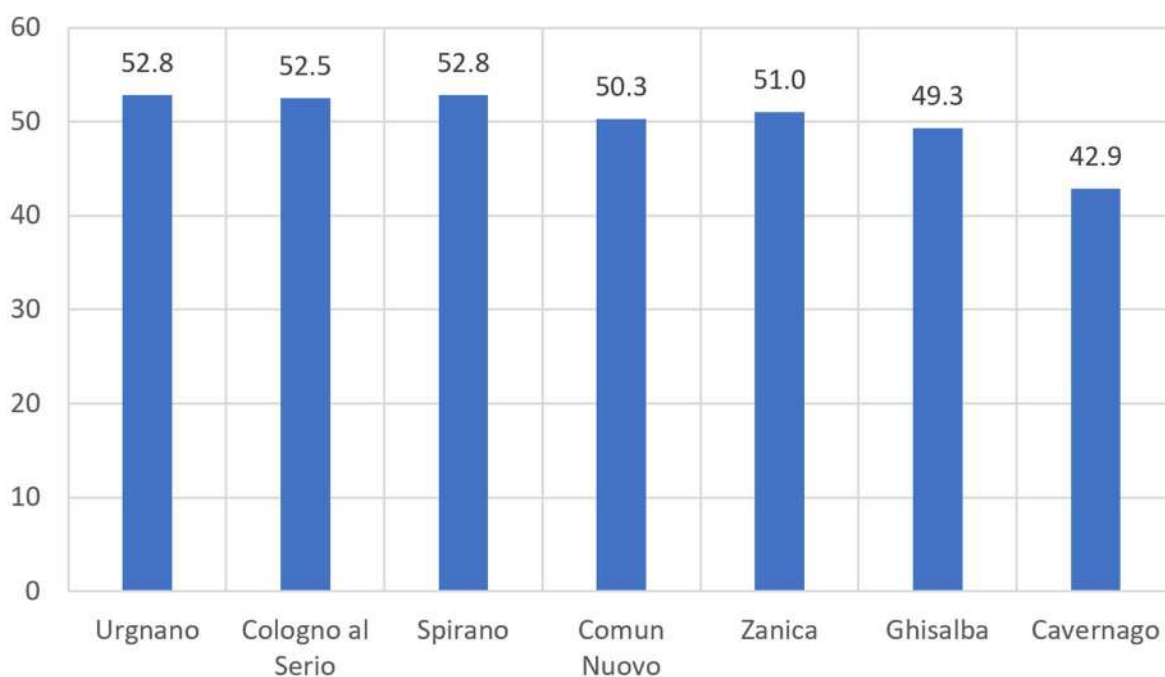
2.3.8 Indice di dipendenza strutturale

L'indice è stato ricavato come rapporto tra popolazione non attiva e popolazione attiva. Rappresenta il carico teorico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni e oltre) su quella attiva (15-64 anni).

INDICE DI DIPENDENZA STRUTTURALE			
Comune di Ugnano			
Anno	Popolazione attiva (14-64 anni)	Popolazione non attiva (0-14 anni; over 65)	Indice di dipendenza strutturale
2002	6010	2440	40,6
2011	6476	3116	48,1
2021	6447	3407	52,8
Provincia di Bergamo			
Anno	Popolazione attiva (14-64 anni)	Popolazione non attiva (0-14 anni; over 65)	Indice di dipendenza strutturale
2002	674941	298618	44,2
2011	732906	365834	49,9
2021	712653	390303	54,9

Nel 2021 l'indice di dipendenza strutturale del Comune di Ugnano è pari a 52,8, valore che esprime la presenza teorica di 52,8 persone in età non attiva ogni 100 persone in età attiva. Il dato risulta inferiore a quello provinciale, pari a 54,9.

Di seguito sono stati riportati in grafico gli indici di dipendenza strutturale, riferiti all'anno 2021, rappresentante l'indice di dipendenza strutturale in confronto tra Ugnano e i Comuni limitrofi.



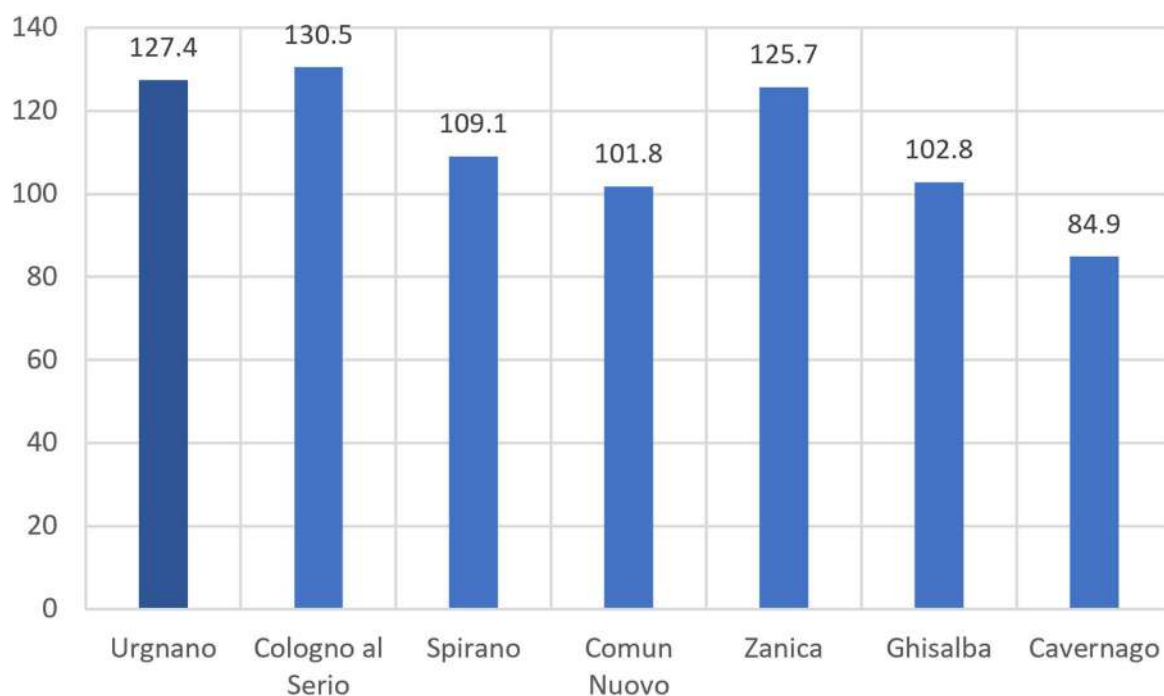
2.3.9 Indice di vecchiaia

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultra sessantacinquenni e il numero dei giovani fino ai 14 anni.

INDICE DI VECCHIAIA			
Comune di Ugnano			
Anno	Residenti con età compresa tra 0 e 14 anni	Residenti over 65	Indice di vecchiaia
2002	1327	1113	83.9
2011	1642	1474	89.8
2021	1498	1909	127.4
Provincia di Bergamo			
Anno	Residenti con età compresa tra 0 e 14 anni	Residenti over 65	Indice di vecchiaia
2002	143594	155024	108.0
2011	170796	195038	114.2
2021	154298	236605	153.3

Nel 2021 l'indice di vecchiaia del Comune di Ugnano è pari a 127,9, corrispondente a 127,9 residenti con 65 anni o più ogni 100 residenti di età compresa tra 0 e 14 anni. Il dato, pur inserendosi nel generale processo di invecchiamento demografico, risulta influenzato anche dalla consistenza relativa delle classi giovanili e dalle dinamiche migratorie.

Di seguito sono stati riportati in grafico gli indici di vecchiaia, riferiti all'anno 2021, rappresentante l'indice di vecchiaia in confronto tra Ugnano e i Comuni limitrofi.



2.3.10 Istruzione e formazione

Per quanto riguarda la situazione relativa all'istruzione e formazione a Urgnano, sono stati utilizzati dati ISTAT riferiti al Censimento 2011. Di seguito sono stati riportati i dati che descrivono la distribuzione della popolazione in età scolastica (università non inclusa) da 0 a 18 anni, con il relativo grado scolastico.

Come si può notare dalla tabella successiva, il numero di individui in età scolastica varia di anno in anno, con una distribuzione che tocca un massimo di 134 ragazzi/e con età di 18 anni e un minimo di 78 ragazzi/e con età di 1 anno.

ISTRUZIONE E FORMAZIONE			
Categorie	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione in età scolastica (da 0 a 18 anni)	996	844	1927

Età	Maschi	Femmine	Totale	Grado scolastico
0	36	51	87	Nido
1	39	39	78	Nido
2	38	45	83	Nido
3	59	41	100	Materna
4	63	42	105	Materna
5	61	27	88	Materna
6	54	52	106	Elementari
7	43	47	90	Elementari
8	66	47	113	Elementari
9	41	51	92	Elementari
10	58	43	101	Elementari
11	62	59	121	Medie
12	64	41	105	Medie
13	46	56	102	Medie
14	69	58	127	Superiori
15	53	45	98	Superiori
16	61	47	108	Superiori
17	45	44	89	Superiori
18	74	60	134	Superiori

La distribuzione delle classi di età in età scolastica non evidenzia scostamenti anomali, ma restituisce un bacino numericamente significativo, utile a motivare la permanenza di un'adeguata dotazione di servizi educativi e scolastici. In prospettiva pianificatoria, il dato conferma l'importanza di mantenere attenzione alla qualità e all'accessibilità delle attrezzature scolastiche e degli spazi pubblici destinati alle fasce più giovani della popolazione.

2.3.11 Conclusione

Nel complesso, il quadro demografico di Ugnano restituisce l'immagine di un comune che, pur inserito nelle ordinarie dinamiche di invecchiamento della popolazione, conserva una struttura relativamente più giovane rispetto al contesto provinciale e una crescita ancora moderatamente attiva. L'aumento dei nuclei familiari, la presenza di una componente straniera stabile e la persistenza di una domanda articolata di servizi confermano la necessità di orientare le scelte di piano

non tanto verso espansioni quantitative, quanto verso il rafforzamento della qualità urbana, dei servizi di prossimità e dell'accessibilità tra le diverse parti del territorio.

2.4 ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO

2.4.1 Premessa

L'analisi del patrimonio edilizio è fondata sui dati ISTAT relativi al Censimento della popolazione e delle abitazioni del 2011, e restituisce un quadro conoscitivo delle principali caratteristiche del sistema edilizio comunale.

L'analisi è articolata per temi — edifici, epoca di costruzione, materiali, piani fuori terra, numero di unità e abitazioni — al fine di evidenziare le caratteristiche strutturali del patrimonio edilizio e le principali dinamiche insediative.

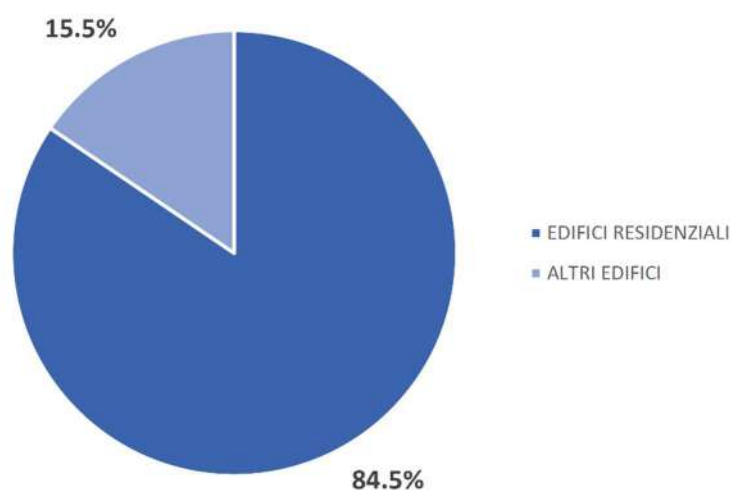
I dati sono utilizzati con finalità interpretative, come supporto alla lettura del territorio e alle successive scelte di pianificazione.

2.4.2 Edifici

Il patrimonio edilizio comunale è stato analizzato sulla base dei dati ISTAT riferiti al Censimento 2011, considerando il numero complessivo di edifici, la loro destinazione d'uso e il grado di utilizzo.

NUMERO DI EDIFICI (totale)	1658
NUMERO DI EDIFICI RESIDENZIALI	1401
EDIFICI CON ALTRO USO	257

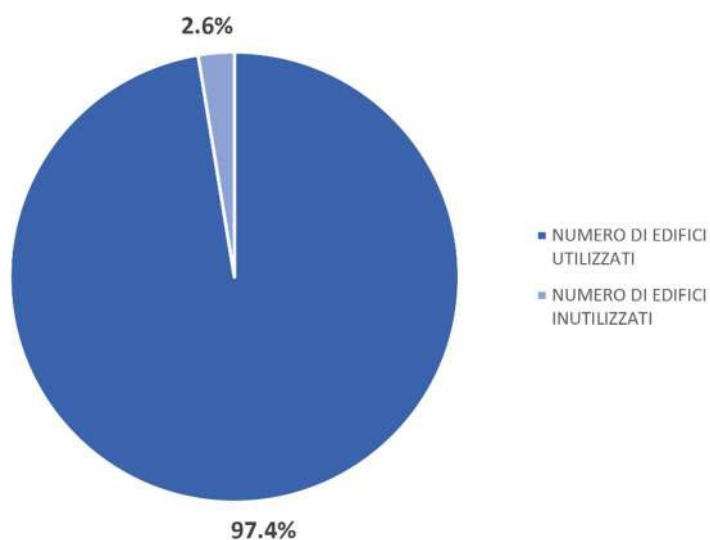
Nel grafico successivo si evidenzia la relazione percentuale tra edifici residenziali e altri edifici.



Su un totale di 1.658 edifici, l'84,5% risulta a uso residenziale (1.401 edifici), mentre il restante 15,5% è destinato ad altri usi (produttivo, commerciale e terziario). Il dato evidenzia la netta prevalenza della funzione residenziale all'interno del sistema edilizio comunale.

Il rapporto tra edifici utilizzati e inutilizzati evidenzia una quota residuale di patrimonio non utilizzato, indicando nel complesso una buona saturazione del sistema edilizio esistente.

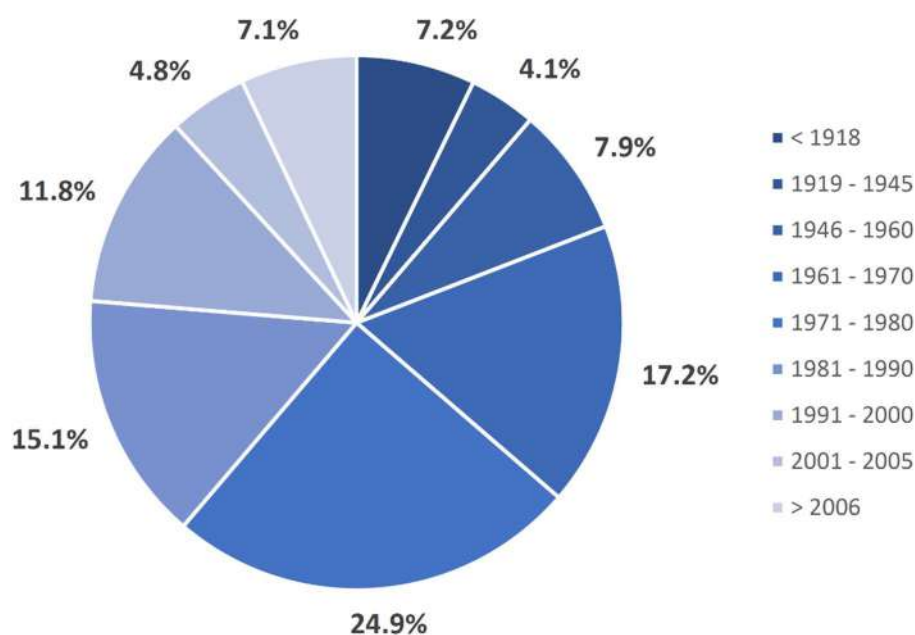
NUMERO DI EDIFICI UTILIZZATI	1615	97.4%
NUMERO DI EDIFICI INUTILIZZATI	43	2.6%



2.4.3 Epoca di costruzione

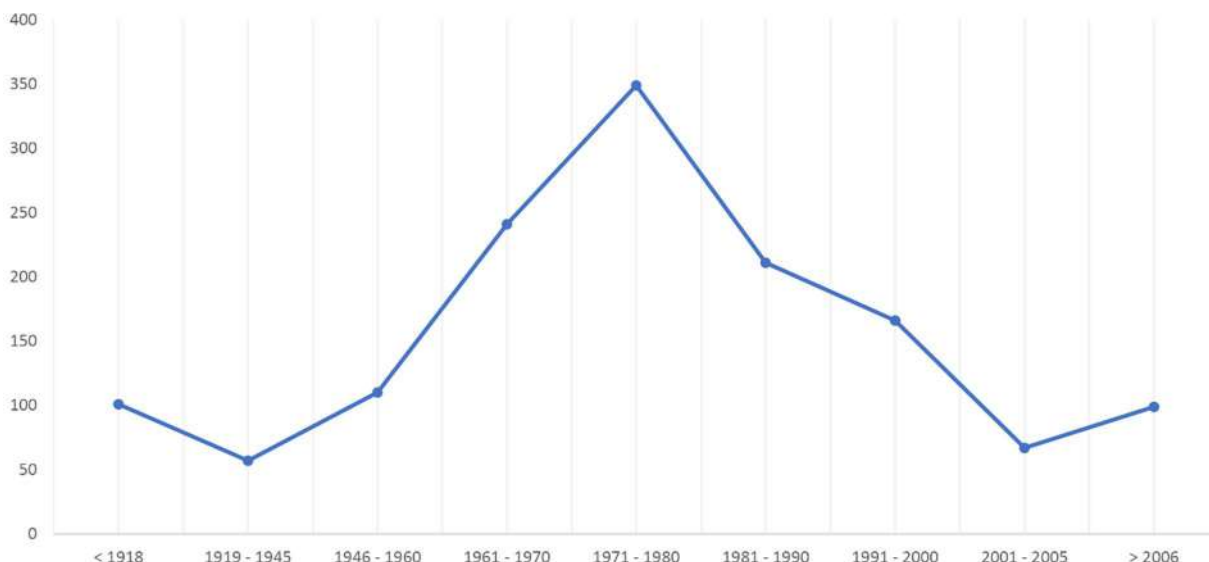
La tabella sottostante riporta i dati ISTAT riferiti al Censimento della popolazione e delle abitazioni del 2011. I dati si riferiscono all'epoca di costruzione degli edifici residenziali, riportati in numero e in percentuale.

EPOCA DI COSTRUZIONE	NUMERO DI EDIFICI RESIDENZIALI	PERCENTUALE
< 1918	101	7.2%
1919 - 1945	57	4.1%
1946 - 1960	110	7.9%
1961 - 1970	241	17.2%
1971 - 1980	349	24.9%
1981 - 1990	211	15.1%
1991 - 2000	166	11.8%
2001 - 2005	67	4.8%
> 2006	99	7.1%



La distribuzione per epoca di costruzione evidenzia una forte concentrazione degli interventi edilizi nel secondo dopoguerra, con un picco significativo nel decennio 1971–1980.

L'andamento riflette le dinamiche di espansione urbana del territorio, con una progressiva riduzione dell'intensità edificatoria a partire dagli anni 2000 e una successiva lieve ripresa.



Nel grafico riportato sopra si evidenzia la tendenza evolutiva della dinamica costruttiva, con un forte picco nel decennio sopra citato per poi subire una decrescita fino al 2005.

2.4.4 Materiale di costruzione

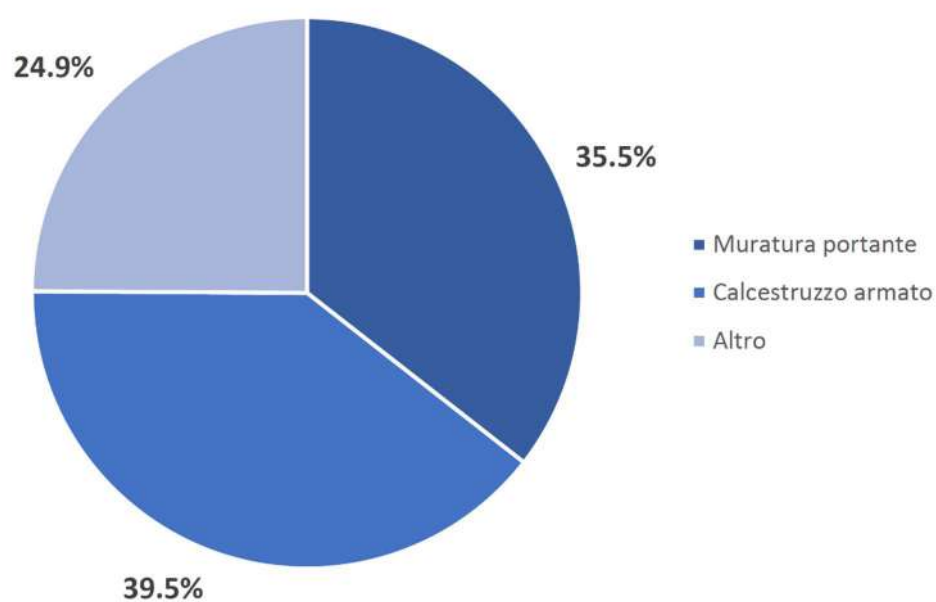
La tabella sottostante riporta i dati estratti dal portale di banche dati ISTAT, relativi al censimento permanente della popolazione e delle abitazioni dell'anno 2011. I dati si riferiscono al materiale di costruzione utilizzato per gli edifici residenziali.

MATERIALE DI COSTRUZIONE	NUMERO DI EDIFICI RESIDENZIALI	PERCENTUALE
Muratura portante	498	35.5%
Calcestruzzo armato	554	39.5%
Altro	349	24.9%

La distribuzione dei materiali di costruzione evidenzia una prevalenza di edifici in calcestruzzo armato (39,5%), seguiti da edifici in muratura portante (35,5%) e da altre tipologie costruttive (24,9%).

Il dato risulta coerente con la distribuzione per epoca di costruzione, confermando la forte incidenza delle edificazioni del secondo dopoguerra.

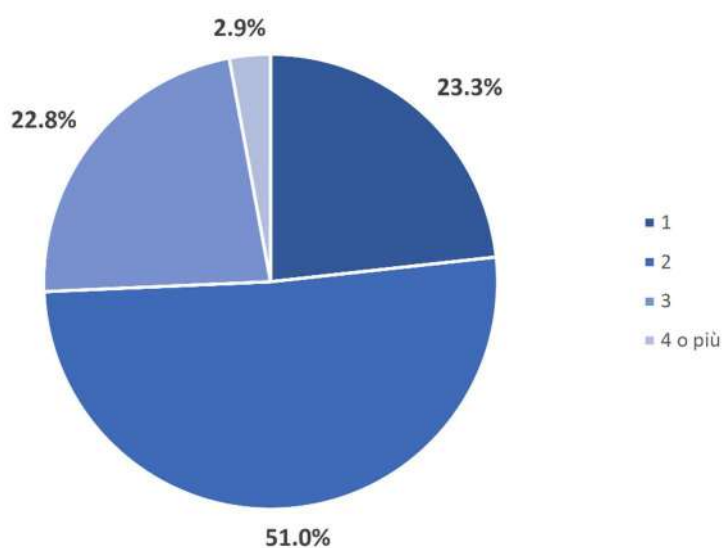
La compresenza di diverse tecnologie costruttive testimonia la stratificazione del patrimonio edilizio nel tempo.



2.4.5 Piani fuori terra

La tabella sottostante riporta i dati estratti dal portale di banche dati ISTAT, relativi al censimento permanente della popolazione e delle abitazioni dell'anno 2011. I dati si riferiscono ai piani fuori terra degli edifici residenziali.

NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	NUMERO DI EDIFICI RESIDENZIALI	PERCENTUALE
1	326	23.3%
2	715	51.0%
3	319	22.8%
4 o più	41	2.9%



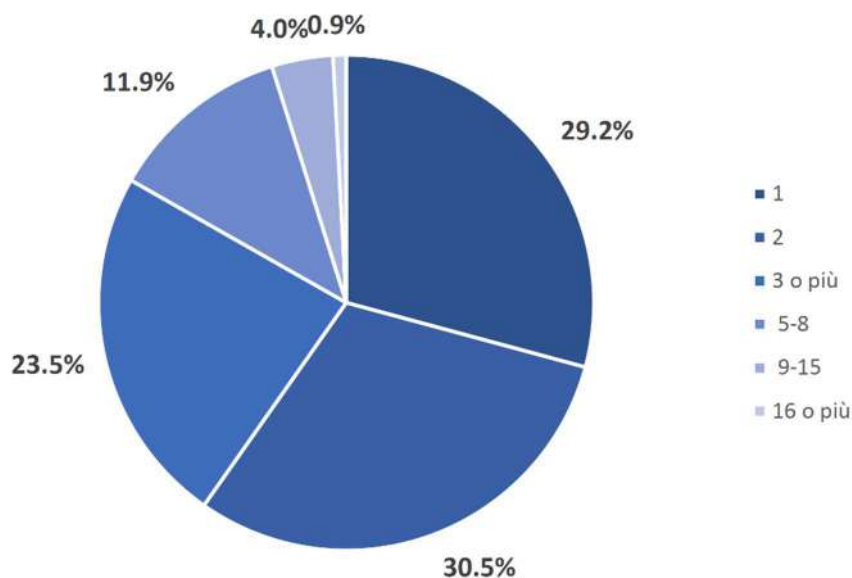
La maggior parte degli edifici residenziali presenta due piani fuori terra (51%), mentre risulta marginale la presenza di edifici con quattro o più piani (2,9%).

Il dato evidenzia una prevalenza di tipologie edilizie a bassa altezza, coerente con un tessuto urbano a densità contenuta e caratterizzato da edificazione diffusa.

2.4.6 Numero di interni

La tabella sottostante riporta i dati estratti dal portale di banche dati ISTAT, relativi al censimento permanente della popolazione e delle abitazioni dell'anno 2011. I dati si riferiscono al numero di interni degli edifici residenziali.

NUMERO DI INTERNI	NUMERO DI EDIFICI RESIDENZIALI	PERCENTUALE
1	409	29.2%
2	428	30.5%
3 o più	329	23.5%
5-8	167	11.9%
9-15	56	4.0%
16 o più	12	0.9%



La distribuzione del numero di interni per edificio evidenzia come circa il 60% degli edifici residenziali sia costituito da una o due unità abitative.

Il dato conferma la prevalenza di edilizia mono e bifamiliare, coerente con le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano e con le dinamiche di espansione residenziale del secondo dopoguerra.

2.4.7 Abitazioni

La tabella sottostante riporta i dati estratti dal portale di banche dati ISTAT, relativi al censimento permanente della popolazione e delle abitazioni dell'anno 2011. I dati si riferiscono agli alloggi e abitazioni all'interno di Ugnano.

NUMERO DI ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI	3641
NUMERO DI FAMIGLIE IN ABITAZIONE	3671
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI (totale)	359.484,00 mq

L'analisi delle abitazioni consente di completare il quadro del patrimonio edilizio, evidenziando la distribuzione degli alloggi e le caratteristiche del sistema residenziale, che dimostra una superficie media degli alloggi di 98,70 mq.

Nel complesso, il patrimonio abitativo risulta coerente con una struttura insediativa diffusa, caratterizzata da edifici di dimensioni contenute e da una significativa presenza di abitazioni indipendenti o di piccola dimensione.

Tale configurazione incide direttamente sulle dinamiche insediative, sui livelli di densità urbana e sulla domanda di servizi e infrastrutture.

2.4.8 Conclusione

Nel complesso, il patrimonio edilizio del Comune di Ugnano risulta caratterizzato da una netta prevalenza della funzione residenziale, da una forte incidenza delle edificazioni realizzate nel secondo dopoguerra e da una struttura tipologica dominata da edifici a bassa altezza e limitato numero di unità abitative.

Tale configurazione evidenzia un modello insediativo a densità contenuta, sviluppatosi prevalentemente per espansioni successive, che ha determinato un tessuto urbano diffuso e articolato.

Questo quadro evidenzia la necessità, in sede di pianificazione, di orientare gli interventi verso la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio esistente, il

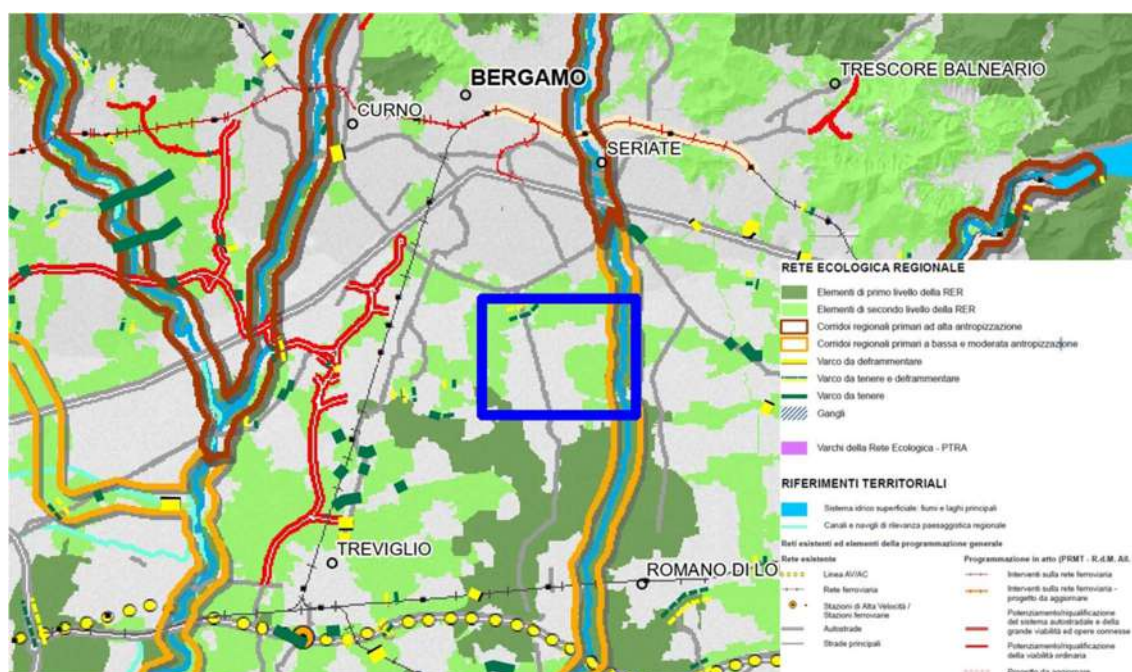
contenimento del consumo di suolo e il miglioramento della qualità urbana complessiva. In particolare, la prevalenza di edifici di piccola dimensione e a bassa densità rappresenta un elemento rilevante nella definizione delle future strategie di riqualificazione e di contenimento dell'espansione urbana.

3. PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il territorio di Urgnano è interessato dai seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

- Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) con la sua articolazione costituita dal Piano Paesistico Regionale (PPR);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Bergamo.
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio;
- Piano di gestione rischio alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), per il quale si rimanda agli elaborati del geologo dott. Corrado Reguzzi.

3.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) E PIANO PAESISTICO REGIONALE (PPR)



Rete Ecologica Regionale – Fonte PTR

Il nuovo PTR è entrato in vigore il 28 gennaio 2026. Nel quadro della pianificazione territoriale lombarda, il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia

rappresenta il principale strumento di indirizzo strategico a scala regionale. Il PTR non interviene direttamente con previsioni localizzative sul singolo Comune, ma definisce indirizzi, obiettivi e criteri di riferimento che devono essere recepiti e declinati dagli strumenti di pianificazione provinciale e comunale, in particolare dai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dai Piani di Governo del Territorio (PGT).

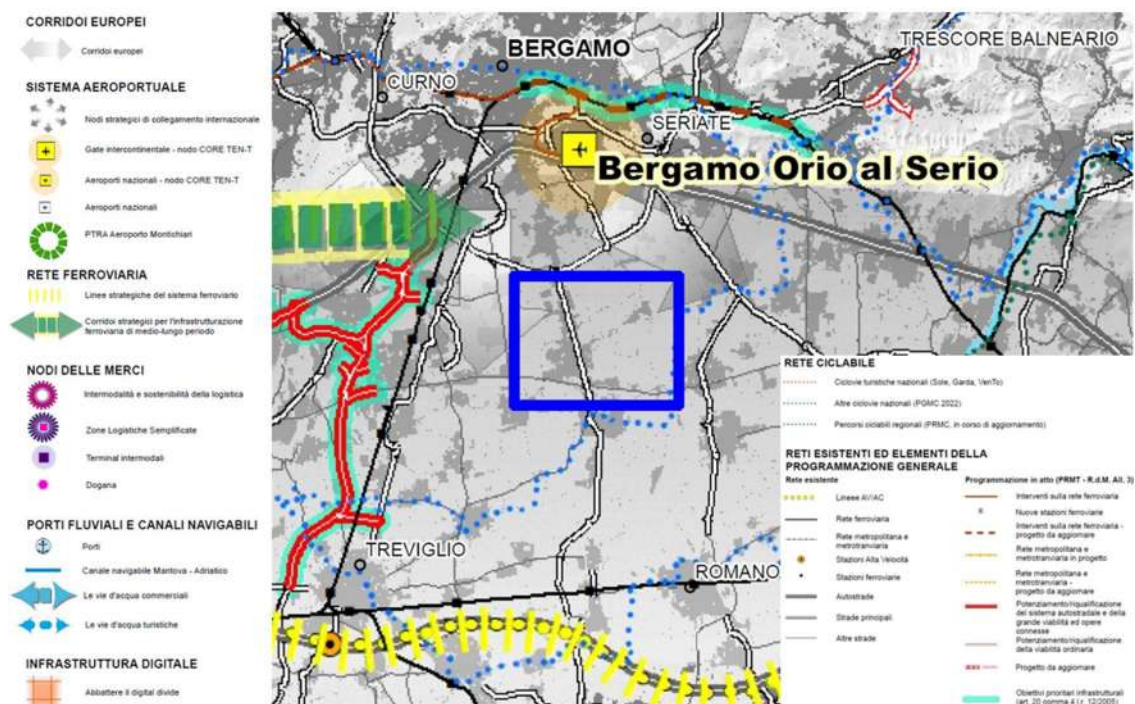
Di seguito i punti salienti che caratterizzano il nuovo strumento di governo territoriale.

Riprendendo dalla relazione del Documento di Piano del PTR:

"È quindi necessario lavorare in modo integrato e sinergico su molteplici temi: quello della coesione e delle connessioni, perché 'nessuno cresce da solo'; quello dell'attrattività, perché la tenuta e la valorizzazione del sistema lombardo è centrale per la qualità di vita e per la permanenza dei suoi cittadini e delle aziende; quello della resilienza e governo integrato delle risorse, strettamente collegato a quello della sicurezza territoriale, perché è ormai ineludibile affrontare con determinazione e coerenza le pressioni ambientali; quello della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione del territorio, trasformando un limite necessario in una straordinaria opportunità di rinnovamento e qualità; quello della cultura e paesaggio perché il paesaggio è un patrimonio identitario da tutelare e valorizzare, ma anche una risorsa in grado di attrarre e creare ricchezza."

Il PTR individua alcuni temi strategici prioritari, tra cui il contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione del patrimonio esistente, la tutela del paesaggio e il rafforzamento delle reti ecologiche e infrastrutturali.

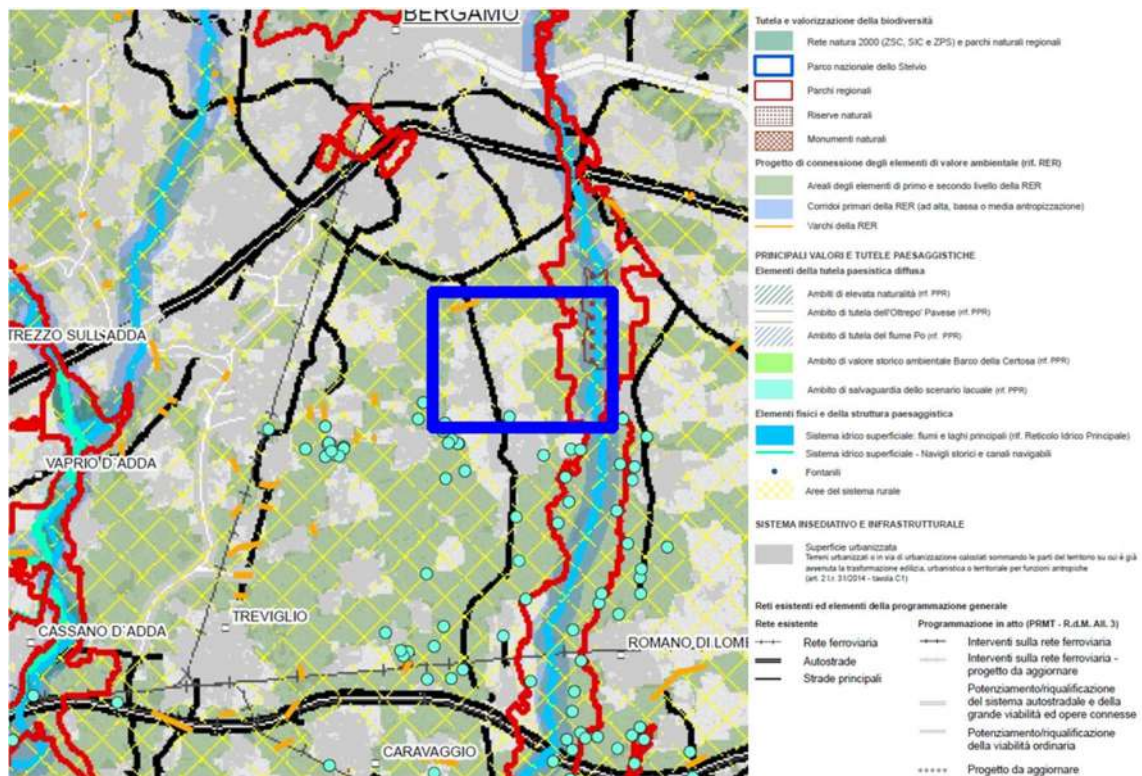
Tali indirizzi costituiscono riferimento per la pianificazione locale, che è chiamata a declinarli in relazione alle specificità del territorio comunale.



Connessioni infrastrutturali e ruoli della rete – Fonte PTR

Tra gli indirizzi più rilevanti del PTR assume particolare importanza la riduzione del consumo di suolo, criterio che orienta in modo trasversale le scelte di pianificazione e che privilegia gli interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano esistente.

Il Comune di Ugnano ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) della Collina e Alta Pianura Bergamasca, pur presentando relazioni dirette con l'ATO della Bassa Pianura Bergamasca. Tale collocazione comporta l'applicazione dei criteri di contenimento del consumo di suolo alla scala di ambito, con particolare riferimento alla tutela dei suoli agricoli e alla limitazione delle espansioni insediative non strettamente necessarie, in coerenza con il ruolo attribuito agli ATO dal PTR.

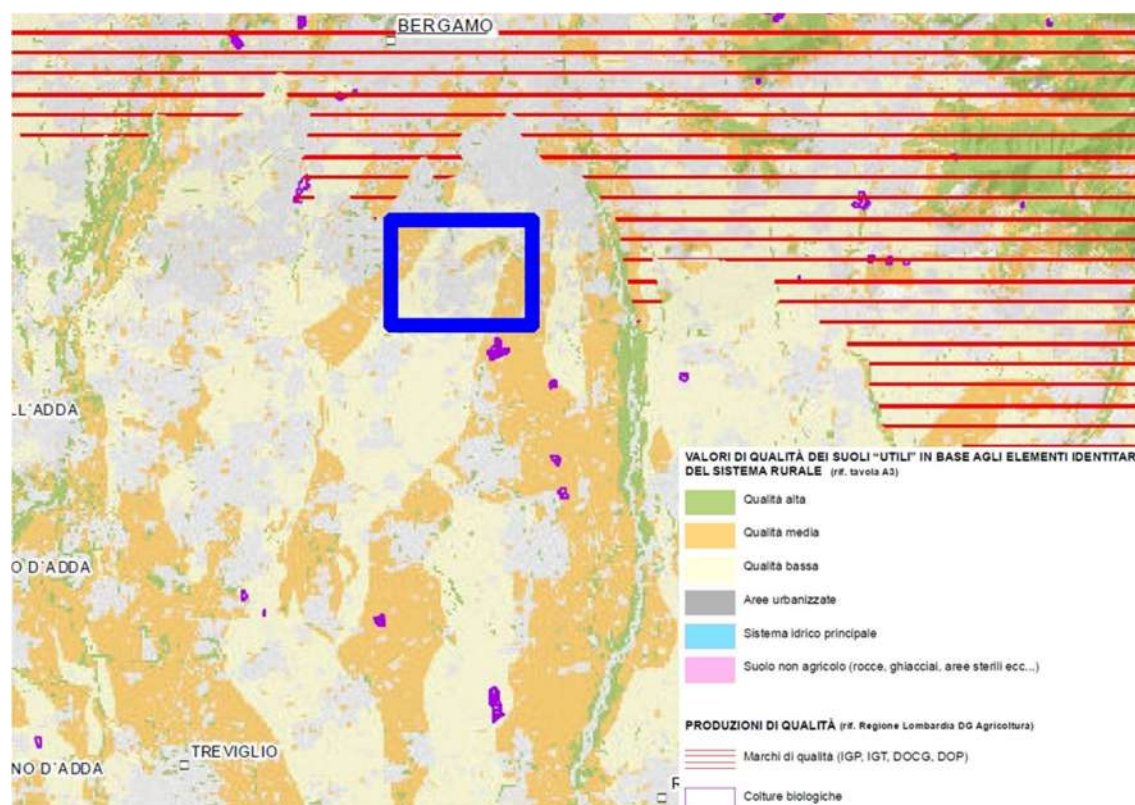


Valori paesistico-ambientali – Fonte PTR

A tali indirizzi si affianca la necessità di rafforzare la rete ecologica regionale e i corridoi ambientali strategici, in particolare lungo le aste fluviali, evitando interventi che possano determinare effetti di frammentazione e ostacolare la continuità ecologica.

In relazione al territorio di Ugnano, le indicazioni del PTR configurano un quadro strategico che orienta le scelte locali verso i seguenti obiettivi:

- privilegiare interventi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente, limitando nuove previsioni di espansione;
- salvaguardare la continuità del sistema agricolo della pianura irrigua, evitando processi di frammentazione;
- garantire la continuità della rete ecologica, con particolare riferimento al corridoio del fiume Serio;
- orientare lo sviluppo insediativo verso forme più compatte e coerenti con la struttura urbana esistente.

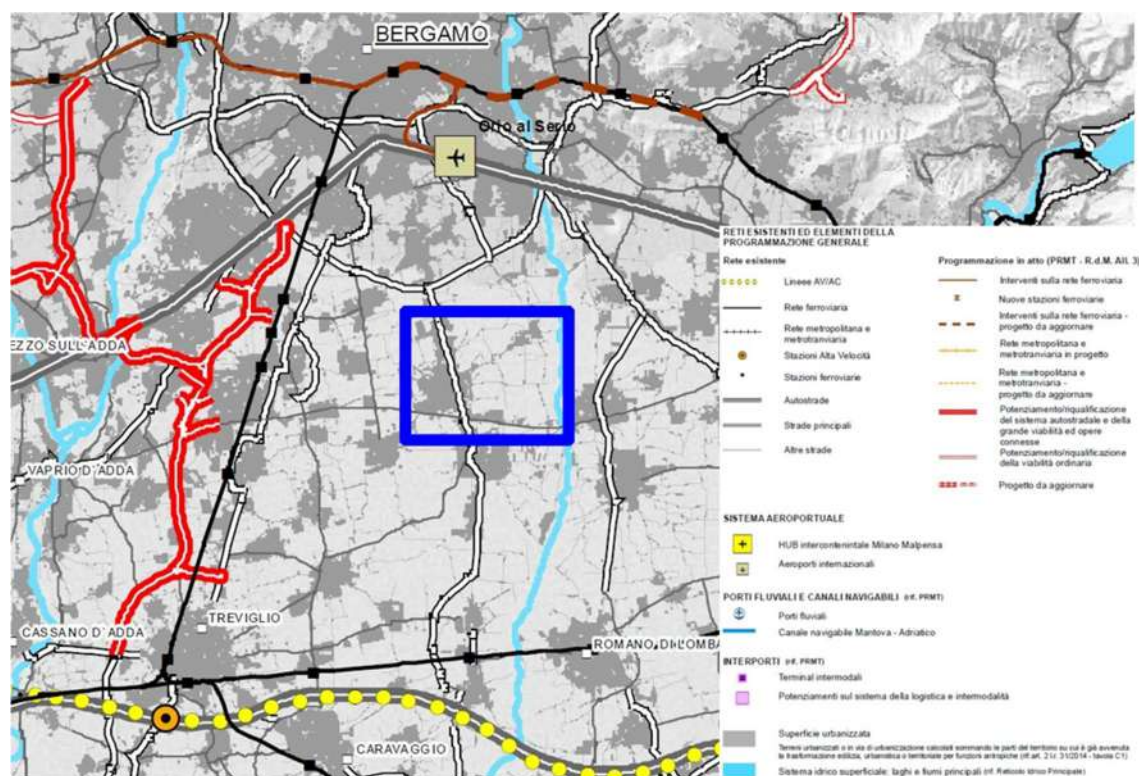


Qualità dei suoli agricoli – Fonte PTR

Il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio (art. 19, comma 1, l.r. 12/2005)

Il Piano Territoriale Regionale, ancora in applicazione dell'art. 19 della L.R. n. 12 del 2005 per il governo del territorio, ha anche natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (d.lgs. n. 42 del 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio").

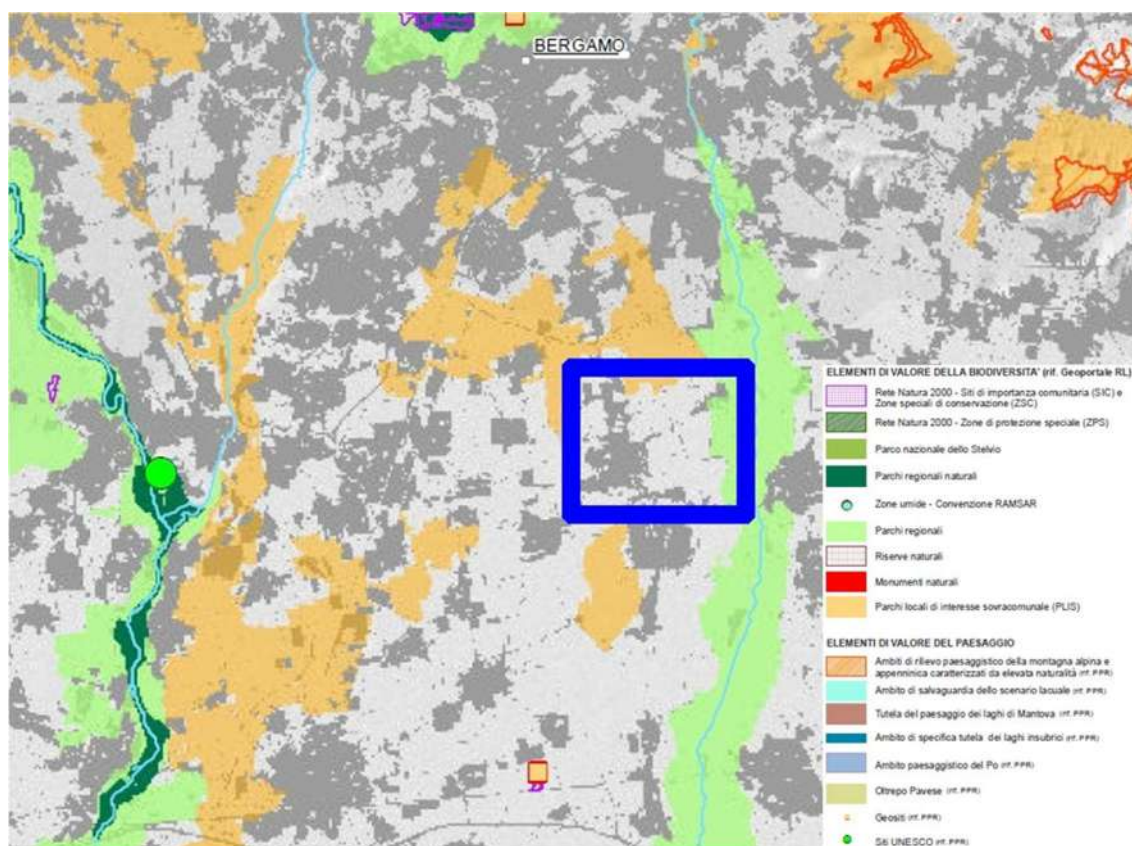
Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è quindi sezione specifica del PTR e disciplina paesaggistica dello stesso, pur mantenendo una compiuta unitarietà e identità.



Sistema infrastrutturale esistente e di progetto – Fonte PTR

La compatibilità degli atti delle varie amministrazioni con il PTR è fondata su:

- coerenza fra visione strategica e obiettivi del PTR e obiettivi degli altri atti di pianificazione;
- espressa articolazione alla scala locale del sistema di lettura e interpretazione del territorio proposta nel PTR (Sistemi territoriali, Ato) che poi orienta la definizione di Criteri e indirizzi per la pianificazione;
- concorso degli strumenti di governo del territorio all'attuazione dei progetti strategici e delle azioni di sistema, come declinati nel capitolo Dare attuazione;
- corretta assunzione degli obiettivi prioritari di interesse regionale e/o sovraregionale.



Elementi di valore emergenti – Fonte PTR

Nel complesso, il PTR configura per il territorio di Urgnano un quadro di riferimento orientato al contenimento del consumo di suolo, alla valorizzazione del patrimonio esistente e alla tutela dei sistemi ambientali e paesaggistici, entro il quale le scelte locali sono chiamate a perseguire modelli insediativi più sostenibili e coerenti con le caratteristiche del territorio.

3.2 PARCO REGIONALE DEL SERIO

Il Parco Regionale del Serio, istituito con L.R. 70/1985, costituisce un ambito di tutela ambientale di rilievo sovracomunale che interessa anche il territorio di Urgnano.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (PTC) definisce il quadro normativo e gli indirizzi di tutela, gestione e valorizzazione delle aree comprese nel perimetro del Parco, con disposizioni vincolanti per la pianificazione comunale.

Il PTC del Parco del Serio persegue obiettivi di tutela e valorizzazione del sistema fluviale e degli ambienti connessi, con particolare riferimento alla conservazione della biodiversità, alla salvaguardia degli habitat e alla riqualificazione delle aree degradate.

Il Piano esercita inoltre una funzione di indirizzo e regolazione dell'uso del suolo, garantendo la compatibilità delle trasformazioni urbanistiche con la vocazione ambientale e paesaggistica del territorio e disciplinando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le disposizioni del Parco assumono carattere vincolante per gli strumenti urbanistici comunali, che sono tenuti a recepirne contenuti e indirizzi.

In relazione al territorio comunale di Urgnano, le disposizioni del PTC del Parco si traducono nella necessità di:

- garantire la tutela delle aree fluviali e delle fasce di pertinenza del fiume Serio;
- preservare la continuità del sistema ecologico e paesaggistico, evitando interventi che possano determinare effetti di frammentazione;
- limitare le trasformazioni insediative non compatibili con la vocazione ambientale del territorio;
- orientare gli interventi verso forme di riqualificazione e valorizzazione del paesaggio fluviale e agricolo.

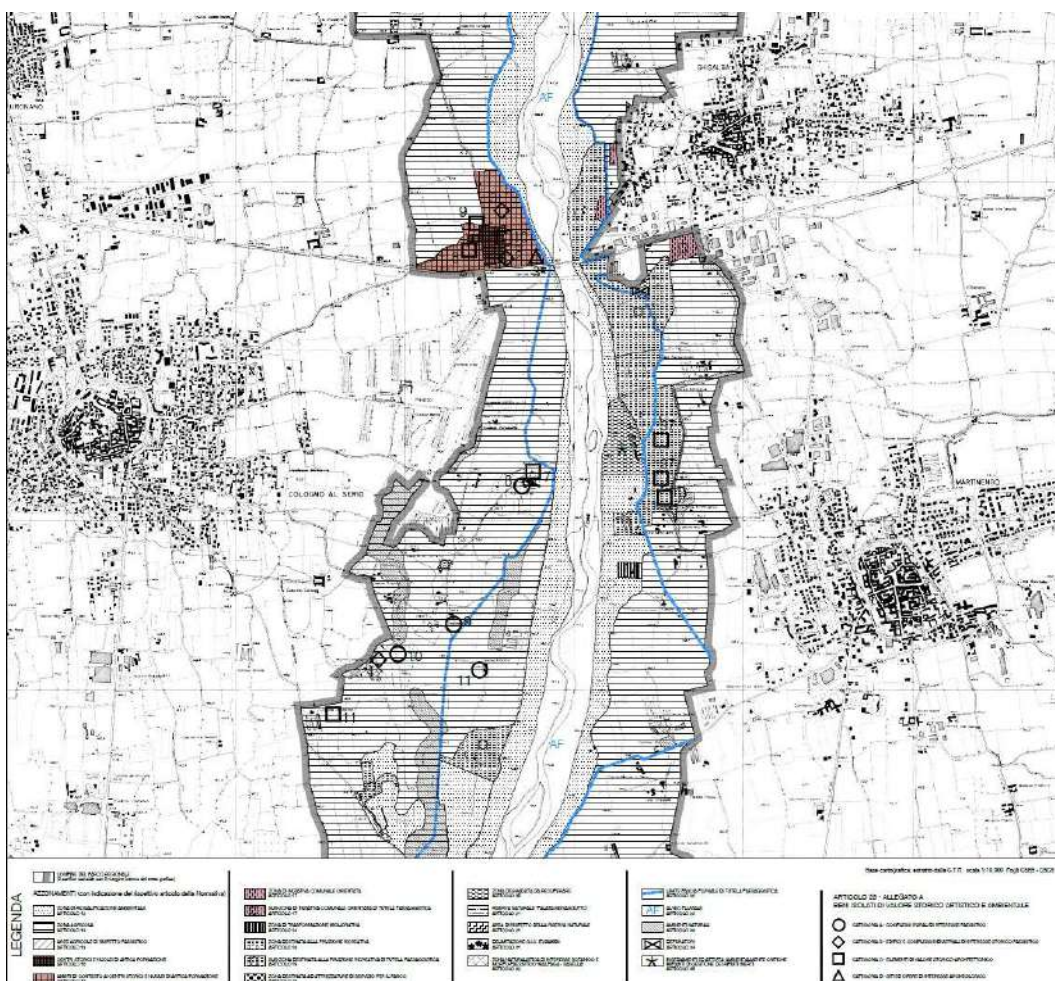
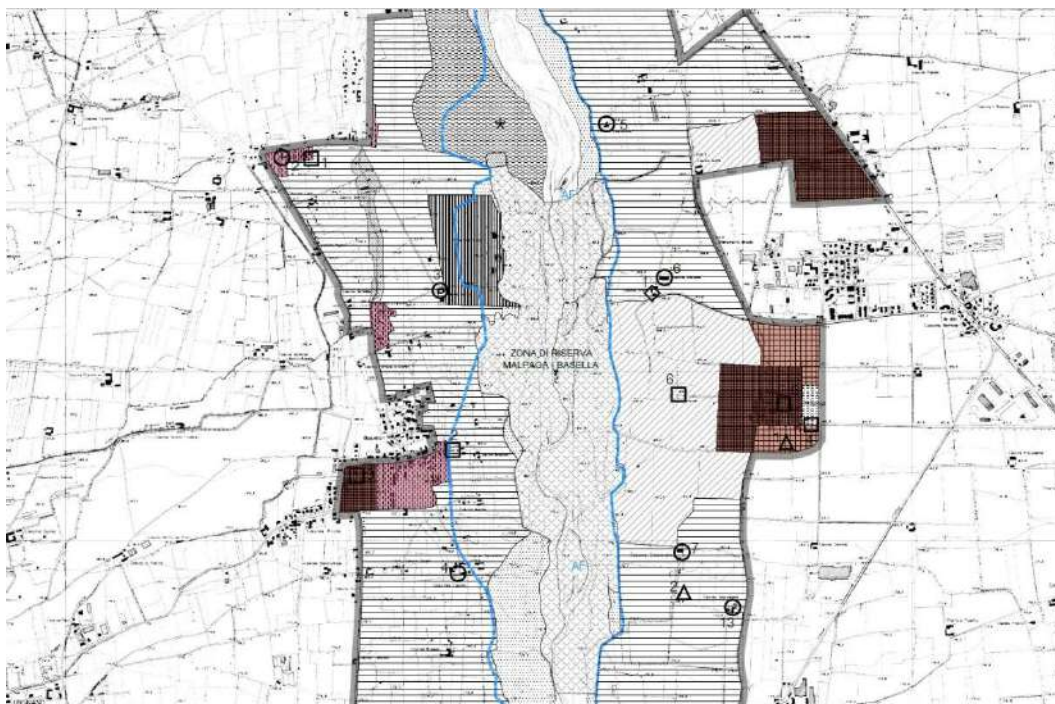
Il PTC del Parco individua, attraverso gli allegati specifici, una serie di beni di valore storico, paesaggistico e ambientale presenti nel territorio comunale, sottoposti a specifiche forme di tutela.

- Categoria A – complessi rurali di interesse paesistico
 - Cascina Casino, alla frazione Basella
- Categoria C – elementi di valore storico-architettonico
 - Ex oratorio privato, alla frazione Basella
 - Santuario dell'Incoronata, alla frazione Basella

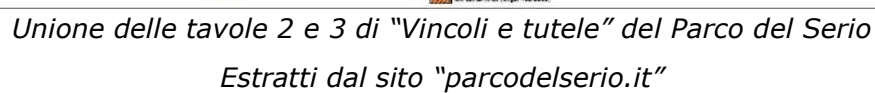
Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco individua, inoltre, nell'Allegato "B" – Beni isolati di significato e valore storico, artistico e ambientale nelle aree esterne al Parco – ulteriori elementi di valore presenti nel territorio comunale ma collocati al di fuori del perimetro del Parco.

- Categoria A – complessi rurali di interesse paesistico
 - Cascina Bottaina
 - Cascina Spina
 - Cascina Soldrini (rudere)
 - Cascina Albareto (Moneta)
 - Cascina Cantona
 - Antica cascina
 - Cascina Ravizza
 - Cascina Mater Domini
 - Cascina Longo
 - Cascina S. Antonio
 - Cascina Bizzara
 - Cascina Il Pedone
 - Cascina Fornace di sopra
 - Cascina Antonini
 - Cascina Ruggeri
- Categoria B – edifici e complessi industriali di interesse storico-paesistico
 - Molini a grano a due ruote
 - Molini a grano a tre ruote
 - Fornace da mattoni e calce
- Categoria C – elementi di valore storico-architettonico
 - Chiesa parrocchiale di Urgnano
 - Chiesa SS. Nazaro e Celso
 - Chiesetta di S. Giuseppe
 - Cappella votiva "Santuella"

- Oratorio di S. Pietro
- Oratorio di S. Maria Maddalena
- Oratorio SS. Trinità
- Antico cimitero
- Castello e Parco Albani
- Villa Secco-Suardi
- Villa Venini



Unione delle tavole 2 e 3 del PTC del Parco del Serio
Estratti dal sito "parcodelserio.it"



3.2.1 Riserva naturale “Malpaga-Basella”

All'interno del territorio del Parco ricade la Riserva Naturale “Malpaga-Basella”, ambito di elevato valore ecologico caratterizzato dalla presenza di habitat di prati aridi (“magredi”), rari nel contesto della pianura lombarda.

La Riserva è sottoposta a specifiche misure di tutela finalizzate alla conservazione degli habitat e delle specie presenti, alla limitazione delle pressioni antropiche e alla promozione di forme di fruizione compatibile.

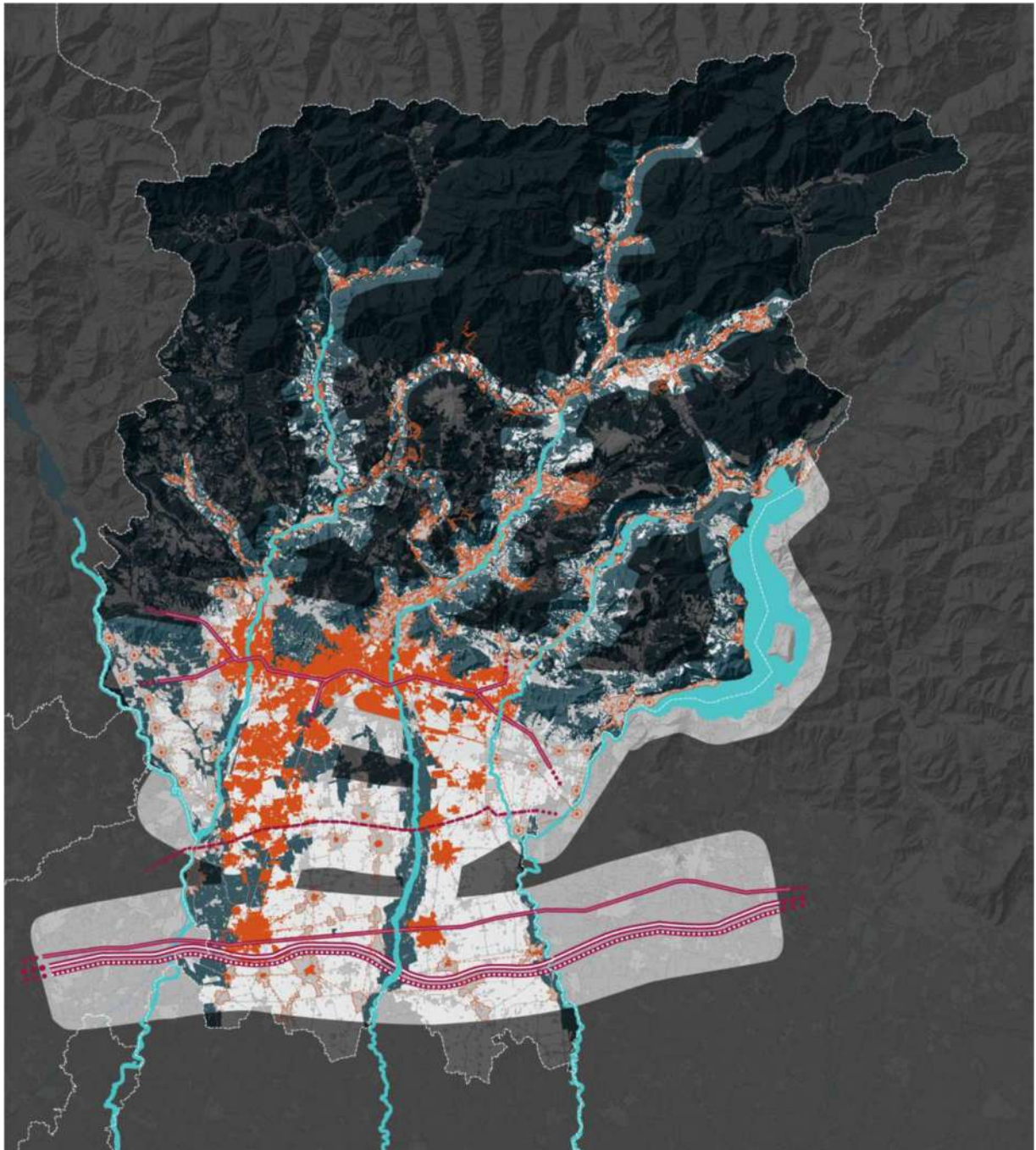
La presenza della Riserva costituisce un elemento di particolare rilevanza nella definizione delle scelte di pianificazione comunale, che devono garantire il mantenimento delle condizioni di equilibrio ecologico e paesaggistico dell'area.

3.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP): OBIETTIVI E AZIONI OPERATIVE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Bergamo costituisce il riferimento per la pianificazione comunale, declinando a scala provinciale gli indirizzi del PTR e del PPR e definendo obiettivi, criteri e regole per il governo del territorio.

Il PTCP articola gli obiettivi strategici e le relative azioni operative secondo i principali sistemi territoriali (urbanistico-territoriale, paesistico-ambientale, infrastrutturale e della manutenzione del territorio), che trovano attuazione nei diversi atti del PGT.

Tale articolazione consente di leggere il piano non solo come quadro di riferimento normativo, ma anche come strumento operativo per la definizione delle scelte alla scala comunale.



*PTCP di Bergamo – 23.1 Quadro sinottico
Estratto da "Documento di Piano – 23. Geografie provinciali"*

In questo quadro, il PTCP individua specifici criteri e indirizzi per la pianificazione comunale, declinati anche in relazione agli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

Con riferimento all'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) CL1 5 "Pianura occidentale del Serio", in cui ricade il Comune di Urgnano, il PTCP individua i seguenti indirizzi:

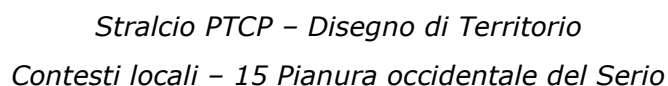
- contenere la frammentazione del tessuto rurale e salvaguardare i residui varchi

di connessione ambientale posti lungo le direttrici di conurbazione;

- le previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari solo al soddisfacimento di fabbisogni;
- deve essere consistente la capacità di rispondere alla domanda insorgente con specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa;
- politiche di rigenerazione attivabili anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areale n. 6, gravitante su Bergamo/Dalmine e areale n. 11 di Treviglio - Caravaggio – tavola 05.D4), da dettagliare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni);
- la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione devono essere declinate anche rispetto alle gerarchie territoriali presenti e alla funzione svolta dai centri di gravitazione locale (Treviglio, Caravaggio e Romano di Lombardia);
- ovest del Serio: evitare fenomeni insediativi che incidano sulla continuità del tessuto rurale evitando l'erosione dei suoli di maggiore qualità o il depauperamento dei suoi elementi infrastrutturali (rete irrigua, fontanili e risorgive, elementi vegetazionali lineari);
- la regolamentazione comunale in materia di qualità dell'aria dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica;
- gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale;
- laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.

Tali indirizzi definiscono il quadro di riferimento entro il quale devono essere impostate le scelte di pianificazione comunale, con particolare attenzione al

Il PTCP svolge un ruolo di raccordo tra la pianificazione regionale e quella comunale, fornendo indirizzi e criteri che devono essere assunti e declinati alla scala locale.



3.3.1 Integrazione – aggiornamento delle valutazioni infrastrutturali provinciali

In relazione alle previsioni infrastrutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), si evidenzia come la Provincia di Bergamo abbia successivamente sviluppato un Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) relativo alla variante della SP591, finalizzato alla valutazione comparativa dei possibili tracciati.

Tale documento, pur non avendo determinato un aggiornamento formale degli elaborati cartografici del PTCP vigente, costituisce un riferimento tecnico significativo in quanto esprime una valutazione comparativa strutturata delle alternative, fondata su analisi trasportistiche, territoriali e ambientali.

In particolare, il DOCFAP analizza, oltre all'ipotesi di mantenimento del tracciato previsto dal PTCP, una soluzione alternativa (denominata "Alternativa 1") caratterizzata dalla realizzazione di un nuovo asse viario indipendente dalla SP122 e dalla previsione di un nuovo attraversamento del fiume Serio.

Gli esiti dello studio evidenziano come tale alternativa:

- consenta una sensibile riduzione della congestione lungo la SP122 e nei punti critici esistenti, in particolare in corrispondenza dell'attuale ponte sul Serio;
- permetta una separazione più efficace dei flussi di traffico, con benefici in termini di sicurezza stradale;
- garantisca una migliore funzionalità complessiva della rete, anche in relazione ai flussi logistici di scala sovracomunale;
- risulti maggiormente coerente con una prospettiva di sviluppo infrastrutturale di medio-lungo periodo.

La valutazione multicriteriale contenuta nel DOCFAP individua, infatti, l'Alternativa 1 quale soluzione preferibile nel confronto complessivo tra le opzioni analizzate.

Alla luce di tali elementi, si è ritenuto opportuno recepire la configurazione infrastrutturale corrispondente all'Alternativa 1, assumendola quale riferimento per la rappresentazione del sistema della mobilità, in quanto espressione del più aggiornato quadro valutativo elaborato a livello provinciale.

Tale scelta è motivata dall'esigenza di garantire coerenza con gli indirizzi tecnici più evoluti e di orientare la pianificazione comunale verso soluzioni in grado di migliorare in modo strutturale le condizioni di accessibilità, sicurezza e funzionalità della rete viaria.

4. INDIRIZZI POLITICO-AMMINISTRATIVI PER IL PGT

Il presente capitolo riporta una sintesi interpretativa del documento di indirizzo predisposto dall'Amministrazione Comunale, allegato alla presente relazione, finalizzata a tradurne i contenuti in indirizzi operativi per la redazione della Variante generale al PGT.

La revisione del PGT si colloca in un contesto normativo e territoriale profondamente mutato rispetto al quadro in cui era stato approvato lo strumento vigente. In particolare, le disposizioni regionali in materia di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana richiedono un aggiornamento sostanziale delle politiche di pianificazione, orientando le trasformazioni territoriali verso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree già urbanizzate.

Alla luce di tali condizioni, l'Amministrazione ritiene necessario procedere alla redazione di una Variante generale al PGT che sappia interpretare in modo coerente le caratteristiche del territorio comunale e le esigenze della comunità locale, definendo un quadro regolativo chiaro, aggiornato e coerente con le prospettive di sviluppo del Comune.

4.1 IMPOSTAZIONE METODOLOGICA DELLA PIANIFICAZIONE

La redazione del nuovo PGT dovrà fondarsi su un approccio conoscitivo che metta al centro l'interazione tra le caratteristiche fisiche del territorio e le dinamiche sociali ed economiche della comunità locale.

L'analisi del territorio e delle sue componenti ambientali, paesaggistiche e insediative dovrà costituire il presupposto per la definizione delle regole e degli

indirizzi di sviluppo, individuando modelli di crescita coerenti con le potenzialità e con i limiti del sistema territoriale.

Su questa base dovrà essere definito un sistema di criteri e di regole che consenta di indirizzare le trasformazioni territoriali verso scenari di sviluppo sostenibili e coerenti con gli obiettivi pubblici.

Il ruolo dell'Amministrazione è quindi quello di definire gli indirizzi di sviluppo del territorio comunale, affidando al sistema delle regole urbanistiche il compito di governare e rendere coerenti i processi di trasformazione.

4.2 SEMPLIFICAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLE NORME URBANISTICHE

Uno degli obiettivi principali affidati alla redazione della Variante riguarda la semplificazione e l'aggiornamento dell'impianto normativo del PGT.

L'Amministrazione ritiene necessario che il nuovo piano si configuri come uno strumento urbanistico più semplice, flessibile e maggiormente aderente alle reali condizioni operative degli interventi edilizi. A tal fine dovrà essere condotta una revisione delle norme vigenti, eliminando disposizioni superate o non più coerenti con il quadro normativo attuale e riformulando gli articoli secondo criteri di maggiore chiarezza ed efficacia applicativa.

Il nuovo assetto normativo dovrà privilegiare criteri e parametri oggettivi, capaci di adattarsi nel tempo alle trasformazioni economiche e sociali, evitando sistemi eccessivamente rigidi che possano ostacolare processi di recupero o riqualificazione del patrimonio edilizio.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla revisione delle destinazioni d'uso, introducendo un sistema di compatibilità funzionali che consenta una maggiore flessibilità nell'utilizzo degli edifici, favorendo il riuso del patrimonio edilizio esistente e prevenendo fenomeni di abbandono o degrado.

4.3 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E TUTELA DEL TERRITORIO AGRICOLO

La Variante al PGT dovrà essere impostata secondo il principio prioritario del contenimento del consumo di suolo, in coerenza con gli indirizzi della normativa regionale.

In tale prospettiva le trasformazioni urbanistiche dovranno essere orientate prioritariamente verso ambiti già urbanizzati o caratterizzati da situazioni di sottoutilizzo o degrado, privilegiando interventi di recupero e di rigenerazione urbana rispetto a nuove espansioni insediative.

Contestualmente dovrà essere salvaguardato il ruolo strategico del territorio agricolo, riconoscendone la funzione produttiva, ambientale e paesaggistica. In tale contesto potrà essere valutato il ruolo delle fasce di transizione tra tessuto urbano consolidato e territorio agricolo, quali elementi di relazione e qualificazione del margine urbano.

4.4 RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

La redazione della Variante dovrà attribuire particolare rilevanza ai processi di rigenerazione urbana e al recupero del patrimonio edilizio esistente.

In coerenza con gli indirizzi regionali in materia di recupero e valorizzazione dell'edificato, il piano dovrà individuare strumenti e regole capaci di favorire la riqualificazione di edifici dismessi o sottoutilizzati, nonché il recupero di fabbricati in condizioni di degrado o abbandono.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al centro storico e ai suoi spazi interni, con l'obiettivo di favorirne la rivitalizzazione e di incentivare interventi di recupero compatibili con i caratteri tipologici e morfologici del tessuto storico.

Analogamente dovranno essere individuate modalità di intervento più coerenti e flessibili per il recupero dei fabbricati rurali esistenti e per la gestione del patrimonio edilizio situato negli ambiti agricoli.

4.5 ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SISTEMA ECONOMICO LOCALE

Il nuovo PGT dovrà definire un quadro regolativo equilibrato per le attività produttive presenti sul territorio comunale.

Da un lato dovrà essere garantito un adeguato livello di controllo sotto il profilo ambientale e della compatibilità territoriale delle attività insediate; dall'altro dovranno essere introdotte condizioni che consentano alle imprese esistenti di evolvere e di adeguarsi alle trasformazioni economiche e tecnologiche.

In tale prospettiva il piano dovrà favorire processi di qualificazione e riconversione delle attività produttive, promuovendo interventi migliorativi dal punto di vista ambientale e funzionale.

4.6 MOBILITÀ, SPAZIO PUBBLICO E SISTEMA DEL VERDE

La Variante al PGT dovrà inoltre affrontare il tema della mobilità e dell'organizzazione dello spazio pubblico, anche in coordinamento con gli strumenti settoriali recentemente predisposti dall'Amministrazione.

In particolare, dovranno essere verificate e ricalibrate le previsioni infrastrutturali interne al territorio comunale, privilegiando soluzioni effettivamente realizzabili e coerenti con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo.

4.7 INDIRIZZO GENERALE

Attraverso i presenti indirizzi l'Amministrazione comunale intende orientare la redazione della Variante al PGT verso uno strumento urbanistico aggiornato, flessibile e coerente con le trasformazioni in atto, capace di coniugare la tutela delle risorse territoriali con le esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità.

In tale contesto potrà essere valutato il ruolo delle fasce di transizione tra tessuto urbano consolidato e territorio agricolo, quali elementi di relazione e qualificazione del margine urbano.

5. LA PARTECIPAZIONE NELL'ITER DEL NUOVO PGT

In coerenza con il quadro normativo di riferimento — in particolare il Decreto Legislativo n. 267/2000 (artt. 8, 9 e 10), la Direttiva 2001/42/CE e la L.R. n. 12/2005 — il processo di formazione del PGT prevede il coinvolgimento dei cittadini nelle scelte di governo del territorio.

La partecipazione non rappresenta un elemento accessorio, ma una componente strutturale del processo di pianificazione, in quanto consente di migliorare la qualità delle decisioni, rafforzare la trasparenza e favorire la costruzione di un quadro condiviso di obiettivi.

Il coinvolgimento dei cittadini, delle associazioni e degli altri soggetti interessati permette di integrare nel processo decisionale conoscenze diffuse e punti di vista diversificati, contribuendo a una lettura più completa del territorio e delle sue esigenze.

A tal fine sono stati attivati strumenti di partecipazione quali momenti pubblici di confronto, incontri tematici e occasioni di ascolto, finalizzati alla raccolta di contributi utili alla definizione degli indirizzi di piano.

5.1 INCONTRI PARTECIPATIVI CON GLI STAKEHOLDER

Nei giorni 13 e 14 gennaio 2026 l'Amministrazione comunale ha promosso una serie di incontri di partecipazione con i principali stakeholder attivi sul territorio comunale, coinvolgendo associazioni, commercianti, operatori agricoli, professionisti tecnici e rappresentanti del settore industriale.

Gli incontri avevano l'obiettivo di raccogliere i bisogni espressi dai diversi settori e dalla popolazione, al fine di orientare in modo consapevole e coerente le scelte del nuovo Piano di Governo del Territorio.

Contestualmente agli inviti agli incontri pubblici rivolti ai principali stakeholder operanti sul territorio comunale, l'Amministrazione ha trasmesso specifici questionari tematici, differenziati per categorie di soggetti (associazioni, professionisti, imprenditori e commercianti). I questionari avevano l'obiettivo di raccogliere in forma strutturata eventuali osservazioni, criticità e bisogni riferiti sia all'assetto urbanistico vigente sia alle prospettive di sviluppo delle diverse attività, così da disporre, già prima degli incontri in presenza, di un quadro preliminare delle istanze emergenti.

I contributi pervenuti hanno costituito una base conoscitiva utile a orientare il confronto successivo, consentendo di approfondire e discutere in modo più consapevole e mirato i temi emersi nel corso degli incontri partecipativi.

Dalla lettura dei questionari è emerso quanto segue.

5.1.1 Commercianti

I questionari dei commercianti restituiscono un quadro differenziato: in molti casi non vengono segnalate criticità dirette, mentre in altri emergono temi ricorrenti legati a:

- insufficienza di parcheggi, spesso utilizzati anche da utenze estranee all'attività;
- necessità di ampliamento o razionalizzazione delle superfici di vendita;
- esigenza di una migliore regolazione della sosta, in particolare per i parcheggi asserviti alle attività commerciali, con maggiore chiarezza normativa tra uso pubblico e uso funzionale all'attività.

Nel medio periodo, alcuni operatori segnalano la necessità di strutture più accessibili, funzionali e dotate di adeguata sosta, al fine di mantenere competitività e qualità del servizio offerto.

5.1.2 Associazioni

Dai questionari compilati dalle associazioni emerge una generale assenza di criticità rilevanti sull'assetto urbanistico complessivo, accompagnata tuttavia dalla segnalazione di carenze puntuali nella dotazione di spazi per l'aggregazione e le manifestazioni, in particolare nella frazione di Basella.

È stata inoltre evidenziata l'esigenza di disporre di sedi associative adeguate, anche condivise, e di spazi stabili a supporto delle attività sociali e ricreative, oggi svolte in condizioni provvisorie o non ottimali.

5.1.3 Industriali e imprenditori

I questionari degli operatori industriali evidenziano bisogni legati a:

- sviluppo e razionalizzazione delle attività produttive esistenti, spesso limitate da norme ritenute non più coerenti con il quadro normativo ambientale e autorizzativo vigente;
- necessità di spazi aggiuntivi, miglioramento della viabilità di accesso, separazione dei flussi e adeguamento logistico-funzionale;
- criticità infrastrutturali (accessi, fognature, parcheggi, sicurezza);
- richiesta di superare approcci rigidamente preclusivi, in particolare per le attività insalubri di prima classe, attraverso valutazioni prestazionali e caso per caso;
- forte attenzione al riuso di aree produttive dismesse, per evitare nuovo consumo di suolo e garantire continuità occupazionale.

È inoltre richiamata l'esigenza di considerare correttamente i fattori di rischio industriale sovracomunale, laddove presenti, nella pianificazione urbanistica o nei comuni contermini.

5.2 SINTESI DEI BISOGNI EMERSI E INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DEL PGT

5.2.1 Commercianti: flessibilità normativa e tutela del commercio di vicinato

Nel confronto con i commercianti è stata evidenziata una diffusa percezione di rigidità della normativa vigente, che tende a cristallizzare le destinazioni d'uso esistenti e a determinare una parcellizzazione eccessiva del territorio.

È emersa con chiarezza la fragilità strutturale del settore, aggravata dalla presenza di alcune strutture commerciali di maggiore dimensione, percepite come

potenzialmente in grado di compromettere la sopravvivenza degli esercizi di vicinato storici.

Sono stati affrontati anche i temi legati alle limitazioni normative di settore, con riferimento alle recenti evoluzioni legislative (tra cui la disciplina comunemente nota come "Bolkestein"), e alla difficoltà di intervenire sulle categorie merceologiche insediabili anche in ambiti già destinati al commercio.

In questo contesto, è stata espressa l'esigenza di una maggiore flessibilità normativa, che consenta l'inserimento di nuove destinazioni d'uso compatibili e favorisca l'insediamento di strutture commerciali e di servizio realmente funzionali alla collettività.

È stata inoltre avanzata la proposta di introdurre categorie intermedie di medie strutture di vendita, collocate tra l'esercizio di vicinato (fino a 150 mq) e le medie strutture (fino a 1.500 mq), al fine di meglio calibrare l'offerta commerciale sulle reali esigenze del territorio.

5.2.2 Associazioni: servizi, qualità urbana e territorio

Nel confronto con le associazioni sono emerse con particolare evidenza le questioni legate alla dotazione dei servizi e alla loro distribuzione sul territorio comunale.

In particolare, è stata sottolineata l'importanza dei servizi per l'istruzione, degli spazi scolastici e degli spazi di aggregazione, riconosciuti come elementi centrali per la qualità della vita e per la coesione sociale.

Un tema rilevante ha riguardato il trasporto pubblico, con specifica attenzione alle categorie più deboli (anziani e giovani). Per questi ultimi è stata evidenziata la necessità di migliorare i collegamenti da e verso il capoluogo, segnalando come la frazione di Basella presenti maggiori criticità rispetto al centro, sia in termini di frequenza del servizio sia di accessibilità complessiva.

Sono stati inoltre affrontati i temi relativi alle attrezzature sportive e, con riferimento alla frazione di Basella, l'opportunità del loro ampliamento, anche in relazione alla soluzione del noto problema degli spazi attrezzati per le feste, oggi inadeguati.

È stata inoltre evidenziata, sempre in riferimento alla frazione della Basella, la debolezza del settore commerciale di vicinato, pur riconoscendo nella frazione una presenza complessiva di servizi pubblici molto significativa.

Ampio spazio è stato dedicato alla riorganizzazione della piazza di Basella, alla sua rifunzionalizzazione e al recupero delle aree del monastero, nonché alla questione della tensostruttura, per la quale è stata espressa l'esigenza di una soluzione definitiva che consenta di garantire spazi adeguati e stabili per l'aggregazione e per lo svolgimento delle numerose iniziative e feste che caratterizzano la vita della frazione.

In relazione allo sviluppo residenziale, tenuto conto degli andamenti demografici e delle previsioni di crescita contenuta, è emersa una posizione condivisa circa l'opportunità di mantenere uno sviluppo residenziale complessivamente limitato e adiacente al tessuto consolidato, per evitare indesiderati effetti di sprawl. È stato tuttavia riconosciuto che, in particolare a Basella, modesti incrementi di popolazione, anche derivanti dal mantenimento di limitati diritti edificatori, potrebbero contribuire a sostenere il commercio di vicinato e la permanenza degli esercizi esistenti.

Nel corso del confronto è stata inoltre richiamata l'attenzione sulla qualità dei progetti, soprattutto in presenza di ambiti e fasce tutelate, e sul tema della fruibilità del territorio agricolo e naturale, dei sentieri e dei percorsi, nonché sulla necessità di tutelare gli elementi strutturanti del paesaggio (rogge, filari alberati, percorsi storici).

È stato infine affrontato il tema della tutela e rifunzionalizzazione delle cascate in zona agricola, considerate risorsa identitaria e potenziale elemento di valorizzazione del territorio, che sono oggi assoggettate a una disciplina che ne rende problematico il recupero.

5.2.3 Professionisti: sostenibilità economica, parametri edilizi e centro storico

Nel confronto con i professionisti sono stati affrontati in modo approfondito i temi legati alla sostenibilità economica degli interventi e agli oneri posti dal PGT vigente; è stato rilevato come numerosi piani attuativi, approvati oltre dieci anni fa in una fase di espansione del mercato, oggi risultino difficilmente attuabili a causa di

impegni finanziari non più coerenti con i costi reali e con le attuali aspettative di redditività.

È stata pertanto segnalata l'opportunità di una rivisitazione dei parametri urbanistici ed edilizi, introducendo margini di flessibilità, anche attraverso forme di confronto diretto con l'Amministrazione, pur nel rispetto di adeguati meccanismi di controllo. In particolare, è stato suggerito di riconsiderare le altezze massime degli edifici, spesso ritenute limitanti, valutando la possibilità di incrementarle, ad esempio di un piano, per migliorare la fattibilità degli interventi.

Un ulteriore tema ha riguardato le aree classificate come orti e giardini privati, le cui norme particolarmente restrittive penalizzano proprietà con ampia disponibilità di suolo; è stata quindi ipotizzata la possibilità di riconoscere limitati diritti edificatori, in grado di riattivare dinamiche edilizie oggi bloccate.

Con riferimento alle zone produttive, è emersa la necessità di una maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso, per intercettare nuove funzioni. che il PGT vigente non prevedeva, ma che oggi rappresentano segmenti significativi del mercato.

Ampio spazio è stato dedicato al centro storico e alle cascine sparse, per le quali le norme vigenti risultano talvolta di ostacolo a recuperi compatibili, pur nella salvaguardia dei valori storico-architettonici. Al riguardo è stata anche segnalata la criticità delle prescritte dimensioni minime degli alloggi, che in alcuni casi impediscono interventi di recupero destinati a rispondere a esigenze abitative reali, anche di carattere familiare, soprattutto per cittadini con limitate capacità economiche.

Al tema della dimensione minima degli alloggi si accompagna la preoccupazione per la carenza di parcheggi nel centro storico, e per il rischio che un'eccessiva frammentazione degli immobili possa aggravare tale criticità.

È stata infine discussa la possibilità di introdurre meccanismi premiali (anche trasferibili in altri ambiti del territorio), pur riconoscendo la complessità di definire sistemi efficaci di corrispondenza tra diritti generati (decollo) e reali possibilità di utilizzo (atterraggio).

Nel quadro complessivo, è stato sottolineato come interventi di riqualificazione degli spazi pubblici possano costituire una leva importante per attrarre investimenti, rafforzare la residenza stabile e sostenere il commercio di vicinato, contribuendo a migliorare la qualità urbana complessiva.

Con riferimento alla frazione di Basella, sono stati richiamati i temi del mantenimento degli esercizi di vicinato e del possibile ampliamento del centro sportivo.

5.2.4 Industriali: flessibilità, riuso e compatibilità ambientale

Nel confronto con gli industriali, al quale ha partecipato anche un rappresentante di Confindustria, sono stati affrontati i temi relativi alle attività insalubri di prima classe, il cui insediamento risulta fortemente limitato dal PGT vigente. È stato osservato come le attuali normative ambientali, unitamente ai sistemi autorizzativi e di controllo sovraordinati, offrano già garanzie significative rispetto alle potenziali ricadute sulla residenza, rendendo auspicabile un approccio meno rigidamente preclusivo.

È stata quindi proposta l'introduzione di valutazioni 'caso per caso', basate su criteri prestazionali e sull'analisi delle effettive ricadute ambientali, in modo che anche il PGT possa concorrere a un controllo più mirato e flessibile.

Con riferimento alle altezze degli edifici produttivi, è stata segnalata la necessità di consentire maggiori margini, soprattutto per attività che richiedono volumi e altezze elevate (ad esempio magazzini automatizzati ma non solo), evitando divieti aprioristici e privilegiando il confronto con l'Amministrazione per la verifica di compatibilità.

Un tema ritenuto strategico è stato quello delle aree produttive dismesse, per le quali è stata sollecitata una chiara politica di promozione del riuso anche a fini produttivi, sia per ridurre il consumo di suolo sia per evitare, nel medio-lungo periodo, una carenza di aree disponibili per le attività economiche, fondamentali per l'occupazione e il benessere complessivo della comunità.

Gli imprenditori hanno infine ribadito la disponibilità al confronto e alla concertazione, sottolineando come l'attività produttiva non persegua finalità

speculative, ma contribuisca alla crescita del territorio e al mantenimento di adeguati livelli di redditività e qualità della vita.

La partecipazione dei cittadini nella pianificazione territoriale non riguarda soltanto la fase iniziale di definizione del piano, ma deve estendersi lungo tutto il processo, compresa la fase di attuazione. È importante che i cittadini siano informati sulle decisioni prese e sui progressi compiuti, al fine di garantire una trasparenza e una responsabilità condivisa nella gestione del territorio.

In conclusione, la dimensione partecipativa nella costruzione del piano di governo del territorio rappresenta un'opportunità per coinvolgere attivamente i cittadini nella definizione delle politiche urbane. Attraverso un processo inclusivo, trasparente e responsabile, è possibile promuovere una pianificazione territoriale che risponda alle esigenze e alle aspettative della popolazione, favorendo uno sviluppo sostenibile e una migliore qualità di vita nel territorio.

5.3 ISTANZE DI PARTECIPAZIONE

Il Comune di Ugnano ha avviato la stesura della variante al Piano di Governo del Territorio e relativa VAS con la Delibera di Giunta di Comunale n. 189 del 19/10/2017 (Avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti della variante al piano di governo del territorio unitamente alla valutazione ambientale), ai sensi del comma 3 dell'Art. 5 della L.R. 31/2014 finalizzata al suo adeguamento al nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – avvio del procedimento ex Art. 13 comma 2 della L.R. 12/2005).

A seguito della pubblicazione della Delibera citata, che invitava la popolazione a presentare eventuali richieste per proporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale temi di interesse pubblico, è pervenuta agli Uffici competenti una serie di contributi che è stata valutata insieme agli amministratori e l'Ufficio Tecnico Comunale.

I temi emersi dalle varie richieste della cittadinanza sono rappresentati nella tabella che segue.

N.	DATA	PROT. N.	OGGETTO	TIPOLOGIA
1A	41488	8634	richiesta di trasformazione PA6 in area residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
2A	41557	10937	Cambio destinazione capannone agricolo	CAMBIO USO
3A	42794	3356	Richiesta rimozione vincolo di demolizione	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
4A	43027	17022	Richiesta trasformazione da verde urbano a industriale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
1	43070	19910	Richiesta di variazione della destinazione d'uso dell'immobile sito in Via Fausto Coppi n. 814, foglio 4, mappale 1341, sub. 709 e 710, da agricolo a deposito.	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
2	25.01.2018	1612	Richiesta di variante inerente aumento indici urbanistici del 20% dell'attuale sup. coperta	AUMENTO POSSIBILITA' EDIFICATORIE
3	25.01.2018	1613	Osservazioni al Piano di Classificazione Acustica Comunale vigente	RICHIESTA SPECIFICA
4	29.01.2017	1888	Inserimento area "ambito produttivo" con capacità edificatoria di 1000 mq. si slp	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
5	05.02.2018	2362	cancellazione strada prevista ATR1	VIABILITA'
6	05.02.2018	2360	cancellazione strada prevista ATR1	VIABILITA'
7	05.02.2018	2360	possibilità di recupero immobile posto Centro Storico	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
8	05.02.2018	2411	maggiorni compensazioni immobili Conceria Conti	DIMINUZIONE ONERI
9	06.02.2018	2412	variante per immobile posto in Via Comun Nuovo 244	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
10	06.02.2018	2413	individuazione specifica normativa urbanistica	MODIFICA NTA
11	06.02.2018	2416	richiesta di inserimento area edificabile a destinazione residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
12	06.02.2018	2417	richiesta inserimento area agricola ad area residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
13	06.02.2018	2420	richiesta specificazioni allargamento strada Ate10	VIABILITA'
14	06.02.2018	2485	richiesta variante per Nuclei di antica formazione	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
15	06.02.2018	2486	richiesta variante per Nuclei di antica formazione	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
16	06.02.2018	2488	richiesta variante Piano attrezzature religiose	RICHIESTA SPECIFICA
17	07.02.2018	2511	richiesta inserimento area agricola ad area residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
18	07.02.2018	2522	Proposte varie inerenti il territorio di Ugnano	RICHIESTA SPECIFICA

19	07.02.2018	2523	ambiti produttivi confermati di sostituzione di carattere artigianale e area verde Cremasca	RICHIESTA SPECIFICA
20	07.02.2018	2527	richiesta di variante per nuclei storici	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
21	07.02.2018	2532	proposta di variante inerente circonvallazione ovest	VIABILITA'
22	07.02.2018	2537	richiesta inserimento area agricola in residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
23	07.02.2018	2538	richiesta modifica destinazione area: da ambito ATr 11 a Ambito tessuto consolidato	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
24	07.02.2018	2539	Richiesta di variante per Nuclei di antica formazione	MODIFICA NTA
25	07.02.2018	2544	richiesta inserimento area agricola ad area residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
26	07.02.2018	2545	richiesta inserimento porzione area da destinarsi ad ampliamento strada di accesso	VIABILITA'
27	07.02.2018	2547	richiesta di modifica norme per impianti di depurazione conto terzi	RICHIESTA SPECIFICA
28	07.02.2018	2608	richiesta variante per Nuclei di Antica Formazione	MODIFICA NTA
29	07.02.2018	2618	richiesta di varianti varie inerenti attività agricola - Complesso agricolo la Bizzera	RICHIESTA SPECIFICA
30	08.02.2018	2619	richiesta revisione progetto della nuova circonvallazione	VIABILITA'
31	08.02.2018	2620	richiesta di variante inerente scheda 31 Piano Cascine - Loc.Basella	RICHIESTA SPECIFICA
32	08.02.2018	2621	richiesta di trasformazione PA6 in area residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
33	08.02.2018	2624	Proposta di variante ATR1	TRASFORMAZIONE IN AMBITI AGRICOLI
34	08.02.2018	2626	cambio destinazione area identificata come "Servizi di progetto" ad area residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
35	08.02.2018	2636	richiesta di aumento capacità edificatoria P.A. 12	AUMENTO POSSIBILITA' EDIFICATORIE
36	08.02.2018	2639	richiesta inserimento parte area agricola come zona edificabile a destinazione industriale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
37	08.02.2018	2640	richiesta di trasformazione aree a destinazione deposito materiale e attr. edili a area residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
38	08.02.2018	2641	richiesta trasformazione area agricola ad area residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI

39	08.02.2018	2642	richiesta trasformazione area per attività agricola ad area attività artigianali commerciali e terziarie	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI/TERZIARI/ARTIGIANALI
40	08.02.2018	2644	richiesta variante inerente insediamento produttivi - VAS	RICHIESTA SPECIFICA
41	08.02.2018	2647	osservazioni inerenti immobile posto Via M. Grappa isolato C5 corte 4a	RICHIESTA SPECIFICA
42	08.02.2018	2648	proposta di variante inerente Circonvallazione Ovest	VIABILITA'
43	08.02.2018	2649	proposte varie inerenti: scarichi industriali - viabilità - consumo suolo - centro storico	RICHIESTA SPECIFICA
44	08.02.2018	2650	proposta di ulteriori opportunità rapporti aeroilluminanti Centro Storico	RICHIESTA SPECIFICA
45	08.02.2018	2651	proposta di variante riguardante "Ambiti caratterizzati dalla presenza di giardini privati"	MODIFICA NTA
46	08.02.2018	2652	proposte varie inerenti : riduzione consumo del territorio - Centro Storico - viabilità e trasporti	RICHIESTA SPECIFICA
47	08.02.2018	2654	possibilità di attuare 100% del volume in commerciale fronte strada nell'ambito P.A. 15 - Via Piemonte	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI/TERZIARI
48	16.03.2018	5330	possibile trasformazione area agricola in area ad utilizzo industriale (logistica)	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
49	19.04.2018	7496	possibile trasformazione area agricola in area residenziale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
50	19.04.2018	7497	possibilità ampliamento Cascina Drago	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
51	03.05.2018	8172	possibilità variazione destinazione : da art. 38 a art. 44	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI/TERZIARI
52	28.05.2018	9608	richiesta variazione di terreno da art. 51 ad art. 52	RICHIESTA SPECIFICA
53	04.06.2018	10203	richiesta ritrasformazione in area agricola di area individuata attualmente come ATr10	TRASFORMAZIONE IN AMBITI AGRICOLI
54	27.07.2018	13271	variante normativa per insediamento attività insalubre di I^ classe	MODIFICA NTA
55	07.08.2018	13766	richiesta cambio di destinazione terreno da aricolo a residenziale,-commerciale-artigianale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI/TERZIARI/ARTIGIANALI
56	26.09.2018	16236	richiesta di riconversione da ambito di trasformazione ATr1 ad ambito agricolo dei terreni di proprietà	TRASFORMAZIONE IN AMBITI AGRICOLI
57	22.10.2018	18258	richiesta formazione nuova strada per accesso veicolare al Cimitero di Basella riservando il viale alberato ai pedoni	VIABILITA'

58	22.11.2018	20338	richiesta variante previsioni ATp2	RICHIESTA SPECIFICA
59	15.01.2019	804	richiesta utilizzo di capannone agricolo a deposito	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
60	43489	1404	modifica normativa per consentire la recinzione di un'area agricola addossata ad un'area produttiva	MODIFICA NTA
61	43489	1425	modifica del grado d'intervento da secondo a terzo della cascina Picenni n. 7	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
62	43581	7479	variante normativa Piano delle Regole	MODIFICA NTA
63	43696	13943	variante normativa ambio ATR9 per la realizzazione di un'esposizione commerciale di circa mq 1350	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI
64	43703	14300	modifica della normativa dell'ambito per consentire la destinazione per strutture ricettive e/o turistiche	MODIFICA NTA
65	43767	18222	richiesta modifica da Ambiti misti per attività artigianali, commerciali e terziarie di completamento e/o sostituzione in Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
66	43804	20474	richiesta acquisto locali adibiti ad uso farmacia siti in via B. Colleoni, 70, fraz. Basella.	RICHIESTA SPECIFICA
67	43804	20476	richiesta modifica destinazione d'uso PA2, lotti 5-6-7-8, da Ambiti per attività produttive (art. 40) a Ambiti misti per attività artigianali, commerciali e terziarie di rivitalizzazione e qualificazione dell'esistente	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI/TERZIARI
68	43804	20479	richiesta stralcio porzione di proprietà fg. 16, mapp. 2324, sub. 3 graffato con mapp. 7953 sub. 3, mapp. 2324 sub. 9 e conferma destinazione d'uso immobile residenziale compendio Cascina Francesca e inserimento dello stesso in Ambito del tessuto urbano consolidato-Ambito residenziale	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
69	43804	20480	richiesta stralcio porzione di proprietà fg. 16, mapp. 2324 sub. 7, mapp. 7953, sub. 5 e attribuzione destinazione d'uso immobile residenziale compendio Cascina Francesca e inserimento dello stesso in Ambito del tessuto urbano consolidato-Ambito residenziale	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI

70	43805	20548	richiesta annullamento istanza presentata in data 27/07/2018, modifica destinazione d'uso compendio industriale posto in via dei Curti, 887, fg. 10, mapp.li 1289 e 5184, ad attività di fine chemicals	-
71	43808	20600	richiesta suddivisione area viale delle Rimembranze, 392, fg. 9, mapp. 4262, in due destinazioni d'uso e mantenimento indici edificatori	MODIFICA DESTINAZIONI
72	43863	3792	richiesta di conversione funzionale della Cascina Spina, con funzioni ricettive direzionali residenziali sportive, e mantenimento della restante parte dell'area con funzione agricola	TRASFORMAZIONE IN AMBITI TERZIARI
73	44168	5439	vincolo allargamento strada ambito ATR10	VIABILITA'
74			richiesta di cambio destinazione urbanistica per ampliamento produttivo e logistico interno	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
75	17/09/2020	19192	richiesta di riconversione da ambito di trasformazione ATr7 ad ambito agricolo dei terreni di proprietà	TRASFORMAZIONE IN AMBITI AGRICOLI
76	27/11/2020	24804	richiesta di stralciare la zona da "Nuclei di Antica Formazione - Centro Storico"	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
77			richiesta di modifica ambito con riduzione capacità e possibilità di Permesso di Costruire Convenzionato	RICHIESTA SPECIFICA
78	24/02/2021	4624	richiesta di variante inerente scheda 44 Piano Cascine - Loc.Basella	-
78b			richiesta annullamento istanza n.78	-
79	44236	20918	eliminazione vincolo allargamento strada ambito ATR10	VIABILITA'
80	25/05/2021	12898	richiesta di conversione area agricola in commerciale media struttura	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI
81	44607	3548	modifica da "Ambito: Nuclei di antica formazione" a "Ambito di valorizzazione dei tessuti storici"	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI/COMMERCIALI/TERZIARI/ARTIGIANALI
82	44607	3562	modifica scheda PdR quadrante A isolato 3, non reiterare vincolo	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
83	44628	5299	permettere incrementi 20% della SR in ambiti saturi	MODIFICA NTA
84	44649	7525	preservare l'immobile di cui è prevista la demolizione	RICHIESTA SPECIFICA

85	44652	7885	rimozione dell'Ambito ATr6 in agricolo oppure porzione edificabile di completamento su via S. Lorenzo	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
86	44735	15571	riduzione superficie edificabile a vantaggio di superficie verde e a parcheggi uso pubblico	AUMENTO AREE A STANDARD
87	44774	18855	ambito Atr2: eliminare ulteriori mq 50/ab di dotazione servizi	DIMINUZIONE ONERI
88	44805	21366	eliminazione della viabilità di progetto interessante il lotto di proprietà	VIABILITA'
89	44805	21367	eliminazione vincolo *** che impedisce ampliamento o cambio destinazione locali accessori	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
90	44935	397	eliminazione di prescrizioni di demolizione scala e ballatoio in Centro Storico, quad. C, isolato C4, corte 5, corpo e1 ed e2 e parzialmente d	RICHIESTA SPECIFICA
91	44970	3373	modifica da "Ambiti per attività agricole a carattere non strategico a "Ambiti misti per attività artigianali terziarie"	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
92	45037	9283	mantenimento corpo 1 demolizione corpo 2 invece che il contrario - cascina 49	CORREZIONE
93	45211	21827	modifica da "Ambiti per attività agricole a carattere non strategico a "Ambiti misti per attività artigianali terziarie"	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
94	45272	26517	eliminazione NTA PdR art.5 c.3	MODIFICA NTA
95	45350	5131	modifica da "Agricolo forestale in seminativi semplici e di tutela ambientale paesaggistica" a terreno edificabile	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
96	45364	6317	modifica da zona attività turistico-ricettive di pubblico intrattenimento e spettacolo in media struttura di vendita commerciale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI
97	45366	6514	possibilità di insediare esercizi commerciali non solo di vicinato ma anche di media struttura di vendita	RIMOZIONE VINCOLI/SEMPLIFICAZIONI
98	45391	8457	estendere possibilità edificatoria su tutto il lotto	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
99	45517	18468	area in "Ambiti caratterizzati da giardini privati": possibile realizzare pergolati o gazebi?	RICHIESTA SPECIFICA

100	45518	18388	modifica da area in "Ambiti caratterizzati da giardini privati" a "Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie pluripiano disomogenee"	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
101	45600	23822	modifica da "D10 Zona produttiva di completamento e/o sostituzione e/o ristrutturazione per attrezzature private ricettive" a zona commerciale con possibilità di insediamento medie strutture alimentari	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI
102	45757	8541	chiede possibilità ampliamento per installazione forno di oltre 18 m	TRASFORMAZIONE IN AMBITI PRODUTTIVI
103	45831	14513	modifica di NTA PdR per prevedere alloggi con superficie < 55 mq	MODIFICA NTA
104	45853	16283	modifica percorso pista ciclopedonale in Atp4 da mettere tutta a nord della SP122	VIABILITA'
105	45902	19444	eliminazione della viabilità di progetto interessante il lotto di proprietà	VIABILITA'
106	45902	19448	eliminazione vincolo *** che impedisce ampliamento o cambio destinazione locali accessori	RICHIESTA SPECIFICA
107	45918	20542	trasformazione da "Ambiti agricoli di valore strategico" ad ambiti residenziali e misti (commerciali, artigianali, terziari)	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI
108	45932	21587	richiesta di trasferimento di capacità edificatoria di struttura di vendita	RICHIESTA SPECIFICA
109	45946	22564	richiesta di possibilità di deroga per costruire a meno di 5 m di distanza dai confini	MODIFICA NTA
110	45950	22832	richiesta di modifica delle NTA in materia di pannelli della recinzione da prevedere più permissive	MODIFICA NTA
111	45972	24498	area da stralciare da "Ambiti caratterizzati da presenza di giardini privati" e inserire in "Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie pluripiano disomogenee"	TRASFORMAZIONE IN AMBITI RESIDENZIALI

112	45974	24684	si tratta di "Ambiti produttivi confermati allo stato di fatto a superficie coperta determinata", oltre a (in piccola parte) "Ambiti produttivi confermati idi sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale e, del Gruppo Consulenze Ambientali, "Ambiti agricoli di valore strategico	RICHIESTA SPECIFICA
113	46058	2914	richiesta di ripermimetrazione dell'ambito ATp2	RICHIESTA SPECIFICA
114	46093	6225	richiesta di modifica da produttivo artigianale a commerciale	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI
115	46093	6226	identica alla precedente	TRASFORMAZIONE IN AMBITI COMMERCIALI

6. SINTESI DEL CONTESTO SOCIO-INSEDIATIVO

Il territorio comunale di Ugnano si colloca nella pianura bergamasca, in posizione baricentrica rispetto ai poli di Bergamo e Treviglio e in prossimità delle principali direttrici infrastrutturali. Questa collocazione ha inciso in modo determinante sulle trasformazioni urbane e insediative del comune, favorendo una progressiva integrazione nel sistema territoriale sovracomunale e una crescita costante, sia demografica sia edilizia, pur all'interno di un contesto storicamente agricolo. Comprendere tale percorso richiede di leggere la forma urbana come esito di scelte urbanistiche, dinamiche economiche e trasformazioni sociali, oltre che delle pratiche d'uso e della vita comunitaria: è da questa lettura che il nuovo PGT assume avvio.

La struttura insediativa di Ugnano, formatasi a partire dal nucleo storico di origine medievale e progressivamente ampliata nel secondo dopoguerra, costituisce oggi un sistema articolato in cui coesistono tessuti compatti di antica formazione, espansioni recenti e ambiti produttivi.

Il centro storico costituisce ancora oggi il cuore fisico e simbolico del paese. Attorno alla Rocca viscontea – poi Albani – si sviluppa un tessuto compatto e denso, caratterizzato da cortine edilizie continue, strade minute e dal sistema delle corti, che restituisce un modello insediativo legato alla ruralità storica e alla struttura del borgo fortificato.

La coerenza formale del nucleo antico si è in larga parte mantenuta, pur in presenza di interventi di sostituzione edilizia e di innesti più recenti non sempre armonici; il centro storico permane tuttavia come parte urbana viva, con una funzione ancora riconoscibile di polarità civica.

Lo spazio di piazza Libertà assume un ruolo ordinatore all'interno del nucleo, mentre la chiesa parrocchiale, il campanile e la Rocca costituiscono elementi di riferimento percettivo che strutturano l'identità urbana sia a scala locale sia territoriale.

All'esterno del centro storico, l'abitato si è dilatato soprattutto nel secondo dopoguerra e nei decenni più recenti, con un'espansione quantitativamente rilevante che ha superato per estensione quanto costruito nei secoli precedenti. La crescita è avvenuta spesso per addizioni successive e "a macchie", alternando ambiti residenziali pianificati (villette, schiere, piccoli condomini) a spazi interstiziali rimasti incompiuti o sottoutilizzati: lotti mai edificati, aree verdi di connessione non completate, spazi pubblici residuali. Ne deriva una forma urbana talvolta frammentata, nella quale la coesione tra i quartieri non è sempre garantita e i margini tra città e campagna risultano in diversi punti poco definiti.

Due infrastrutture strutturano in modo evidente le relazioni sovracomunali e l'organizzazione funzionale del territorio: la Strada Francesca (SP 122), che corre a sud dell'abitato con una forte presenza di edilizia artigianale e produttiva, e la provinciale ex SS 591, lungo la quale si attestano funzioni miste (residenza, commercio, capannoni), ridisegnando le soglie di accesso al paese e introducendo nuove polarità ma anche nuove fratture paesaggistiche e urbane.

Un ruolo specifico è svolto dalle frazioni, in particolare Basella. Qui l'identità locale è forte e riconoscibile, anche per la presenza del Santuario (legato alla stagione veneziana e colleonesca) e per un patrimonio di spazi e servizi che costituisce un riferimento per la comunità. Tuttavia, la frazione presenta un tessuto prevalentemente recente e una relazione non sempre risolta tra edificato e campi contigui; inoltre emergono criticità legate a dotazioni e connessioni: il rischio, in prospettiva, è che la distanza tra centro e frazioni si traduca non solo in separazione fisica, ma anche sociale e funzionale. In questa chiave, una delle questioni strutturali per la pianificazione è il riequilibrio territoriale: rafforzare legami e connessioni, migliorare la distribuzione dei servizi e generare nuove occasioni di relazione tra le diverse parti del comune.

Accanto alla componente residenziale, Urgnano presenta ambiti produttivi in prevalenza nella parte nord e lungo le principali direttrici. Nati con logiche artigianali e manifatturiere tipiche del secondo Novecento, questi comparti oggi evidenziano bisogni differenti: alcune attività risultano in difficoltà o dismesse, altre richiedono adeguamenti logistici e funzionali (accessibilità, separazione dei flussi, standard di sosta e infrastrutture). La presenza di aree e complessi in abbandono – tra cui l'esteso comparto avicolo degradato nel settore nord-orientale – costituisce

una criticità urbana e paesaggistica di rilievo, configurandosi al contempo come ambito prioritario per interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione, in coerenza con l'indirizzo sovraordinato di riduzione del consumo di suolo..

Il paesaggio comunale è segnato dalla compresenza di urbanizzazione diffusa e ampie superfici agricole, che mantengono valore economico e identitario. Il fiume Serio, defilato sul margine orientale, costituisce un elemento strutturante di primaria importanza: le aree fluviali rientrano nel Parco Regionale del Serio e si relazionano alla Riserva Naturale Malpaga-Basella, ambiti di pregio che rappresentano una risorsa ambientale e paesaggistica (biodiversità, habitat, fruizione lenta), ma anche un sistema di vincoli e indirizzi cui il PGT deve conformarsi, orientando le trasformazioni verso criteri di tutela, riqualificazione e fruizione sostenibile.

Il quadro demografico evidenzia una crescita moderata ma costante e una struttura della popolazione caratterizzata da una significativa presenza nelle classi centrali di età e da un progressivo invecchiamento, mitigato da una componente giovane relativamente più consistente rispetto al contesto provinciale.

Il patrimonio edilizio riflette le fasi di sviluppo: prevalgono edifici residenziali del secondo dopoguerra, con un picco costruttivo tra 1971 e 1980, tipologie mediamente contenute in altezza (due piani fuori terra come configurazione più diffusa) e un numero ridotto di interni per edificio, segnale di una residenzialità ancora in parte "domestica" e non esclusivamente condominiale. Il tema degli edifici inutilizzati risulta quantitativamente non predominante, ma assume peso qualitativo e strategico nei comparti produttivi sottoutilizzati e nelle aree degradate.

Il quadro della pianificazione sovraordinata (PTR/PPR, PTCP di Bergamo, PTC del Parco del Serio, oltre al PGR/PAI per gli aspetti di rischio idraulico) colloca Urganò nella fascia della bassa pianura bergamasca, evidenziando da un lato la presenza di un patrimonio storico-architettonico significativo e di un impianto urbano riconoscibile, dall'altro le criticità connesse ai processi di urbanizzazione, alla frammentazione del tessuto rurale e alla presenza di ambiti dismessi.

Gli indirizzi dell'ambito CL15 "Pianura occidentale del Serio" convergono su alcuni assi fondamentali: contenimento della frammentazione rurale e salvaguardia dei

varchi ecologici; priorità alla rigenerazione rispetto al consumo di suolo; miglioramento delle prestazioni energetiche; rafforzamento delle reti ecologiche; localizzazione degli interventi in prossimità dei servizi e delle infrastrutture.

Il processo partecipativo ha evidenziato esigenze convergenti relative a flessibilità normativa, qualità degli spazi pubblici, rafforzamento dei servizi e riuso delle aree dismesse, costituendo un riferimento per la definizione degli indirizzi di piano.

Nel complesso, Ugnano si configura come un territorio articolato, nel quale elementi consolidati e trasformazioni recenti convivono evidenziando criticità ma anche rilevanti potenzialità.

Il nuovo PGT è chiamato a governare tale complessità, orientando le trasformazioni verso il rafforzamento della qualità urbana, la ricomposizione dei margini, la rigenerazione degli ambiti dismessi e il miglioramento delle connessioni, in coerenza con gli indirizzi sovraordinati e con le esigenze espresse dalla comunità locale.

7. PGT VIGENTE, VARIANTI E STATO DI ATTUAZIONE

7.1 PGT VIGENTE E VARIANTI

7.1.1 Introduzione e Passaggio dal PRG al PGT

Il percorso di pianificazione moderna del Comune di Ugnano ha origine con il superamento del vecchio Piano Regolatore Generale (PRG), approvato nel 1999. Il passaggio al Piano di Governo del Territorio (PGT), avvenuto ai sensi della L.R. 12/2005, ha segnato il passaggio da una pianificazione puramente prescrittiva a una strategica.

7.1.2 L'Istituzione del Primo PGT (2010)

Primo PGT (2009-2010)

- Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 26/10/2009.
- Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07/04/2010.
- Efficacia: Pubblicazione sul B.U.R.L. n. 31 del 04/08/2010.
- Contenuti principali: Il piano si è articolato nei tre strumenti canonici:
 - Documento di Piano (DdP): ha definito le strategie di lungo periodo, privilegiando la tutela delle aree agricole (proposta PLIS) e la riqualificazione dell'esistente.
 - Piano dei Servizi (PdS): ha censito e programmato le infrastrutture pubbliche, evidenziando una dotazione di standard (verde, parcheggi, scuole) superiore ai minimi di legge.
 - Piano delle Regole (PdR): ha stabilito i parametri edilizi per il tessuto consolidato.

7.1.3 Variante Piano di Recupero "Via Alpini" (2012)

- Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 24/07/2012.

- Efficacia: pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 10/10/2012.
- Contenuti: si è trattato di una variante puntuale al Piano delle Regole necessaria per consentire il recupero di un'area degradata in Via Alpini. L'intervento ha definito nuovi indici edificatori e la dotazione di parcheggi pubblici e privati specifica per quell'ambito residenziale.

7.1.4 Variante n. 2 al PGT (2015)

- Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22/05/2015.
- Efficacia: pubblicazione sul B.U.R.L. n. 33 del 12/08/2015.
- Contenuti: è stata la prima variante di manutenzione generale. A cinque anni dall'approvazione, il Comune ha aggiornato le norme e gli ambiti del PGT per adeguarli alle mutate esigenze socio-economiche del territorio, correggendo distorsioni emerse nella prima fase di applicazione.

5. Varianti per Piani Attuativi Strategici (2018)

- Approvazione: Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 3 (Piano Attuativo Atp1) e n. 4 (Piano Attuativo n. 4 di via Ricotti) del 25/01/2018.
- Efficacia: pubblicazione sul B.U.R.L. n. 15 del 11/04/2018.
- Contenuti: le varianti hanno interessato il Documento di Piano e il Piano dei Servizi per favorire lo sviluppo economico:
 - Ambito Atp1: Variante per permettere l'insediamento di nuove attività produttive.
 - Via Ricotti (Piano n. 4): Variante al Piano delle Regole per trasformare l'area in un polo a destinazione commerciale e terziaria.

7.1.5 Variante Piano Attuativo ATR4 (2019)

- Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 05/12/2019.
- Efficacia: pubblicazione sul B.U.R.L. n. 9 del 26/02/2020.
- Contenuti: variante mirata alla riorganizzazione degli ambiti di trasformazione residenziale denominati ATR4 e ATRE4.
 - L'aggiornamento ha ridefinito i perimetri e le modalità di attuazione delle nuove volumetrie abitative previste dal Documento di Piano.

7.1.6 7. Atto di Rettifica e Correzione Errori Materiali (2025)

- Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29/04/2025.
- Efficacia: pubblicazione sul B.U.R.L. n. 26 del 25/06/2025.
- Contenuti: intervento tecnico di precisione sulla normativa del Piano delle Regole:
 - Art. 23: Precisazioni sulle aree per servizi religiosi e associazioni onlus/volontariato.
 - Art. 37: Correzioni tecniche sulle zone residenziali consolidate.
 - Art. 43 (Ambiti Misti): Ridefinizione dei limiti di superficie (S.l.p.) per le attività artigianali (max 200 mq) e per le medie strutture di vendita (max 1.500 mq).

7.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL PGT VIGENTE E STATO DI ATTUAZIONE

Al fine della verifica dello stato di attuazione del Piano, anche con la finalità di determinare correttamente il dimensionamento della revisione del PGT, sono state valutate:

- la risposta riscontrata relativamente alle indicazioni contenute negli AT (Ambiti di Trasformazione) inseriti nel Documento di Piano;
- la quantità e la qualità delle varianti intercorse e approvate dall'Amministrazione Comunale;
- le previsioni di Piani Attuativi conclusi e di Piani ancora vigenti la cui edificazione non si è ancora del tutto realizzata.

Premesso che *"il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli"* (art. 8, comma 3 L.R. 12/2005), di seguito l'elenco dei ventisette Ambiti di Trasformazione che il Documento di Piano del vigente PGT aveva individuato, divisi per tipologia:

- Ambiti di Trasformazione produttiva (ATp):

- ATp1, via Provinciale;
- ATp2, via Curti;
- ATp3, Strada Francesca / via delle Mole;
- ATp4, Strada Francesca.
- Ambiti di Trasformazione residenziale (ATr):
 - ATr1, via Boccaccio / della Maffiola;
 - ATr2, via Boccaccio;
 - ATr3, via Provinciale / via Donizetti;
 - ATr4, via San Giovanni;
 - ATr5, via don Cattaneo / via Bonaita;
 - ATr6, cimitero di Ugrnano;
 - ATr7, cimitero di Basella;
 - ATr8, via Manzù;
 - ATr9, via Santa Chiara / via Manzù;
 - ATr10, via Santa Chiara;
 - ATr11, via San Matteo evangelista.
- Ambiti di trasformazione di recupero (ATre):
 - ATre1, via Deledda / via Curti;
 - ATre2, via don Fadini;
 - ATre3, Cascina Moneta;
 - ATre4, via Bersaglieri;
 - ATre5, vie Raffaello / Michelangelo / Servalli / via e vicolo dei Pomposi;
 - ATre6, via Carducci;
 - ATre7, via Bonaita / via don Bertocchi;
 - ATre8, via Alpini;
 - ATre9, via don Guanella;
 - ATre10, via Circonvallazione / via Monte Grappa;

- ATre11, via Provinciale / strada Ricotti.
- Ambiti di trasformazione a servizi:
 - ATs1, via Coppi / via Nuvolari.

Rispetto alla quantità degli Ambiti di trasformazione previsti dal PGT previgente, anche al fine di considerare correttamente la necessaria riduzione del consumo di suolo, sono necessarie alcune precisazioni:

- gli ambiti con sigla ATre, identificati dal vecchio Documento di Piano del PGT come Ambiti di Trasformazione (AT) sono in realtà ambiti già urbanizzati e bisognosi di interventi di recupero (ambiti di rigenerazione) e proprio per questo si distinguevano con il suffisso "re";
- l'ATs1 è un ambito urbanizzato già destinato a servizi di interesse collettivo;
- buona parte degli AT a destinazione produttiva (tre su quattro: ATP2, ATP3 e ATP4) comprendevano all'interno del perimetro abbondanti superfici già urbanizzate.

Di tutti gli AT e ATRe previsti dal PGT vigente, quelli approvati definitivamente sono in ogni caso esclusivamente quelli risultanti dalla Tabella che segue:

AMBITI RESIDENZIALI					
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUOLO LIBERO	SLP PREVISTA	SLP EDIFICATA	SLP RESIDUA
ATR3			1.200,00	1.200,00	0,00
ATR4			7.000,00	0,00	7.000,00
ATRe2			5.656,00	700,00	4.956,00
TOTALE			13.856,00	1.900,00	11.956,00
AMBITI PRODUTTIVI					
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUOLO LIBERO	SLP PREVISTA	SLP EDIFICATA	SLP RESIDUA
ATP1			33.636,50	0,00	33.636,50
ATP3			29.643,93	0,00	29.643,93
ATP4			13.288,92	0,00	13.288,92
TOTALE			76.569,35	0,00	75.569,35

Sempre ai fini del calcolo del suolo urbanizzabile alla soglia del 31 dicembre 2014, è necessario tener conto del fatto che:

- l'Ambito produttivo ATp 4 è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 in data 30/09/2010;
- l'Ambito produttivo ATp 3 è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 in data 10/10/2013;
- l'Ambito residenziale ATr3 è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 in data 30/09/2009;

e che pertanto si configuravano tutti, alla soglia del dicembre 2014, già come suolo urbanizzato.

7.3 L'EDIFICAZIONE DIFFUSA

Oltre a quanto esposto in riferimento agli Ambiti di Trasformazione, al fine di verificare lo stato di attuazione del PGT vigente è opportuno riportare anche i dati che descrivono l'attività edilizia diffusa sul territorio comunale a partire dall'anno 2010 comunicati dall'Ufficio Tecnico Comunale. Si tratta di interventi prevalentemente di carattere residenziale che, nel loro complesso, hanno interessato un volume non superiore a circa 5.000 metri cubi. (circa 1.500 mq di SL).

8. LA VARIANTE AL P.G.T.

8.1 INDIRIZZI, STRATEGIE E CRITERI GENERALI DELLE SCELTE DI PIANO

Il nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Ugnano nasce dentro un quadro profondamente mutato rispetto a quello nel quale era stato formato il piano vigente. Non si tratta soltanto di un aggiornamento normativo o di una revisione tecnica di singoli contenuti, ma di una diversa impostazione del rapporto tra territorio, regola urbanistica e trasformazione. Il documento degli indirizzi politico-amministrativi affidato dall'Amministrazione alla redazione della Variante generale chiarisce con nettezza questo passaggio: il nuovo piano deve essere più semplice, più leggibile, più aderente alle reali condizioni operative degli interventi e, soprattutto, deve orientare le trasformazioni verso il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree già urbanizzate, assumendo il contenimento del consumo di suolo come criterio prioritario di impostazione.

Su questa base, il PGT di Ugnano assume come scelta di fondo il superamento di una logica espansiva e sostitutivamente quantitativa dello sviluppo urbano. L'impianto strategico del Piano non è costruito sull'apertura di nuove grandi previsioni di crescita, ma sulla qualificazione del territorio esistente, sulla ricomposizione di margini e frange, sulla rigenerazione di comparti degradati e sul rafforzamento del rapporto tra struttura urbana, sistema agricolo e sistema ambientale. È una scelta che emerge sia dalla tavola del quadro strategico, sia dalla carta del consumo di suolo, sia dalla struttura normativa complessiva, nella quale gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione sono trattati come episodi selettivi e controllati, non come meccanismo ordinario di espansione.

Il primo indirizzo che governa il piano è dunque quello del contenimento del consumo di suolo. Questo principio non viene tradotto in termini meramente dichiarativi, ma orienta il modo in cui sono state costruite sia le regole generali sia le singole discipline di zona. Le trasformazioni urbanistiche vengono prioritariamente indirizzate verso il recupero di aree dismesse, sottoutilizzate o incongrue, mentre le nuove previsioni sono ridotte, misurate e giustificate in

rapporto a specifiche esigenze di riassetto territoriale o di interesse pubblico. Lo stesso Documento di Piano richiama, tra i propri contenuti, l'individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, esplicitando che tali processi devono concorrere allo sviluppo sostenibile, alla reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e all'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche.

Il secondo indirizzo strutturale riguarda la centralità del territorio agricolo e degli spazi aperti. Negli indirizzi dell'Amministrazione il territorio agricolo non è descritto come semplice sfondo non edificato, ma come componente strategica, cui sono riconosciute contestualmente funzione produttiva, funzione ambientale e funzione paesaggistica. La Variante assume questo indirizzo e lo traduce in due modi convergenti: da una parte, mediante una disciplina degli ambiti agricoli che limita fortemente le possibilità di nuova edificazione e orienta gli interventi sul patrimonio esistente verso il mantenimento dei caratteri paesaggistici, tipologici e ambientali; dall'altra, mediante la costruzione di una rete ecologica comunale che si innesta proprio sugli spazi aperti, sui corridoi agricoli, sul reticolo idrico e sulle connessioni con il sistema del Serio. Il risultato è un piano in cui il paesaggio rurale non è una zona "in attesa", ma una delle principali strutture ordinatrici dell'assetto territoriale.

Un terzo indirizzo, altrettanto rilevante, è quello della rigenerazione urbana e del recupero del patrimonio edilizio esistente. Questo tema non è trattato in modo generico. Il piano lo assume sia sul piano strategico, mediante la selezione di specifici Ambiti di Rigenerazione, sia sul piano normativo diffuso, attraverso regole che riconoscono il valore del patrimonio esistente, ne favoriscono il riuso e introducono meccanismi più flessibili e realistici rispetto a quelli consueti. In particolare, nel tessuto urbano consolidato, le norme generali assumono il principio secondo cui gli edifici legittimamente realizzati costituiscono consistenze edilizie riconosciute, anche quando eccedano gli indici o i parametri oggi vigenti, e che tali consistenze possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione, sostituzione o riqualificazione senza che il piano utilizzi i parametri contemporanei per negare la legittimità del costruito esistente. È una scelta significativa, perché sposta il baricentro della disciplina dalla rigidità astratta dell'indice alla qualità e alla compatibilità della trasformazione.

Un quarto indirizzo è rappresentato dalla semplificazione e dall'aggiornamento delle

norme urbanistiche. Anche questo tema deriva direttamente dagli indirizzi dell'Amministrazione, che chiedevano un piano meno irrigidito da automatismi e più capace di governare la realtà concreta degli interventi. La struttura delle NTA mostra con chiarezza questa impostazione: in molti casi il piano non si limita a elencare in astratto gli usi ammessi, ma costruisce vere e proprie condizioni di compatibilità, distingue le attività in base al carico urbanistico e agli impatti effettivi, prevede valutazioni di assimilabilità per funzioni non tipizzate, e abbandona l'idea che la sola classificazione nominale o ATECO sia sufficiente a qualificare urbanisticamente un'attività. Ciò è particolarmente evidente nel sistema produttivo, dove la verifica del ciclo produttivo, dei flussi, delle emissioni e delle modalità operative diventa il vero criterio di compatibilità, assai più della mera etichetta funzionale.

Un quinto indirizzo riguarda la qualificazione del sistema produttivo, che il piano non intende comprimere in modo preclusivo, ma disciplinare in modo più maturo e ambientalmente consapevole. Gli indirizzi dell'Amministrazione richiedevano un quadro equilibrato: da un lato controllo degli impatti, dall'altro condizioni che consentissero alle imprese di evolvere e di adeguarsi. La normativa recepisce questo obiettivo in maniera molto concreta. Non si limita a distinguere astrattamente tra attività consentite e attività vietate, ma costruisce una disciplina fondata sulla verifica preventiva del ciclo produttivo, sulla possibilità di prescrivere misure di mitigazione, sulla distinzione tra attività logisticamente compatibili e logistica di scala territoriale non compatibile, sulla previsione di limiti per le attività che possano generare emissioni odorigene, polveri, vibrazioni o livelli di rumorosità significativi. Ne deriva un sistema produttivo regolato non solo in funzione della destinazione d'uso, ma della concreta sostenibilità territoriale dell'insediamento.

Un ulteriore indirizzo forte è quello della cura del centro storico e dei nuclei di antica formazione, che il Piano non affronta soltanto in termini conservativi. La documentazione conoscitiva e di piano riconosce il nucleo storico quale elemento identitario del territorio, ma la disciplina introdotta non si esaurisce in una tutela passiva. Al contrario, costruisce un sistema graduato di interventi che distingue gli edifici per grado e consente, secondo la qualità e la natura del manufatto, interventi via via più articolati, fino a forme di riqualificazione complesse, purché fondate su un chiaro interesse pubblico e su una lettura urbana e morfologica unitaria. Anche qui emerge una scelta culturale precisa: non congelare il centro storico, ma

governarne le trasformazioni con maggiore consapevolezza tipologica e urbanistica.

Da ultimo, il piano assume come indirizzo trasversale la qualità paesaggistica e ambientale delle trasformazioni. Questo tema attraversa l'intero impianto normativo: dalle regole generali di qualità urbanistica e architettonica, alla disciplina paesistica, alla classificazione della sensibilità paesistica, alla rete ecologica, sino alle prescrizioni relative alle infrastrutture e agli spazi aperti. La carta della sensibilità paesistica non è un allegato conoscitivo neutro, ma un vero criterio regolatore: nelle classi intermedie la disciplina opera come orientamento progettuale, mentre nelle classi più elevate assume carattere prescrittivo e comporta l'obbligo di approfondimento paesistico per nuove costruzioni, infrastrutture e opere di particolare rilevanza. In questo modo il piano evita che il paesaggio sia trattato come tema separato e lo integra invece nella pratica ordinaria della trasformazione urbanistica.

Nel loro insieme, questi indirizzi costruiscono un piano che non punta a promettere crescita indifferenziata, ma a riorganizzare e qualificare il territorio esistente. La strategia di fondo non è quella dell'espansione, ma quella della misura, della rigenerazione, della compatibilità e della qualità. È in questa chiave che devono essere lette le specifiche scelte di piano.

Tale impostazione trova riscontro nelle scelte puntuali del piano, che limitano le nuove previsioni su suolo libero, concentrano le trasformazioni in ambiti specifici e introducono condizioni attuative finalizzate alla qualità urbana, alla sostenibilità ambientale e alla realizzazione di dotazioni pubbliche.

Il piano assume quindi un carattere non meramente conformativo, ma selettivo e prestazionale, nel quale ogni trasformazione è associata a obiettivi pubblici e a criteri di compatibilità territoriale.

8.2 DOCUMENTO DI PIANO

8.2.1 Quadro strategico, trasformazioni selettive e rigenerazione

Il Documento di Piano organizza la lettura del territorio comunale attorno a pochi

sistemi strutturanti chiaramente riconoscibili: il sistema urbano consolidato, il sistema agricolo e il sistema ambientale, con particolare rilievo per il corridoio del Serio. Questa impostazione, leggibile nella tavola del quadro strategico, evita una rappresentazione indistinta del territorio e consente di riconoscere con nettezza le parti sulle quali il piano intende agire prioritariamente e quelle che invece intende tutelare e consolidare.

Le scelte trasformative del Documento di Piano sono volutamente selettive. Gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti di Rigenerazione non sono dispersi sul territorio, ma collocati in posizione coerente con il sistema urbano e con le esigenze di riordino e ricomposizione. Le norme di attuazione del Documento di Piano chiariscono che tali ambiti sono disciplinati dalle schede dell'elaborato DP 02, che definiscono parametri, usi, dotazioni e modalità attuative, e che la loro attuazione può avvenire mediante piano attuativo o, nei casi previsti, mediante permesso di costruire convenzionato o titolo accompagnato da atto unilaterale d'obbligo. Nei casi in cui gli interventi interessino aree già produttive o agricole, il piano prescrive espressamente la preventiva verifica della salubrità e l'esecuzione di indagini ambientali preliminari, segnalando che la rigenerazione non è concepita come semplice sostituzione edilizia, ma come effettivo processo di riqualificazione.

Tale impostazione rafforza il ruolo della rigenerazione come principale leva di sviluppo del piano, ponendola in alternativa alle dinamiche espansive e orientando le trasformazioni verso il riuso e la riqualificazione del patrimonio esistente.

Tale selettività non è solo dichiarata, ma deriva da un processo di verifica delle previsioni del PGT vigente, che ha portato a una significativa riduzione e riorganizzazione degli ambiti di trasformazione su suolo libero, privilegiando:

- il completamento del tessuto urbano consolidato;
- la rigenerazione di ambiti dismessi o sottoutilizzati;
- la ricucitura dei margini urbani esistenti.

In questo senso, il Documento di Piano non introduce nuove espansioni su suolo libero, se non in forma puntuale e strettamente connessa a esigenze di riordino urbano, ma riorienta le potenzialità edificatorie verso ambiti già compromessi o strategici sotto il profilo infrastrutturale e urbano, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di miglioramento della qualità insediativa.

Le schede d'ambito, pur presentando articolazioni differenziate in relazione alle specifiche caratteristiche dei contesti, sono riconducibili a un'impostazione unitaria che definisce, per ciascun ambito, obiettivi pubblici, parametri urbanistici, destinazioni d'uso e modalità attuative.

Le differenze tra le schede non rappresentano quindi elementi di disomogeneità, ma derivano dalla necessità di rispondere in modo mirato alle diverse condizioni territoriali, funzionali e ambientali.

Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione non costituiscono un insieme indifferenziato di potenzialità edificatorie, ma rappresentano interventi selezionati, la cui attuazione è subordinata al raggiungimento di specifiche finalità pubbliche, tra cui:

- la riqualificazione urbana e ambientale;
- il miglioramento delle dotazioni territoriali;
- la risoluzione di criticità infrastrutturali o funzionali.

In questo senso, il piano non attribuisce diritti edificatori generalizzati, ma costruisce condizioni di trasformazione strettamente connesse alla qualità degli interventi e al loro contributo al sistema urbano.

8.2.2 Ambito di rigenerazione AR1

È un ambito di rigenerazione di grande estensione, che deriva dalla riduzione e di un Ambito già previsto dal PGT vigente, riferito a un comparto agricolo dismesso posto al margine occidentale dell'abitato. L'obiettivo principale è la rigenerazione integrale dell'area mediante rimozione delle infrastrutture incongrue e restituzione di qualità urbana, ambientale e paesaggistica.

La scheda insiste in modo particolare sulla necessità di verificare preventivamente l'eventuale presenza di contaminazioni, con indagini ambientali preliminari e, se necessario, bonifica. La trasformazione deve ricostruire un margine urbano ordinato verso la campagna. A questo scopo è prevista una rilevante superficie di Verde Ambientale, anche come fascia filtro e di mascheramento.

L'intervento deve inoltre riorganizzare accessi, parcheggi e dotazioni territoriali in

modo coerente con le funzioni insediate. Le destinazioni d'uso sono quelle dell'ambito non residenziale, con esclusione delle medie strutture di vendita. Le dotazioni territoriali sono quelle del Piano dei Servizi, da assolvere secondo convenzione. Lo strumento attuativo è il Piano Attuativo.

Si tratta, in sostanza, di un ambito di rigenerazione complessa, con forte peso degli aspetti ambientali e paesaggistici.

8.2.3 Ambito di rigenerazione AR2

È un Ambito di rigenerazione di un'area occupata da edifici incongrui in rapporto con gli impianti sportivi limitrofi. L'obiettivo è duplice: riqualificare l'area e migliorarne l'integrazione morfologica e funzionale con il sistema sportivo adiacente.

La trasformazione passa attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un'edificazione compatta di piccola scala. La scheda richiede anche l'adeguamento della viabilità di accesso secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi. È prevista una fascia di Verde Ambientale di almeno 8 metri, con funzione di filtro verso gli impianti sportivi. Anche qui compare una prescrizione ambientale specifica: la valutazione previsionale di clima acustico, da sottoporre ad ARPA.

Le dotazioni territoriali sono assolte mediante monetizzazione. Le destinazioni sono quelle residenziali e complementari. L'attuazione può avvenire con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

8.2.4 Ambito di rigenerazione AR3

È un ambito di rigenerazione residenziale, già previsto dal PGT vigente, fondato sulla sostituzione dell'edificato esistente con nuova edilizia compatibile. L'obiettivo principale è ricucire il tessuto edilizio e migliorare permeabilità e qualità ambientale.

La scheda assegna all'ambito anche una funzione pubblica precisa: incrementare la dotazione di parcheggi a servizio del contesto. Per questo è prevista la formazione di un parcheggio pubblico di circa 1.250 mq, individuato anche dal Piano dei Servizi.

L'intervento deve essere unitario e basato su demolizione e ricostruzione. Le tipologie richieste sono compatte: unifamiliari, bifamiliari o a schiera. È inoltre prescritta un'indagine ambientale preliminare per verificare l'assenza di

contaminazioni pregresse.

Le dotazioni secondarie sono monetizzate, mentre il parcheggio pubblico deve essere ceduto o asservito. L'attuazione può avvenire con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

8.2.5 Ambito di rigenerazione AR4

È un Ambito di rigenerazione di un'area produttiva incongrua posta a margine del tessuto storico, già previsto dal PGT vigente. L'obiettivo è sostituire un'insistenza edilizia non coerente con un nuovo impianto residenziale di scala più compatibile. La scheda mette l'accento soprattutto sull'integrazione morfologica con il contesto e sulla qualità dell'impianto edilizio.

È sollecitata la formazione di corti verdi interne o spazi comuni aperti, come elemento qualificante del progetto. L'intervento è dunque pensato non solo come sostituzione edilizia, ma come vera ricomposizione urbana. Resta necessaria una verifica ambientale preliminare, data la natura pregressa dell'area.

Le destinazioni sono quelle residenziali e complementari proprie degli ambiti residenziali. Le dotazioni territoriali seguono il regime ordinario: parcheggi e monetizzazione dei servizi secondari.

L'attuazione può avvenire con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

8.2.6 Ambito di rigenerazione AR5

È un Ambito già previsto dal PGT vigente, la cui attuazione è resa complessa dal peso finanziario delle bonifiche e delle demolizioni necessarie. Un ambito complesso e strategico, impostato come operazione unitaria perequativa tra un'area dismessa e un'area agricola.

Il Comparto A riguarda l'ex conceria, area dismessa e potenzialmente contaminata prossima al centro storico; il Comparto B è un'area agricola destinata a ospitare capacità edificatoria compensativa. L'obiettivo primario è bonificare e rigenerare l'ex conceria, eliminando una criticità ambientale e urbana. La contropartita pubblica è la cessione di una rilevante superficie a verde pubblico a servizio del centro storico.

La nuova edificazione privata viene concentrata in forma compensativa nel Comparto B, escludendo che si tratti di una nuova espansione autonoma. L'intervento è strettamente unitario: non è ammessa attuazione autonoma dei singoli comparti. La bonifica e la cessione delle aree del Comparto A costituiscono condizioni essenziali per l'efficacia delle previsioni sul Comparto B e per la quota commerciale nel piano attuativo produttivo vigente collegato.

Il saldo territoriale viene presentato come migliorativo, poiché alla trasformazione di suolo agricolo corrisponde la riqualificazione integrale e restituzione pubblica dell'area dismessa. L'attuazione avviene mediante Piano Attuativo unitario, coordinato con atto integrativo al piano attuativo produttivo esistente.

8.2.7 Ambito di rigenerazione AR6

È un Ambito di rigenerazione residenziale posto in rapporto critico con aree produttive limitrofe. L'obiettivo è riordinare un'area con edifici incongrui e migliorare il margine verso la zona produttiva. La scheda attribuisce importanza al tema della mitigazione ambientale e visiva. Per questo è prevista una fascia di Verde Ambientale di circa 25 metri, con funzione di filtro rispetto agli impianti produttivi adiacenti.

L'intervento deve prevedere demolizione degli edifici incongrui e nuova edilizia di piccola scala. Trattandosi di un'area esposta a possibili interferenze, è prescritta una valutazione previsionale di clima acustico da sottoporre ad ARPA.

Le dotazioni territoriali sono assolute mediante monetizzazione. Le destinazioni sono residenziali e complementari ammesse. L'attuazione può avvenire con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

8.2.8 Ambito di trasformazione ATP1

È un Ambito di trasformazione commerciale articolato in due comparti, finalizzato al trasferimento e alla riorganizzazione di una media struttura di vendita. Il Comparto A ospita il nuovo insediamento commerciale, con SL definita di 5.000 mq, altezza massima di 11 metri e dotazioni da reperire secondo il Piano dei Servizi. Il Comparto B, oggi occupato dall'attività esistente, viene invece ceduto gratuitamente al Comune.

L'obiettivo principale è consentire la rilocalizzazione dell'attività in una sede più

idonea, urbanisticamente e funzionalmente. Al tempo stesso il piano acquisisce al patrimonio pubblico l'area e l'edificio esistenti, da destinare a servizi di interesse pubblico.

La scheda insiste sulla necessità di garantire adeguati parcheggi e corretta accessibilità. È prevista anche una fascia di Verde Ambientale di circa 20 metri verso le aree agricole. Il Piano Attuativo può riguardare il solo Comparto A, ma la cessione del Comparto B è condizione sospensiva dell'efficacia del titolo edilizio. Lo strumento attuativo è il Piano Attuativo.

8.2.9 Ambito di trasformazione ATP2

È un Ambito di trasformazione a forte contenuto infrastrutturale e commerciale, pensato come operazione unitaria di riassetto territoriale. L'intervento comprende la riqualificazione di un lotto degradato con edificio dismesso, la realizzazione di una media struttura di vendita in sostituzione dell'edificazione incongrua e la formazione di un secondo lotto commerciale.

Elemento centrale della scheda è però la realizzazione di opere viarie di interesse sovracomunale, concordate con la Provincia. Sono previste una nuova rotatoria, la bretella di collegamento verso Spirano e la sistemazione del tratto di via Alpini fino a via Santa Caterina.

Le due medie strutture di vendita devono essere organizzate in modo autonomo, con corretta distribuzione dei flussi. Il lotto intercluso generato dal nuovo assetto viario viene valorizzato attraverso la seconda previsione commerciale. Le dotazioni territoriali sono in larga parte assolte con la realizzazione diretta delle infrastrutture viarie e dei percorsi ciclopedonali.

La scheda precisa che l'assetto planivolumetrico ha valore di schema indicativo, purché restino invariati disegno infrastrutturale, funzioni e quantità. Lo strumento attuativo è l'Accordo di Programma.

8.2.10 Ambito di trasformazione ATP3

È un Ambito di trasformazione di natura puntuale, riferito a un insediamento produttivo esistente, per il quale il piano non prevede una vera e propria espansione, ma un intervento di adeguamento e riassetto funzionale. L'obiettivo principale è il miglioramento delle condizioni operative e di sicurezza dell'attività

esistente, con particolare riferimento alla gestione degli accessi, alla movimentazione dei mezzi pesanti e all'organizzazione degli spazi di servizio. La trasformazione è quindi orientata alla risoluzione di criticità logistiche e funzionali, senza incremento della capacità produttiva né del carico urbanistico complessivo.

La scheda disciplina in modo esplicito questo aspetto, stabilendo che la SL prevista è destinata esclusivamente a strutture accessorie e di supporto all'attività esistente e non può essere utilizzata per l'insediamento di nuove attività autonome. In coerenza con tale impostazione, sono esclusi interventi che comportino aumento delle quantità trattate o della capacità autorizzata dell'impianto.

L'intervento comprende inoltre la riorganizzazione degli spazi esterni, con realizzazione di piazzali e percorsi funzionali alle esigenze operative, e l'introduzione di adeguate fasce di mitigazione verso gli ambiti limitrofi. Particolare rilievo assume anche la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale lungo la SP 191, che contribuisce al miglioramento della mobilità locale e alla continuità della rete esistente. Le dotazioni territoriali sono assolte mediante monetizzazione, mentre l'attuazione può avvenire mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

Si tratta, in sintesi, di un ambito che non introduce nuove previsioni insediative, ma consente la messa a regime di una situazione esistente, migliorandone le condizioni di sicurezza, efficienza e compatibilità con il contesto territoriale.

8.2.11 Ambito di trasformazione ATR1

È un nuovo Ambito di trasformazione residenziale finalizzato al riassetto di un'area parzialmente edificata nella frazione di Basella. L'obiettivo è concentrare la capacità edificatoria in una porzione fondiaria definita, cedendo le restanti superfici a favore dell'interesse pubblico per il miglioramento delle dotazioni di servizi del quartiere. La scheda insiste sul carattere non espansivo dell'intervento: non nuova crescita, ma completamento di un comparto già urbanizzato. L'intervento deve rafforzare la dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico previste dal Piano.

È inoltre espressamente collegato al consolidamento demografico della frazione di Basella. La nuova edificazione deve essere coerente con il tessuto circostante, limitata a due piani fuori terra e organizzata in forma compatta. È richiesta la cessione preventiva o contestuale delle aree a verde pubblico. Lo strumento

attuativo è il Piano Attuativo. È un ambito nel quale la prevalenza dell'interesse pubblico deriva soprattutto dall'ampia cessione di aree rispetto alla quota edificatoria privata.

8.2.12 Ambito di trasformazione ATR2

È un nuovo Ambito di trasformazione residenziale di media dimensione finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato. L'intervento ha carattere di ricomposizione e riordino di un margine urbano esistente. Un lotto libero completamente intercluso. La capacità edificatoria è definita in termini puntuali e contenuti, con altezze limitate e tipologie compatibili con il contesto. Elemento qualificante è la costruzione di un fronte urbano ordinato e coerente con l'intorno, evitando soluzioni frammentarie.

È richiesta particolare attenzione alla qualità degli spazi aperti e alla permeabilità del suolo. Devono essere garantite adeguate sistemazioni a verde e mitigazioni verso gli ambiti aperti o infrastrutturali eventualmente presenti. L'accessibilità deve essere risolta senza aggravare la viabilità locale e garantendo sicurezza degli accessi. Le destinazioni sono residenziali e complementari, in coerenza con la disciplina del tessuto urbano consolidato.

Le dotazioni territoriali sono assolte mediante cessione/asservimento per i parcheggi e monetizzazione dei servizi secondari.

8.2.13 Ambito di trasformazione ATR3

È un Ambito di trasformazione residenziale di piccola dimensione, già previsto dal PGT vigente, contiguo all'analogo ATR4, con il quale concorre alla definizione di un margine urbano unitario. L'intervento è finalizzato al completamento ordinato del tessuto edilizio esistente, senza carattere espansivo. La capacità edificatoria è contenuta e definita puntualmente, con altezze limitate e tipologie compatibili con il contesto.

Elemento centrale è la costruzione di un fronte urbano coerente e continuo, evitando discontinuità morfologiche, con la formazione di un ampio verde di mitigazione lungo il viale del cimitero.

L'accessibilità deve essere risolta in modo funzionale e sicuro, senza aggravio della viabilità locale. Le destinazioni sono residenziali e complementari. Le dotazioni territoriali sono assolte mediante monetizzazione.

8.2.14 Ambito di trasformazione ATR4

È un Ambito di trasformazione residenziale, contiguo ad ATR3 e posto a nord-est del cimitero di Basella, anch'esso già previsto dal PGT vigente. L'impostazione è analoga a quella dell'ambito contiguo: consolidare il margine urbano mediante un'edificazione contenuta e coerente con la scala insediativa esistente, accompagnata dalla formazione di un'ampia fascia verde lungo il viale del cimitero. La scheda prevede infatti una fascia verde continua di almeno 25 metri, con funzione di arretramento e mitigazione dell'edificato. L'accesso può essere risolto tramite il parcheggio esistente a sud, con soluzioni compatibili. È prescritta la valutazione previsionale di clima acustico con parere ARPA. Le dotazioni territoriali sono assolve mediante monetizzazione.

8.2.15 Ambito di trasformazione ATR5

È un Ambito di trasformazione di proprietà comunale, interamente inserito nel tessuto urbanizzato consolidato e già previsto dal PGT vigente.

L'obiettivo è il completamento ordinato del tessuto residenziale esistente, con valorizzazione patrimoniale del bene comunale. La scheda ammette anche l'eventuale introduzione al piano terra di funzioni complementari di vicinato o servizi di prossimità, purché compatibili con il carattere residenziale. L'intervento è di ricucitura del tessuto edificato già servito dalle infrastrutture primarie.

La tipologia edilizia richiesta è quella di edifici plurifamiliari contenuti o aggregazioni di piccola scala. Grande attenzione è posta alla qualità degli spazi aperti, alla permeabilità e alla mitigazione degli affacci verso i lotti confinanti. I parcheggi devono collocarsi nelle aree individuate dal PGT, salvo motivate esigenze progettuali.

8.2.16 Ambito di trasformazione ATR6

È un Ambito di trasformazione residenziale impostato come riequilibrio tra capacità edificatoria privata e rilevante interesse pubblico, già previsto dal PGT vigente, che a fronte della cessione della medesima superficie di verde pubblico prevedeva aree di concentrazione fondiaria di dimensione importante, ridotte dal PGT a un piccolo lotto in fregio alla viabilità esistente.

L'obiettivo è completare il margine sud del quartiere evitando nuove espansioni diffuse. La previsione viene espressamente ridimensionata rispetto a quella originaria, con riduzione della SL e altezze contenute. La cessione preventiva o contestuale delle aree a verde pubblico e delle altre dotazioni è condizione per il rilascio del titolo.

L'assetto planivolumetrico deve essere compatto e coerente con il tessuto residenziale esistente. Le tipologie edilizie devono essere compatibili con il contesto e non superare i due piani fuori terra. Le sistemazioni esterne devono garantire permeabilità e qualità ambientale.

8.2.17 Ambito di trasformazione ATR7

È un ambito di trasformazione di dimensione molto contenuta, che deriva dalla riduzione di un Ambito già previsto dal PGT vigente. È disciplinato come intervento di completamento residenziale interno al tessuto urbano consolidato. La scheda assegna all'ambito una superficie fondiaria di circa 2.500 mq e una Superficie Lorda definita pari a 1.000 mq, con altezza massima di 7,50 m, indice di copertura del 30% e indice di permeabilità fondiaria del 40%. Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali e complementari previste per gli ambiti residenziali, mentre le dotazioni territoriali sono assolte mediante monetizzazione. L'intervento si configura come episodio puntuale di ricomposizione e completamento del tessuto edilizio esistente. La disciplina della scheda richiede un assetto planivolumetrico semplice e ordinato, coerente con il contesto, con particolare attenzione alla qualità delle sistemazioni esterne, alla permeabilità del suolo e al corretto inserimento del nuovo volume nel quadro urbano di riferimento.

8.2.18 Ambito di trasformazione ATR8

È un ambito di trasformazione residenziale di piccola dimensione, localizzato nella frazione di Basella, finalizzato al completamento del tessuto urbano esistente mediante una limitata espansione verso nord.

L'intervento è strettamente connesso alla riorganizzazione del margine urbano e alla realizzazione di una dotazione pubblica a parcheggio lungo la viabilità esistente, con funzione sia locale sia di servizio al contesto circostante. La capacità edificatoria è contenuta e definita puntualmente, con edificazione residenziale di piccola scala, limitata a due piani fuori terra e coerente con i caratteri tipologici e morfologici dell'intorno.

Elemento qualificante dell'ambito è la formazione del parcheggio pubblico lungo via Alighieri, integrato con sistemazioni a verde e alberature, quale componente di riordino dello spazio pubblico e di miglioramento della dotazione di sosta.

Il progetto deve garantire un assetto ordinato del fronte edificato e una corretta definizione del margine verso il territorio agricolo, mediante sistemazioni permeabili e interventi di mitigazione paesaggistica.

Le dotazioni territoriali sono assolte mediante cessione o asservimento e monetizzazione dei servizi secondari. L'attuazione può avvenire mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

8.2.19 Ambito di trasformazione ATR9

È un ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, derivante dalla ripermimetrazione di una previsione già presente nel PGT vigente, finalizzato al completamento e al riordino del margine dell'abitato.

L'obiettivo è definire un fronte urbano ordinato verso la campagna mediante un intervento di piccola scala, coerente con il contesto esistente.

La trasformazione prevede la sostituzione di eventuali manufatti incongrui e la realizzazione di nuova edificazione residenziale con parametri contenuti e altezza massima di due piani.

Elemento qualificante è la previsione di una fascia di Verde Ambientale di almeno 10 metri verso la campagna, con funzione di filtro, mitigazione e definizione del margine urbano. Le sistemazioni esterne devono garantire permeabilità e adeguata dotazione di verde.

Le dotazioni territoriali sono assolte mediante cessione o asservimento per i parcheggi e monetizzazione dei servizi secondari.

L'attuazione può avvenire mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

8.3 IL PIANO DEI SERVIZI: DOTAZIONI, MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E QUALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO

Il Piano dei Servizi si sviluppa a partire da una condizione di partenza già ampiamente strutturata e dotata. Il sistema dei servizi esistente risulta infatti esteso e articolato, tale da garantire livelli quantitativi largamente superiori agli standard di riferimento. In questo quadro, il Piano non introduce trasformazioni rilevanti sotto il profilo dimensionale, ma si concentra prevalentemente sulla conferma, sul riordino e sulla qualificazione delle dotazioni esistenti.

L'impostazione del PdS supera pertanto una lettura meramente quantitativa dello standard e orienta i propri contenuti verso obiettivi di qualità urbana, funzionalità ed effettiva fruibilità degli spazi pubblici. Le scelte operate mirano a migliorare l'organizzazione dei servizi, la loro accessibilità e il loro inserimento nel contesto urbano, più che ad incrementarne in modo significativo la quantità complessiva.

Un contenuto rilevante riguarda la disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, che viene articolata in modo differenziato in relazione alle diverse destinazioni d'uso e ai diversi contesti urbani. In particolare, per il centro storico sono introdotte disposizioni specifiche che tengono conto della struttura consolidata e della limitata disponibilità di spazi, prevedendo, in casi puntuali, l'esclusione sia dell'obbligo di reperimento sia della monetizzazione, in coerenza con le condizioni morfologiche esistenti.

Analoga impostazione si riscontra nella disciplina dei servizi per la mobilità. La tavola PdS 01 individua i principali tracciati e le connessioni di progetto, precisando tuttavia che tali indicazioni hanno valore di massima e devono essere definite nel dettaglio in sede attuativa. La rete ciclopedonale è in particolare concepita come schema di riferimento, finalizzato a rafforzare le connessioni tra i diversi ambiti urbani, gli spazi aperti e i servizi esistenti. Le norme richiamano inoltre la necessità di contenere gli impatti ambientali e paesaggistici delle nuove infrastrutture, prevedendo, ove necessario, opere di mitigazione e specifiche attenzioni progettuali.

La tabella seguente riassume le superfici complessive delle aree destinate a servizi pubblici.

SINTESI DIMENSIONALE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI		
DESTINAZIONI URBANISTICHE DEL PGT	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
ZONA F1 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE	45.698	4,6
ZONA F1p - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE DI PREVISIONE	1.858	0,2
ZONA F2 - EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI	58.642	5,9
ZONA F3 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	50.021	5,0
ZONA F3p - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI PREVISIONE	2.363	0,2
ZONA F4 - VERDE SPORTIVO	91.285	9,1
ZONA F5 - PARCHI E GIARDINI	231.184	23,1
ZONA F5p - PARCHI E GIARDINI DI PREVISIONE	23.739	2,4
ZONA F6 - SERVIZI CIMITERIALI	35.843	3,6
ZONA F7 - PARCHEGGI	110.464	11,0
ZONA F7p - PARCHEGGI DI PREVISIONE	11.896	1,2
ZONA F8 - SERVIZI TECNOLOGICI	18.050	1,8
ZONA F9 - ZONA DESTINATA ALLA FUNZIONE RICREATIVA	4.355	0,4
TOTALE	685.399	69
AMBITI INTERESSATI DALLA PRESENZA DI RESIDENZA PUBBLICA E/O CONVENZIONATA	60.043	6,0
VE - VIABILITA' ESISTENTE	504.632	50,5
VP VIABILITA' DI PROGETTO	22.437	2,2
TOTALE	1.272.510	127

La dotazione complessiva di Piano per aree a servizi ammonta a 685.399 mq (al netto della viabilità e degli ambiti interessati da edilizia pubblica e/o convenzionata).

In relazione al dimensionamento del Piano, che prevede al 2031 una popolazione pari a 4.400 abitanti, tale dotazione corrisponde a circa 156 mq/abitante, valore estremamente elevato e ampiamente superiore ai livelli minimi richiesti.

Questo dato conferma come il Piano dei Servizi non sia chiamato a colmare carenze quantitative, bensì a governare e qualificare un sistema già consolidato, orientando gli interventi verso il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dell'accessibilità e dell'effettiva funzionalità delle dotazioni esistenti.

8.4 IL PIANO DELLE REGOLE: STRUTTURA GENERALE E CRITERI DI FONDO

Il Piano delle Regole costituisce il nucleo più direttamente prescrittivo dell'intero PGT. Le sue norme mostrano una struttura chiara: una parte generale dedicata ai contenuti e all'operatività, una disciplina paesistica, una disciplina degli ambiti del

paesaggio naturale e agrario, una disciplina del tessuto urbano consolidato e una disciplina specifica per le attività commerciali. Questa articolazione non è soltanto formale: riflette una precisa volontà di far discendere le regole del costruire e dell'usare il territorio dalla natura dei diversi contesti territoriali, non da un unico schema astratto.

La lettura complessiva del territorio comunale, restituita nella tabella di sintesi dimensionale della disciplina urbanistica, evidenzia con chiarezza il peso delle diverse componenti e consente di comprendere il ruolo effettivo del Piano delle Regole.

Il dato più evidente è la netta prevalenza degli ambiti agricoli, che con 8.878.673 mq (circa 887,9 ha) rappresentano di gran lunga la componente dominante del territorio comunale. A questi si affiancano le aree boscate (83.945 mq) e, soprattutto, il Parco Regionale del Serio, che interessa oltre 2.128.000 mq (circa 212,8 ha), configurando un sistema ambientale continuo e strutturante. Ne deriva un'impostazione del Piano delle Regole fortemente orientata alla tutela e alla gestione attiva del paesaggio agroforestale, in coerenza con le disposizioni sovraordinate e con il ruolo strategico di tali ambiti.

Il tessuto urbano consolidato si articola in modo articolato ma dimensionalmente contenuto rispetto al territorio complessivo. Gli ambiti residenziali consolidati (Zona B1) costituiscono la componente principale del costruito (oltre 1.095.000 mq), affiancati da ambiti a minore densità, ambiti disciplinati da piani attuativi vigenti e porzioni a destinazione mista. Il centro storico (Zona A), con circa 140.700 mq, rappresenta una componente significativa sotto il profilo qualitativo e identitario, oggetto di una disciplina specifica e differenziata.

Gli ambiti produttivi consolidati (Zona D1), pari a circa 577.000 mq, delineano un sistema economico già strutturato, cui si affiancano ambiti a destinazione mista e comparti disciplinati da strumenti attuativi vigenti. Anche in questo caso il Piano delle Regole interviene prevalentemente per disciplinare e qualificare l'esistente, più che per introdurre nuove espansioni.

Le previsioni di trasformazione e rigenerazione (Ambiti di Trasformazione e Ambiti di Rigenerazione), pari complessivamente a circa 176.000 mq, risultano dimensionalmente contenute rispetto al quadro generale, confermando

un'impostazione del Piano che privilegia interventi puntuali e selettivi, evitando una diffusione estesa delle aree di nuova trasformazione.

Completano il quadro le aree destinate a servizi pubblici e di interesse collettivo, già analizzate nel paragrafo precedente, e il sistema della mobilità, che incide in modo significativo in termini di superficie (oltre 500.000 mq di viabilità esistente), configurando un'infrastruttura già consolidata.

Nel complesso, il Piano delle Regole non si configura come uno strumento di espansione, ma come un dispositivo di regolazione, tutela e qualificazione di un territorio già largamente definito nei suoi assetti fondamentali. La distribuzione delle superfici evidenzia infatti un equilibrio basato sulla prevalenza degli spazi agricoli e naturali, su un sistema insediativo consolidato e su un limitato ricorso a nuove trasformazioni.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici del Piano delle Regole e una tabella riepilogativa della disciplina di Piano.

SINTESI DIMENSIONALE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE		
DESTINAZIONI URBANISTICHE DEL PGT	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
ZONA A - CENTRO STORICO	140.710	14,1
ZONA B1 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	1.095.894	109,6
ZONA B2 - AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'	121.641	12,2
ZONA B3 - AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI	25.859	2,6
ZONA B4 - VERDE PRIVATO	36.729	3,7
ZONA B5 - AMBITI A DESTINAZIONE MISTA	27.368	2,7
ZONA D1 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	577.138	57,7
ZONA D2 - AMBITI PRODUTTIVI - COMMERCIALI - TERZIARI	216.936	21,7
ZONA D3 - AMBITI PRODUTTIVI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI	121.249	12,1
ZONA E1 - AMBITI AGRICOLI	8.878.673	887,9
ZONA E2 - AMBITI BOSCATI	83.945	8,4
ZONA E3 - PARCO REGIONALE DEL SERIO	2.128.181	212,8
TOTALE	13.454.324	1.345

SINTESI DIMENSIONALE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA		
DESTINAZIONI URBANISTICHE DEL PGT	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)
ZONA A - CENTRO STORICO	140.710	14,1
AMBITI DI RIGENERAZIONE	94.224	9,4
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	82.001	8,2
ZONA B1 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	1.095.894	109,6
ZONA B2 - AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'	121.641	12,2
ZONA B3 - AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI	25.859	2,6
ZONA B4 - VERDE PRIVATO	36.729	3,7
ZONA B5 - AMBITI A DESTINAZIONE MISTA	27.368	2,7
ZONA D1 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	577.138	57,7
ZONA D2 - AMBITI PRODUTTIVI - COMMERCIALI - TERZIARI	216.936	21,7
ZONA D3 - AMBITI PRODUTTIVI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI	121.249	12,1
ZONA E1 - AMBITI AGRICOLI	8.878.673	887,9
ZONA E2 - AMBITI BOSCATI	83.945	8,4
ZONA E3 - PARCO REGIONALE DEL SERIO	2.128.181	212,8
ZONA F1 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE	45.698	4,6
ZONA F1p - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE DI PREVISIONE	1.858	0,2
ZONA F2 - EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI	58.642	5,9
ZONA F3 - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	50.021	5,0
ZONA F3p - SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI PREVISIONE	2.363	0,2
ZONA F4 - VERDE SPORTIVO	91.285	9,1
ZONA F5 - PARCHI E GIARDINI	231.184	23,1
ZONA F5p - PARCHI E GIARDINI DI PREVISIONE	23.739	2,4
ZONA F6 - SERVIZI CIMITERIALI	35.843	3,6
ZONA F7 - PARCHEGGI	110.464	11,0
ZONA F7p - PARCHEGGI DI PREVISIONE	11.896	1,2
ZONA F8 - SERVIZI TECNOLOGICI	18.050	1,8
ZONA F9 - ZONA DESTINATA ALLA FUNZIONE RICREATIVA	4.355	0,4
RETICOLO IDRICO	1.323	0,1
AMBITI INTERESSATI DALLA PRESENZA DI RESIDENZA PUBBLICA E/O CONVENZIONATA	60.043	6,0
VE - VIABILITA' ESISTENTE	504.632	50,5
VP VIABILITA' DI PROGETTO	22.437	2,2
TOTALE	14.904.382	1.490

Nel loro insieme, i dati dimensionali confermano un impianto di Piano che non persegue logiche espansive, ma si fonda sulla regolazione dell'esistente, sulla tutela delle componenti agricole e ambientali e su un uso selettivo e mirato delle trasformazioni.

8.4.1 Ambiti agricoli, paesaggio naturale e agrario, manufatti rurali e recinzioni

Negli ambiti del paesaggio naturale e agrario il Piano delle Regole costruisce una disciplina molto rigorosa. Non si limita infatti a vietare genericamente le trasformazioni, ma organizza una vera disciplina del paesaggio agrario,

distinguendo tra regole generali, ambienti agricoli, interventi sul patrimonio esistente e nuova edificazione. Il territorio agricolo viene dunque trattato come ambito dotato di una propria struttura e di propri caratteri, non come semplice residuo non urbano.

Le norme sugli interventi sui manufatti esistenti insistono sul mantenimento e sul recupero del ruolo paesaggistico originario degli edifici e dei complessi rurali, sulla tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e materici, e sulla conservazione degli elementi secondari e delle pertinenze. Questo consente di leggere la disciplina non come semplice elenco di interventi edilizi ammessi, ma come insieme di criteri progettuali destinati a orientare il riuso e la manutenzione del patrimonio esistente.

La disciplina delle cascine e dei manufatti isolati di antica formazione completa questo quadro. Il piano consente il recupero e il riuso degli edifici esistenti, ma lo subordina alla conservazione dei caratteri originari e a una valutazione non solo edilizia, ma paesaggistica. Ne emerge una visione nella quale il patrimonio rurale non è trattato come semplice "contenitore" disponibile a qualunque rifunzionalizzazione, bensì come parte della struttura storica del territorio.

8.4.2 Disciplina paesistica, percorsi di antica formazione e classi di sensibilità paesistica

Un altro elemento qualificante del piano è la centralità della disciplina paesistica, che non è trattata come apparato accessorio o meramente ricognitivo, ma come componente strutturale della regolazione urbanistica. Il Titolo II del Piano delle Regole, unitamente alla carta della sensibilità paesistica, costruisce infatti un sistema articolato di criteri e prescrizioni che affianca e integra la disciplina degli ambiti territoriali, orientando in modo diretto le trasformazioni.

La lettura del territorio proposta dal piano non si esaurisce nella presenza di vincoli formali, ma riconosce differenti gradi di fragilità, valore e capacità di trasformazione nei diversi contesti comunali. Le classi di sensibilità paesistica operano come vero e proprio strumento regolatore: nelle situazioni a sensibilità media svolgono una funzione di indirizzo e di qualificazione progettuale, mentre nelle classi più elevate introducono condizioni prescrittive, richiedendo la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi e la predisposizione di specifici approfondimenti progettuali. Il tema paesaggistico entra nella pratica ordinaria del progetto edilizio e

urbanistico, incidendo sulle scelte localizzative, morfologiche, compositive e materiche degli interventi.

Particolarmente significativa è la disciplina dei percorsi di antica formazione, riconosciuti come invarianti paesistiche del territorio comunale e come elementi strutturanti del rapporto tra insediamenti, spazi aperti e paesaggio agrario. Le norme non si limitano a richiederne la conservazione del tracciato, ma definiscono criteri puntuali che riguardano le sezioni, le modalità di intervento, i materiali, la presenza e il trattamento dei manufatti accessori, la gestione della vegetazione e la salvaguardia dei fondali visivi. Viene inoltre posta attenzione alla continuità percettiva e funzionale dei tracciati, evitando interruzioni, alterazioni o trasformazioni che ne compromettano il ruolo storico e territoriale.

Questa disciplina deriva da una visione del paesaggio non ridotta alla tutela degli elementi puntuali, ma estesa alle relazioni spaziali e percettive che li collegano. Il percorso non è considerato soltanto come infrastruttura lineare, ma come dispositivo territoriale capace di organizzare viste, connessioni e sequenze paesaggistiche. Ne deriva un insieme di regole che, pur senza irrigidire eccessivamente le trasformazioni, orientano in modo chiaro gli interventi verso soluzioni coerenti con i caratteri identitari del territorio.

Nel complesso, la disciplina paesistica del piano si configura come un sistema integrato di indirizzi e prescrizioni che accompagna l'intero impianto normativo, contribuendo in modo sostanziale alla qualità delle trasformazioni e alla tutela attiva del paesaggio.

8.4.3 Centro storico: gradi di intervento, riqualificazione complessa e governo delle trasformazioni

La tavola specifica dei nuclei di antica formazione e le norme dedicate non adottano un modello uniforme di tutela, ma costruiscono una classificazione per gradi di intervento che consente di modulare la trasformazione in relazione al valore e alla natura dei singoli edifici o complessi. Per gli edifici di maggior interesse il piano ammette soltanto manutenzione, restauro e risanamento conservativo; per quelli di interesse intermedio consente anche una diversa distribuzione interna e, in alcuni casi, la modifica del numero delle unità immobiliari; per i gradi più alti arriva ad ammettere ristrutturazioni più incisive, sino a interventi complessi di

riqualificazione, purché sorretti da un chiaro interesse pubblico e da un progetto urbanamente unitario.

La scelta di Piano, da un lato evita l'appiattimento tipico di discipline dei centri storici che trattano in modo identico manufatti molto diversi; dall'altro introducono una flessibilità controllata, che può favorire il recupero effettivo di situazioni complesse senza rinunciare alla qualità urbana. Fino alla previsione della possibilità di interventi complessi di riqualificazione, attivabili solo in presenza di rilevante interesse pubblico e con un forte apparato documentale e istruttorio, che introduce nel centro storico uno strumento evoluto, capace di affrontare casi unitari di degrado o sottoutilizzo senza scadere nella deroga generica.

La disciplina del centro storico contiene inoltre regole mirate a evitare la frammentazione eccessiva degli spazi originari e la moltiplicazione del carico abitativo in misura incompatibile con il contesto. La previsione di una superficie utile minima per le nuove unità abitative ricavate negli interventi di frazionamento costituisce, sotto questo profilo, una regola innovativa e importante: non vieta astrattamente il riuso, ma ne governa gli effetti insediativi e sociali.

8.4.4 Tessuto urbano consolidato e ambiti residenziali: flessibilità d'uso, consistenze esistenti e qualità dello spazio aperto

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale il piano adotta una disciplina che combina flessibilità funzionale e controllo della compatibilità territoriale. Le norme sulle destinazioni d'uso ammettono, oltre alla residenza e alle pertinenze, una serie articolata di funzioni complementari: servizi pubblici e di interesse pubblico, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita in zone e condizioni determinate, attività di servizio, studi professionali, strutture ricettive, artigianato di servizio non molesto, attività per il tempo libero e lo sport indoor, orti urbani e coltivazioni a uso familiare. Al tempo stesso il piano dedica ampio spazio alle destinazioni non ammissibili, vietando attività produttive non compatibili, grandi strutture di vendita, depositi e magazzini non connessi, cash & carry, commercio all'ingrosso, depositi a cielo aperto, impianti carburanti, discoteche, sale gioco e altre funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale degli ambiti.

All'interno di questo quadro generale, la disciplina distingue in modo articolato i

diversi tessuti residenziali, riconoscendone le specificità morfologiche e insediative. Gli ambiti del centro storico (Zona A) sono caratterizzati da un'impostazione fortemente orientata alla conservazione e alla riqualificazione del patrimonio esistente, con una disciplina degli interventi graduata in funzione del valore degli edifici e della struttura urbana. Le zone B1 corrispondono ai tessuti residenziali consolidati più compatti, nei quali il piano favorisce interventi di completamento, sostituzione e riqualificazione, mantenendo una certa densità e consentendo un mix funzionale controllato. Le zone B2, riferite prevalentemente a tessuti di ville isolate o a bassa densità, sono invece disciplinate in modo più restrittivo sotto il profilo dell'intensità edilizia, con l'obiettivo di preservare l'elevata presenza di spazi verdi e il carattere meno urbano di tali contesti. Le zone B3 comprendono gli ambiti già oggetto di pianificazione attuativa vigente o approvata, per i quali il piano riconosce e mantiene le previsioni convenzionate, evitando interferenze con strumenti ancora efficaci. Le zone B4, destinate a verde privato e spazi aperti interni al tessuto urbano, sono caratterizzate da una sostanziale inedificabilità e da una funzione di equilibrio ecologico e paesaggistico, mentre le zone B5 individuano specifici ambiti nei quali è ammessa una maggiore articolazione funzionale, inclusa la presenza di attività commerciali di media dimensione, in coerenza con il ruolo urbano e infrastrutturale di tali aree.

Le regole generali del tessuto urbano consolidato insistono inoltre sulla qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica degli interventi, stabilendo che gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria debbano riguardare anche la riqualificazione dello spazio aperto di pertinenza. Questo principio è particolarmente rilevante, perché sposta l'attenzione dal solo edificio al rapporto tra edificio e lotto, e dunque alla qualità urbana diffusa. Le stesse norme ammettono, in determinate condizioni, la realizzazione di manufatti pertinenziali e piccoli depositi o ricoveri, ma subordinandola alla preventiva demolizione di baracche e tettoie prive di legittimità: anche qui si legge una volontà di riordino del patrimonio minore, non solo di disciplina della nuova edificazione.

Le norme prevedono il principio di riconoscimento delle consistenze edilizie legittimamente esistenti. La normativa consente interventi sugli edifici anche quando la loro consistenza superi i parametri attuali, e prevede, in alcuni casi, la possibilità di iscrivere nel registro dei diritti edificatori la differenza tra volume esistente e volume assentito a seguito dell'intervento. Si tratta di una disciplina che

favorisce il recupero e la sostituzione di immobili incongrui senza appiattare tutto sui parametri astratti di zona, e che rende il piano più realistico e attuabile.

8.4.5 Ambiti non residenziali e produttivi: compatibilità del ciclo produttivo, attività non ammesse, logistica e altezze

Negli ambiti a destinazione non residenziale il Piano delle Regole introduce una disciplina particolarmente attenta. Il punto di partenza non è la sola destinazione d'uso nominale, ma la verifica preventiva della compatibilità urbanistica e ambientale del ciclo produttivo. Le norme richiedono che ogni avvio, subentro o modifica di attività sia accompagnato da una relazione tecnica asseverata che descriva ciclo, materie impiegate, modalità operative, traffico generato ed emissioni previste. La classificazione ATECO viene espressamente declassata a elemento non decisivo: ciò che conta è il contenuto effettivo dell'attività e il suo impatto territoriale. È una scelta che consente all'amministrazione di governare concretamente il rapporto tra attività economica e contesto, superando automatismi spesso inadeguati.

Accanto a questo, il piano costruisce un articolato sistema di destinazioni non ammissibili che qualifica fortemente l'identità degli ambiti produttivi. Vengono esclusi i grandi impianti logistici, le piattaforme integrate, i depositi conto terzi, gli hub di cross-docking, le attività di logistica di scala territoriale o con flussi incompatibili con la viabilità urbana locale. È ammessa invece una logistica di prossimità e di distribuzione urbana di scala contenuta, con superficie limitata, coerente con il tessuto urbano e con la funzione produttiva locale. Anche questa scelta è molto significativa.

All'interno di questo quadro generale, la disciplina distingue i diversi ambiti produttivi e non residenziali in funzione delle loro caratteristiche insediative e del rapporto con il contesto urbano. Le zone produttive consolidate sono destinate al mantenimento e alla qualificazione delle attività esistenti, consentendo interventi di ampliamento e adeguamento, ma sempre subordinati alla verifica della compatibilità ambientale e territoriale. In tali ambiti il piano mira a rafforzare il sistema produttivo locale, evitando tuttavia l'introduzione di funzioni incompatibili o di carichi urbanistici eccessivi.

Accanto a queste, sono individuati ambiti nei quali la presenza di funzioni produttive si intreccia con il tessuto urbano e richiede una maggiore attenzione alle condizioni di inserimento. In tali contesti la disciplina assume un carattere più selettivo, limitando le attività maggiormente impattanti e favorendo usi compatibili con la prossimità di ambiti residenziali o sensibili. In alcuni casi, il piano ammette una maggiore articolazione funzionale, includendo attività terziarie e commerciali di supporto, purché coerenti con l'assetto infrastrutturale e con il ruolo urbano dell'ambito.

Per le aree già interessate da pianificazione attuativa il piano mantiene le condizioni convenzionate e riconosce le previsioni vigenti, evitando interferenze e garantendo la continuità degli assetti già definiti, salvo i casi di disciplina particolare previsti dal Documento di Piano.

Le norme insistono inoltre sulle attività impattanti. L'insediamento di attività che possano generare odori, polveri, emissioni atmosferiche, vibrazioni o rumore significativo è ammesso solo previa dimostrazione della compatibilità territoriale e ambientale, con possibilità per l'amministrazione di prescrivere limitazioni operative, sistemi di abbattimento, opere di mitigazione e persino piani di monitoraggio post-attivazione. Questa disciplina rende il sistema produttivo più selettivo e più coerente con la vicinanza di ambiti residenziali o sensibili.

Infine, il piano affronta in modo molto concreto il tema delle altezze. Le norme consentono il superamento dei limiti ordinari di zona solo quando strettamente necessario per comprovate esigenze tecnico-produttive, imponendo una relazione asseverata che dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative e richiedendo comunque compatibilità paesaggistica, mitigazione e qualità architettonica. È una disciplina equilibrata, che evita sia il divieto irragionevole sia la liberalizzazione indiscriminata.

8.4.6 Rete ecologica comunale e integrazione con il sistema agricolo e dei servizi

La Rete Ecologica Comunale, individuata nella tavola PdS 02, è assunta dal Piano come componente strutturale dell'assetto territoriale e non come semplice apparato descrittivo. La disciplina contenuta nel Piano dei Servizi la definisce infatti come un sistema integrato di elementi naturali, seminaturali e agricoli finalizzato alla tutela

della biodiversità, al mantenimento e al miglioramento della continuità ecologica e alla qualificazione paesaggistica del territorio. In tale quadro, la rete è articolata in diverse componenti funzionali – nodi ecologici, corridoi principali e secondari, ambiti di connessione e aree di supporto – che, pur individuate cartograficamente con valore ricognitivo e di indirizzo, sono accompagnate da criteri normativi che incidono direttamente sulle trasformazioni.

Le norme del Piano dei Servizi attribuiscono alla rete ecologica una funzione operativa, stabilendo che gli interventi devono essere orientati alla conservazione e al rafforzamento della funzionalità ecologica complessiva. In particolare, negli ambiti interessati dalla rete, gli interventi devono evitare la frammentazione degli habitat, garantire la continuità degli elementi lineari e delle connessioni esistenti e, ove necessario, integrare misure di mitigazione e compensazione ambientale. La disciplina non si limita dunque a vietare trasformazioni incompatibili, ma introduce criteri progettuali che orientano le modalità di intervento, richiedendo soluzioni capaci di mantenere o incrementare la qualità ecologica dei luoghi.

Particolare rilievo è attribuito alle aree agricole ricomprese nella rete, che costituiscono il principale supporto territoriale per la continuità ecologica. In tali ambiti il piano promuove pratiche colturali compatibili, la conservazione e il rafforzamento degli elementi vegetazionali lineari e puntuali – quali siepi, filari, fasce tampone e aree boscate – nonché il mantenimento della permeabilità ecologica del suolo. In questo modo la rete ecologica non si sovrappone alla disciplina degli spazi aperti, ma vi si integra, contribuendo a definire un sistema nel quale il territorio rurale è riconosciuto come infrastruttura ambientale attiva e non come semplice spazio residuale.

8.4.7 Consumo di suolo, coerenza complessiva e carattere del piano

La carta del consumo di suolo e la struttura delle norme confermano che il nuovo PGT è orientato a una riduzione delle spinte espansive e a una maggiore selettività delle trasformazioni. Il piano privilegia la rigenerazione di comparti dismessi, il completamento di situazioni residue, la ricomposizione del tessuto urbano e la qualificazione del patrimonio esistente. Anche dove introduce nuove possibilità insediative, lo fa accompagnandole con condizioni attuative, dotazioni, verifiche ambientali o obblighi di riassetto.

Nel suo complesso, il PGT di Ugnano si caratterizza dunque per alcune scelte nette: contenimento del consumo di suolo, centralità del territorio agricolo, rigenerazione selettiva, flessibilità funzionale governata, qualificazione del sistema produttivo, attenzione concreta alla qualità dello spazio aperto e uso della disciplina paesistica come strumento ordinario di governo. Nella lettura coordinata delle tavole e delle norme questa impostazione emerge con maggiore chiarezza.

9. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

9.1 PREMESSA

Il dimensionamento del Piano di Governo del Territorio è definito a partire da una valutazione integrata che tiene conto dello stato di attuazione del PGT vigente, delle dinamiche edilizie effettivamente registrate, del quadro demografico e abitativo e delle scelte introdotte dalla Variante.

La verifica dello stato di attuazione del piano vigente costituisce un passaggio centrale, in quanto consente di distinguere tra previsioni attuate, parzialmente attuate e non attuate, nonché di considerare gli interventi diffusi che hanno inciso sul territorio al di fuori degli ambiti di trasformazione. Tale analisi permette di valutare la reale capacità del territorio di assorbire le trasformazioni previste, evitando di assumere come fabbisogno teorico quantità che non hanno trovato concreta attuazione o che non risultano più coerenti con il contesto attuale.

La Variante si inserisce inoltre in un quadro normativo e territoriale profondamente mutato rispetto al PGT approvato nel 2010. Le politiche di contenimento del consumo di suolo, l'attenzione ai processi di rigenerazione urbana e la necessità di tutelare il territorio agricolo e la qualità paesaggistica orientano il piano verso scelte non espansive. Le previsioni della Variante privilegiano pertanto il riuso di ambiti dismessi o incongrui, il completamento del tessuto urbano e interventi di ricucitura e riqualificazione, limitando le nuove espansioni ai soli casi ritenuti coerenti con il contesto insediativo.

Il dimensionamento del piano deve quindi essere letto in relazione alla natura delle previsioni introdotte e al loro diverso impatto sul consumo di suolo, oltre che in termini quantitativi.

Il presente capitolo esplicita i criteri e i calcoli alla base del dimensionamento, verificandone la coerenza rispetto alle dinamiche insediative rilevate e agli obiettivi della Variante.

9.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

Il dimensionamento delle previsioni residenziali deriva dalla verifica dello stato di attuazione del PGT vigente, dall'analisi delle dinamiche edilizie e dalle scelte operate dalla Variante.

Le nuove quantità insediative non introducono una logica espansiva, ma derivano dalla revisione selettiva delle previsioni vigenti, dal completamento del tessuto urbano e da interventi puntuali di rigenerazione e ricucitura.

Rispetto agli undici ambiti di trasformazione residenziale previsti dal PGT vigente, la Variante opera una significativa riduzione e riorganizzazione delle previsioni, come sintetizzato di seguito.

ATr1, via Boccaccio / della Maffiola	SOPPRESSO
ATr2, via Boccaccio	RIDOTTO con conferma di una limitata superficie urbanizzabile ricondotta a zona B1
ATr3, via Provinciale / via Donizetti	VIGENTE (zona B3)
ATr4, via San Giovanni	VIGENTE (zona B3)
ATr5, via don Cattaneo / via Bonaita	CONFERMATO (ATR5)
ATr6, cimitero di Ugnano	RIDOTTO (ATR6) con limitata edificazione e significativa cessione di verde pubblico
ATr7, cimitero di Basella	SOPPRESSO
ATr8, via Manzù	CONFERMATO (ATR4) con inserimento di ampia fascia di verde ambientale
ATr9, via Santa Chiara / via Manzù	CONFERMATO (ATR3) con inserimento di ampia fascia di verde ambientale
ATr10, via Santa Chiara	RIDOTTO (ATR7) ricondotto a circa la metà della superficie
ATr11, via San Matteo evangelista	Confermato (ATR9) ricomprendendo un limitrofo lotto urbanizzato.

A tali interventi si aggiungono alcuni nuovi ambiti (ATR1, ATR2, ATR8), descritti al precedente Capitolo 8, che completano il quadro delle trasformazioni residenziali.

Nel complesso, il sistema degli ambiti risulta ridotto nelle quantità e maggiormente orientato al completamento e alla riqualificazione del tessuto urbano esistente.

Le tabelle che seguono riportano i dati quantitativi degli ambiti di trasformazione residenziale e costituiscono il riferimento per la verifica del dimensionamento complessivo del piano.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
AMBITO	ST (mq)	SF (mq)	SL (mq)
ATR1	10.330	4.300	1.000
ATR2	10.880	7.530	3.200
ATR3	3.770	2.740	550
ATR4	10.475	7.850	1.500
ATR5	6.270	5.020	1.880
ATR6	16.750	3.250	1.300
ATR7	2.500	2.500	1.000
ATR8	5.600	5.000	2.000
ATR9	6.550	4.250	1.500
			13.930

9.3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI

Il PGT vigente individuava quattro ambiti di trasformazione produttiva: ATp1 (via Provinciale), ATp2 (via Curti), ATp3 (Strada Francesca / via delle Mole) e ATp4 (Strada Francesca).

Ad eccezione dell'ATp1, che si configura come ambito di rigenerazione in quanto già in larga parte edificato e interessato da condizioni di dismissione, gli altri ambiti risultano già attuati o disciplinati da piani attuativi vigenti.

La Variante introduce tre nuovi ambiti (ATP1, ATP2 e ATP3), finalizzati a rispondere a specifiche criticità e fabbisogni emersi, descritti al capitolo 8. Tali previsioni completano il quadro delle trasformazioni a destinazione produttiva.

Le tabelle che seguono riportano i dati quantitativi relativi agli ambiti di trasformazione produttiva e costituiscono il riferimento per la verifica del relativo dimensionamento.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA			
AMBITO	ST (mq)	SF (mq)	SL (mq)
ATP1	25.000	17.600	5.000
ATP2	26.550	13.750	5.000
ATP3	8.150	6.950	2.000
			12.000

9.4 AMBITI DI RIGENERAZIONE

Gli ambiti di rigenerazione previsti dalla variante sono perlopiù:

- ambiti definiti dal PGT previgente come "ATre" (ambiti di recupero); a questa categoria corrispondono gli ambiti AR2, AR3, AR4 e AR6;
- ambiti definiti dal PGT previgente come Ambiti di trasformazione ma costituiti nella realtà da insediamenti esistenti e dismesse, come l'ex ATP1 riclassificato dalla variante come AR1.

A questi si aggiunge l'Ambito di rigenerazione AR5, che prevede una complessa operazione di recupero di un'area limitrofa al centro storico, legata ad un nuovo modesto lotto a destinazione produttiva al confine nord.

Le tabelle che seguono riportano i dati quantitativi relativi agli ambiti di rigenerazione e costituiscono il riferimento per la verifica del relativo dimensionamento.

AMBITO	ST (mq)	SF (mq)	SL RESIDENZIALE (mq)	SL PRODUTTIVA O COMMERCIALE (mq)
AR1	57.500	42.370	0	37.375
AR2	5.060	4.550	1.650	
AR3	6.200	4.950	1.200	
AR4	10.100	10.100	3.500	
AR5	31.270	21.330	4.000	
AR6	10.400	9.000	2.000	
			12.150	37.675

9.5 LOTTI LIBERI

La Tavola PdR 04 "Tavola del consumo di suolo" individua anche i lotti liberi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato sui quali la Variante conferma sostanzialmente le previsioni del PGT previgente e sui quali è possibile l'edificazione con titolo diretto, per una SL complessiva di circa 20.800 mq a destinazione residenziale, come risulta dalla tabella che segue.

LOTTI LIBERI			
LOTTO	SF (mq)	IF (mq)	SL (mq)
1	4.370,00	0,40	1.748,00
2	7.510,00	0,40	3.004,00
3	3.645,00	0,40	1.458,00
4	3.170,00	0,40	1.268,00
5	2.760,00	0,40	1.104,00
6	3.110,00	0,40	1.244,00
7	4.060,00	0,40	1.624,00
8	4.850,00	0,40	1.940,00
9	3.990,00	0,40	1.596,00
10	2.940,00	0,40	1.176,00
11	3.620,00	0,40	1.448,00
12	4.645,00	0,40	1.858,00
13	3.453,00	0,40	1.381,20
			20.849,20

9.6 DATI CONCLUSIVI – CAPACITÀ TEORICA COMPLESSIVA DEL PIANO

La **S.L. residenziale** complessivamente prevista dalla Variante al PGT ammonta a 58.885,20 **mq**: 11.956 mq derivante dall'eventuale attuazione dei Piani Attuativi vigenti a destinazione residenziale; 13.930 quella prevista dagli Ambiti di Trasformazione introdotti dalla presente Variante; 20.849,20 mq quella ammessa all'interno dei lotti liberi; 12.150 quella prevista all'interno degli Ambiti di rigenerazione.

La **S.L. produttiva** complessivamente prevista dalla Variante al PGT ammonta a **125.334,35mq**: 75.569,35mq derivante dall'eventuale attuazione dei Piani Attuativi vigenti; 12.000 quella prevista dagli Ambiti di Trasformazione introdotti dalla presente Variante e 37.765 mq quella prevista all'interno degli Ambiti di rigenerazione.

È opportuno precisare che la quota derivante dai Piani Attuativi vigenti rappresenta una potenzialità già riconosciuta dal PGT precedente e non integralmente attuata, la cui effettiva realizzazione è condizionata da dinamiche economiche e attuative non automatiche.

La Variante non introduce quindi un incremento significativo del carico urbanistico, ma si limita a riorganizzare e rendere coerenti le previsioni esistenti, affiancando a queste una quota limitata di nuove trasformazioni, selezionate in funzione di specifiche esigenze di sviluppo e riassetto del sistema produttivo.

9.7 AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (AAS)

L'individuazione degli ambiti agricoli strategici è riportata e disciplinata all'interno del Documento di Piano del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; tali ambiti rappresentano la componente fondativa dell'assetto territoriale e della sua struttura agro-ambientale del territorio provinciale.

La Tavola PR05 "Ambiti agricoli strategici – prima rettifica" descrive le modifiche che il PGT propone al sistema degli Ambiti agricoli strategici, con un ampliamento di circa 480.000 mq e uno stralcio di circa 164.000 mq (perlopiù riferito ad ambiti urbanizzati o già oggetto di pianificazione attuativa vigente) per un complessivo ampliamento di 316.132 mq, come meglio risulta dalla tabella che segue.

AMBITI AGRICOLI STRATEGICI	SUPERFICIE (MQ)
PREVISIONE DA PTCP (B+C)	7.830.271
SUPERFICI IN AMPLIAMENTO	480.626
SUPERFICI STRALCIATE	164.503
TOTALE AAS PREVISTI DALLA VARIANTE	8.146.394
INCREMENTO AAS PREVISTO DALLA VARIANTE	316.123

10. IL CONSUMO DI SUOLO

La Variante al PGT si colloca all'interno del quadro normativo regionale assumendo come obiettivo prioritario il contenimento del consumo di suolo e la progressiva riduzione delle previsioni insediative su aree libere.

In coerenza con tali indirizzi, il piano opera una revisione critica delle previsioni vigenti, riducendo le potenzialità edificatorie non attuate e privilegiando interventi di rigenerazione urbana, riuso e completamento del tessuto esistente.

Il confronto tra lo stato di fatto al 2014 e le previsioni del presente PGT evidenzia pertanto un orientamento non espansivo, ma selettivo, nel quale le nuove trasformazioni sono limitate e motivate da esigenze di riordino urbanistico, miglioramento infrastrutturale e qualificazione del sistema insediativo.

I criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo di cui al progetto di integrazione del PTR indicano la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ponendosi come obiettivo di intervento la superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014. La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali e prevede per la provincia di Bergamo una riduzione tra il 20% e il 25%.

Facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, viene assunto per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.

I Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo di cui al progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 definiscono le modalità per effettuare il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della L.R.31/2014 (2 dicembre 2014).

La presente sezione della relazione è finalizzata a mettere a confronto il consumo di suolo al dicembre 2014 con quello risultante a seguito dell'adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014. A tal fine i criteri regionali prevedono una classificazione del territorio nella seguente modalità:

- aree ricadenti nella superficie urbanizzata;
- aree classificabili come superficie urbanizzabile;
- aree naturali e agricole
- aree della rigenerazione

10.1 SUPERFICIE URBANIZZATA

La classificazione della superficie urbanizzata ricomprende le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico:

- *le superfici edificate a uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi;*
- *le superfici edificate per attrezzature pubbliche o private (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti;*
- *le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato;*
- *le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo per almeno il 75%, di superficie inferiore a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT14.*
- *il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori a esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie;*
- *le cave, le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato;*
- *le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.*
- *le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera*

pubblica.

Come risulta dalla tavola PdR 04 "Carta del consumo di suolo", e dalla tabella che segue, la superficie urbanizzata al 2014 risulta essere di 3.746.458 mq mentre quella verificata dalla revisione del PGT 2026 risulta essere di 3.810.159 mq, con un incremento di 64.001 mq.

	2014	2026	VARIAZIONE
SUPERFICIE URBANIZZATA	3.746.458	3.810.159	+ 64.001

10.2 SUPERFICIE URBANIZZABILE

La classificazione della superficie urbanizzabile ricomprende le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:

- *gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente;*
- *le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 20.000 abitanti;*
- *le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto di superficie superiore a 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;*
- *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo;*
- *le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale.*

L'ammontare della superficie urbanizzabile al 2014 ammonta a mq 282.660 mentre la superficie urbanizzabile di al 2.026 corrisponde a 108.729, con una riduzione di 173.931.

Come risulta dalla tavola PdR 04 "Carta del consumo di suolo", e dalla tabella che segue, al netto delle previsioni infrastrutturali della Variante alla SP ex SS 591 (48.291 mq), la superficie urbanizzabile al 2014 risulta essere di 282.660 mq mentre quella verificata dalla revisione del PGT 2026 risulta essere di 108.729 mq, con un decremento di 173.931 mq.

	2014	2026	VARIAZIONE
SUPERFICIE URBANIZZABILE	282.660	108.729	- 173.931

La riduzione complessiva di 173.931 mq è il risultato di un insieme coordinato di scelte di piano, che comprendono l'eliminazione di un'infrastruttura prevista dal precedente PGT, la soppressione di alcuni ambiti di trasformazione non più ritenuti coerenti e la riclassificazione come suolo urbanizzato di ambiti di trasformazione già vigenti, in quanto ormai attuati o consolidati.

10.3 SUOLO LIBERO

La dimensione dei suoli classificabili come superficie agricola o naturale aumenta di 158.221 mq.

	2014	2026	VARIAZIONE
SUPERFICIE AGRICOLA	10.825.856	10.984.078	+ 158.221

L'incremento di 158.221 mq della superficie agricola e naturale (suolo libero) deriva da un insieme coordinato di scelte di piano, tra cui la riduzione o cancellazione di ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente, l'introduzione e il rafforzamento

di superfici a Verde Ambientale all'interno degli ambiti di rigenerazione e trasformazione, nonché l'eliminazione della previsione infrastrutturale di circonvallazione. Concorrono inoltre a tale incremento i processi di riclassificazione di aree precedentemente destinate alla trasformazione che, in assenza di attuazione, vengono ricondotte alla matrice agricola o naturale, rafforzando la continuità del sistema degli spazi aperti.

10.4 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Le variazioni delle superfici urbanizzate, urbanizzabili e agricole o naturali illustrate nei paragrafi precedenti restituiscono il quadro generale delle modificazioni introdotte dalla revisione del PGT, ma non esauriscono il tema della riduzione del consumo di suolo nel senso definito dalla L.R. 31/2014 e dai relativi criteri attuativi regionali.

La verifica della riduzione del consumo di suolo deve infatti essere condotta con riferimento puntuale alle previsioni di trasformazione su suolo libero vigenti alla data del 2 dicembre 2014, assumendo quindi come base di confronto gli Ambiti di Trasformazione e le altre previsioni comportanti consumo di suolo presenti nel PGT vigente a tale data. Ne consegue che la semplice diminuzione della superficie urbanizzabile complessiva, pur significativa sotto il profilo territoriale, non coincide automaticamente con la riduzione effettiva del consumo di suolo.

La tabella che segue è predisposta proprio per ricostruire analiticamente tale passaggio. Per ciascuna previsione vigente al 2014 viene infatti verificato l'esito determinato dalla variante: stralcio integrale, riduzione, conferma, attuazione o ridefinizione. Questa ricostruzione consente di distinguere i casi nei quali la sottrazione di una previsione produce una reale riduzione del consumo di suolo dai casi in cui, invece, la superficie originariamente urbanizzabile risulta oggi classificata come urbanizzata in conseguenza dell'avvenuta approvazione o attuazione dell'ambito, senza che ciò determini alcun effetto utile ai fini della riduzione.

La tabella evidenzia con chiarezza che una parte delle previsioni del PGT previgente è stata integralmente eliminata, come nel caso di alcuni ambiti residenziali e delle

previsioni viabilistiche non più confermate (circonvallazione), con conseguente restituzione delle relative superfici alla matrice agricola o naturale. In altri casi la variante opera una riduzione parziale delle superfici trasformabili, ricollocando quote significative di suolo entro destinazioni agricole, a verde pubblico o a verde ambientale. In altri ancora, l'ambito viene confermato ma riformulato in modo da ridurre l'effettiva incidenza trasformativa, anche attraverso l'introduzione di superfici di mitigazione o di riequilibrio ambientale. La tabella mette inoltre in evidenza che numerosi ambiti del previgente PGT risultano convenzionati o comunque già consolidati: in tali casi la loro attuale classificazione come superficie urbanizzata incide sulle quantità complessive del territorio, ma non può essere computata come riduzione del consumo di suolo.

Accanto a tali dinamiche, la tabella considera anche le nuove previsioni introdotte dalla variante 2026, che comportano nuove quote di impegno di suolo libero. Il saldo finale, pertanto, non deriva soltanto dalla somma delle superfici stralciate o ridotte, ma dalla differenza tra le riduzioni effettivamente conseguite rispetto al quadro del 2014 e le nuove superfici che la variante destina alla trasformazione. È proprio questa lettura integrata, estesa sia alle previsioni eliminate o ridimensionate sia a quelle di nuova introduzione, che consente di determinare la riduzione reale del consumo di suolo in termini assoluti e percentuali.

Dal riepilogo contenuto nella tabella emerge infatti che, a fronte di una previsione urbanizzabile al 1° dicembre 2014 pari a 252.324 mq, la riduzione prescritta del 25% corrisponde a 63.081 mq, mentre la previsione urbanizzabile risultante dalla variante 2026 si attesta a 111.081 mq, con una riduzione effettiva pari a 84.353 mq, corrispondente al 33,43%.³

Il risultato conseguito risulta pertanto superiore alla soglia minima di riduzione richiesta per il territorio provinciale di riferimento.

SUPERFICIE TOTALE	PREVISIONE 1° DICEMBRE 2014					PREVISIONE DI VARIANTE 2026						RIDUZIONE CONSUMO
	NOME	DESTINAZIONE	URB.LE	URB.TO	LIBERO	STATO	NOME / ZONA	DESTINAZIONE	URB.LE	URB.TO	LIBERO	
41.521,00	AT r1	RESIDENZIALE	41.521,00	0,00	0,00	STRALCIATO	E1	AGRICOLO	0,00	0,00	41.521,00	41.521,00
23.411,00	AT r2	RESIDENZIALE	0,00	23.411,00	0,00	Parzialmente stralciato	B1 / E1	RES. / AGRICOLO	0,00	7.891,00	15.520,00	15.520,00
6.312,00	AT r3	RESIDENZIALE	0,00	6.312,00	0,00	Convenzionato	B1	RESIDENZIALE	0,00	6.312,00	0,00	0,00
28.973,00	AT r4	RESIDENZIALE	15.993,00	0,00	12.980,00	Convenzionato	B3	RESIDENZIALE	0,00	15.993,00	12.980,00	0,00
6.269,00	AT r5	RESIDENZIALE	6.269,00	0,00	0,00	Confermato AT	AT R 5	RESIDENZIALE	6.269,00	0,00	0,00	0,00
46.829,00	AT r6	RESIDENZIALE	30.405,00	3.000,00	13.424,00	Parzialmente stralciato	AT R6 / E1 / F5	RESIDENZIALE/VP/AGRICOLO	3.300,00	3.150,00	40.379,00	27.105,00
7.795,00	AT r7	RESIDENZIALE	7.795,00	0,00	0,00	STRALCIATO	E1	AGRICOLO	0,00	0,00	7.795,00	7.795,00
10.475,00	AT r8	RESIDENZIALE	10.475,00	0,00	0,00	Confermato AT	AT R4	RESIDENZIALE / VERDE AMBIENTALE	7.850,00	0,00	3.650,00	3.650,00
3.768,00	AT r9	RESIDENZIALE	3.768,00	0,00	0,00	Confermato AT	AT R3	RESIDENZIALE / VERDE AMBIENTALE	2.743,00	0,00	0,00	0,00
4.628,00	AT r10	RESIDENZIALE	4.628,00	0,00	0,00	Parzialmente stralciato	AT R7 / E1	RES. / AGRICOLO	2.680,00	0,00	1.948,00	1.948,00
6.550,00	AT r11 / B	RESIDENZIALE	0,00	6.550,00	0,00	Confermato AT con diverso perimetro	AT R9	RESIDENZIALE	0,00	6.550,00	0,00	0,00
84.542,00	AT p1	PRODUTTIVO	82.426,00	2.116,00	0,00	Convenzionato	D3	PRODUTTIVO	0,00	84.542,00	0,00	0,00
73.730,00	AT p2	PRODUTTIVO	21.157,00	52.573,00	0,00	AR / D2	AR 1	PRODUTTIVO/VERDE AMBIENTALE/D1	15.243,00	39.405,00	19.082,00	19.082,00
66.360,00	AT p3	PRODUTTIVO	0,00	66.360,00	0,00	Convenzionato	D3	PRODUTTIVO	0,00	66.360,00	0,00	0,00
46.890,00	AT p4	PRODUTTIVO	0,00	46.890,00	0,00	Convenzionato	D3	PRODUTTIVO	0,00	46.890,00	0,00	0,00
25.787,00		NUOVA VIABILITA' CIRCONVALLAZIONE)	25.787,00	0,00	0,00	STRALCIATO	E1	AGRICOLO	0,00	0,00	25.787,00	25.787,00
2.100,00		NUOVA VIABILITA' SUD	2.100,00	0,00	0,00	STRALCIATO	E1	AGRICOLO	0,00	0,00	2.100,00	2.100,00
2.009,00	AT re 10	RESIDENZIALE	0,00	2.009,00	0,00	Convenzionato	B3 / F7	RESIDENZIALE	0,00	2.009,00	0,00	0,00
25.030,00		AGRICOLO/COMMERCIALE	0,00	2.335,00	22.695,00	Nuovo AT	ATP 1	COMMERCIALE / F3	17.592,00	2.335,00	5.103,00	-17.592,00
10.330,00		AGRICOLO	0,00	0,00	10.330,00	Nuovo AT	ATR1 / F5	RESIDENZIALE	4.300,00	0,00	6.030,00	-4.300,00
31.270,00	AT re 5	RESIDENZIALE / AGRICOLO	0,00	16.700,00	14.570,00	Confermato e Parte nuovo	AR5	RESIDENZIALE / PRODUTTIVO / VERDE PUBBLICO E AMBIENTALE	14.570,00	10.200,00	6.500,00	-8.070,00
26.530,00		PRODUTTIVO / AGRICOLO	0,00	16.080,00	10.450,00	Nuovo AT	AT P2	PRODUTTIVO	10.450,00	16.080,00	0,00	-4.120,00
10.880,00		AGRICOLO	0,00	0,00	10.880,00	Nuovo AT	AT R2	RESIDENZIALE	7.525,00	0,00	3.355,00	-7.523,00
5.600,00		RESIDENZIALE / AGRICOLO	0,00	4.050,00	1.550,00	Nuovo AT	AT R8 / F7	RESIDENZIALE	1.550,00	4.050,00	0,00	-1.550,00
4.859,00		AGRICOLO	0,00	0,00	4.859,00	Nuova Zona B1 Nord	B1	RESIDENZIALE	4.859,00	0,00	0,00	-4.850,00
8.150,00		AGRICOLO	0,00	0,00	8.150,00	Nuovo AT	ATP3	PRODUTTIVO	8.150,00	0,00	0,00	-8.150,00
4.000,00		AGRICOLO	0,00	0,00	4.000,00	Nuova Zona B1 Sud	B2	RESIDENZIALE	4.000,00	0,00	0,00	-4.000,00
614.598,00			252.324,00	248.386,00	113.888,00				111.081,00	311.767,00	191.750,00	84.353,00

RIEPILOGO		
	mq	%
Anno 2014 - previsione superficie urbanizzabile	252.324,00	
Riduzione prescritta del 25%	63.081,00	
Anno 2026 - previsione superficie urbanizzabile	111.081,00	
Riduzione effettiva di superficie urbanizzabile	84.353,00	
Percentuale di riduzione effettiva		33,43%

11. STIMA DEL FABBISOGNO E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il progetto di integrazione del PTR prevede che venga effettuata la stima di fabbisogno edilizio necessario al dimensionamento dello strumento urbanistico. Tale indicatore deve essere articolato in relazione alla destinazione d'uso residenziale e non residenziale. Ognuna delle due valutazioni, come peraltro chiaramente indicato nel documento regionale, risulta essere per sua natura complessa e caratterizzata da un livello di fluidità direttamente dipendente dal sistema economico generale e dal suo andamento. La finalità è dunque quella di riuscire a derivare:

- il fabbisogno primario teorico quale risultato della somma fra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuto sottraendo al numero di famiglie residenti e di nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.
- il fabbisogno secondario, generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente che comprende la quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per seconda abitazione, utilizzata per vacanza, lavoro, studio o altro motivo, e che dipende quindi dalla particolare vocazione del Comune;
- la definizione della quota da adibire agli altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.);
- la definizione della quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

La stima del fabbisogno è legata a una serie di variabili non sempre di immediata individuazione, pertanto, nella presente sezione viene esposta la metodologia di calcolo adottata in relazione alla disponibilità di dati reperiti.

Al fine di elaborare la stima del fabbisogno sono state utilizzate, in quanto disponibili presso l'amministrazione comunale, le banche dati afferenti all'IMU e alla Tari e i dati sulle tendenze demografiche messe a disposizione dall'ISTAT e dall'Anagrafe municipale.

11.1 DINAMICA DEMOGRAFICA E STIMA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE AL 2031

L'analisi dell'andamento demografico del Comune di Ugnano negli ultimi dieci anni evidenzia una crescita moderata ma costante della popolazione residente, accompagnata da un incremento più marcato del numero delle famiglie.

I dati ufficiali dell'Anagrafe municipale rilevano:

–	31.12.2015	9.735 residenti	3.762 famiglie
–	31.12.2020	9.862 residenti	3.911 famiglie
–	31.12.2025	10.183 residenti	4.142 famiglie

Nel periodo 2015–2025 la popolazione è aumentata di 448 abitanti, pari a una crescita media di circa 44,8 abitanti/anno. Nell'ultimo quinquennio (2020–2025) l'incremento è stato più sostenuto (+321 abitanti), pari a circa 64 abitanti/anno, evidenziando una dinamica in lieve accelerazione.

Ai fini della proiezione al 2031 (orizzonte temporale del Documento di Piano), si assume un valore intermedio e prudenziale di crescita pari a circa 50 abitanti/anno, ritenuto coerente con l'andamento storico e con la dimensione territoriale del Comune.

Proiettando tale valore per i 6 anni intercorrenti tra il 2025 e il 2031:

$$50 \text{ ab./anno} \times 6 \text{ anni} = +300 \text{ abitanti}$$

La popolazione stimata al 2031 risulta pertanto pari a:

$$10.183 + 300 = \mathbf{10.480 \text{ abitanti}} \text{ (valore arrotondato)}$$

11.2 EVOLUZIONE DELLE FAMIGLIE

Parallelamente all'incremento demografico si registra una progressiva riduzione della dimensione media del nucleo familiare:

- 2015 2,59 ab./fam.
- 2020 2,52 ab./fam.
- 2025 2,46 ab./fam.

Il trend evidenzia una contrazione media di circa 0,01–0,015 componenti per anno. Proiettando tale andamento al 2031 si può stimare una dimensione media del nucleo familiare compresa tra 2,35 e 2,40 abitanti per famiglia. Ai fini del dimensionamento si assume prudenzialmente un valore medio pari a **2,38 ab./fam.**

Applicando tale parametro alla popolazione stimata al 2031:

10.480 abitanti / 2,38 ab./fam. = 4.403 famiglie

Valore arrotondato a **4.400 famiglie**.

11.3 INCREMENTO ATTESO

Rispetto alle 4.142 famiglie registrate al 31.12.2025, si stima quindi un incremento potenziale pari a:

4.400 – 4.142 = **258 famiglie**

Tale valore costituisce il riferimento per la valutazione del fabbisogno abitativo e per il dimensionamento complessivo delle previsioni residenziali del PGT, nel rispetto dei principi di contenimento del consumo di suolo e di priorità al riuso e alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

11.4 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Dai dati forniti dall'UTC risulta una dotazione complessiva di circa 4.420 alloggi, a fronte dei quali si stimano circa 280 unità non utilizzate rispetto al numero delle famiglie residenti.

Tale quota di alloggi inutilizzati risulta prevalentemente concentrata nel centro storico, mentre appare solo marginale il contributo derivante da nuove edificazioni non ancora assorbite dal mercato.

11.5 CALCOLO DELLA DISPONIBILITÀ DEL PGT SFRUTTABILE DAL 2026 AL 2031

Sulla base dei dati sopra riportati, il calcolo della disponibilità edificatoria del PGT realisticamente attuabile nel quinquennio 2026–2031 consente di verificare il fabbisogno insediativo di cui alla tabella che segue.

La valutazione è fondata sia sulla capacità edificatoria complessiva prevista dal Piano sia su una stima prudenziale della probabilità di attuazione delle diverse componenti (disponibilità effettiva), articolata come segue.

- Alloggi inutilizzati da recuperare

Ai circa 280 alloggi esistenti e inutilizzati viene fatta corrispondere una SL teorica di circa 27.644 mq (280 alloggi × 98,7 mq/alloggio). Considerata la collocazione spesso critica di tale patrimonio, perlopiù nel centro storico o in edifici di più remota edificazione, e il limitato interesse finora espresso dal mercato per il loro recupero, la probabilità di riattivazione a fini abitativi è stata prudenzialmente stimata nel 20%, corrispondente a circa 5.529 mq di SL e a 56 alloggi.

- Piani attuativi residenziali in corso di completamento

Considerata la limitata entità delle previsioni vigenti e il loro avanzato stato di attuazione, si è ritenuto che tali interventi possano completarsi integralmente entro l'orizzonte temporale considerato. Agli 11.956 mq di SL corrisponde pertanto una disponibilità di 121 alloggi.

- Lotti liberi di completamento residenziale

Si tratta di lotti già inseriti nel tessuto urbano consolidato, ma caratterizzati da tempi attuativi incerti. La probabilità di attuazione entro il 2031 è stata stimata, in modo cautelativo, nel 40%, per una disponibilità di 8.340 mq di SL, corrispondenti a 84 alloggi.

- Ambiti di rigenerazione

Gli ambiti di rigenerazione presentano, per loro natura, condizioni di maggiore complessità attuativa, legate alla necessità di interventi di sostituzione edilizia, bonifica o riassetto complessivo. In ragione di tali fattori, la probabilità di attuazione entro il 2031 è stata stimata nel 30%, corrispondente a una disponibilità di circa 3.705 mq di SL e a 38 alloggi.

- Ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione, pur essendo caratterizzati da una maggiore immediatezza attuativa rispetto agli ambiti di rigenerazione, richiedono comunque tempi tecnici e procedurali non trascurabili. La probabilità di attuazione è stata pertanto stimata nel 40%, corrispondente a circa 5.572 mq di SL e a 56 alloggi.

Complessivamente, il dimensionamento del Piano evidenzia una possibilità realistica di realizzazione, nel quinquennio 2026–2031, di circa **356 alloggi**, corrispondenti a circa 35.1010 mq di SL.

Tale valore, derivante da una stima prudenziale delle effettive possibilità di attuazione delle previsioni di Piano, si pone in termini di sostanziale coerenza con il fabbisogno insediativo stimato, confermando un impianto pianificatorio che non determina condizioni di sovradimensionamento, ma che si mantiene entro limiti compatibili con le dinamiche demografiche e con la capacità reale di assorbimento del mercato locale.

Una quota rilevante della capacità edificatoria considerata deriva da previsioni già presenti nel PGT vigente e non attuate, che il nuovo Piano riorganizza e riduce, senza introdurre nuove significative espansioni su suolo libero.-

Nel complesso, il dimensionamento del piano non determina una crescita espansiva del sistema insediativo, ma si configura come un riordino delle previsioni esistenti, con una riduzione delle potenzialità non attuate e una maggiore concentrazione degli interventi in ambiti strategici e compatibili.

	31/12/15	21/12/20	31/12/2025	2031
1 PREVISIONE DEMOGRAFICA				
1.1 ABITANTI RESIDENTI	9.735	9.862	10.183	10.480
1.2 NUMERO FAMIGLIE	3.762	3.911	4.142	
1.3 DIMENSIONE MEDIA FAMIGLIA	2,59	2,52	2,46	
1.4 IPOTESI NUMERO DI COMPONENTI DELLA FAMIGLIA AL 2031				2,38
1.5 NUMERO FAMIGLIE ATTESE AL 2031				4.400
1.6 INCREMENTO COMPLESSIVO FAMIGLIE ATTESO DAL 2025 al 2031				258

2 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE		
2.1 NUMERO ALLOGGI PER FAMIGLIE RESIDENTI		4.142
2.2 NUMERO ALLOGGI DISPONIBILI DA RECUPERARE		280
2.3 NUMERO TOTALE ALLOGGI CENSITI		4.422
2.4 MQ SL DIMENSIONE MEDIA ALLOGGI (dato ISTAT 2011)	98,7	

	FABBISOGNO SL	FABBISOGNO MC	ALLOGGI N°
3 FABBISOGNO SL E ALLOGGI			
3.2 FABBISOGNO RESIDENZIALE			
3.2.1 N° ALLOGGI PER INCREMENTO DI FAMIGLIE AL 2031 (1 alloggio/famiglia)			258
3.2.2 MQ SL PER INCREMENTO DI FAMIGLIE AL 2031	25.472	76.417	
3.3 FABBISOGNO ALTRI USI (B)			
3.3.1 SL PER FUNZIONI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA	5.000	15.000	
3.3.2 N° ALLOGGI PER FUNZIONI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA			51
3.3.3 SL PER FUNZIONI PRODUTTIVE	125.334	376.003	
3.3.4 N° ALLOGGI PER FABBISOGNO FRIZIONALE 1,5%			66
3.3.5 MQ SL FABBISOGNO FRIZIONALE	6.516	19.549	
TOTALE FABBISOGNO MQ DI SL NUOVI ALLOGGI RESIDENZIALI	36.989	110.966	
TOTALE FABBISOGNO NUOVI ALLOGGI RESIDENZIALI			375

	POTENZIALITA' SL	POTENZIALITA' MC
5 POTENZIALITÀ TEORICA COMPLESSIVA DEL PGT IN MQ DI SL		
5.1 SL IN PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN CORSO DI COMPLETAMENTO	11.956	35.868
5.2 SL IN LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI	20.849	62.547
5.3 SL RESIDENZIALE IN AMBITI DI RIGENERAZIONE	12.350	37.050
5.4 SL IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE	13.930	41.790
	59.085	177.255

	MQ DI SL	PROBABILITÀ %	DISPONIBILITÀ SL	DISPONIBILITÀ MC	ALLOGGI N°
6 CALCOLO DELLA DISPONIBILITÀ RESIDENZIALE DEL PGT SFRUTTABILE DAL 2026 AL 2031					
6.1 ALLOGGI DA RECUPERARE	27.644	20%	5.529	16.587	56
6.2 PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN CORSO DI COMPLETAMENTO	11.956	100%	11.956	35.868	121
6.3 LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI	20.849	40%	8.340	25.019	84
6.4 AMBITI DI RIGENERAZIONE	12.350	30%	3.705	11.115	38
6.5 AMBITI DI TRASFORMAZIONE	13.930	40%	5.572	16.716	56
			35.101	105.304	356

12. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON I CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

L'ultima sezione del presente elaborato, nel riscontro di quanto redatto nel documento operativo definito dalla Provincia di Bergamo quale strumento di ausilio alla verifica di compatibilità del PTCP, fornisce le puntuali indicazioni che il progetto di PGT ha elaborato in ordine a:

- recepire, declinandoli alla scala locale, gli elementi prescrittivi della pianificazione sovraordinata (PTR/PPR, PTCP; PTC PARCO DEL SERIO)
- orientare le scelte di Piano condividendo e rimodulando i contenuti di indirizzo del PTCP;
- recepire i criteri del Piano Territoriale Regionale e degli obiettivi di prioritari di interesse regionale.

La sezione è organizzata in tre parti:

- la prima sintetizza gli elementi, prescrittivi e di indirizzo, derivanti dalla pianificazione sovraordinata e sui quali viene effettuata la verifica di compatibilità;
- la seconda, rapportandosi ad ogni singolo elemento, riepiloga per sommi capi le scelte e le strategie operate dalla proposta di PGT e correlate all'elemento individuato;
- l'ultima indica all'interno della documentazione di Piano i passaggi essenziali in cui l'elemento considerato è più specificamente analizzato, definito o prescritto.

12.1 PTCP: OBIETTIVI E AZIONI PER IL SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE

N	OBIETTIVI STRATEGICI	AZIONI OPERATIVE	PGT		
			DP	PR	PS
	PIATTAFORMA AGRO-ALIMENTARE				
1	Individuazione cartografica degli ambiti agricoli di interesse strategico (AAS)	<i>Verifica degli Ambiti Agricoli di interesse Strategico sugli elaborati del PTCP Perimetrazione e campitura degli AAS alla scala di maggior dettaglio negli elaborati del PGT</i>	X		
2	Definizione dei criteri per l'individuazione delle aree agricole entro gli strumenti di pianificazione comunale	<i>Conferma delle aree agricole in essere e già previste dal PGT vigente Individuazione areali sulla base delle caratteristiche pedologiche e di fertilità dei terreni del terrazzo fluviale</i>	X		
3	Preservare e favorire la continuità spaziale degli AAS	<i>Mantenere divieto di nuove costruzioni in aree libere e in quelle interessate dai varchi ecologici esistenti Mantenere in efficienza il sistema irriguo di rogge e canali Mantenere in efficienza il sistema infrastrutturale riferito all'andamento e orientamento dei poderi</i>	X		
4	Evitare consumo di suolo per utilizzi non direttamente connessi con l'attività agricola	<i>Mantenimento delle aree con funzione agricola Divieto di edificazione con la sola eccezione degli ampliamenti richieste da aziende agricole e agricoltori di professione</i>	X	X	
5	Recepimento e assunzione nel Documento di Piano degli AAS definiti dal PTCP	<i>Verifica degli Ambiti Agricoli di interesse Strategico sugli elaborati del PTCP Riporto degli areali con maggior dettaglio all'interno degli elaborati di PGT Inserimento delle specifiche nella Normativa di PGT</i>	X		
6	Individuazione del Piano delle Regole delle aree agricole di interesse comunale secondo i seguenti criteri: -conservazione dei suoli di maggiore qualità agronomica; -mantenimento della continuità e compattezza delle aree agricole; -conservazione delle aree agricole di relazione e/o prossimità con aree protette e/o strutturanti la rete ecologica provinciale definita dal PTCP; -tutela delle aree agricole presidiate da aziende orientate all'offerta dei servizi agronomici ambientali e ricreativi	<i>Verifica delle caratteristiche pedologiche e di fertilità dei suoli al fine della perimetrazione delle aree agricole di interesse comunale Incentivazione delle funzioni agricole eccellenti e di nicchia per uno sviluppo agrituristico compatibile con il territorio e che valorizzi l'attività e il prodotto Istituzione di premialità per aziende con caratteristiche orientate a offerta di servizi agronomici, ambientali e ricreativi o con produzione di alta qualità (prodotti di agricoltura biologica, km 0, DOP...)</i>		X	
7	Individuazione degli Spazi Aperti di Transizione (SAT), aree non edificate poste a partire dal perimetro esterno del tessuto urbano consolidato	<i>Individuazione alla scala del PGT dei margini urbani che presentano problematicità relativamente al rapporto tra spazi edificati e spazi agricoli, con margini sfrangiati, luoghi degradati Redazione di proposte/indicazioni di ricomposizione formale e funzionale dei margini qualitativamente scarsi</i>		X	
8	All'interno delle SAT: - tutelare le aziende multifunzionali orientate all'offerta di servizi agronomici, ambientali, ricreativi (di tipo agrituristico, didattico, di vendita diretta di materie prime prodotte); - favorire le aziende produttive agricole specializzate nella produzione a elevata compatibilità ambientale, salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti	<i>Introduzione di incentivi e strumenti attuativi semplificati (come il Permesso di Costruire convenzionato) atti a favorire le aziende interessate a operazioni edilizie Redazione di norme con maggiori flessibilità per favorire il mantenimento di aziende caratterizzate da specializzazioni in termini eco-ambientali, di produzione di qualità e con attività di ricaduta sul territorio</i>		X	

9	Conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi	<i>Possibilità di nuova edificazione o ampliamento di volumi a esclusivo beneficio delle attività agricole</i> <i>Divieto di modifica con ulteriore consumo di suolo nelle aree libere</i>		X	
10	Mantenimento della continuità delle aree agricole e dei sistemi agroforestali (anche intercomunali)	<i>Mantenimento dei varchi esistenti</i> <i>Contenimento delle attività di agricoltura e allevamento di carattere intensivo</i> <i>Revisione e contenimento della crescita urbana lungo i margini edificati e già serviti da urbanizzazioni primarie e secondarie</i>	X	X	
11	Valorizzazione del ruolo dell'attività agricola nelle aree di frangia periurbana	<i>Introduzione di incentivi per interventi di manutenzione e riqualificazione delle frange urbane (attenzione alla trama dei terreni, sistemazioni degli impianti di irrigazione, manutenzione e messa a dimora di filari e arbusti...)</i>		X	
12	Disincentivazione dei processi di frammentazione del sistema podereale delle aziende agricole prestando particolare attenzione al disegno delle infrastrutture stradali	<i>Introduzione di incentivi per il recupero e la manutenzione del sistema delle cascine esistenti</i> <i>Manutenzione delle infrastrutture in essere che attraversano gli spazi agricoli del terrazzo fluviale e le aree dell'alveo del fiume Serio</i> <i>Facilitazioni alla costituzione di consorzi o altre forme di cooperazione tra diverse proprietà agricole al fine di ottimizzare servizi e strutture del territorio</i>		X	
13	Consolidamento della presenza di elementi distintivi del paesaggio agricolo tradizionale, di edifici e manufatti di valore storico come cascine, mulini, opere idrauliche	<i>Introduzione di incentivi per il recupero e la manutenzione del sistema delle cascine esistenti</i> <i>Manutenzione e sistemazione della rete idrica di irrigazione dei campi derivata dal fiume Serio</i> <i>Individuazione di best practices per interventi su edilizia rurale storica e sulle opere infrastrutturali</i> <i>Valutazione dei progetti in sede di Commissione del Paesaggio</i>	X	X	
14	Incentivazione della presenza di aree agroforestali che svolgono azioni di protezione ambientale e di presidio idrogeologico	<i>Individuazione delle specie arboree e arbustive autoctone da mettere a dimora nel processo di mantenimento della naturalità, o nei processi di rinaturalizzazione delle sponde</i> <i>Implementazione dei varchi ecologici attraverso l'introduzione di indici arborei e/o arbustivi per le aree libere</i>		X	
15	Operare per la formazione di una trama territoriale per la creazione di corridoi o reti ecologiche, in particolare per le connessioni con le aree protette, i siti della Rete Natura 2000 e il verde urbano	<i>Mantenere/ampliare i varchi ecologici individuati</i> <i>Favorire la possibilità di messa a rete delle varie tipologie di verde (agricolo, urbano, spondale...)</i> <i>Costruzione della Rete Ecologica Comunale</i>	X	X	
16	Perseguire la continuità e funzionalità delle reti ecologiche e l'integrazione con reti di livello urbano, mantenendo la continuità degli spazi aperti tra l'edificato e i paesaggi agrari	<i>Mantenere/ampliare i varchi ecologici individuati</i> <i>Favorire la possibilità di messa a rete delle varie tipologie di verde (agricolo, urbano, spondale...)</i> <i>Costruzione della Rete Ecologica Comunale REC</i> <i>Individuazione di aree verdi con valenza ambientale (capisaldi del verde urbano) all'interno del tessuto edificato che abbiano la funzione di contenimento dell'isola di calore</i>	X	X	
17	Tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e diversificare le produzioni agricole	<i>Implementazione delle politiche di forestazione urbana</i> <i>Manutenzione delle aree a bosco presenti nell'alveo del Serio e nelle zone boscate del terrazzo fluviale</i> <i>Implementazione della messa a dimora di essenze autoctone nel rispetto della trama podereale e del sistema di irrigazione</i> <i>Istituzione di premialità per aziende con caratteristiche orientate a offerta diversificata di prodotti</i>		X	
18	Favorire le colture agroambientali compatibili al posto delle colture agricole intensive e ad alto impatto ambientale, incentivare l'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificate e di produzioni con tecniche agricole integrate	<i>Istituzione di premialità e pratiche facilitate per aziende con produzioni di carattere biologico, non intensivo, orientate a offerta diversificata di prodotti, e con produzione di alta qualità (prodotti di agricoltura biologica, km 0, DOP...)</i>		X	
19	Potenziare la fruibilità degli spazi	<i>Mantenere in efficienza il sistema infrastrutturale</i>		X	

	rurali per usi sociali e culturali compatibili anche mediante l'individuazione di percorsi turistici culturali ed enogastronomici e l'attivazione di itinerari ciclo-pedonali o equestri	<i>referito all'andamento e orientamento dei poteri</i> <i>Istituzione di premialità per aziende con caratteristiche orientate a offerta di servizi agronomici, ambientali e ricreativi o con produzione di alta qualità (prodotti di agricoltura biologica, km 0, DOP...)</i> <i>Manutenzione e implementazione dei tracciati ciclopeditoni all'interno del Parco del Serio</i>			
20	Utilizzare in via prioritaria gli edifici esistenti e localizzare eventuali nuovi edifici in contiguità con quelli esistenti, nel rispetto della trama del tessuto agricolo storico	<i>Introduzione di incentivi per favorire il restauro e le manutenzioni dell'edilizia rurale storica</i> <i>Individuazione di best practices per interventi su edilizia rurale storica e sulle opere infrastrutturali del sistema agrario</i> <i>Valutazione dei progetti in sede di Commissione del Paesaggio</i>		X	
21	Favorire il raccordo con gli AAS e con le aree regionali protette al fine di contribuire alla creazione di un sistema produttivo agricolo con valenza paesaggistica	<i>Mantenere/ampliare i varchi ecologici individuati</i> <i>Favorire la posa di vegetazione di raccordo (filari, siepi lineari, arbusteti) da realizzare con specie autoctone</i>		X	
	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP) E COMUNALE (REC)				
22	Mantenere continuità, connettività e qualità eco-sistemica degli spazi aperti del territorio	<i>Divieto di edificazione negli spazi aperti</i> <i>Mantenere in efficienza il sistema infrastrutturale riferito all'andamento e orientamento dei poteri</i> <i>Mantenere/ampliare i varchi ecologici individuati</i> <i>Individuazione, declinando nel dettaglio dalla REP, dei nodi e dei corridoi a costituzione della REC</i>	X		
23	Salvaguardia della biodiversità, anche in relazione a interventi di contenimento della diffusione delle specie alloctone	<i>Redazione di studio agronomico per mappatura della situazione in essere con note (best practice) per gli interventi manutentivi, di eradicazione o di nuovo impianto con specie autoctone</i>		X	
24	Tutela dei varchi di connettività ecologica	<i>Divieto di edificazione negli spazi aperti</i>	X	X	
25	Definizione della Rete Ecologica Comunale (REC) con maggior dettaglio della REP	<i>Verifica delle aree della REP sulla cartografia del PTCP</i> <i>Individuazione, declinando nel dettaglio dalla REP, dei nodi e dei corridoi a costituzione della REC</i> <i>Messa a sistema delle aree agricole con le altre tipologie di verde (urbano, spondale, sportivo...) e di spazio aperto</i>	X		
26	Integrazione degli elementi della REP con elementi rilevabili alla scala locale	<i>Verifica sul territorio degli elementi individuati alla scala provinciale e definizione degli altri possibili elementi costituenti la REC</i>	X		
27	Evitare interventi di trasformazione che possano compromettere la funzionalità eco sistemica di nodi e corridoi	<i>Divieto di edificazione negli spazi aperti</i> <i>Mantenere/ampliare i varchi ecologici individuati</i>	X	X	
28	Salvaguardia dei varchi nella loro estensione, evitando interventi di trasformazione in senso edificatorio o per infrastrutture	<i>Divieto di edificazione negli spazi aperti</i> <i>Mantenere/ampliare, attraverso interventi di consolidamento vegetale, i varchi ecologici individuati</i>	X	X	
	LUOGHI SENSIBILI				
29	Sviluppare per questi luoghi notevoli una progettualità urbanistica che persegua obiettivi con rilevanza sovracomunale	<i>Definizione di linee guida per la determinazione dei rapporti ai bordi dei complessi industriali</i>			
30	Definizione di politiche urbane e urbanistiche per la riattivazione del patrimonio edilizio dismesso nei centri storici, privilegiando il recupero, la rigenerazione e la rifunzionalizzazione del patrimonio sottoutilizzato, nonché la qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici	<i>Valorizzazione degli spazi aperti interclusi</i> <i>Definizione dei gradi di intervento per le aree e gli edifici del Centro Storico e del nucleo storico della Basella</i> <i>Introduzione di incentivi per favorire l'insediamento e la permanenza delle attività terziarie e commerciali di quartiere, e artigianali compatibili con la residenza</i> <i>Definizione d'incentivi per favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio storico con la possibilità di contenuti ampliamenti/sopralzi</i> <i>Valutazione dei progetti in sede di Commissione del Paesaggio</i> <i>Interventi di manutenzione, recupero e ridefinizione qualitativa degli spazi aperti pubblici</i>	X	X	

12.2 PTCP: OBIETTIVI E AZIONI PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

N	OBIETTIVI STRATEGICI	AZIONI OPERATIVE	PGT		
			DP	PR	PS
	SISTEMA DELLA MOBILITÀ				
31	Contestualizzazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture	<i>Definizione delle opere di mitigazione ambientale di carattere paesaggistico e a protezione della fauna</i>	X	X	X
32	Interventi sulle fasce di rispetto con progetti del verde, opere di mitigazione	<i>Individuazione di best practices per interventi sulle opere infrastrutturali Utilizzo di materiali eco-compatibili Riduzione massima delle superfici impermeabili Messa a dimora di elementi vegetali di specie autoctona</i>		X	X
33	Garantire la progressiva estensione della rete ciclabile di carattere sovracomunale, provinciale e regionale, anche al fine di favorire forme di mobilità sostenibile anche di carattere sistematico	<i>Manutenzione e implementazione dei tracciati della rete ciclopedonale e armonizzazione di questa con la rete agricola, gli orientamenti poderali del sito, le cascate storiche</i>	X	X	X
34	Integrare nella rete comunale della mobilità dolce le previsioni di carattere sovracomunale	<i>Implementazione delle piste ciclo-pedonali nei tratti e nelle zone mancanti con la messa in rete dei tratti esistenti mediante nuovi collegamenti</i>			X

12.3 PTCP: OBIETTIVI E AZIONI PER IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Gli obiettivi e le relative politiche urbanistiche per il sistema paesistico-ambientale assumono un ruolo determinante nel mantenimento e nella valorizzazione dei servizi ecosistemici che il sistema ambientale naturale offre agli insediamenti antropici. I servizi ecosistemici rappresentano infatti un fattore fondamentale nel processo di pianificazione urbanistica, in quanto svolgono funzioni di natura regolativa (ad esempio l'assorbimento di CO₂ e la regolazione microclimatica), di approvvigionamento (come la produzione agricola e l'accesso alle risorse naturali) e culturale (attraverso la qualità paesaggistica e la fruizione del territorio).

Il territorio comunale di Ugnano si colloca nel contesto della pianura della bassa bergamasca ed è caratterizzato da una morfologia prevalentemente pianeggiante, tipica degli ambienti di origine alluvionale. In questo contesto i servizi ecosistemici sono strettamente connessi al sistema agricolo, alla rete irrigua storica, alle aree verdi e agli elementi della rete ecologica di pianura, nonché alla presenza del corridoio ambientale del fiume Serio nelle aree

limitrofe. Questi elementi contribuiscono in modo significativo al mantenimento dell'equilibrio ambientale e alla qualità della vita degli insediamenti urbani.

Il sistema ambientale, nella sua articolazione territoriale, produce effetti sul sistema antropico che possono essere considerati sia diretti sia indiretti. In entrambe le fattispecie i servizi ecosistemici offerti dal sistema ambientale naturale influenzano e sostengono la vita e il benessere umano, contribuendo in modo rilevante alla qualità ambientale e alla salute delle comunità locali.

Le azioni operative relative al sistema paesistico-ambientale vengono pertanto definite tenendo conto di tali funzioni e del ruolo che il territorio agricolo e naturale svolge nel garantire equilibrio ecologico, continuità paesaggistica e sostenibilità delle trasformazioni territoriali.

N	OBIETTIVI STRATEGICI	AZIONI OPERATIVE	PGT		
			DP	PR	PS
	ASSETTO IDROGEOLOGICO E RISCHI TERRITORIALI	<i>Si rimanda agli elaborati del dott. geol. Corrado Reguzzi</i>			
	DISCIPLINA PAESAGGISTICA				
37	Conservazione e valorizzazione dei caratteri paesistici storici e contemporanei del territorio	<i>Valorizzazione dei diversi paesaggi di Ugnano: il greto esteso del fiume Serio, l'ambito agricolo con la tessitura dei campi, il centro storico con gli edifici a corte, il sistema delle cascine, le aree di recente espansione residenziale e produttive</i>		X	
38	Favorire la riqualificazione dei paesaggi compromessi e degradati	<i>Riqualificazione delle zone di margine che presentano problematicità relativamente al rapporto tra spazi edificati e spazi agricoli, con margini sfrangiati, luoghi degradati Redazione di proposte/indicazioni di ricomposizione formale e funzionale dei margini qualitativamente scarsi Messa a dimora di elementi vegetali di specie autoctona</i>		X	
39	Favorire la contestualizzazione degli interventi di trasformazione territoriale in relazione alla loro incidenza sulla caratterizzazione paesaggistica dell'ambito di intervento	<i>Lettura delle caratteristiche paesaggistiche, eco-ambientali, vegetazionali e dell'edificazione Definizione di best practices che tengano conto delle caratteristiche del sito e propongano interventi che si relazionano col contesto Valutazione dei progetti in sede di Commissione del Paesaggio</i>		X	
	LA RETE VERDE PROVINCIALE (RVP)				
40	Fruibilità e tutela dei sistemi e degli elementi di valore paesaggistico di carattere rurale, naturale e antropico	<i>Mantenimento dei varchi esistenti tra il centro edificato e la frazione Basella Mantenimento del varco previsto dalla REP a sud di Ugnano verso Cologno al Serio e tra Ugnano e Spirano Manutenzione e valorizzazione degli elementi di 2° livello della RER Manutenzione e valorizzazione delle aree del fiume Serio (corridoio regionale primario a bassa antropizzazione, elemento di 1° livello della RER, ambito di pianura di rilevanza regionale, corridoio della</i>	X	X	

		<i>REP) Individuazione di incentivi per la manutenzione e il restauro delle cascate del paesaggio agrario e fluviale</i>			
41	Tutela attiva e valorizzazione dei caratteri identitari e storico culturali del paesaggio provinciale	<i>Valorizzazione del paesaggio con elementi di 1° livello (fiume Serio) e di 2° livello (ambiti agricoli a est e ovest del territorio di Urgnano) Conferma e manutenzione dei corridoi ripariali</i>	X	X	
42	Qualificazione del paesaggio rurale, anche nella sua funzione di servizio ecosistemico	<i>Mantenere in efficienza il sistema irriguo di rogge e canali Mantenere in efficienza il sistema infrastrutturale riferito all'andamento e orientamento dei poderi Incentivazione delle funzioni agricole eccellenti e di nicchia per uno sviluppo agrituristico compatibile con il territorio e che valorizzi l'attività e il prodotto Istituzione di premialità per aziende con caratteristiche orientate a offerta di servizi agronomici, ambientali e ricreativi o con produzione di alta qualità (prodotti di agricoltura biologica, km 0, DOP...)</i>		X	
43	Riqualificazione del paesaggio antropico e naturale e delle sue risorse	<i>Manutenzione e consolidamento delle sponde e dell'alveo del fiume Serio Definizione di incentivi per il restauro e la manutenzione del sistema delle cascate storiche del terrazzo fluviale Interventi manutentivi per le zone boscate e i filari di vegetazione lungo la rete irrigua degli ambiti agricoli</i>		X	X
44	Promozione e sostegno alla fruizione degli elementi costitutivi e identitari	<i>Peculiarità del sito in termini di edificazione, infrastrutture idriche e di connessione, elementi naturali, caratteri vegetazionali</i>		X	
45	RVP a caratterizzazione geomorfologico-naturalistica: il potenziamento delle condizioni di naturalità al fine di garantire maggiore connettività naturalistica e qualità ecosistemica	<i>Manutenzione dei percorsi ciclopeditoni e riqualificazione delle aree interessate dal fiume Serio</i>		X	X
46	Tutela e il mantenimento del valore geomorfologico-naturalistico esistente	<i>Manutenzione e consolidamento delle sponde del fiume Serio con riqualificazione dei percorsi esistenti</i>		X	
47	RVP a caratterizzazione agro-silvo-pastorale: riqualificazione paesaggistica e agronomica dei sistemi rurali	<i>Individuazione di best practices per interventi su edilizia rurale storica e sulle opere infrastrutturali del sistema agrario Istituzione di premialità per aziende con caratteristiche orientate a offerta di servizi agronomici, ambientali e ricreativi o con produzione di alta qualità (prodotti di agricoltura biologica, km 0, DOP...)</i>		X	
48	Tutela, mantenimento e consolidamento dei caratteri paesaggistici rurali esistenti	<i>Mantenimento e rafforzamento dei varchi ecologici esistenti</i>		X	
49	RVP a caratterizzazione storico-culturale: valorizzazione e rifunionalizzazione del patrimonio culturale connesso ai centri storici	<i>Definizione dei gradi di intervento per le aree e gli edifici del Centro Storico e del nucleo storico della Basella Introduzione di incentivi per favorire l'insediamento e la permanenza delle attività terziarie e commerciali di quartiere, e artigianali compatibili con la residenza Definizione d'incentivi per favorire interventi di recupero del patrimonio edilizio storico con la possibilità di contenuti ampliamenti/sopralzi Valutazione dei progetti in sede di Commissione del Paesaggio Interventi di manutenzione, recupero e ridefinizione qualitativa degli spazi aperti pubblici</i>		X	X
50	Connettività ciclopeditoni tra i tessuti urbani e gli spazi aperti	<i>Implementazione delle piste ciclo-pedonali nei tratti e nelle zone mancanti con la messa in rete dei tratti esistenti mediante nuovi collegamenti e armonizzazione con i tratti della rete agricola, gli orientamenti poderali del sito, le cascate storiche Utilizzo di materiali eco-compatibili</i>	X	X	X
51	Qualificazione e potenziamento del sistema degli spazi verdi urbani e degli elementi di connessione con gli spazi aperti	<i>Stabilire connessioni tra le varie tipologie di spazi verdi e/o aperti tramite la formazione di corridoi ecologici con continuità vegetazionale Riqualificazione delle zone di margine degradate (SAT) con riordino dei passaggi tra aree costruite e aree</i>	X		X

		libere Implementazione dei varchi ecologici attraverso l'introduzione di indici arborei e/o arbustivi per le aree libere Costruzione della Rete Ecologica Comunale REC Individuazione di aree verdi con valenza ambientale (capisaldi del verde urbano) all'interno del tessuto edificato che abbiano la funzione di contenimento dell'isola di calore			
52	Modalità di assunzione della RVP nella strumentazione urbanistica comunale: individuazione a scala di maggior dettaglio della giacitura spaziale degli elementi individuati dalla RVP	Inserimento delle prescrizioni e indicazioni all'interno degli elaborati del PGT (in specifico per alveo fiume Serio, zone boscate e filari, aree agricole...) Inclusione delle prescrizioni e degli indirizzi nelle Norme di Attuazione del PGT	X	X	X
53	Definizione di contenuti normativi di uso del suolo funzionali al perseguimento degli obiettivi e degli indirizzi del PTCP	Verifica dei contenuti normativi di uso del suolo da introdurre nelle Norme di Attuazione utili al conseguimento degli obiettivi e degli indirizzi del PTCP Rispetto delle previsioni con contenimento di consumo di suolo Declinazione alla scala del PGT degli obiettivi: - del sistema urbanistico-territoriale - del sistema paesistico ambientale - del sistema infrastrutturale - per la manutenzione del territorio	X	X	
54	Sviluppo di scelte urbanistiche funzionali a interventi di valorizzazione e recupero paesaggistico	Individuazione alla scala del PGT dei margini urbani che presentano problematicità relativamente al rapporto tra spazi edificati e spazi agricoli, con margini sfrangiati, luoghi degradati Individuazione delle specie arboree e arbustive autoctone da mettere a dimora nel processo di mantenimento della naturalità, o nei processi di rinaturalizzazione delle sponde Implementazione dei varchi ecologici attraverso l'introduzione di indici arborei e/o arbustivi per le aree libere		X	
56	Definizione della rete portante della mobilità ciclopedonale e sentieristica per la fruizione dei luoghi di interesse paesaggistico	Messa in rete dei tracciati della mobilità dolce con i tratti esistenti e con quelli da implementare Armonizzazione della rete ciclopedonale con i tratti della rete agricola, gli orientamenti poderali del sito, le cascade storiche			X
	AMBITI E AZIONI DI PROGETTUALITÀ STRATEGICA (ATS)	Il PTCP non prevede l'inserimento di parti del territorio di Ugnano in questi ambiti			
	REGOLE PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO				
57	Raggiungimento della soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo integrata dalla quota aggiuntiva del 5%	Il PGT vigente aveva limitatissima potenzialità edificatoria, praticamente esaurita. La variante al PGT determina una riduzione del consumo di suolo di oltre il 30%	X	X	
58	Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali	Determinazione del fabbisogno dal punto di vista residenziale, terziario, industriale/artigianale	X		
59	Quantificazione del grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR	Verifica delle quantità di consumo di suolo realizzate negli Ambiti di Trasformazione previsti dal vecchio PGT	X		
60	Definizione della soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT	Ricalcolo delle possibilità edificatorie alla luce di quanto già costruito dalla data del 2014 Definizione delle quantità di consumo di suolo possibili	X		

61	Individuazione e quantificazione, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, de: - la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche; - le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate; - i lotti liberi; - le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana	<i>Redazione della Carta del consumo di suolo comprensiva dei dati indicanti la superficie agricola, le aree dismesse, degradate, sottoutilizzate, ecc., i lotti liberi, le aree di recupero e di rigenerazione urbana</i>	X		
----	--	---	----------	--	--

12.4 PTCP: CL 15 PIANURA OCCIDENTALE DEL SERIO

- INDIRIZZI E CRITERI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO DEL PTR BASSA PIANURA BERGAMASCA

Gli obiettivi e le azioni introdotte con il PGT nei diversi atti mirano a dare una risposta alle situazioni e dinamiche disfunzionali riconosciute dallo strumento provinciale per il territorio della Pianura Occidentale del Serio (Contesto Locale 15) all'interno del quale ricade il territorio comunale di Ugnano. Il PTCP rileva nei suoi atti, e in particolare nel disegno del territorio, delle criticità che devono essere tradotte in azioni e politiche urbanistiche alla scala locale con i seguenti indirizzi e criteri:

N	INDIRIZZI E CRITERI	AZIONI OPERATIVE	PGT		
			DP	PR	PS
62	Contenere la frammentazione del tessuto rurale e salvaguardare i residui varchi di connessione ambientale posti lungo le direttrici di conurbazione	<i>Mantenere/ampliare i varchi ecologici individuati Perimetrazione e campitura degli AAS alla scala di maggior dettaglio negli elaborati del PGT</i>	X	X	
63	Le previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari solo al soddisfacimento di fabbisogni	<i>Divieto di edificazione con la sola eccezione degli ampliamenti richiesti da aziende agricole e agricoltori di professione Individuazione delle aree di rigenerazione urbana Definizione dei criteri di intervento per la rigenerazione urbana</i>	X	X	
64	Deve essere consistente la capacità di rispondere alla domanda insorgente con specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa	<i>Redazione della Carta del consumo di suolo Definizione delle quantità di suolo occupabili Introduzione di incentivi per favorire gli interventi di recupero e rigenerazione urbana</i>		X	

68	La regolamentazione comunale in materia di qualità dell'aria dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica	<i>Inserimento nelle Norme di Attuazione di specifiche indicazioni e prescrizioni in merito al contenimento dei consumi energetici da prevedere in sede di progettazione</i>		X	
69	Gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale	<i>Definizione di criteri in sede di progettazione per le aree di rigenerazione urbana che contemplino un corretto rapporto tra parti edificate e parti libere al fine di permettere le continuità ecologiche anche attraverso l'inserimento di elementi verdi (alberi, filari, siepi, arbusti, aree a prato...)</i>	X	X	
70	Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale	<i>Definizione di norme, indirizzi e best practices per la redazione dei progetti comportanti consumo di suolo</i>	Il piano non prevede consumo di suolo		

1.	PERCHÉ UN NUOVO PGT	1
2.	ASPETTI CONOSCITIVI E RICOGNITIVI	3
2.1	CENNI STORICI	3
2.2	IL TERRITORIO.....	5
2.3	ANALISI DEMOGRAFICA	32
2.4	ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO.....	48
3.	PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	56
3.1	PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) E PIANO PAESISTICO REGIONALE (PPR).....	56
3.2	PARCO REGIONALE DEL SERIO.....	62
3.3	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP): OBIETTIVI E AZIONI OPERATIVE.....	68
4.	INDIRIZZI POLITICO-AMMINISTRATIVI PER IL PGT	74
4.1	IMPOSTAZIONE METODOLOGICA DELLA PIANIFICAZIONE	74
4.2	SEMPLIFICAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLE NORME URBANISTICHE	75
4.3	CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E TUTELA DEL TERRITORIO AGRICOLO	76
4.4	RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	76
4.5	ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SISTEMA ECONOMICO LOCALE.....	77
4.6	MOBILITÀ, SPAZIO PUBBLICO E SISTEMA DEL VERDE.....	77
4.7	INDIRIZZO GENERALE.....	77
5.	LA PARTECIPAZIONE NELL'ITER DEL NUOVO PGT	79
5.1	INCONTRI PARTECIPATIVI CON GLI STAKEHOLDER	79
5.2	SINTESI DEI BISOGNI EMERSI E INDICAZIONI PER L'ORIENTAMENTO DEL PGT	81
5.3	ISTANZE DI PARTECIPAZIONE.....	86
6.	SINTESI DEL CONTESTO SOCIO-INSEDIATIVO	95
7.	PGT VIGENTE, VARIANTI E STATO DI ATTUAZIONE	99
7.1	PGT VIGENTE E VARIANTI.....	99
7.2	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL PGT VIGENTE E STATO DI ATTUAZIONE	101
7.3	L'EDIFICAZIONE DIFFUSA.....	104
8.	LA VARIANTE AL P.G.T.	105
8.1	INDIRIZZI, STRATEGIE E CRITERI GENERALI DELLE SCELTE DI PIANO	105
8.2	DOCUMENTO DI PIANO	108

8.3	IL PIANO DEI SERVIZI: DOTAZIONI, MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E QUALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO	120
8.4	IL PIANO DELLE REGOLE: STRUTTURA GENERALE E CRITERI DI FONDO	121
9.	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	133
9.1	PREMESSA	133
9.2	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	134
9.3	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI	135
9.4	AMBITI DI RIGENERAZIONE	136
9.5	LOTTE LIBERI	137
9.6	DATI CONCLUSIVI – CAPACITÀ TEORICA COMPLESSIVA DEL PIANO	137
9.7	AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (AAS)	138
10.	IL CONSUMO DI SUOLO	140
10.1	SUPERFICIE URBANIZZATA	141
10.2	SUPERFICIE URBANIZZABILE	142
10.3	SUOLO LIBERO	143
10.4	RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	144
11.	STIMA DEL FABBISOGNO E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	147
11.1	DINAMICA DEMOGRAFICA E STIMA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE AL 2031	148
11.2	EVOLUZIONE DELLE FAMIGLIE	149
11.3	INCREMENTO ATTESO	149
11.4	PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	150
11.5	CALCOLO DELLA DISPONIBILITÀ DEL PGT SFRUTTABILE DAL 2026 AL 2031	150
12.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON I CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	153
12.1	PTCP: OBIETTIVI E AZIONI PER IL SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE	154
12.2	PTCP: OBIETTIVI E AZIONI PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	157
12.3	PTCP: OBIETTIVI E AZIONI PER IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE	157
12.4	PTCP: CL 15 PIANURA OCCIDENTALE DEL SERIO - INDIRIZZI E CRITERI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO DEL PTR BASSA PIANURA BERGAMASCA	161