



## 1.0 UN NUOVO PIANO PER CRESPI

Crespi d'Adda, villaggio operaio di fine 800, dichiarato dall'UNESCO patrimonio dell'umanità, rappresenta un episodio unico nel panorama urbanistico lombardo e molto raro a livello nazionale e mondiale.

Rispetto ad altri casi simili, per origini e funzioni, Crespi d'Adda ha mantenuto inalterate nel tempo le sue caratteristiche urbanistiche ed architettoniche. Questo aspetto rende oggi ancora più importante il compito di conservazione che ricade principalmente in capo all'Amministrazione Comunale di Capriate San Gervasio.

La peculiarità del sito è quella di possedere e conservare inalterate quattro caratteristiche straordinarie nel loro genere: paesaggio, storia, architettura ed urbanistica.

**Il paesaggio** di Crespi presenta ancora oggi ambiti forestali incontaminati caratteristici della valle dell'Adda, che si diffondono quasi a circondarne l'abitato, occupando l'intero corridoio ecologico alla confluenza dei fiumi Adda e Brembo. Un paesaggio ricco di fascino, che riconsegna inalterata nel tempo una naturalità ormai troppo spesso perduta nelle nostre città.

**La storia** del villaggio e della sua fabbrica è cosa nota a molti. Ideati e realizzati a fine 800 su un terrazzo fluviale per sfruttare la forza motrice dell'acqua del fiume, hanno ben rappresentato il loro tempo e le idee innovative di quegli anni. Cristoforo Benigno Crespi, erede di una ricca famiglia di imprenditori lombardi, decise di realizzare il suo sogno dando vita ad un complesso nel quale la dimensione lavorativa si coniugasse in modo efficace con le esigenze della vita quotidiana degli operai che vi prestavano servizio. Nacque così il sito di Crespi d'Adda e con il tempo, dopo la fabbrica, gli edifici residenziali e le strutture di servizio sociale quali la chiesa, la scuola, il cimitero e via via tutto il resto fino alla creazione di una piccola città autonoma ed all'avanguardia per quell'epoca. Tutto era studiato per durare nel tempo e così è stato. Nonostante la crisi economica del '29 la fabbrica è riuscita a rinascere con nuovi imprenditori. Nell'epoca fascista il villaggio ha completato il suo aspetto quasi così come oggi noi lo vediamo. Attualmente la fabbrica è in abbandono dal 2003, ma è in corso un progetto di riqualificazione che porterà ad una nuova vita le strutture e più in generale tutto il complesso del villaggio.

**L'architettura** presente nel sito è straordinaria. *"Le cose utili possono e devono essere anche belle, e costruirle nel modo più elegante possibile è un dovere assoluto"*: è questa visione ottocentesca che ha ispirato il fondatore Benigno Crespi. Quasi tutte le costruzioni del villaggio, ma in particolare gli edifici principali della fabbrica, della chiesa e della scuola, i lavatoi pubblici sono dotati di un ricco simbolismo architettonico, spesso caratterizzato da una reinterpretazione stilistica del romanico lombardo. Decorazioni in cotto rosso, in ceppo dell'Adda e pietre di fiume, caratterizzano il villaggio, assieme al suo simbolo, la

stella a otto punte. Un'architettura di qualità, che fortunatamente si è conservata ed è stata tramandata fino ai nostri giorni e che oggi necessita di adeguate azioni di tutela.

**L'urbanistica** è l'altra qualità speciale del sito di Crespi d'Adda. Basato sull'idea della città romana, Crespi si sviluppa attraverso due assi ortogonali, il cardo e il decumano, il principale dei quali rappresenta anche il confine tra l'ambiente produttivo e quello residenziale. Una struttura semplice e rigrosa, caratterizzata dall'alternarsi ritmico di strutture abitative, giardini e strade di collegamento, dotata di tutti i principali servizi sociali. Un centro civico composto dalla scuola, dalla chiesa, dal "dopolavoro", dal lavatoio e persino da una piscina pubblica, attrezzature straordinarie per l'epoca. Una struttura residenziale definita per differenziare le classi sociali nella vita come in fabbrica. Le casette tutte uguali degli operai, disposte in fila ordinatamente, le case dei capireparto, poco più grandi e con interessanti decorazioni, le ville dei dirigenti, ricche residenze personalizzate anche architettonicamente e attorniate da giardini imponenti, le abitazioni del medico e del parroco, poste in cima alla scarpata fluviale, così da rappresentare, anche metaforicamente, il controllo fisico e morale sugli abitanti del villaggio. Ed infine il "castello" sontuosa residenza estiva della famiglia Crespi. La struttura urbanistica si conclude a valle con il prospettico viale del cimitero ed il sontuoso monumento funebre dei Crespi, struttura di forma piramidale ispirata alle ziqqurat centroamericane.

La posizione in un contesto racchiuso tra due fiumi e la struttura urbanistica "a fondo cieco" del villaggio ne hanno permesso la conservazione, preservandolo dallo sviluppo edilizio che ha caratterizzato gli ultimi anni del 900.

Grazie a questo noi oggi abbiamo il privilegio di ammirare ancora intatta la sua bellezza originaria, ma al tempo stesso abbiamo il dovere di preservarla inalterata per le future generazioni.

Ma la conservazione di un sito così grande non può prescindere dal suo utilizzo. Come per le abitazioni presenti occorre garantire agli abitanti le comodità della vita moderna nel rispetto però dell'idea originaria di villaggio e del suo contesto, così per la fabbrica è necessario trovare delle soluzioni di riutilizzo che garantiscano la conservazione delle sue qualità architettoniche ed un impatto ambientale sostenibile sull'ambiente circostante.

E' altresì necessario ricreare la sinergia ormai perduta tra lavoro e residenza, quell'osmosi caratteristica ed origine del sito stesso e che ne ha determinato l'inserimento da parte dell'UNESCO nel 1995 nella lista dei beni patrimonio dell'Umanità.

Sotto il profilo amministrativo sul sito di Crespi d'Adda fino al 2015 vigeva un Piano urbanistico Particolareggiato, che disciplinava tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, più o meno impattanti sul contesto.

Attualmente tale strumento è decaduto ed in sua assenza si applicano le disposizioni del PGT e di legge vigenti.

L'Amministrazione Comunale di Capriate San Gervasio tuttavia ha, da subito, avviato le procedure per redigere un nuovo Piano urbanistico Particolareggiato.

Il sito di Crespi d'Adda, sotto il profilo normativo, è assoggettato a diversi "livelli" di tutela con finalità storico/architettoniche e paesistico/ambientali. Vi sono infatti insistenti vincoli di natura monumentale ex artt 10-11 del Dlgs 42/2004 e paesaggistica ex artt 136-142 del Dlgs42/2004.

Inoltre il sito è interamente ricompreso all'interno del perimetro del Parco Adda Nord e normato con rigide indicazioni di tutela dal suo Piano Territoriale.

Per questo motivo il gruppo di lavoro incaricato di redigere il nuovo Piano urbanistico ha proposto all'Amministrazione Comunale un obiettivo strategico diverso: alla luce della situazione vincolistica vigente, e delle prospettive di rigenerazione urbana legate al processo di recupero della fabbrica, predisporre uno strumento attuativo con una forte connotazione urbanistica, un progetto cioè di tipo strategico per la rinascita, la valorizzazione e la conservazione del sito.

Il nuovo e più ambizioso traguardo, spostato più sul tema territoriale che su quello edilizio, ha determinato la necessità di un confronto più profondo attraverso un maggiore coinvolgimento della componente sociale presente nel villaggio e più in generale nel territorio comunale.

Si è quindi pensato e poi attuato un elaborato processo partecipato che coinvolgesse in modo dinamico la popolazione e tutti coloro che volessero far parte di questa operazione.

Oltre alle tradizionali assemblee pubbliche sulla questione, si è deciso di organizzare dei tavoli di lavoro, aperti ai cittadini, che affrontassero le principali tematiche legate alla realtà di Crespi: **ABITARE, LAVORARE, VISITARE E CONSERVARE.**

Temi tra loro all'apparenza completamente diversi, ma che a Crespi si fondono in un *unicum*, una realtà condivisa che per sopravvivere necessita di compromessi.

## 2.0 IL PROCESSO PARTECIPATO

Determinante doveva essere l'analisi della capacità del Villaggio di rispondere a nuove sfide, fra le quali:

- 1) Promuovere e sollecitare la riqualificazione con ri-utilizzi corretti dell'impianto produttivo, e con l'organizzare il quartiere disciplinandone e indirizzandone le attività ammesse, questo era il problema principale da affrontare.
- 2) Riuscire a gestire il ritorno di attività produttive o lavorative in genere nella fabbrica e, come conseguenza, gestire l'occasione che il Villaggio torni ad una vivacità di attività e relazioni che ne era il carattere peculiare e che oggi pare invece in qualche modo sfumato, proprio a causa di un'obbligata mono-funzionalità. Vivacità generata innanzitutto dal connubio tra lavorare ed abitare, carattere specifico del Villaggio Crespi che, fra le altre cose, ne ha determinato l'iscrizione nella lista UNESCO.

La partecipazione ai tavoli di lavoro è stata piuttosto significativa, sia in termini di presenza che in termini di qualità degli interventi.

Significativa è stata anche la capacità dei partecipanti di ascolto, di confronto costruttivo e di responsabilità nel considerare tutte le questioni nel sistema articolato e complesso al quale appartengono.

L'assenza di richieste precise e specifiche riguardo a questioni per loro stessa natura "personali" è la dimostrazione della maturità con la quale i cittadini hanno affrontato l'esperienza della partecipazione.

E' tuttavia sembrata mancare una visione di futuro condivisa; ha spesso prevalso una visione per certi versi contraddittoria, che da un lato ha l'aspirazione di 'rivitalizzare' un contesto oggettivamente statico, di aprirlo in un'esperienza di turismo matura, e dall'altro appare 'conservativa' nella volontà di consolidare una residenzialità percepita come qualificata (per un'idea di tranquillità forse enfatizzata).

Rispetto all'eventualità di una ripresa della attività nella Fabbrica si manifesta a tratti la medesima contraddizione: da un lato la consapevolezza della natura del Villaggio, di vera COMPANY TOWN, e quindi dell'importanza della presenza (non solo fisica) della destinazione produttiva (nelle sue variegate sfaccettature) e dall'altro il timore della perdita di un equilibrio effettivamente delicato. Da un lato la consapevolezza che il rinnovo delle funzioni produttive possa portare al rinnovo più generale del contesto e dall'altro il timore di essere travolti da un traffico veicolare al quale il Villaggio non è (non è mai stato, men che meno negli ultimi anni a seguito della chiusura della Fabbrica) abituato e che non è certo progettato per affrontare.

Durante i lavori è stato fatto lo sforzo di raccogliere tutte le affermazioni e le aspettative, in particolare quelle condivise, che hanno o possono avere rilevanza al fine della costruzione del Piano.

Di seguito si riportano in sintesi i contenuti delle valutazioni emerse nel processo partecipato

## 2.1 LE PROCEDURE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO

*Crespi merita un governo lungimirante e soluzioni innovative capaci di prefigurare un futuro.*

*I processi di trasformazione in atto, che riguardano l'ampliamento di Leolandia, la riabilitazione dell'Ex Caserma (nella quale è ipotizzabile l'insediamento di una media struttura di vendita) e il riuso della Fabbrica, dovrebbero essere governati considerando lo scenario complesso che coinvolgono e che trascende lo specifico spazio di azione del Piano Particolareggiato.*

*Le trasformazioni dovrebbero essere considerate contemporaneamente, anche per verificare le conseguenze "complessive" non solo nell'immediato ma in un tempo ragionevolmente lungo, su un sistema infrastrutturale che già manifesta alcuni limiti oggettivi.*

*Allo stesso modo e per la stessa ragione si ritiene opportuno un coordinamento, sia per la formazione che per la gestione del Piano, tra soggetti istituzionali diversi: Comune, Provincia, Regione, Soprintendenza, Parco Adda Nord. Il coordinamento delle attività fra istituzioni diverse migliorerebbe la possibilità di raggiungimento degli obiettivi di Piano.*

*Potrebbe essere utile che l'Amministrazione, magari in collaborazione con le Amministrazioni contermini, predisponga uno studio territoriale di accompagnamento al Piano e agli altri strumenti di pianificazione e programmazione che interessano il contesto ad elevata complessità nel quale è collocato il Villaggio e del quale è parte il comune di Capriate San Gervasio. Questo strumento potrebbe costituire la base di un dialogo e di una concertazione fondate sulla conoscenza degli elementi di crisi e di potenzialità territoriale, paesaggistica, ambientale e la base per un disegno di riordino che tenga conto delle aspettative delle diverse componenti (a partire da quelle presenti ai tavoli di partecipazione). In altre parole: un disegno di rigenerazione territoriale, entro cui il Piano e gli altri strumenti di pianificazione possano trovare fondamento e relazione.*

*Altra necessità di coordinamento quella fra il Piano ed il piano gestionale dell'UNESCO, sia nella natura e nella disciplina che nella necessità di monitoraggio.*

## 2.2 IL TERRITORIO E IL PERIMETRO DEL PIANO

*Il Piano e le strategie di governo del territorio dovrebbero considerare Crespi come una risorsa che appartiene ad un territorio molto più vasto (come nodo fra Milano e Bergamo).*

*Osservato più da vicino il territorio di riferimento del Villaggio è comunque e probabilmente più ampio di quello interessato dal perimetro evidenziato dalle mappe messe a disposizione dei tavoli di partecipazione (corrispondente al perimetro del Piano Particolareggiato scaduto). Le previsioni del Piano Particolareggiato comportano infatti ricadute in un contesto territoriale più ampio, che si estende, da un lato, a Nord del Villaggio, fino al cimitero di Capriate, ed a sud a ricomprendere le aree d'interesse ambientale fino ai confini di Capriate San Gervasio.*

*È quindi forse possibile immaginare due perimetri: quello dell'impianto originario del Villaggio e quello del Piano Particolareggiato, che potrebbe estendersi fino a comprendere queste porzioni di territorio. Non ultimo andrebbe considerato il perimetro disegnato dall'Unesco, ancora diverso dai primi due.*

*L'ampliamento del perimetro verso sud consentirebbe di assoggettare alla disciplina del Piano Particolareggiato l'ampia area a verde che è parte di un contesto ambientale di riferimento del Villaggio sin dalle sue origini, e di prevedere sia l'uso collettivo sia il recupero e l'implementazione dei percorsi esistenti.*

### **2.3 IL RAPPORTO FRA LA FABBRICA E IL VILLAGGIO**

*La Fabbrica è da sempre parte integrante e complementare del Villaggio, intimamente legata all'abitare (al vivere). È, nel processo di costruzione del Villaggio, la ragione stessa della presenza delle abitazioni e delle persone.*

*L'aspettativa, che rappresenta obiettivo fondamentale, è che l'intervento di recupero delle attività nella Fabbrica possa determinare le condizioni per rigenerare il sistema dei servizi di prossimità necessari alla comunità di Crespi.*

*Viene riconosciuto il fatto che l'assenza di attività produttive ha generato una situazione di quiete privilegiata. Ma viene anche riconosciuta la natura "collettiva" della Fabbrica come elemento necessario alla sopravvivenza di quella complessità che è il vero elemento di rarità del Villaggio.*

*Nel processo di recupero della Fabbrica dovrebbe essere riconosciuta la "responsabilità sociale" dell'imprenditore, dovrebbe essere recuperata la connessione con la destinazione a residenza della metà residenziale del Villaggio.*

*Per questo esiste la ragionevole aspettativa che parte delle risorse generate dall'intervento di recupero della Fabbrica siano utilizzate a vantaggio dello stesso Villaggio, a suo volta chiamato alla responsabilità di condividere un progetto di riqualificazione territoriale complessiva.*

*Il recupero delle attività, oltre che legittima operazione imprenditoriale, dovrebbe essere occasione per la soluzione del problema della carenza dei servizi essenziali per la residenza e, a reciproco vantaggio, per ricostruire il legame fra residenza e produzione, fra abitanti e lavoratori, fra cittadini e imprenditore. Non in un modello di "autosufficienza", ma entro "un modello" di integrazione nel quale insieme alle attività produttive rinascano (anche negli spazi della stessa Fabbrica) attività di servizio necessarie alla qualità del vivere quotidiano e nel quale si stabilisca la necessaria permeabilità della Fabbrica funzionale alla fruizione dei servizi offerti ed alla promozione turistica.*

*Il recupero della Fabbrica viene quindi considerato auspicabile, sia perché inteso come diritto inalienabile della proprietà, sia in quanto il lavoro è l'elemento caratterizzante la storia stessa del Villaggio operaio, sia, infine, in quanto generatore di indotti positivi sul sistema economico esistente.*

*Alcuni operatori del settore ricettivo presenti hanno espresso una visione positiva per il futuro delle loro attività in rapporto allo sviluppo del lavoro all'interno della Fabbrica, così come positiva è risultata la visione degli operatori turistici (guide).*

*La convinzione prevalente è quindi risultata quella di un'aspettativa in rapporto a:*

- *miglioramento del livello dei servizi alla residenza;*
- *implementazione dell'utilizzo del patrimonio abitativo;*
- *rinnovamento generazionale dei residenti;*
- *aumento delle possibilità di occupazione;*
- *attivazione di relazioni con occupati e nuove attività;*
- *miglioramento dell'offerta commerciale;*
- *riduzione del digital divide (rete in fibra ottica);*
- *ecc.*

## **2.4 IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI**

*Il Villaggio ha vissuto un passato non lontano con mille residenti e tremila lavoratori. Un passato nel quale erano presenti tutti i servizi e tutte le attività necessarie al vivere quotidiano delle persone.*

*Oggi il Villaggio è evidentemente impoverito nella qualità dei servizi e nella qualità degli spazi pubblici. Nonostante lo straordinario valore riconosciuto, nel Villaggio manca un punto di riferimento della Comunità, un luogo di relazioni, uno spazio pubblico per eccellenza. Esiste una problematica prevalenza di attività rivolte (per ragioni turistiche) verso l'esterno e non verso l'interno; anche questo contribuisce a generare un difetto degli spazi a disposizione della Comunità che il Piano dovrebbe affrontare.*

*Si ritiene quindi che il Piano dovrebbe prevedere e/o stimolare:*

- *miglioramento del disegno degli spazi pubblici, anche mediante la previsione di un successivo Piano di dettaglio;*
- *uniformità delle pavimentazioni stradali e dei marciapiedi, che non risultano sempre adeguati al decoro urbano che il Villaggio meriterebbe;*
- *realizzazione di una rete spazi pedonali privilegiati per la fruizione pubblica (ad esempio: area davanti all'ingresso Ex Scuola, aree di pertinenza Ex Scuola e Chiesa, viale del cimitero e spazi di pertinenza, ecc...)*
- *formazione di una rete articolata di marciapiedi e di percorsi pedonali;*
- *formazione di uno spazio collettivo che si costituisca come il riferimento della Comunità;*
- *riqualificazione degli spazi pubblici (piazze, slarghi, luoghi pubblici,...);*
- *valorizzazione della piazza del Villaggio (che dovrebbe essere liberata definitivamente dalle automobili in sosta e riconosciuta come luogo centrale pedonale);*

- *superamento della monofunzionalità dell'Ex Scuola, conferendogli un ruolo attivo e organizzando la disponibilità degli spazi per iniziative rivolte alla Comunità del Villaggio (oggi pare rivolto esclusivamente ad eventi di interesse sovra – locale);*
- *formazione di spazi destinati ai giovani (Centro di aggregazione giovanile);*
- *riqualificazione del viale di accesso al Cimitero;*
- *recupero dello spazio dell'Ufficio Postale ad un uso collettivo a vantaggio della Comunità (sedi associazioni,...);*
- *formazione di una piazzola ecologica, almeno per il deposito dei rifiuti provenienti dalla manutenzione dei giardini che oggi, spesso, vengono smaltiti in loco, nei boschi;*
- *recupero dell'aspetto del Cimitero; il Cimitero di Crespi è una delle emergenze del Villaggio; le tombe posizionate nel dopoguerra sono inadeguate all'originaria disposizione rigorosa delle croci; si chiede il ripristino di regole che vietino la realizzazione di tombe "variegate" e che ammettano esclusivamente la posa delle semplici croci; il Piano potrebbe porre delle regole che condizionino gli strumenti successivi di governo del Cimitero;*
- *eliminazione delle barriere architettoniche che ostacolano l'accessibilità del Cimitero;*
- *recupero alla destinazione ed alla fruizione pubblica dell'area perimetrale al Cimitero;*
- *recupero dei due lavatoi, che versano in condizioni di degrado e che spesso sono fonte di pericolo, e ripristino della loro destinazione pubblica;*
- *garantire l'accessibilità alle persone con ridotta capacità motoria della centrale idroelettrica, anch'essa un luogo significativo del Villaggio.*

## **2.5 L'OFFERTA GENERALE DI SERVIZI**

*Esiste un problema di carenza di servizi alla persona che si auspica il Piano possa, anche in virtù della ripresa delle attività economiche all'interno della Fabbrica, aiutare a risolvere, promuovendo l'insediamento e l'attivazione di:*

- *costruzione di relazioni che rimettano Crespi nella rete dei servizi municipali;*
- *apertura di una farmacia;*
- *insediamento di attività commerciali e di servizio utili alla Comunità;*
- *attivazione di uno sportello bancomat;*
- *riapertura di un Ufficio postale;*
- *realizzazione di reti tecnologiche collettive (TV satellitare, riscaldamento, pannelli fotovoltaici,...);*
- *ecc.*

## 2.6 IL SISTEMA DEL VERDE AMBIENTALE E DEL VERDE PUBBLICO

*Il contesto degli spazi a verde attorno al Villaggio, al pari del tessuto edificato, è parte integrante dell'atmosfera unica di Crespi, che dovrebbe essere adeguatamente disciplinata dal Piano, che potrebbe prevedere e stimolare:*

- *la redazione successiva di un Piano di dettaglio del verde pubblico, del verde ambientale e della seminaturalità (abaco del verde) per recuperarli alla fruizione pubblica e per guidarne la progettazione e la manutenzione in modo coordinato; i piani dovrebbero prevedere essenze adeguate sia per tipologia sia in riferimento alle necessità di manutenzione;*
- *rinaturalizzazione di contesti attualmente degradati, anche all'interno del Parco Naturale e anche attraverso una maggiore interazione con il Parco Adda Nord;*
- *salvaguardia del corridoio primario della rete ecologica regionale lungo il fiume Adda;*
- *utilizzo collettivo degli spazi aperti e degli spazi boscati, recuperando i percorsi esistenti e mediante formazione di piste ciclabili, percorso vita, percorsi tematici,....;*
- *miglioramento della qualità e della fruibilità degli spazi a verde pubblico (panchine, arredo, giochi, ....);*
- *miglioramento della qualità degli spazi aperti in generale, anche nel tessuto urbano diffuso e non solo di quelli "istituzionalizzati" (a Crespi anche le strade, con l'affacciarsi ripetuto dei giardini, sono luoghi di incontro e di relazione);*
- *valorizzazione del Brembo e delle aree spondali, anche da un punto di vista naturalistico;*
- *rilocalizzazione del parcheggio delle corriere (o previsione di spazio kiss & ride) e ampliamento del parco della pineta.*

## 2.7 LE DESTINAZIONI D'USO

### Premessa

*La particolarità del Villaggio è nella sua stessa natura di sistema capace di accogliere e risolvere tutte le funzioni dell'abitare. La chiusura della Fabbrica ha determinato la paradossale situazione di una monofunzionalità residenziale e della progressiva riduzione delle funzioni di servizio alla residenza.*

*Le scelte di Piano dovrebbero mirare al recupero della pluralità delle destinazioni d'uso, all'insediamento nella Fabbrica di destinazioni compatibili e al recupero delle funzioni di servizio necessarie alla residenza.*

### L'Ambito residenziale

*Per la parte residenziale del Villaggio si auspica la conferma della prevalente o esclusiva destinazione residenziale.*

*È auspicabile venga ammessa (e promossa) la destinazione commerciale di servizio alla residenza, vietando la destinazione produttiva e limitando quella terziaria alla possibilità di esercizio della libera professione in promiscuità con la residenza (casa – studio).*

*La possibilità di insediare attività commerciali o di servizio dovrebbe essere limitata a quegli edifici che per natura, storia o vocazione risultano adatti, senza pregiudizio dell'immagine complessiva del Villaggio.*

### La Fabbrica

*Si ritiene che le funzioni che si insedieranno nella Fabbrica debbano essere anche funzionali alla rivitalizzazione del Villaggio, che debbano ricostruire, nei limiti del possibile, quel rapporto sinergico con la residenza e con i residenti.*

*Si considerano ammissibili funzioni che non compromettano il rapporto fra una residenzialità che (a causa della modifica profonda del tessuto dalla fondazione del Villaggio ad oggi, a causa del frazionamento della proprietà ed a causa della progressiva riduzione del numero medio di componenti del nucleo familiare) si è ridotta a poche centinaia di persone, e la dimensione della destinazione "produttiva", che potrebbe invece essere in grado di ospitare un numero di addetti pari a quello storicamente presente.*

*La prevalente destinazione terziario direzionale è considerata quella che potrà consentire un riuso delle strutture generando un impatto accettabile, al contrario, ad esempio, di ipotesi alternative quali la riattivazione della produzione industriale o l'insediamento di un centro commerciale, che si considerano inammissibili.*

*Le destinazioni d'uso ritenute ammissibili per la Fabbrica sono quindi prevalentemente quelle terziarie e direzionali, ma nello specifico si ritengono ammissibili anche quote limitate di:*

- *commerciale di servizio, anche riferito alle necessità della permanenza della residenza e limitato entro la dimensione complessiva di 1.500 mq di superficie di vendita;*
- *artigianale e produttivo non molesto;*
- *nuove forme della produzione leggera, polo di ricerca;*
- *residenziale, sulla cui possibilità i pareri sono restati contrastanti sino alla fine delle giornate dedicate alla partecipazione;*
- *produzione leggera (senza carichi significativi di logistica e trasporto);*
- *museale – espositivo pubblico o di uso pubblico;*
- *ricettiva e di servizio (centro benessere; SPA, ...).*

*Viene manifestata una determinata preoccupazione rispetto alla funzione espositiva, se prevista in dimensioni significative, per la possibile affluenza contemporanea di un numero di persone difficilmente controllabile, anche in relazione ad analoghi flussi (Ipermercato, Leolandia) che già sono in continuo aumento, ed in relazione alla destinazione d'uso di altri immobili (Castello) che analogamente rischiano, con destinazioni espositive, di generare flussi d'accesso difficilmente controllabili.*

## 2.8 L'IMPIANTO NORMATIVO

*Viene considerata indispensabile una normativa chiara ed inequivocabile, che indirizzi gli interventi e renda certe le procedure.*

*In generale viene dichiarata la disponibilità alle rinunce e ai limiti che il vivere in un luogo vincolato e prestigioso comporta. E viene anche dichiarata la disponibilità, con il rispetto delle regole e la buona cura della proprietà privata, ad accettare la responsabilità che viene affidata ai residenti del manifestarsi della "vetrina" costituita dal ripetersi delle loro abitazioni.*

*Si chiede però una contropartita di attenzione e cura particolari da parte dell'Amministrazione nella gestione delle parti pubbliche e si chiede che il medesimo rigore sia imposto per gli interventi di recupero della Fabbrica, che possono comportare conseguenze ben più gravi sulla qualità del Villaggio e sulla qualità della vita nel Villaggio, che non un piccolo intervento di sistemazione inidoneo eseguito su una facciata o l'inserimento di un box inappropriato.*

*Si ritiene che nella formulazione di nuove norme sia indispensabile porsi il problema del risultato determinato dall'applicazione delle norme precedentemente in vigore. Ogni diversa impostazione determina un difetto di uniformità che è invece uno degli elementi di pregio del Villaggio.*

*Per quanto attiene l'aspetto della "conservazione" si raccomanda di considerare il fatto che le ragioni che hanno determinato il riconoscimento dell'UNESCO sono prevalentemente nella natura del luogo; le norme dovrebbero quindi e altrettanto, riconoscere la necessità di non determinare processi di museificazione, sia per gli edifici, che sono parte di una macchina del vivere (che per sua stessa natura si trasforma) sia per la protezione del paesaggio, che anche è in continuo divenire.*

*E, se pur compito difficile per una norma (per un Piano) dovrebbe essere affrontato il tema della memoria e del raccontarsi del luogo (e delle persone) come elemento di salvaguardia, di difesa e di vitalità.*

## 2.9 LA NORMATIVA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

*In riferimento ai singoli edifici le norme dovrebbero affrontare e risolvere possibilità e limiti di:*

- *interventi ai sensi del Capo I della Legge 12/2005 (sottotetti), definendo possibilità o divieti d'apertura di lucernari, possibilità di utilizzo delle aperture esistenti nei sottotetti e possibilità o divieto di abbassamento del solaio di copertura del primo piano;*
- *colore delle facciate, auspicando una decisione definitiva ed omogenea; la tinteggiatura delle abitazioni sembra priva di regolamentazione; ciò può determinare una percezione non pienamente coerente con l'originario paesaggio visivo del Villaggio; si chiede la corretta applicazione del piano del colore;*
- *interventi differenziati per tipologia: casoni, case, ville e baracche, perché siano anche stabiliti diversi livelli di tutela;*

- possibilità, anche mediante la sperimentazione con interventi pilota compatibili con la qualità e la natura dell'architettura del Villaggio, di installazione di:
  - pannelli solari e fotovoltaici;
  - coppi o tegole fotovoltaiche;
  - impianti di raffrescamento;
  - dispositivi di ammodernamento ed efficientamento degli impianti termici;
  - materiali per il miglioramento delle prestazioni termiche dell'involucro edilizio (cappotto).

*Si auspica anche che il Piano preveda soluzioni e abachi, strumenti indispensabili per controllare e gestire efficacemente le trasformazioni, che facilitino gli interventi del privato e che prevedano materiali e tecniche semplici e non inutilmente onerose (nuove aperture necessarie a distribuzioni tipologiche diverse, posizionamento degli impianti tecnologici, marcapiano e cornici, ...). L'abaco del piano particolareggiato scaduto potrebbe essere ripreso e attualizzato, anche confrontando in sede storica gli originali materiali utilizzati.*

*Si auspica che le norme stabiliscano diversi livelli di rigore: per gli esterni, dove è evidente e condivisa la necessità del restauro e del mostrarsi della ripetizione, e per gli interni (o per le facciate laterali), per i quali dovrebbero ragionevolmente assecondare le necessità abitative dei residenti.*

## **2.10 LA NORMATIVA PER GLI INTERVENTI SUGLI SPAZI PRIVATI A VERDE**

*I giardini delle residenze sono uno degli elementi che caratterizzano l'immagine del Villaggio; la loro cura era stata incentivata sin dall'origine dalla famiglia Crespi con vere e proprie competizioni. Appare opportuno cercare di regolamentarne gli aspetti stilistici (presenza di alberi/arbusti, estensione del manto erboso, sua costante cura, ecc.) e le possibilità di installazione di manufatti (gazebo, piscine, barbecue, giochi, ecc.).*

*È auspicabile un abaco delle soluzioni che garantisca certezza della norma e uniformità dei risultati.*

*Per le recinzioni, che rappresentano un aspetto unico del contesto urbano, prodotte originariamente con gli imballi del cotone e quindi direttamente relazionate al ruolo storico esercitato dalla "Fabbrica", dovrebbe essere prescritto il mantenimento della tipologia, utilizzando a campione, per la redazione degli abachi quelle che hanno subito le minori alterazioni nel corso del tempo.*

## **2.11 LA NORMATIVA PER LE PERTINENZE DELLE ABITAZIONI**

*Gli spazi aperti delle residenze sono il luogo nel quale si concentrano le maggiori tensioni, sia per l'Amministrazione, che deve fare i conti con interventi eseguiti nel tempo che hanno determinato una situazione spesso paesaggisticamente non congrua con il contesto, sia per i privati che, pur a fronte di tale situazione, sentono fortemente limitata la possibilità di utilizzo degli spazi di pertinenza.*

*È del tutto evidente che l'eccesso di superfetazioni (box, ricoveri per attrezzi, tettoie, baracche,...), abusive e non, contribuisce a restituire al Villaggio un'immagine poco coerente e che pertanto la maggior parte di tali edifici dovrebbero venire rimossi.*

*Confermando la disponibilità a ragionevoli rinunce, si chiedono norme che regolino e consentano, magari differenziando le possibilità fra fronte e retro dei giardini, quelle attrezzature che permettano di vivere gli spazi aperti con adeguati livelli di privacy:*

- siepi;
- gazebo e dehors;
- installazione di impianti tecnologici (condizionatori);
- box auto;
- recinti e recinzioni per cani;
- ecc.

*Anche per le necessità d'intervento sugli esterni si chiede un abaco di soluzioni e materiali che facilitino gli interventi e che prevedano materiali e tecniche semplici e non inutilmente onerose (pavimentazioni, cordoli, recinzioni, pergolati, recinzioni, cassette postali, ...).*

*Si chiede che le norme stabiliscano gradi di coerenza (prescrizioni, indirizzi, raccomandazioni...) diversificati fra fronte e retro, in relazione alla necessità di mantenere l'uniformità da un lato e di consentire la normale fruizione degli spazi privati di pertinenza dall'altro.*

*Non è da trascurare la possibilità di realizzare strutture atte a tali funzioni, prevedendo forme di incentivazione economica calibrate in base al reddito della popolazione, secondo format predefiniti (abaco) di diverso valore economico.*

*Si chiede anche che, nell'ambito della "responsabilità sociale dell'imprenditore" che interverrà nel recupero degli spazi produttivi della Fabbrica, sia affrontato il tema della necessità dei parcheggi a servizio della residenza (parcheggi interrati distribuiti territorialmente e/o concentrati, parcheggi nel perimetro della Fabbrica....).*

## **2.12 SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE**

*Per la formazione del Piano si ritiene necessario un attento dialogo con la soprintendenza e con il Parco Adda Nord, perché siano prefigurate condizioni condivise e perché siano definiti snellimenti procedurali negli iter autorizzativi (esempio: l'autorizzazione paesaggistica). Le procedure sono spesso molto complesse ed economicamente onerose, anche per interventi minimali o adeguamenti di legge obbligatori.*

*L'eliminazione delle superfetazioni e/o la loro sostituzione con elementi conformi alle previsioni dovrebbe essere possibile senza necessità di complessi procedimenti autorizzativi.*

*Gli abachi citati ai capitoli precedenti dovrebbero avere anche la finalità di semplificare le procedure per gli interventi conformi.*

*Un collegamento stabile fra Uffici Municipali, Ente Parco e Soprintendenza aiuterebbe i cittadini e velocizzerebbe le procedure.*

### **2.13 ONERI E INCENTIVI**

*Viene espressa perplessità in riferimento alle ventilate ipotesi di sconto al privato sull'importo degli oneri dovuti al Comune, ritenendo che il recupero della Fabbrica debba essere considerato al pari di tanti altri interventi.*

*Si chiede che gli oneri (o parte degli oneri) che derivano dagli interventi realizzati all'interno del Villaggio (e in particolare quelli derivanti dall'intervento di recupero della Fabbrica, di importo significativo) siano reinvestiti nel Villaggio.*

*Si ritiene comunque che, in generale, essendo il recupero degli immobili più oneroso a causa dei vincoli architettonici imposti a tutela della loro storia e bellezza riconosciute come beni comuni, sia corretto che l'ente pubblico contribuisca nell'agevolarne il recupero. Per quanto attiene al recupero della Fabbrica il contributo dell'Ente pubblico dovrebbe però essere condizionato alla dimostrata attenzione dell'intervento non solo alla tutela delle qualità architettoniche della Fabbrica ma anche alla difesa delle qualità paesaggistico ambientali dell'intero Villaggio ed alla creazione di servizi e infrastrutture necessari alla vita del Villaggio in coerenza con i disposti del Piano Particolareggiato.*

*All'interno dell'auspicata rinnovata "responsabilità sociale dell'imprenditore" che interverrà nel recupero degli spazi produttivi della Fabbrica, potrebbe anche essere affrontato il tema dell'occupazione dei residenti. Il Villaggio sta diventando sempre più il luogo di un'élite, un luogo dove abitare e lavorare diventano mondi separati e distanti.*

*Per le superfetazioni (box, ricoveri attrezzi...) non è da trascurare la possibilità di realizzare strutture adeguate a tali funzioni, prevedendo forme di incentivazione economica calibrate in base al reddito della popolazione, che rendano attuabile anche il passaggio dalle strutture esistenti a quelle disciplinate dai nuovi format predefiniti (abaco).*

*Potrebbero essere previsti incentivi (o messe a disposizione risorse) per la realizzazione di prototipi o per la produzione di materiali tipizzati da utilizzare negli interventi (stampi delle recinzioni, mattoni tipici, ecc.).*

### **2.14 ACCESSIBILITA', MOBILITA', VIABILITA' E SOSTA**

#### Premessa

*I temi dell'accessibilità, della mobilità e della sosta sono evidentemente fra quelli centrali in riferimento al turismo e alle ipotesi di ripresa delle attività economiche all'interno della Fabbrica dismessa.*

*L'insediamento di nuove attività e l'avvio di una promozione turistica rischiano di generare un significativo incremento del carico viario sugli assi e sui nodi del sistema interessati dall'accessibilità al Villaggio e di determinare una problematica necessità di aree per la sosta.*

*Il tema è anche legato a quello delle destinazioni d'uso ammesse e a quello del controllo delle trasformazioni urbanistiche che si stanno contemporaneamente prefigurando sul territorio (riuso della Fabbrica, ampliamento di Leolandia, riqualificazione della Caserma...) che dovrebbero essere considerate simultaneamente, per rendere possibile il controllo degli effetti che complessivamente inducono sul sistema infrastrutturale, che già manifesta alcuni limiti e che coinvolge un territorio più ampio, ben oltre i limiti municipali.*

*Comunque, a prescindere dalla destinazione d'uso, si ritiene che la pressione da traffico veicolare non possa mettere in crisi l'equilibrio del Villaggio, che certamente non è progettato e costruito per reggere l'attraversamento di flussi significativi di automobili e che anche è territorialmente collocato in modo problematico rispetto al sistema delle infrastrutture principali d'area.*

*Si chiede quindi di considerare gli impatti indotti attraverso un modello funzionale che tenga conto di tutte le componenti generatrici, non solo del recupero della Fabbrica ma anche, ad esempio, delle nuove funzioni che potrebbero essere insediate nel "castello", del previsto ampliamento del parco della Minitalia e delle nuove strutture commerciali (ex Caserma), della presenza del Centro commerciale in territorio di Brembate, della presenza delle aree estrattive (sempre in Brembate) e del depuratore Hidrogest, che tutte gravitano sul medesimo impianto infrastrutturale, che rischia di non essere in grado di sostenere l'impatto, con conseguenze preoccupanti per tutti.*

*I nodi del sistema infrastrutturale da considerare sono le tre rotatorie esistenti (casello autostradale, sopraelevata e parcheggio Iper Brembate) e l'incrocio semaforizzato tra via Crespi e via Vittorio Veneto; gli assi viabilistici del sistema sono rappresentati dalle stesse vie Crespi e via Vittorio Veneto, oltre che dalla viabilità di collegamento delle tre rotatorie e da Corso Italia sul territorio di Brembate.*

*Per la complessità del sistema e delle relazioni fra le diverse funzioni, il tema delle infrastrutture dovrebbe essere considerato a livello sovracomunale. Solo una valutazione condivisa tra i comuni di Capriate e Brembate, con il coinvolgimento di altri Enti territoriali interessati (Parco Adda Nord, Provincia...) potrà condurre allo studio di soluzioni complete ed adeguate al territorio, superando storici campanilismi che hanno, nel tempo, prodotto azioni di governo del territorio molto discutibili.*

*La capacità della rete viaria esistente di assorbimento dei flussi di traffico attesi è tema articolato e complesso, sul quale si riconoscono anche posizioni discordanti, che solo uno studio approfondito, competente, serio, condiviso ed allargato ad affrontare l'intera complessità delle questioni potrà pacificare.*

*In generale si auspica che l'intervento sulle strutture produttive sia realizzato non solo con la necessaria attenzione ai temi della conservazione dell'architettura ma anche con attenzione rispetto alla funzionalità delle infrastrutture ed all'equilibrio del territorio.*

*E si auspica che siano condotte tutte le valutazioni di compatibilità necessarie, che determinino la sostenibilità delle soluzioni proposte non solo in base a calibri stradali, dimensioni, capacità di sostenere flussi determinati (non solo in riferimento a fatti e considerazioni numeriche e tecniche) ma anche e soprattutto in base alla verifica della sostenibilità complessiva (ambientale e territoriale) che metta in giusto rilievo i temi della vivibilità e della qualità in riferimento al contesto e in riferimento allo scenario consolidato (alle condizioni di partenza) nel quale le persone conducono la loro esistenza, che non può ovviamente essere né travolta né seriamente compromessa.*

#### *La mobilità pedonale e ciclabile; la rete dei percorsi*

*Il Piano dovrebbe promuovere il potenziamento del sistema delle relazioni a mobilità lenta tra il Villaggio e i contesti vicini. Esiste una ricca rete di percorsi e di opportunità che il Piano dovrebbe prefigurare e/o riconoscere perché ne sia possibile la promozione, la valorizzazione, la messa in sicurezza e la fruibilità, sia in chiave turistica, sia come risorsa a disposizione della Comunità di Capriate San Gervasio:*

- *il sistema dei percorsi storici nelle aree di margine di valenza ambientale;*
- *il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili interni al Villaggio (pressoché inesistente), anche rispetto alle nuove destinazioni d'uso previste nella Fabbrica;*
- *il percorso sul fiume Adda che dal retro del Castello e della Fabbrica conduce alla centrale idroelettrica;*
- *il collegamento ciclopedonale tra la Pineta e la pista proveniente da Brembate, risalendo la scarpata morfologica;*
- *la costruzione di un sistema di percorsi che metta il territorio Comunale in relazione con il Villaggio;*
- *il sistema di percorsi lungo il fiume Brembo, lungo il Fosso Bergamasco, la connessione con la passerella alzaia dell'Adda, fino a creare un anello ciclo pedonale per il turismo sportivo.*

#### *Le infrastrutture per l'accessibilità veicolare*

*La funzionalità delle infrastrutture esistenti (strade e parcheggi) nel territorio dovrebbe essere oggetto di approfondimento ed indagine, che tenga contemporaneamente conto dei carichi esistenti e di quelli ipotizzabili in virtù delle trasformazioni attese e cioè del traffico veicolare generato da:*

- *residenza, lavoro, servizi,...;*
- *turismo, in una prospettiva di promozione e di aumento dei flussi;*
- *rifunzionalizzazione della Fabbrica;*
- *Leolandia e ipotesi di ampliamento;*
- *ipotesi di recupero dell'ex caserma;*

- centro commerciale di Brembate;
- aree estrattive in territorio di Brembate;
- depuratore Hidrogest;
- altri impianti generatori di traffico dislocati sul territorio di Capriate San Gervasio e di Brembate.

Qualunque prospettiva di sviluppo dovrebbe dimostrare la sostenibilità del sistema. Eventuali necessità di potenziamento del sistema infrastrutturale potrebbero giovare di finanziamenti diretti di Regione Lombardia o di altri soggetti proprietari/gestori delle infrastrutture di trasporto.

Si ritiene che la capacità della rete viaria esistente di assorbire flussi di traffico (tema sul quale si riconoscono posizioni discordanti: chi ritiene che la rete sia in grado di sopportare nuovi carichi e chi ritiene non accettabili soluzioni che spostino verso il Villaggio numeri elevati di veicoli) debba essere verificata anche in relazione alla capacità e alla funzionalità del sistema dei parcheggi esistenti ad alla possibilità di una revisione del sistema e delle modalità d'accesso. Si ritiene anche necessario evitare la realizzazione di nuove strade in direzione di Brembate con l'intento di favorire l'accessibilità di Crespi, salvo attenta valutazione della tipologia, del carico, della disciplina d'uso....

Per i carichi significativi generati dal turismo e dalle nuove attività che si insedieranno nella Fabbrica, stabilito che il servizio pubblico è insufficiente (2/3 corse giornaliere) si propone un servizio di navette da e per un sistema di parcheggi remoti (ingresso autostrada, cava Doneda con viabilità alternativa). Potrebbe essere avviata un'esperienza di mobility management, con utilizzo di autobus privati pagati dalle aziende che raccolgono gli utenti nei vari siti di parcheggio.

Non sono mancate proposte di formazione di un'isola pedonale permanente, di chiusura domenicale con servizio navetta sia per i turisti che per i lavoratori e di controllo permanente degli ingressi con limitazione del numero degli accessi giornalieri.

### La sosta

In riferimento alla possibile organizzazione di un sistema di trasporto e di parcheggi (che in futuro potrebbe anche costituire un piccolo mercato) dovrebbero essere considerate contemporaneamente tutte le tipologie di utenti: residenti, turisti e lavoratori. Si auspica una soluzione che consideri e articoli in un unico sistema le diverse utenze.

Al fine di non gravare su una rete infrastrutturale che già dimostra oggettivi limiti e al fine di controllare i flussi di traffico da e per il Villaggio, si chiede la revisione del sistema della sosta e della modalità d'accesso al Villaggio e si chiede che l'accessibilità sia sostenuta da:

- realizzazione di nuovi parcheggi remoti;
- ricorso al car sharing and pooling;

- controllo e limitazione del numero degli accessi veicolari al Villaggio (e controllo della dimensione e della capacità degli eventuali nuovi parcheggi);
- attivazione di navette e implementazione del trasporto pubblico;
- ripensamento delle aree destinate oggi a parcheggio in riferimento alle altre possibilità di sosta e accessibilità previste.

*Il dibattito sul tema "parcheggi all'interno del Villaggio" è stato molto appassionato, con posizioni contrastanti. La creazione di parcheggi all'interno del Villaggio è evidentemente un problema molto sentito, sia in riferimento all'accessibilità (traffico veicolare, sostenibilità,...) che in riferimento all'ambiente (tutela del verde, valorizzazione del corridoio ecologico...).*

*Elemento di attenzione è la grande preoccupazione manifestata sia per la possibilità che all'interno del Villaggio possano prevedersi aree a parcheggio sia per la possibilità di realizzare parcheggi all'interno della Fabbrica, soluzioni entrambe che rischiano di comportare livelli di accessibilità difficilmente sostenibili e situazioni di "crisi" incompatibili con la natura del Villaggio. E questo non solo in riferimento alla rinascita delle attività all'interno della Fabbrica.*

*Si auspica quindi che le valutazioni di compatibilità stabiliscano la sostenibilità delle soluzioni non solo in base a considerazioni numeriche ma anche con attente valutazioni relative al tema della qualità (della vita, del territorio) in riferimento al contesto e in riferimento allo scenario consolidato (alla condizione di partenza) nel quale le persone conducono la loro esistenza, che non può ovviamente essere né travolta né seriamente compromessa.*

*Con grande interesse è stata valutata la possibilità di realizzare parte dei parcheggi all'interno del previsto progetto di ampliamento del parco della Minitalia. Questa soluzione è considerata meno impattante di quelle che immaginano spazi di sosta interni al Villaggio, ed adeguata all'accessibilità delle strutture della Fabbrica, che potrebbe essere ancor più agevole nell'ipotesi di realizzazione di scale mobili per superare il dislivello tra pianura e livello alluvionale del Villaggio. Questa soluzione ridurrebbe il carico atteso su via Vittorio Veneto e sul nodo semaforizzato con via Crespi ma interesserebbe al contrario Corso Italia sul territorio di Brembate. Ulteriore risorsa per il parcheggio potrebbero essere i circa 300 posti auto in zona autostrada.*

*Le ipotesi di collocazione di parcheggi remoti suscitano comunque preoccupazione in riferimento alla localizzazione rispetto alla funzionalità della rete di distribuzione, confermando la necessità dello studio complessivo e articolato più volte e a diverso titolo auspicato.*

*In riferimento ai parcheggi, oltre alle preoccupazioni in merito alle strategie di governo, sono state anche fatte richieste ed affermazioni di dettaglio, che in parte affrontano temi già oggetto di descrizione ma che sembra corretto qui elencare nuovamente:*

- *l'eventuale parcheggio di attestazione nord (in condivisione con Leolandia) potrebbe essere interrato e completamente rinverdito in superficie in modo da non risultare percepibile dall'alto e in modo da garantire un'area filtro a valenza ecologica ai margini del Villaggio; ma potrebbe anche essere concepito risparmiando occupazione di suolo (strutture metalliche su due piani, ben inserite sotto il profilo paesaggistico, ...).*
- *in riferimento alla possibilità che la Fabbrica possa riprendere vita, si ritiene indispensabile porsi l'obiettivo del mantenimento della qualità del vivere e dell'abitare e si ritiene quindi indispensabile che il Piano prefiguri o preveda:*
  - *controllo e limitazione degli ingressi veicolari;*
  - *controllo e limitazione della quantità di parcheggi all'interno del Villaggio e della Fabbrica;*
  - *utilizzo di mezzi alternativi (navette, car – sharing, mezzi pubblici...) per l'accesso ai luoghi di lavoro, in analogia a quanto avveniva nel tempo in cui, occupando 3.000 lavoratori, erano organizzati, in una logica di "responsabilità sociale" dell'imprenditore, efficaci servizi di trasporto collettivo;*
- *evitare parcheggi lungo le strade, non solo per i turisti ma anche per i residenti; il tema si sovrappone a quello della regolamentazione del traffico in ingresso a Crespi ed a quello della riconfigurazione del sistema della sosta per i residenti (nuovi box – tipo per le residenze / nuovi box collettivi in un ambito del Villaggio in grado di ospitarli);*
- *la quiete è una delle caratteristiche della Crespi contemporanea, una dimensione del vivere quasi estraniata dalla frenesia dei contesti urbani lombardi; questo aspetto, viene ricordato con forza e impone scelte connesse all'accessibilità veicolare, che va controllata, ed all'apertura di nuove strade, che va impedita;*
- *la scarsa circolazione delle automobili contribuisce a rendere particolarmente apprezzato il Villaggio e a creare un'atmosfera che ne rende piacevoli il soggiorno e la visita; una sua attenta regolamentazione, anche in previsione di nuovi attrattori connessi alle future attività ipotizzate nella Fabbrica, va pertanto attuata; la previsione di un parcheggio a sud della Fabbrica comporterebbe un flusso rilevante di veicoli sul viale principale del Villaggio con possibile determinazione di un "effetto barriera" che penalizzerebbe non solo residenti e turisti ma anche i clienti delle attività insediate nella Fabbrica;*
- *il diritto di accesso al Villaggio per i residenti, se da un lato sembra incontestabile, dall'altro dovrebbe essere ricondotto nel contesto delle regole finalizzate a liberare gli spazi pubblici dalla presenza di autoveicoli in sosta.*

## 2.15 IL TURISMO

### Premessa

*Aver ricevuto un riconoscimento dall'UNESCO è certamente un aiuto ma per fare un salto qualitativo servono l'impegno dell'Amministrazione, un progetto, e la partecipazione attiva della cittadinanza. Serve costruire un'immagine, sostenuta da eventi ed iniziative che testimonino il valore del territorio e documentino la vita del Villaggio.*

*Serve una coesistenza tra eventi che ne documentino la vita, una coesistenza tra chi vive e chi visita e, più in grande, tra il sito e le realtà che lo circondano (Leolandia, l'Adda, il Brembo, il territorio dell'Isola...).*

*Un esempio di modalità è il progetto ERG (European Region of Gastronomy) di Regione Lombardia, che coniuga food e territorio nella prospettiva di promozione turistica, dedicata all'est Lombardia, partendo dalle possibilità sviluppate da siti come il Chianti, le Langhe, già rinomati per i percorsi enogastronomici collegati a quelli paesaggistici.*

*Quindi, un paesaggio di qualità, diventa fondamentale anche per "pubblicizzare" e vendere un prodotto alimentare. O, al contrario, la promozione di un prodotto alimentare, di una cultura del cibo, diventa occasione di promozione in chiave turistica del territorio.*

*A Crespi manca invece un progetto, un'idea di target (scolastico, culturale, sportivo, di massa...), mancano adeguate strutture di accoglienza e ristorazione, manca una strategia di governo del turismo.*

*L'Amministrazione dovrebbe avere un Assessorato e un ufficio (un Responsabile) specificatamente dedicati al tema del Turismo.*

### Discussione e prospettive – Territorio e paesaggio

*L'intorno territoriale dovrebbe diventare anch'esso parte dei percorsi turistici, anche per il significato paesaggistico dei luoghi legati alla confluenza dei fiumi. Considerare come meta turistica l'intero contesto territoriale può essere l'occasione per creare percorsi che mettano in comunicazione la rete (esistente e da rimagliare) lungo il fiume Brembo, lungo il Fosso Bergamasco (recuperando progettualità provinciale), in connessione con la passerella alzaia dell'Adda, creando un anello ciclo pedonale (per il turismo sportivo).*

*Se si considera il fiume come fonte di attrazione turistica si può immaginare di allargare il bacino d'utenza a visitatori attenti alla fruizione paesaggistico – ambientale, un turismo attivo che potrebbe utilizzare percorsi in continuità anche sulla sponda di Capriate, e di superare il limite di Crespi spingendosi verso est (ad esempio verso le cave Doneda oggetto di riqualificazione recente e verso gli spazi di connessione con lo spazio fluviale del Brembo)*

*Esiste un percorso vicino al cimitero per arrivare al fiume, con un'area picnic, ma non è mai stato pubblicizzato e l'area è dismessa e infestata dalla vegetazione, così come la pineta, che risulta piuttosto degradata. Anche questi spazi dovrebbero essere recuperati per il turismo.*

### Discussione e prospettive – La Fabbrica

*Pare che anche per la proprietà sia importante insediare un nuovo concetto di spazio della produzione che dia importanza all'integrazione Fabbrica – Abitato. Sembra quindi auspicabile un modello aperto all'esterno, visitabile, con laboratori, punti informazione, luoghi per l'accoglienza.*

*Il rinnovamento delle attività nella Fabbrica, necessitando di parcheggi, che si auspicano realizzati in modo da determinare un impatto nullo o contenuto, può diventare l'occasione di avere, nel week – end, spazi di parcheggio disponibili per il turismo. Il fatto che la proprietà sottolinei la forte correlazione Fabbrica – Villaggio, legata al senso della bellezza del paesaggio, fa sperare in possibili collaborazioni per la gestione del fenomeno del turismo.*

### **2.16 INDICAZIONI PUNTUALI PER LA PROMOZIONE TURISTICA**

*In riferimento al turismo la discussione e le indicazioni hanno determinato un elenco di suggerimenti fondati in negativo su "ciò che manca" e che sarebbe invece importante al fine della promozione del Villaggio e del territorio. Un elenco sintetico delle raccomandazioni, di ciò che si ritiene opportuno sia organizzato:*

- *governo del turismo che gestisca le risorse in una rete territoriale che metta la risorsa Crespi in relazione con le altre emergenze del territorio;*
- *ricostituzione della pro – loco come organismo stabile ed istituzionale che governi consapevolmente la promozione turistica, anche in riferimento alle necessità complessive del Villaggio.*
- *gestione di un calendario di eventi legati al Villaggio; solo a titolo esemplificativo, alcune possibilità ed esempi:*
  - *festival musicale degli strumenti;*
  - *orto/giardino più bello;*
  - *mercato dei fiori in primavera;*
  - *fiera dei mestieri e delle attività ecosostenibili;*
  - *concerti musicali;*
  - *teatro e cinema all'aperto;*
  - *itinerari legati all'arte;*
- *gestione unitaria delle testimonianze (archivio delle foto dei privati da digitalizzare...)*
- *guida ufficiale di Crespi d'Adda che rappresenti il territorio, i percorsi, le possibilità, i collegamenti, gli orari....*
- *"brand" del sito, che lo renda riconoscibile;*
- *miglioramento dei pannelli informativi ai confini del paese, sul territorio e all'uscita autostradale, ma anche all'aeroporto, nei punti significativi del commercio (Orio Center, Centro Commerciale di Curno, Iper di Seriate e di Brembate, ecc.);*

- *servizi per il turista: pannelli informativi del Villaggio, punto d'informazione iniziale (cosa posso fare e vedere?), info point adeguatamente segnalato e baricentrico al percorso di visita, segnalazione delle strutture visitabili, definizione di itinerari di visita;*
- *organizzazione dei servizi primari e miglioramento della gestione della pulizia e della manutenzione;*
- *promozione in chiave turistica della tradizione dei ravioli dell'asilo, che potrebbe essere rafforzata e conferire un'ulteriore caratteristica all'offerta;*
- *miglioramento dell'arredo degli spazi pubblici; panchine e aree di "pausa" nei punti nevralgici (Scuole, Pineta, Ingresso via Cimitero, via principale);*
- *incremento della dotazione di cestini e della cartellonistica per sensibilizzare il rispetto della natura e dell'ambiente;*
- *rappresentazione fisica di una soglia che indichi l'ingresso al Villaggio;*
- *strategie di riconversione degli edifici pubblici inutilizzati finalizzata alla promozione turistica;*
- *promozione e valorizzazione del fosso bergamasco, per risignificare un confine storico e arricchire le trame di fruizione del territorio;*
- *promozione dell'ospitalità diffusa, da preferire a costruzioni monumentali;*
- *organizzazione di percorsi tematici supportati da didascalie statiche per percorsi e siti (sia tecnologiche che non);*
- *organizzazione di percorsi ciclabili;*
- *organizzazione del turismo per giovani con biciclette in affitto... (progetti eco – green) e relative rastrelliere per biciclette in zona Castello, Chiesa, pineta, Fabbrica, Cimitero;*
- *accessibilità al castello, alla Fabbrica ed alla centrale elettrica; l'intero Villaggio nella sua complessità è oggetto di tutela e dovrebbe quindi essere oggetto di visita;*
- *promozione delle visite delle aree lungo il Brembo, anche con iniziative di promozione (centro botanico?).*

## **2.17 INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLE MANUTENZIONI**

*La responsabilità e l'impegno con i quali numerosi cittadini si prendono cura del loro piccolo pezzo di Villaggio chiama l'Amministrazione alla medesima responsabilità nella cura degli spazi collettivi. La qualità dell'abitare, dipende anche dalla qualità di azioni e servizi elementari; quindi, pur non essendo materia urbanistica si auspica che il piano possa in qualche modo sollecitare un miglioramento del livello delle manutenzioni del contesto per quanto attiene:*

- *pulizia in generale del Villaggio, controllo dell'abbandono dei rifiuti e sistema di raccolta dei rifiuti;*
- *pulizia e manutenzione del verde ambientale del contesto e del patrimonio boschivo, anche per renderlo fruibile in sicurezza alla cittadinanza e anche con processi di responsabilizzazione e coinvolgimento*

*delle proprietà interessate; la normativa probabilmente esiste ma non viene fatta rispettare; il ruolo del Parco Adda Nord potrebbe essere d'aiuto;*

- *manutenzione delle scarpate alle spalle della Pineta, oggi in pessimo stato;*
- *interventi di rimboschimento della Pineta (gli alberi risultano malati di processionaria);*
- *taglio delle siepi, organizzato per evitare impedimenti alla visibilità sugli incroci;*
- *manutenzioni e riparazioni dei manti stradali;*
- *regolamentazione della sosta lungo le vie pubbliche;*
- *miglioramento dei controlli e installazione di un maggior numero di telecamere;*
- *attivazione di reti a fibra ottica, magari utilizzando i servizi che pare siano già stati attivati nella Fabbrica;*
- *miglioramento e completamento dell'impianto di pubblica illuminazione, sua manutenzione costante (tema riconducibile alla questione della sicurezza, della fruizione del territorio, della sua vivibilità);*
- *mantenimento e implementazione, se ancora possibile, del servizio e della distribuzione dell'"acqua industriale" per l'irrigazione del verde pubblico e privato;*
- *utilizzo del volontariato (in accordo con l'Amministrazione Comunale) per interventi di pulizia/manutenzione del Villaggio e delle aree verdi limitrofe;*
- *implementazione della presenza degli agenti della polizia municipale, per contrastare la sensazione di abbandono che vive la popolazione;*
- *controllo della velocità di auto/moto e/o dei disturbi notturni;*
- *soluzione dei problemi di odori sgradevoli prodotti dal depuratore dell'Isola;*
- *miglioramento del livello d'informazione da parte dell'Amministrazione Comunale (bollettini di informazione periodica, informazioni sulla corretta manutenzione degli spazi privati e pubblici...);*
- *eliminazione dell'edificio fatiscente fra il cimitero e la Fabbrica;*
- *revisione della segnaletica orizzontale: "stop" agli incroci invece che semplice precedenza sulle intersezioni con il viale principale;*
- *implementazione delle dotazioni dell'area giochi in Pineta (piccola struttura bar e servizi?);*
- *miglioramento del sistema delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche che non sembra sempre in grado di far fronte alle portate di intensi fenomeni piovosi;*
- *miglioramento delle tecniche di potatura del verde pubblico, non sempre adeguato alla tipologia ed alla struttura delle alberature; Il grande viale alberato che conduce al cimitero necessita di maggiore attenzione (alberi deteriorati o mancanti da reintegrare).*

## 2.18 CONTRIBUTI ALLA DISCUSSIONE DA PARTE DI UN LICEO DELLE SCIENZE UMANE DI BERGAMO

Al processo partecipato ha contribuito anche un gruppo di studenti della III e IV Liceo delle Scienze Umane di Bergamo presso l'Istituto Scolastico Paritario Suore Sacramentine in via S. Antonino, attraverso un progetto scuola lavoro. L'obiettivo della partecipazione, al di là delle finalità didattiche, era quello di valutare con occhi giovani e da una prospettiva esterna al villaggio tutte le tematiche affrontate per ottenere spunti di discussione e di progetto innovativi.

I ragazzi sono stati accompagnati in visita al Villaggio e poi, a scuola, hanno approfondito la conoscenza del luogo e della sua storia. Infine hanno preso parte attiva ai tavoli di lavoro ed alle assemblee pubbliche, compresa quella di restituzione dove hanno esposto il risultato del loro lavoro.

Di seguito si riporta il loro contributo evidenziando che in allegato al Piano Particolareggiato sono consultabili anche gli elaborati grafici predisposti sulle loro indicazioni.

*“RINASCERE SULLE ORME DI CRESPI”, COME UNA FENICE CHE RINASCE DALLE PROPRIE CENERI, CRESPI POTRA' DIVENTARE UNA CITTA' GIOVANE E VIVA.*

*Il Villaggio di Crespi d'Adda è certamente la più importante testimonianza in Italia del fenomeno dei villaggi operai.*

*Crespi d'Adda è un autentico modello di città ideale; un interessantissimo, quasi perfetto, villaggio autosufficiente dove la vita dei dipendenti, insieme a quelle delle loro famiglie e della comunità intera, ruotava in un piano ideale di ordine e di armonia.*

*In linea e coerente con tale identità, si pone la scelta di questo titolo, che è anche la finalità del progetto stesso: la riqualificazione di questo stupendo sito Unesco, in tutti gli ambiti, in modo che venga valorizzato il più possibile, per quello che è stato, per quello che è e per quello che potrebbe diventare.*

*Il nostro obiettivo è far in modo che Crespi, pur mantenendo la sua storia e le sue tradizioni, viva il cambiamento nell'abitare, nel visitare, nel conservare e nel lavorare, senza che questo stravolga la vita delle persone che vi abitano.*

*Abbiamo così discusso a lungo sulle possibili soluzioni da poter mettere in atto, valutando i pro e i contro, le criticità e i miglioramenti, che potrebbero scaturire con l'attuazione di taluni provvedimenti.*

*Da questa riflessione sono emerse diverse proposte (delle quali segue una breve spiegazione), in modo che Crespi possa finalmente essere apprezzato per tutto ciò che è, e che quindi ci può dare, a livello storico, culturale, naturalistico, lavorativo e strutturale.*

*Siamo fermamente convinti che in questo modo il villaggio potrà trasformarsi non solo in un luogo di attrazione turistica, grazie alla conservazione delle sue origini e dei suoi punti di forza, ma anche un luogo di*

*importante sbocco lavorativo anche con l'aiuto delle persone che vi hanno sempre abitato e che, quindi, hanno a cuore la continuità e il futuro di Crespi.*

*Il concetto di rinascita si addice perfettamente all'idea di una nuova (ma sempre fedele a se stessa) Crespi, pensata da noi ragazzi, come un paese che può, con le sue risorse storiche, approcciarsi al mondo giovane e moderno di oggi.*

*Le nostre proposte verteranno nella possibilità di migliorare e ristrutturare ciò che Crespi già offre, sul piano ambientale e storico.*

*Dal punto di vista lavorativo e turistico si cercherà di far conoscere Crespi grazie alle risorse che presenta, valorizzandole anche grazie all'ausilio di eventi e nuove infrastrutture che porterebbero beneficio non solo ai visitatori, ma anche, e soprattutto ai cittadini stessi.*

*Nel nostro concetto di Rinascita, vorremmo proporre una Crespi che vada incontro alla Gioventù e non si fossilizzi sul passato, ma che al contrario, abbia la capacità di utilizzare quest'ultimo per migliorare il futuro.*

*"Insieme tra passato e futuro", per far sì che trovino beneficio i "vecchi" cittadini e quelli che arriveranno in futuro.*

#### PROPOSTE DI RIQUALIFICAZIONE

1. *START UP: per promuovere nuove aziende e ringiovanire il villaggio*
2. *BAMCOMAT: VICINO ALLA CHIESA E ALLA SCUOLA per consentire a tutti gli abitanti, sia giovani che anziani, di poter prelevare: per la comodità del cittadino, ma anche del turista*
3. *CASSETTE PER IMBUCARE LE LETTERE E FARMACIA: forniscono i servizi principali al villaggio*
4. *BIBLIOTECA-LUDOTECA: NEL VECCHIO SPAZIO DEL DOPO LAVORO per fornire uno spazio di ritrovo, con attività di svago e aiuto per anziani e giovani studenti*
5. *AGGIUNGERE AL SERVIZIO DEL PANE QUELLO DEL GIORNALE A DOMICILIO: sempre per fornire un aiuto in più ai cittadini che non hanno possibilità di muoversi molto*
6. *SENSI UNICI IN STRADE SECONDARIE CON PARCHEGGI LUNGO LE STRADE: per facilitare la viabilità e per assicurare agli abitanti un posto dove poter lasciare la macchina, eliminando quelle capannette (poco coerenti con le caratteristiche architettoniche del villaggio) che si usano ora come garage.*
7. *FIORARIO E CHIOSCO: per aggiungere servizi alla città*
8. *PUNTO INFORMAZIONI: vicino al secondo lavatoio per i turisti*
9. *SISTEMARE LA STRADA PER LA CENTRALE: per favorire il passaggio dei turisti*
10. *BIKE SHARING: per ridurre il numero di macchine in circolazione*
11. *SERVIZIO DI NAVETTA E BUS: NEGLI ORARI DI PUNTA, per arrivare a Crespi dai parcheggi periferici senza gravare sul traffico*

12. *TAVOLI DA PIC-NIC/PANCHINE E INGRANDIMENTO/SISTEMAZIONE DEL PARCO GIOCHI PER BAMBINI, per favorire le attività a contatto con la natura (si potrebbe anche pensare ad un PERCORSO VITA)*
13. *CARTELLI INFORMATIVI LUNGO LE STARDE DEL VILLAGGIO, per aiutare e orientare i turisti*
14. *CESTINI DELLA PATTUMIERA: per mantenere l'ordine e la pulizia nel villaggio*
15. *SISTEMARE IL LAVATOIO E I BAGNI (con illuminazione): per renderli visibili al pubblico in tutta la loro bellezza e farne anche luogo di incontro, ritrovo o sede di eventi*
16. *SISTEMARE IL BELVEDERE: per favorire una migliore panoramica*
17. *RENDERE VISITABILE UNA PARTE DELLA FABBRICA: perché il "cuore" del villaggio divenga patrimonio di tutti.*

EVENTI/ATTIVITA' (a tema), per promuovere il villaggio,

*(ad esempio: MERCATINO DELL'USATO, FESTA DEGLI ALPINI, MERCATINI NATALIZI, SERATE A TEMA) l'organizzazione e la gestione saranno a cura di un ente preposto a tal fine*

- *TEMA STORICO: RIVIVERE IL PASSATO CON SERATE DEDICATE ALLA STORIA DI CRESPI (ad esempio, ATTRAVERSO MOSTRE, FOTO...)*
- *TEMA ENOGASTRONOMICO: SERATE DI DEGUSTAZIONE DI VINO E CIBI LUNGO LE VIE PRINCIPALI DEL PAESE, prendendo spunto dai prodotti/ricette/produzioni locali*
- *TEMA NATURALISTICO: FAR SI' CHE LO SPAZIO VERDE VENGA VISSUTO IN TUTTA LA SUA BELLEZZA (a tal riguardo, sarebbe opportuna un'opera di riqualificazione dei sentieri, della pineta e di tutti gli spazi verdi)*
- *SERATE DEL MISTERO: una modalità accattivante e nuova per attirare e coinvolgere i visitatori di ogni età e condurli in un percorso attraverso i misteri e le particolarità del villaggio e della sua storia*
- *MILLE MIGLIA: storica manifestazione che si integrerebbe bene nella cornice storica del villaggio di Crespi*

### CONCLUSIONE

*Siamo consapevoli del fatto che alcune delle proposte possano essere di difficile attuazione, perché ad esempio coinvolgono spazi e interessi privati, perché richiedono investimenti importanti. Pensiamo comunque che la prima condizione perché si realizzi un progetto di riqualificazione sia la disponibilità dei cittadini ad un cambiamento che risulta necessario per preservare, nella modernità, l'identità e la storia del villaggio.*

### 3.0 GLI OBIETTIVI AMMINISTRATIVI PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Con DGC n.42 del 05.04.2017 il Comune di Capriate San Gervasio ha approvato, come atto di indirizzo politico, il documento programmatico che definisce gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale nella revisione dello strumento Piano Particolareggiato di Crespi d'Adda.

Gli obiettivi riposti nella revisione del piano particolareggiato sono:

1. Rivisitazione del perimetro del Piano Particolareggiato funzionale a inserire aree di contesto utili alle scelte progettuali.
2. Recupero di una relazione strutturata tra fabbrica e villaggio operaio di Crespi, attraverso il ripristino nella fabbrica di funzioni di potenziale servizio anche della cittadinanza insediata.
3. Riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e del connettivo di Crespi d'Adda, aderente al suo status di sito UNESCO e adeguata a prospettive di valorizzazione turistica di respiro internazionale.
4. Riqualificazione del sistema del verde interno all'abitato e del verde di contesto, nella prospettiva di qualificare l'immagine di Crespi e di contribuire a migliorare l'integrazione con le reti della mobilità dolce territoriale.
5. Ridefinizione di un assetto delle destinazioni d'uso degli immobili che sappia risolvere in modo sostenibile (sotto i profili economico, sociale, ambientale) le opzioni di riconfigurazione funzionale in fase di discussione, sia per quanto attiene al compendio della fabbrica, sia per quanto attiene al tessuto delle residenze e ai servizi connessi.
6. Aggiornamento dell'impianto normativo del Piano Particolareggiato (in relazione con il sistema delle regole, Piano delle Regole e Regolamento Edilizio), funzionale al miglioramento della qualità del costruito, in particolare con riferimento a progetti di qualificazione degli edifici sotto il profilo delle prestazioni energetiche nonché del riordino dei giardini e degli spazi di pertinenza delle abitazioni. Tali misure devono integrarsi con un sistema di premialità capace di promuovere azioni di miglioramento nel tessuto urbano pertinenti con il contesto storico-paesaggistico.

7. Definizione di un riassetto del sistema della mobilità capace di rispondere al rinnovamento funzionale previsto dalla strumentazione urbanistica, entro uno scenario di minimizzazione degli impatti sui tessuti abitati e di integrazione del contesto di Crespi nelle reti di fruizione territoriale lungo le diverse direttrici: in rapporto con gli abitati e con gli scambiatori esistenti e potenziali della mobilità, lungo l'ambito fluviale dell'Adda, lungo il Fosso Bergamasco.

A questi obiettivi, unitamente ai contributi emersi dalla partecipazione, dovranno ispirarsi le azioni di Piano previste nella fase di progetto.

## 4.0 IL PROGETTO DI PIANO

### 4.1 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato si pone gli obiettivi di:

- garantire la conservazione dell'impianto urbanistico;
- riqualificare e rivitalizzare gli spazi urbani e contribuire a prefigurare il futuro di Crespi d'Adda indirizzando gli interventi della Pubblica Amministrazione e quelli della proprietà privata;
- recuperare in termini architettonici, distributivi, strutturali ed igienici gli edifici con carattere monumentale, storico, artistico ed ambientale;
- garantire la conservazione e la riqualificazione degli immobili e degli spazi aperti di pertinenza, ammettendo trasformazioni adeguate alla permanenza delle persone, con ragionevoli livelli d'innovazione e contemplando le necessità emerse durante il processo di partecipazione;
- recuperare la natura "collettiva" della Fabbrica come elemento necessario alla sopravvivenza della complessità del Villaggio, con attenzione agli aspetti che possono determinare conseguenze negative (traffico d'attraversamento, sosta, rumore, emissioni in atmosfera...);
- indirizzare parte delle risorse generate dagli interventi di trasformazione alla riqualificazione del Villaggio ed alla rigenerazione del sistema dei servizi di prossimità necessari alla comunità di Crespi.

Il Piano, sulla scorta della disciplina del PTC Parco Adda Nord, organizza il territorio in due Sistemi: il "Sistema della Naturalità" e il "Sistema degli ambiti prevalentemente antropizzati di valenza storica". Questa suddivisione è stata considerata la più coerente alla realtà oggetto di analisi e di pianificazione.

### 4.2 STRUTTURA DEGLI ELABORATI DI PIANO

Gli elaborati di Piano Particolareggiato sono stati suddivisi in una struttura logica che ha seguito il processo di valutazione, elaborazione e definizione delle strategie di progetto.

Tav. 0 Relazione illustrativa

La presente relazione che descrive il processo di approvazione del Piano Particolareggiato ed i suoi contenuti principali.

La prima parte è riferita alle analisi generali e territoriali dell'ambito di studio ed è composta dai seguenti elaborati:

Tav. 1 Inquadramento territoriale

1.1 Il Villaggio in ambito regionale

scala 1:25.000

1.2	Il Villaggio in ambito locale	1:10.000
1.3	Accessibilità	1:5.000

Il tema viene poi successivamente approfondito attraverso delle cartografie di piano che riportano lo stato di fatto del villaggio nelle sue diverse componenti urbanistiche:

2.1	Planimetria dello stato di fatto	scala	1:2.000
2.2	Destinazione d'uso attuale		1:2.000
2.3	Individuazione e destinazione d'uso delle aree pubbliche e di uso pubblico		1:2.000
2.4	Soglie storiche di costruzione		1:2.000
2.5.a	Catalogo principali edifici residenziali		1:2.000
2.5.b	Catalogo delle superfetazioni degli edifici residenziali		1:1.000
2.6	Profili lungo le vie principali		1:1.000

Uno spazio a se stante è stato dedicato al tema della partecipazione ed alla descrizione sintetica dei risultati ottenuti:

3.1	Tavolo tematico del 1 ottobre 2016: Conservare Crespi Tavola di sintesi degli interventi e delle sollecitazioni dei cittadini	1:2.000
3.2	Tavolo tematico del 1 ottobre 2016: Abitare a Crespi Tavola di sintesi degli interventi e delle sollecitazioni dei cittadini	1:2.000
3.3	Tavolo tematico del 1 ottobre 2016: Visitare Crespi Tavola di sintesi degli interventi e delle sollecitazioni dei cittadini	1:2.000
3.4	Tavolo tematico del 1 ottobre 2016: Lavorare a Crespi Tavola di sintesi degli interventi e delle sollecitazioni dei cittadini	..1:2.000
3.5	Tavolo degli studenti della III e IV Liceo delle Scienze Umane dell'Ist. Scolastico Paritario delle Suore Sacramentine del 1 ottobre 2016	1:2.000
3.6	Testo di sintesi degli interventi e delle sollecitazioni dei cittadini del 1 ottobre 2016	
3.7	Tavola degli obiettivi condivisi del 15 ottobre 2016	1:2.000
3.8	Testo di sintesi degli obiettivi condivisi del 15 ottobre 2016	

Tutta la serie di elaborati sopraindicati è classificata a corredo del Piano Particolareggiato ed ha funzione analitica d'indirizzo sia per le scelte di Piano sia per la redazione di progetti di interventi pubblici o privati ammessi dal Piano.

Costituiscono invece il Piano vero e proprio i seguenti elaborati di progetto:

4.1 Disciplina degli ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale e degli Ambiti di interesse pubblico  
1:2.000

4.2 Disciplina degli ambiti privati nel tessuto urbano 1:2.000

4.3 Norme Tecniche di Attuazione

Questi elaborati sono a tutti gli effetti prescrittivi. Significa quindi che le indicazioni in essi contenute dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i progetti edilizi.

Il progetto, infine, si completa con degli abachi architettonici aventi la finalità di indirizzare le scelte progettuali nei vari interventi edilizi.

5.1 Abaco degli Elementi e dei Materiali per la realizzazione delle opere pubbliche;

5.2 Abaco degli Elementi e dei Materiali per gli interventi sugli edifici privati e sugli spazi di pertinenza degli edifici privati;

5.3 Guida per la definizione dell'Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri.

Gli Abachi hanno tuttavia carattere indicativo e non prescrittivo. Si è ritenuto di non rendere prescrittivi questi elaborati al fine di consentire, ove necessario, da parte della Commissione del Paesaggio del Parco Adda Nord, la valutazione di compatibilità di tutti gli interventi proposti e, in virtù di condizioni particolari, necessità di composizione della facciata, situazioni di contesto, necessità abitative ecc., poter esprimere parere favorevole a progetti che propongano soluzioni diverse da quelle indicate negli Abachi.

#### **4.3 DESCRIZIONE DELLE SCELTE DI PIANO**

Il Piano identifica innanzitutto una suddivisione urbanistica delle aree appartenenti al sito di Crespi raggruppandole all'interno di due sistemi territoriali:

- 1) Il Sistema della naturalità
- 2) Il Sistema degli ambiti prevalentemente antropizzati di valenza storica

Successivamente declina le previsioni urbanistiche all'interno dei due sistemi territoriali principali, suddividendoli in sottozone urbanistiche in base alle specifiche peculiarità.

##### 4.3.1 IL SISTEMA DELLA NATURALITÀ

In base alla definizione delle "Zone di interesse naturalistico e paesistico" del PTC Adda Nord, il Piano individua il "Sistema della Naturalità", per il quale si pone i seguenti obiettivi:

- riqualificazione e rinaturalizzazione delle aree a verde degradate, anche all'interno del Parco Naturale dell'Adda Nord;
- salvaguardia del corridoio primario della rete ecologica regionale lungo il fiume Adda;
- valorizzazione del fiume Brembo e delle aree spondali;

- aumento delle possibilità di utilizzo collettivo delle aree naturali attraverso il recupero dei percorsi esistenti e la realizzazione di nuovi percorsi e piste ciclabili;
- aumento delle possibilità di fruizione attraverso la realizzazione di percorsi tematici, percorsi vita e l'apertura di aree di sosta e relax integrate con il contesto ambientale.

Il Piano Particolareggiato prevede inoltre la redazione di un apposito Piano del Verde Ambientale per guidare la progettazione e la manutenzione di queste aree in modo coordinato, anche eventualmente comprendendo gli Ambiti a verde privato di interesse comune.

Questo sistema al momento è caratterizzato da un'unica zona urbanistica definita "AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA INTERNI AL PERIMETRO DEL PARCO ADDA NORD" con una normativa desunta dal PGT vigente. La scelta normativa prevista dal Piano Particolareggiato per questi ambiti è stata determinata dalla necessità di coerenza le varie norme sovraordinate insistenti su queste aree con la volontà di ricomprenderle comunque all'interno del perimetro del Piano, rilevata la loro assoluta integrazione con le altre aree costituenti invece il tessuto urbanizzato di Crespi d'Adda.

#### 4.3.2 IL SISTEMA DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE ANTROPIZZATI DI VALENZA STORICA

Il Piano, anche sulla scorta della definizione dei Nuclei di Antica Fondazione del PTC Adda Nord, ha inteso definire il "Sistema degli ambiti prevalentemente antropizzati di valenza storica", che ha articolato in "Ambiti di interesse pubblico" e "Ambiti privati nel tessuto urbano".

In riferimento al Sistema degli ambiti prevalentemente antropizzati di valenza storica il Piano si pone l'obiettivo di una "conservazione complessa", in virtù del fatto che le ragioni che hanno determinato il riconoscimento dell'UNESCO sono nella natura del luogo prima che nelle caratteristiche dei singoli edifici, che pure meritano di essere conservati, sia nei loro tratti distintivi, sia per garantire l'uniformità della rappresentazione del Villaggio.

Il Piano ha cercato pertanto di indirizzare gli interventi promuovendo la cura responsabile delle proprietà da parte dei Cittadini, anche in considerazione del risultato degli interventi realizzati in applicazione delle norme previgenti.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Interesse Pubblico il Piano si è posto i seguenti obiettivi:

- la definizione di un percorso d'attuazione che permetta la riqualificazione nel tempo del sistema degli spazi pubblici, consolidando la rappresentazione del disegno urbano, rafforzandola con nuove aree pubbliche e armonizzandone l'uso con un ripensamento complessivo del sistema di accessibilità e sosta;

- la soluzione dell'attuale debolezza d'uso e di caratterizzazione degli spazi pubblici, promuovendo il rinnovamento degli spazi centrali e la formazione di luoghi rappresentativi e riconosciuti dalla comunità;
- il rinnovamento del sistema di percorsi, strade, marciapiedi, percorsi nel verde,... con coerenza di materiali ed inserendo elementi di novità che rendano la rete degli spazi aperti parte del Villaggio;
- prefigurare un sistema che tenga conto della qualità della vita delle persone e del valore paesaggistico e ambientale del Villaggio;
- considerare i temi di accessibilità e sosta nel più ampio e articolato sistema territoriale a scala locale e sovra-comunale, tenendo anche conto delle grandi funzioni attrattive di traffico adiacenti, promuovendo soluzioni integrate e condivise, e tenendo conto del flusso turistico e di quelli che potranno generarsi dalla riattivazione della Fabbrica;
- riqualificare il sistema pedonale e ciclopedonale per collocare il Villaggio nella rete delle piste ciclabili del territorio;
- promuovere un sistema di parcheggi remoti per turisti, addetti e visitatori delle nuove attività e prefigurare un servizio di navette per l'accessibilità;
- riorganizzare il sistema della sosta per i residenti armonizzando la necessità di ricovero dell'auto privata con quella della salvaguardia, anche prevedendo parcheggi collettivi.

#### 4.3.3. IL TEMA DELL'ACCESSIBILITÀ AL SITO

Il sistema della viabilità, con specifico riferimento all'accessibilità, è l'elemento più delicato dell'intera struttura urbana di Crespi. La sua particolare conformazione urbana ha preservato nel tempo questo Sito dallo sviluppo edilizio incontrollato degli ultimi 40 anni, tramandandoci oggi un quartiere speciale, in cui il ritmo della vita, la fruizione degli spazi e più in generale la vivibilità degli ambienti è fortemente caratterizzata dalla quasi totale assenza di traffico. Obiettivo del piano Particolareggiato è quindi anche quello di porre in essere adeguate misure finalizzate a controllare gli accessi veicolari al villaggio, salvaguardandone la struttura della mobilità esistente al pari delle architetture e degli ambienti naturali che lo connotano. Il Piano Particolareggiato ha stabilito il principio della preservazione dell'area dall'incremento incontrollato degli accessi veicolari da parte di turisti e/o futuri addetti dei servizi e delle aziende che vi si potranno insediare. Per questo motivo il Piano Particolareggiato ha previsto spazi per la sosta esclusivamente a servizio della residenza, la redazione di un Piano della Mobilità e della sosta che prefiguri l'utilizzo di parcheggi remoti, l'attivazione di modalità diversificate di accesso e l'attivazione di un sistema di monitoraggio dei transiti da e verso Crespi, associato ad uno studio sugli effetti indotti alla qualità del sistema urbano ed alla sua vivibilità.

#### 4.3.4 I PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE

Il Piano ha individuato e perimetrato nella tavola 4.2 luoghi e Servizi strategici per la valorizzazione, la riqualificazione e la promozione del Villaggio. All'interno del perimetro così definito si prevede che tutti gli interventi sugli Ambiti di interesse pubblico, ad eccezione di quelli necessari a garantire la funzionalità delle infrastrutture, siano assoggettati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta Municipale, di un Progetto di Riqualificazione, che dovrà stabilire il riferimento entro il quale collocare gli interventi stessi. I progetti dovranno avere i contenuti minimi di seguito descritti:

##### **La discesa**

Lungo il margine nord-est del Villaggio si trova un'area strategica per l'accesso a Crespi: da Corso Italia, in corrispondenza di Leolandia, si può raggiungere il perimetro del Villaggio lungo la Via Stadium da dove è possibile una visione panoramica del Villaggio. Il Piano individua quest'area come "La Discesa" a Crespi e ne disciplina la riqualificazione per promuoverne il ruolo e l'utilizzo come ingresso al Villaggio.

L'area è caratterizzata da spazi eterogenei inanellati lungo Via Stadium e disposti a colmare il dislivello tra la via, il Villaggio a sud e il piano di campagna a nord, spazi di risulta tra la strada, campi agricoli coltivati e alcune aree residenziali private, aree verdi in parte già proprietà pubblica che scendono al Villaggio.

Il perimetro ricomprende le aree delle vasche e le aree a verde limitrofe, con l'obiettivo di realizzare un unico grande sistema di spazi collettivi.

Obiettivo principale del Progetto di Riqualificazione deve essere quello di individuare e organizzare in un 'sistema' le possibili discese al Villaggio e valorizzarne la vista dai punti panoramici dai quali è possibile apprezzarne l'intera estensione. Il Progetto dovrà quindi prevedere il disegno di spazi pubblici a verde, di percorsi e di aree di sosta compatibili sia per dimensione sia per idoneità paesaggistica, che permettano di accogliere il flusso di turisti e addetti alle attività localizzate nel Villaggio e condurli, a piedi o attraverso discese meccanizzate, all'interno del Villaggio stesso.

Le discese esistenti dal Belvedere devono essere rinnovate nella pavimentazione ed attrezzate. L'area del Belvedere deve essere riqualificata e valorizzata mediante strutture in grado di accogliere i turisti. Un nuovo ampio giardino è localizzato in fondo a Via Kennedy, connesso ad un sistema di discese meccanizzate che permettono di raggiungere il cuore del Villaggio.

##### **La porta**

L'area pubblica oggi destinata a parcheggio lungo corso Manzoni di fronte alla scarpata su cui svettano Chiesa e Scuola costituisce uno spazio strategico per l'ingresso al Villaggio. Lungo la strada principale di accesso, è la prima area che manifesta la natura del Villaggio e che consente la visione della Piazza. È composta da elementi eterogenei, gravitanti attorno al lotto di un edificio privato che ospita un esercizio commerciale, da un'area a parcheggio, un lotto sistemato a verde aperto alla fruizione pubblica e il piazzale del Cottonificio utilizzato principalmente a parcheggio.

Obiettivi del progetto devono essere la riorganizzazione e il disegno unitario di tutti gli spazi compresi nel perimetro definito, la loro riconoscibilità e funzione collettiva. Questo nuovo sistema deve diventare l'elemento di confronto con la Piazza e deve permettere di raggiungere, dal centro del Villaggio, il percorso pedonale e ciclabile che si sviluppa lungo l'Adda verso nord, oltre la fabbrica.

Il progetto deve prevedere la sistemazione di pavimentazioni, alberature, sedute... e un insieme di interventi che rendono riconoscibile l'area come la Porta di Crespi, come soglia d'ingresso al Villaggio. Il Progetto di Riqualificazione può integrare nel disegno del luogo modeste superfici a parcheggio.

### **La Piazza**

L'attuale spazio centrale del Villaggio dove insistono la Chiesa e la Scuola dovrebbe essere il luogo pubblico per eccellenza. Oggi si mostra debole nella caratterizzazione formale; deve essere rinnovato con interventi che recuperino e valorizzino l'unitarietà dello spazio e la rilevanza degli edifici pubblici.

Il ridisegno della Piazza dovrà individuare diversi sistemi di pavimentazione che raccontino spazi di pertinenza degli edifici (sagrato della Chiesa, area di ingresso e scalinata della Scuola...) ed evidenzino percorsi e passaggi. Con particolare attenzione dovrà essere raffigurata la relazione tra i nuovi ambiti e gli spazi pubblici limitrofi con disegno definito (ad esempio la scarpata verde verso Corso Manzoni). L'eliminazione dei posti auto permetterà di completare il disegno.

Il Progetto di Riqualificazione deve prevedere oltre a un nuovo sistema di pavimentazioni, sedute ed illuminazione che ne evidenziano il ruolo di spazio cardine per la vita sociale del Villaggio. I nuovi elementi saranno definiti in relazione organica con gli spazi urbani vicini. Il Progetto di Riqualificazione può prevedere alcune aree a parcheggio per la sosta temporanea dei residenti armonizzandone il disegno nello spazio.

### **Il Giardino**

Quella della pineta è oggi un'area riconosciuta per il suo valore di spazio verde a disposizione dei cittadini. Il Piano sottolinea questo carattere come elemento di riferimento per la sua riqualificazione. Per differenziarsi alle ampie aree naturalistiche che circondano il Villaggio a quella della pineta è assegnato il ruolo di "giardino pubblico" di Crespi. Dovrà quindi essere disegnato ed attrezzato nella tradizione dei giardini urbani.

Il Piano prevede che il Giardino assuma dimensione maggiore destinando a verde pubblico lo spazio adiacente fino a Piazza Piemonte e l'area oggi utilizzata come parcheggio bus.

Il Giardino occuperà così in modo significativo l'area perimetrale est del Villaggio riprendendo la geometria del progetto originario e rendendola più leggibile e chiara.

Il nuovo Giardino dovrà avere precisa definizione dei percorsi, pavimentati e leggibili; una serie adeguata di sedute e spazi di sosta e relax; aree a prato per il gioco; aree attrezzate per il gioco dei bambini; aree di vegetazione per il godimento di atmosfere, odori, colori e stagioni della natura.

Il Progetto di Riqualficazione deve definire gli interventi necessari alla riqualficazione della pineta, attraverso nuovi percorsi che sottolineino la geometria del disegno e pavimentazioni che permettano di leggere la natura dei percorsi mantenendo evidente il rapporto tra nuovo e vecchio.

Il Progetto di Riqualficazione dovrà inoltre individuare anche gli ambiti d'uso del Giardino (relazioni, sosta e gioco, relax...) e la sua vegetazione, con la conservazione delle alberature esistenti. La fascia di Giardino più vicina al centro abitato, oggi sgombra, dovrà mantenere tale carattere per consentire il gioco e per rendersi riconoscibile come spazio urbano e differenziarsi da quello piantumato, parte dell'area naturale di riferimento del Villaggio. Questa distinzione di caratteri (urbano o naturalistico) sarà mantenuta anche nelle parti di ampliamento del Giardino.

#### 4.3.5 AMBITI PRIVATI NEL TESSUTO URBANO

Obiettivo principale del Piano Particolareggiato in riferimento agli "Ambiti privati nel tessuto urbano", oltre che il recupero funzionale e la valorizzazione degli immobili, è la rigenerazione di un sistema equilibrato fra la residenza e le attività economiche, nel rispetto dell'impianto urbanistico originario, dei livelli di qualità della vita delle persone e della sostenibilità del sistema, costruito in modo tale da non sopportare che un numero limitato di accessi veicolari.

Il Piano pertanto tende a promuovere la riqualficazione degli immobili e degli spazi di pertinenza ammettendo adeguati livelli di trasformazione e favorisce il recupero degli immobili produttivi dismessi con attenzione agli effetti negativi (traffico, sosta, rumore, emissioni in atmosfera...). Cerca infine di recuperare il ruolo sociale della produzione riattivando la connessione fra la destinazione residenziale e quella economica, anche assegnando agli interventi di recupero degli immobili dismessi un ruolo 'collettivo' nel processo di riqualficazione complessivo.

In considerazione dei numerosi vincoli di natura paesistica e storica insistenti sul villaggio, tutti gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi sono assoggettati a specifica autorizzazione paesistica. Per questo motivo, al fine di non sovrapporre altra regolamentazione e rendere così eccessivamente difficoltoso il recupero e la gestione ordinaria dei fabbricati e degli spazi aperti, il presente Piano Particolareggiato non prescrive ulteriori vincoli di natura paesistico architettonica.

Il Piano Particolareggiato, invece, interviene prioritariamente nella definizione degli usi e delle destinazioni del patrimonio edilizio, al fine di garantire la conservazione anche di un tessuto economico e sociale non considerato dai sistemi di vincolistici sovralocali.

Il Piano individua nella tavola 4.2 gli "Edifici residenziali" nei quali, al fine di conservare un corretto livello di residenzialità nel Villaggio, è ammessa esclusivamente tale destinazione e, limitatamente all'esercizio della libera professione da parte di chi vi abita, la destinazione terziaria.

Sempre nella stessa tavola sono altresì indicate le funzioni non residenziali ammesse negli altri edifici del Sito, come la Fabbrica, il castello, la centrale termica ecc.

#### 4.3.6 LA FABBRICA

Il tema della Fabbrica è particolarmente delicato, anche alla luce del procedimento in corso di approvazione di un Accordo di Programma avente rilevanza Regionale che di fatto potrà essere attuato anche in variante alle previsioni del presente Piano Particolareggiato. Pur tuttavia il Piano Particolareggiato individua anche in rapporto agli interventi ammessi nella Fabbrica delle strategie di azione che potranno comunque rappresentare un atto di indirizzo per le prossime determinazioni del Consiglio Comunale.

Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria senza modifica di destinazione d'uso, che sono sempre ammessi, tutti gli interventi saranno soggetti a Piano Attuativo Convenzionato con l'Amministrazione che dovrà stabilire:

- le destinazioni d'uso, nei limiti stabiliti dal presente articolo;
- le opere pubbliche e di interesse pubblico;
- l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e le modalità di calcolo e l'ammontare di eventuali standard di qualità;
- la realizzazione a carico della proprietà di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla funzionalità del complesso e delle attività previste e la realizzazione delle opere di urbanizzazione comunque necessarie nel contesto territoriale di riferimento;
- la cessione di aree per urbanizzazioni secondarie e la possibilità della loro monetizzazione;
- l'ammontare delle risorse generate da investire in interventi di riqualificazione del Villaggio previsti dal Piano Particolareggiato;
- le misure per il controllo e la limitazione degli accessi veicolari;
- l'utilizzo prevalente di parcheggi remoti, sia per i lavoratori sia per i visitatori e i clienti delle attività insediate;
- le misure per garantire l'accessibilità turistica al complesso immobiliare;
- in riferimento alle eventuali attività produttive, le garanzie circa l'assenza di significativi carichi di logistica e trasporto;
- le modalità di eventuale riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla destinazione d'uso previste, da commisurare in riferimento a:
  - 1) qualità delle soluzioni morfo-tipologiche proposte;
  - 2) dimensione e qualità dei Servizi Pubblici o di uso pubblico proposti;
  - 3) livello di accessibilità per i residenti agli esercizi commerciali;
  - 4) garanzie di limitazione e qualità dei sistemi di controllo degli accessi veicolari;
  - 5) livello di accessibilità turistica all'insediamento;
  - 6) livello di accessibilità dei residenti alle attrezzature ricettive e di servizio.

Il Piano Attuativo potrà prevedere le destinazioni d'uso e le funzioni finalizzate al mantenimento dell'equilibrio fra la dimensione della popolazione del Villaggio e la dimensione della destinazione "non residenziale", nei limiti che vengono così definiti:

- terziario, direzionale, forme della produzione leggera (senza carichi significativi di logistica e trasporto), polo di ricerca;
- commerciale di servizio, nel limite massimo di 1.500 mq di superficie di vendita e limitatamente agli esercizi di vicinato ed a massimo una media struttura con superficie di vendita non superiore a 600 mq;
- artigianale e produttivo non molesto, nel limite massimo di 5.000 mq,
- residenziale, nel limite del 5% della Slp complessiva prevista dal Piano Attuativo;
- museale – espositivo, nel limite di 500 mq di Slp;
- Servizi pubblici o di Uso pubblico, con il minimo di 1.000 mq di Slp;
- ricettiva e di servizio (centro benessere; palestra, ristorazione...) nel limite massimo di 1.500 mq di Slp.

Il Piano inoltre ha previsto che la definizione specifica degli interventi edilizi ammessi sui singoli fabbricati sia demandata al Piano Attuativo ed al prescritto parere della competente Soprintendenza e dell'ente Parco Adda Nord.

#### **4.4 ONERI ED INCENTIVI**

Affinché il Piano Particolareggiato possa avere successo, sarà necessaria una politica pubblica mirata al sostegno ed all'incentivazione delle iniziative private. Questi meccanismi di incentivazione si potranno articolare in più assi di azione strategica quali:

- Intervento diretto dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di infrastrutture e servizi previsti dal Piano. L'Amministrazione Comunale, con l'Approvazione del Piano Particolareggiato, si impegna ad un percorso virtuoso di riqualificazione e recupero delle strutture ed infrastrutture pubbliche destinando a tale scopo nei prossimi anni adeguate risorse economiche compatibilmente con le disponibilità di bilancio.
- Riduzione degli oneri di Urbanizzazione per gli interventi privati di riqualificazione del patrimonio edilizio. L'amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato, provvederà ad assumere apposito regolamento attuativo in tema di riduzione degli oneri di urbanizzazione rimodulandoli in relazione alle entità ed alla qualità degli interventi edilizi proposti dai privati.

- Incentivi economici in conto capitale e/o interesse per gli interventi di manutenzione delle facciate e degli spazi aperti. L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato, provvederà ad assumere apposito regolamento attuativo che disciplini gli incentivi economici in conto capitale (fondo perduto) e in conto interessi (sostegno al credito), a favore degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al recupero degli elementi di facciata, architettonici in generale, degli spazi aperti, e di tutti quegli interventi che rivestono caratteristiche di qualità estetica atti a ridare decoro, unicità e qualità al villaggio.
- Prioritario reinvestimento nel villaggio delle risorse economiche derivanti dai progetti di trasformazione urbanistica delle aree dismesse individuate dal Piano. L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato, si impegna ad investire nel villaggio le risorse economiche derivanti dagli interventi di trasformazione e ridestinazione urbanistica previsti dal progetto di piano. Tali risorse saranno indirizzate alla riqualificazione degli spazi pubblici ma potranno essere utilizzate anche per incentivare gli interventi di recupero delle strutture private o per interventi di risocializzazione del villaggio.
- Sostegno pubblico alla soluzione del tema delle superfetazioni, attraverso la realizzazione di strutture interrato da assegnare ai residenti previa demolizione e ripristino ambientale delle strutture accessorie esistenti e non coerenti con il disegno urbano. L'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del Piano Particolareggiato, prevede la possibilità di intervenire direttamente nella realizzazione di autorimesse interrato da asservire alla sosta dei residenti rendendoli disponibili a prezzi "calmierati" per incentivare la rimozione di superfetazioni non coerenti con la struttura urbana ed architettonica.
- Impegno pubblico, a sostegno della socialità della frazione e dell'originaria natura di "villaggio operaio", attraverso la ricerca di accordi di partenariato pubblico-privato per l'individuazione di nuove opportunità lavorative dei residenti all'interno delle nuove realtà economiche che dovessero insediarsi nel villaggio. L'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del Piano Particolareggiato, assume l'impegno ad operare affinché ogni inserimento di nuove attività economiche nel villaggio consenta di ricostituire l'antico e storico rapporto di residenti/lavoratori attivando azioni di partenariato con i principali operatori economici che si affacceranno sul mercato.

## 5.0 CONCLUSIONI

La redazione del Nuovo Piano per Crespi ha rappresentato e rappresenta una grande sfida per l'Amministrazione Comunale di Capriate San Gervasio in quanto il territorio su cui si opera è delicato e complesso.

Tuttavia le risorse economiche e soprattutto umane messe in campo, anche attraverso la partecipazione diffusa dei cittadini residenti e non ai lavori tecnici, hanno consentito una conoscenza superiore ed approfondita del territorio e delle tematiche che lo contraddistinguono. Queste analisi hanno permesso a tecnici e commissioni comunali di predisporre un progetto di Piano ambizioso, volto da un lato alla rinascita del Sito e della sua storica Fabbrica, ma anche fermo e deciso nel prescrivere la tutela di quei valori ambientali, architettonici e soprattutto sociali che caratterizzano il villaggio e la cui scomparsa determinerebbe comunque la perdita di un bene patrimonio dell'Umanità.

# INDICE

## 1.0 UN NUOVO PIANO PER CRESPI

## 2.0 IL PROCESSO PARTECIPATO

- 2.1 LE PROCEDURE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO
- 2.2 IL TERRITORIO E IL PERIMETRO DEL PIANO
- 2.3 IL RAPPORTO FRA LA FABBRICA E IL VILLAGGIO
- 2.4 IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI
- 2.5 L'OFFERTA GENERALE DI SERVIZI
- 2.6 IL SISTEMA DEL VERDE AMBIENTALE E DEL VERDE PUBBLICO
- 2.7 LE DESTINAZIONI D'USO
- 2.8 L'IMPIANTO NORMATIVO
- 2.9 LA NORMATIVA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI
- 2.10 LA NORMATIVA PER GLI INTERVENTI SUGLI SPAZI PRIVATI A VERDE
- 2.11 LA NORMATIVA PER LE PERTINENZE DELLE ABITAZIONI
- 2.12 SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE
- 2.13 ONERI E INCENTIVI
- 2.14 ACCESSIBILITA', MOBILITA', VIABILITA' E SOSTA
- 2.15 IL TURISMO
- 2.16 INDICAZIONI PUNTUALI PER LA PROMOZIONE TURISTICA
- 2.17 INDICAZIONI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLE MANUTENZIONI
- 2.18 CONTRIBUTI ALLA DISCUSSIONE DA PARTE DI UN LICEO DELLE SCIENZE UMANE DI BERGAMO

## 3.0 GLI OBIETTIVI AMMINISTRATIVI PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

## 4.0 IL PROGETTO DI PIANO

- 4.1 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- 4.2 STRUTTURA DEGLI ELABORATI DI PIANO
- 4.3 DESCRIZIONE DELLE SCELTE DI PIANO
  - 4.3.1 *IL SISTEMA DELLA NATURALITÀ*
  - 4.3.2 *IL SISTEMA DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE ANTROPIZZATI DI VALENZA STORICA*
  - 4.3.3 *IL TEMA DELL'ACCESSIBILITÀ AL SITO*
  - 4.3.4 *I PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE*
  - 4.3.5 *AMBITI PRIVATI NEL TESSUTO URBANO*
  - 4.3.6 *LA FABBRICA*
- 4.4 ONERI ED INCENTIVI

## 5.0 CONCLUSIONI