

COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO

(PROVINCIA DI BERGAMO)

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER CRESPI D'ADDA

Adozione:

Approvazione:

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Gruppo tavole:

4. PROGETTO

Elaborato:

4.3.bis Norme tecniche di attuazione

Data: Aprile 2017 / Luglio 2017

Data: Novembre 2017

Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni

Progettisti:

Ingegnere Marcello Fiorina

Via Pignolo, 5

24121 Bergamo

tel 035.218094

fax 035.270308

www.studiofiorina.com

email info@studiofiorina.com

Architetto Marco Lameri

Piazza Emanuele Filiberto, 4

24126 Bergamo

tel / fax 035.321889

email info@lameri.net

con

Architetto Andrea De Matteis, Milano

Contributi per Valutazione Ambientale Strategica e
processo partecipativo:

Università degli Studi di Bergamo

CST "Lelio Pagani"

Fulvio Adobati

Moris Antonio Lorenzi

Alessandro Oliveri

Collaboratori:

Wei Guo, Nei Mongol (China)

Beatrice Pezzotta, Bergamo

Yuhao Fu, Jilin (China)

INDICE

1) NORME GENERALI

- Art. 1.1 **CAMPO DI APPLICAZIONE E DURATA DEL PIANO**
- Art. 1.2 **FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**
- Art. 1.3 **STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**
- Art. 1.4 **CONVENZIONE**
- Art. 1.5 **ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

2) SISTEMI TERRITORIALI

Art. 2 SISTEMA DELLA NATURALITÀ, OBIETTIVI E NORME GENERALI

- Art. 2.1 **AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA INTERNI AL PERIMETRO DEL PARCO ADDA NORD**

Art. 3 SISTEMA DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE ANTROPIZZATI DI VALENZA STORICA, OBIETTIVI E NORME GENERALI

- Art. 3.1 **AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO**

- Art. 3.1.1 AREE PER LA MOBILITÀ E PER LA VIABILITÀ

- Art. 3.1.2 AREE A VERDE PUBBLICO

- Art. 3.1.3 AREE ED EDIFICI PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

- CP Centro Civico Polivalente

- CQ Casa di Quartiere

- L Lavatoi

- A Aree destinate all'accessibilità al Villaggio

- CH Chiesa

- CM Cimitero

- Art. 3.1.4 PIAZZE

- Art. 3.1.5 AREE PER IL PARCHEGGIO

- Art. 3.1.6 AREE PER LA LOCALIZZAZIONE DI EVENTUALI PARCHEGGI INTERRATI

- Art. 3.1.7 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

- Art. 3.1.8 VERDE PRIVATO DI INTERESSE COMUNE
- Art. 3.1.9 PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE
- Art. 3.1.10 SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
- Art. 3.2 AMBITI PRIVATI NEL TESSUTO URBANO**
- Art. 3.2.1 DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI
- Art. 3.2.2 DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI
- 1 Tipologia principale;
 - 2 Edifici di tipo condominiale;
 - 3 Ville;
 - 4 Baracche in legno;
 - 5 Castello;
 - 6 Cascina;
 - 7 Edifici per autorimesse;
 - 8 Edifici per i quali è ammessa la destinazione commerciale.
- Art. 3.2.3 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
- Art. 3.2.4 LA FABBRICA
- Art. 3.2.5 AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARA

4) ONERI E INCENTIVI

- Art. 4.1 ONERI E INCENTIVI**

1) NORME GENERALI

Art. 1.1 CAMPO DI APPLICAZIONE E DURATA DEL PIANO

1. Il Piano Particolareggiato è redatto ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia o urbanistica all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato è assoggettato al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di Piano e nelle presenti Norme di Attuazione.
3. Come determinato dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150, l'approvazione del Piano Particolareggiato equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste. Il Piano ha validità di dieci anni dalla data di pubblicazione sul BURL della Delibera di approvazione.
4. Il territorio oggetto del Piano Particolareggiato è interamente ricompreso nel Parco Adda Nord ed è pertanto soggetto alla disciplina del relativo Piano Territoriale di Coordinamento e dei successivi strumenti urbanistici e di gestione vigenti (Piani di settore, Regolamenti,...).
5. L'attuazione degli interventi è subordinata all'ottenimento, ove prescritto, dell'autorizzazione paesaggistica e/o monumentale.
6. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano la Legislazione nazionale e regionale vigente e, se non in contrasto con la disciplina del Piano Particolareggiato:
 - * le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, in particolare per quanto attiene la disciplina riferita alle tavole:
 - *Fattibilità geologica delle azioni di Piano;*
 - *Carta della sensibilità paesistica;*
 - *Tavola dei vincoli;*
 - * il Piano del Colore;
 - * la Carta Condivisa del Paesaggio;
 - * il Reticolo Idrico Minore;
 - * il Piano Urbano di Gestione dei Sottoservizi;
 - * la Zonizzazione acustica;
 - * il Regolamento Edilizio e gli altri Regolamenti comunali vigenti.
7. Il Piano di Gestione del Sito Unesco 2014-2018 costituisce elemento di riferimento e di indirizzo per tutti gli interventi ammessi dal Piano Particolareggiato.

Art. 1.2 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. 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.
2. 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*. In riferimento al ruolo pubblico che il Piano attribuisce alle aree di valenza ambientale, il Piano articola la definizione della disciplina degli interventi in due distinte tavole prescrittive riferita alla *Disciplina degli ambiti di valore ambientale e degli Ambiti di interesse pubblico* (tav. 4.1) e alla *Disciplina degli ambiti privati nel tessuto urbano* (tav. 4.2).

Art. 1.3 STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. L'Amministrazione istituisce l'"Agenzia per la promozione di Crespi d'Adda" per lo sviluppo di pratiche amministrative e di gestione finalizzate a:
- * organizzare un settore amministrativo che si dedichi specificatamente al tema della promozione turistica del Villaggio, con attenzione al tema della mobilità e dell'accessibilità;
 - * promuovere un governo del turismo che consideri unitariamente il territorio complesso del quale fa parte Crespi d'Adda e nel quale gravitano altre significative attrezzature;
 - * coordinare attività ed iniziative con il piano gestionale dell'UNESCO, sia nella disciplina sia nei processi di monitoraggio;
 - * sostenere iniziative mirate alla costruzione di un brand del Villaggio da promuovere a fini turistici.
2. L'Amministrazione, al fine di dare completa attuazione alle previsioni del Piano Particolareggiato, redige ed approva:
- * *Piano del Verde Urbano*, finalizzato ad indirizzare impianto e manutenzione degli spazi a verde pubblici e privati;
 - * *Piano del Verde Ambientale*;
 - * *Progetti di Riqualificazione*;
 - * *Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri*;
 - * *Piano della Mobilità e della sosta*;
 - * *Piano Regolatore del Cimitero di Crespi d'Adda*;
 - * *Regolamento attuativo in tema di riduzione degli oneri di urbanizzazione*.

Art. 1.4 CONVENZIONE

1. Il Piano Particolareggiato, al fine di coniugare il ruolo di governo dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità dei privati, prescrive per alcuni interventi, anche se non sottoposti a Piano Attuativo, l'obbligatoria sottoscrizione di una Convenzione.
2. Sono subordinati a Convenzione gli interventi di realizzazione di:
- a) accessori previsti dall'*Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri*;
 - b) interventi eccedenti la manutenzione straordinaria per l'edificio classificato Cascina.

3. Per gli interventi di realizzazione degli Accessori descritti dall'*Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri* la Convenzione stabilisce:

- * i valori dimensionali dell'intervento e l'obbligo della contemporaneità di tutte le necessarie operazioni di riqualificazione della proprietà interessata, compreso l'obbligo della preventiva eliminazione di baracche, superfetazioni e aggiunte incoerenti;
- * per la realizzazione del manufatto *Autorimessa*, :
 - la facoltà esclusiva dell'Amministrazione di autorizzare il rinnovo;
 - l'obbligo del proprietario alla rimozione dell'*Autorimessa* alla scadenza della Convenzione e il diritto dell'Amministrazione ad agire in sostituzione del privato in caso di inerzia;
- * per la realizzazione del *Ricovero Attrezzi*, l'indisponibilità del manufatto accessorio originario;
- * la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori.

4. Per gli interventi sull'edificio Cascina eccedenti la manutenzione straordinaria la Convenzione stabilisce:

- * la contemporaneità con tutte le necessarie operazioni di riqualificazione della proprietà interessata, compreso l'obbligo della preventiva eliminazione di baracche, superfetazioni e aggiunte incoerenti;
- * la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori.

Art. 1.5 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Sono elaborati a corredo del Piano Particolareggiato:

Tav. 0.bis Relazione illustrativa

Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni

Tavv. 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		1:10.000

Tavv. 2 Stato di fatto

2.1	Planimetria dello stato di fatto		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
2.5.1	Catalogo principali edifici residenziali		1:2.000
2.5.2.bis	Catalogo delle superfetazioni degli edifici residenziali		
	Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni		1:1.000
2.6	Profili lungo le vie principali		1:1.000

Tavv. 3 Partecipazione

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

Gli elaborati a corredo del Piano Particolareggiato hanno funzione analitica d'indirizzo sia per le scelte di Piano sia per la redazione di progetti di interventi pubblici o privati ammessi dal Piano.

2. Sono elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato:

Tavv. 4 Progetto

- 4.1.bis Disciplina degli ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale e degli Ambiti di interesse pubblico
Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni 1:2.000
- 4.2.bis Disciplina degli ambiti privati nel tessuto urbano
Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni 1:2.000
- 4.3.bis Norme Tecniche di Attuazione
Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni

Tavv. 5 Abachi e Tavole d'indirizzo

- 5.1.bis Abaco degli Elementi e dei Materiali per la realizzazione delle opere pubbliche;
Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni
- 5.2.bis Abaco degli Elementi e dei Materiali per gli interventi sugli edifici privati e sugli spazi di pertinenza degli edifici privati;
Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni
- 5.3 Guida per la definizione dell'Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri.

3. Sono elaborati costitutivi la componente urbanistica del Piano Particolareggiato:

Tavv. 6 Componente Urbanistica

- 6.1 PdS – Vigente – Estratto carta dello stato di fatto e delle previsioni di piano 1:2.000
- 6.2.bis PdS – Variante – Estratto carta dello stato di fatto e delle previsioni di piano
Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni 1:2.000
- 6.3 PdR – Vigente – Estratto carta della disciplina delle aree e delle prescrizioni sovraordinate 1:2.000
- 6.4.bis PdR – Variante – Estratto carta della disciplina delle aree e delle prescrizioni sovraordinate
Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni 1:2.000
- 6.5.bis PdS – Vigente/Variante – Schede servizi
Aggiornamento a seguito accoglimento osservazioni
- 6.6 PdR – Vigente/Variante – Estratto Norme Tecniche di Attuazione

4. Le tavole 4.1 e 4.2 e le presenti *Norme Tecniche di Attuazione* sono prescrittive.

5. La Tavola 5.3 *Guida per la definizione dell'Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri* ha carattere indicativo e stabilisce i principi compositivi per la redazione, d'intesa con la competente Soprintendenza, dell'*Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri*, che l'Amministrazione approva entro sei mesi dall'approvazione del Piano Particolareggiato.

6. Gli Abachi di cui alle tavole 5.1 e 5.2 hanno carattere indicativo e sono finalizzati a guidare la progettazione degli elementi costitutivi degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza e la progettazione degli elementi degli spazi pubblici. La Commissione del Paesaggio competente, con parere motivato e in virtù di condizioni particolari, necessità di composizione della facciata, situazioni di contesto, necessità abitative ecc., può impartire prescrizioni non perfettamente corrispondenti alle indicazioni degli Abachi.

2) SISTEMI TERRITORIALI

Art.2 SISTEMA DELLA NATURALITÀ, OBIETTIVI E NORME GENERALI

1. 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 gli obiettivi sono:

- * 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 pertanto 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.

Art. 2.1 AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA INTERNI AL PERIMETRO DEL PARCO ADDA NORD

1. Le aree ricadenti in questa zona sono destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, alla ricostituzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

In tale zona l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali anche sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati e delle zone umide; tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del P.T.C. Parco Adda Nord. Una fascia lungo le sponde per un’ampiezza minima di 10 metri dev’essere comunque destinata alla ricostituzione dell'ambiente ripariale.

Sono ammesse le sole attività zootecniche compatibili con le norme e le finalità del P.T.C. Parco Adda Nord.

Sono ammesse le attività di arboricoltura a rapido accrescimento da legno in atto alla data di entrata in vigore del P.T.C. Parco Adda Nord. È comunque vietato il nuovo impianto.

I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico, secondo le disposizioni dettate dal P.T.C. Parco Adda Nord. L’eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione dell’Ente gestore del parco, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati.

Non è consentita la nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b), c) dell’art. 3 del DPR 380/2001; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume con mantenimento delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali originali, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti. Per le strutture agricole esistenti sono comunque ammessi ampliamenti delle stesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola, secondo gli indici previsti dalla L.R.

12/2005 con le modalità previste dal P.T.C. Parco Adda Nord art. 22 comma 9. Per le residenze sono ammessi interventi di ampliamento per adeguamenti igienico-sanitari una tantum non eccedenti il 20% del volume esistente con un massimo di 100 mc.

È vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche ad eccezione degli interventi previsti dal precedente comma; sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona che l'Ente gestore e gli enti consorziati, sentito l'Ente gestore, ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano, per finalità di tutela ambientale e paesistica e di fruizione.

È consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Ente gestore del parco è ammessa l'organizzazione di manifestazioni, anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.

È consentita la circolazione dei mezzi motorizzati solo sulle vie carrabili ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto dei disabili e necessari per la conduzione dei fondi agricoli.

Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con siepi per esigenze di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-florovivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Art. 3 SISTEMA DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE ANTROPIZZATI DI VALENZA STORICA, OBIETTIVI E NORME GENERALI

1. Il Piano, anche sulla scorta della definizione dei Nuclei di Antica Fondazione del PTC Adda Nord, definisce il *Sistema degli ambiti prevalentemente antropizzati di valenza storica*, che corrisponde alle porzioni del Villaggio disegnate e urbanizzate e a quelle funzionali alla lettura e alla conservazione dell'impianto urbanistico originario. Il Sistema è articolato in *Ambiti di interesse pubblico* e *Ambiti privati nel tessuto urbano*.

2. 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 caratteri, sia per garantire l'uniformità della rappresentazione del Villaggio.

Il Piano cerca 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.

Art. 3.1 AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO

1. Obiettivi principali del Piano Particolareggiato in riferimento agli *Ambiti di interesse pubblico* sono:

- * 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;
2. In riferimento ai temi dell'accessibilità, della mobilità e della sosta, il Piano si pone gli obiettivi di:
- * 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 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.
3. Il Piano individua con apposito simbolo grafico le aree destinate o da destinare a Servizi. Per gli interventi di realizzazione o modifica delle eventuali attrezzature il Piano non stabilisce parametri dimensionali. La Slp necessaria al Servizio viene stabilita in sede di redazione del progetto sulla base dei bisogni effettivi, delle normative vigenti in materia e della Convenzione, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi per la formazione e la gestione dei Servizi Pubblici e di Uso Pubblico.
4. In base all'art. 9 della LR 12/2005, le previsioni contenute nel Piano attinenti i Servizi Pubblici e di interesse pubblico e le aree necessarie per la loro realizzazione, hanno carattere prescrittivo e vincolante. Per quanto eventualmente non previsto dalla presente normativa si applicano la legislazione e la normativa del Piano dei Servizi vigenti. L'eventuale dotazione di Servizi dovuti in base alla tipologia dell'intervento e la possibilità della loro monetizzazione sono stabiliti dal Piano dei Servizi del P.G.T. L'eventuale monetizzazione è prioritariamente destinata alla realizzazione delle infrastrutture e dei Servizi previsti dal Piano Particolareggiato.

Art. 3.1.1 AREE PER LA MOBILITÀ E PER LA VIABILITÀ

1. 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 Crespi 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 stabilisce 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 prevede 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.

2. L'insediamento di nuove attività economiche che potenzialmente potranno generare un significativo incremento delle presenze nel villaggio, dovranno prevedere prioritariamente il ricorso a parcheggi remoti e l'attivazione di sistemi navetta. L'accessibilità ai non residenti dovrà essere limitata al massimo anche attraverso il ricorso a permessi di transito con varco elettronico di controllo. Il numero e la qualità degli accessi dovrà essere stabilito da un'apposita Commissione Comunale che, attraverso il supporto di consulenze specialistiche, dovrà esprimersi nel merito attraverso la valutazione di uno scenario di previsione da redigersi a cura dell'operatore economico che proporrà l'intervento, anche tenendo conto della complessità delle trasformazioni già avvenute o in corso. La Commissione dovrà contestualmente stabilire adeguate forme di monitoraggio per garantire la congruità delle previsioni con la reale situazione verificata nel tempo attraverso le risultanze del monitoraggio. Il Consiglio Comunale dovrà ratificare il lavoro della Commissione rendendo operative le decisioni. Le autorizzazioni per nuove attività che possono provocare incremento degli accessi e del traffico nel villaggio dovranno in ogni caso garantire il rispetto degli scenari previsionali presentati alla Commissione. A tal fine l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di limitare gli accessi ad un numero di veicoli equivalenti a quelli predeterminati negli scenari di traffico approvati, riservandosi inoltre di individuare ulteriori misure di tutela.

3. Al fine di riorganizzare la mobilità carraia e la sosta all'interno del Villaggio, l'Amministrazione redige il *Piano della Mobilità e della sosta*.

Il Piano identifica e conferma il sistema della viabilità carraia esistente e individua nella Tavola 4.2. gli assi viari lungo i quali realizzare o completare il marciapiede.

4. La Tavola 4.1, identifica la rete dei percorsi pedonali e ciclabili che mettono in relazione l'ambiente naturale con il sistema dei Servizi e con il tessuto urbano. Gli interventi di formazione, ripristino, manutenzione dei percorsi devono adeguarsi alla particolarità del contesto territoriale nel quale si inseriscono.

5. Non è consentita la realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità.

6. Tutte le opere pubbliche di manutenzione e ripristino delle sedi destinate alla viabilità e delle aree limitrofe, dei marciapiedi, dei parcheggi di superficie, ecc., devono ispirarsi ai principi ed ai materiali stabiliti nella Tavola 5.1 *Abaco degli elementi e dei materiali per la realizzazione delle opere pubbliche*.

Art. 3.1.2 AREE A VERDE PUBBLICO

1. La Tavola 4.1 individua con apposito segno grafico le aree destinate a Verde pubblico e dedicate alla conservazione ed alla creazione di parchi e giardini per attività ricreative.

2. Negli interventi di formazione e di manutenzione deve essere particolarmente curata la qualità delle sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti a bosco.

Le aree a verde pubblico devono essere opportunamente organizzate, attrezzate ed illuminate per favorire la permanenza in sicurezza delle persone.

3. Negli Ambiti a Verde Pubblico è ammessa la realizzazione di piccole attrezzature pubbliche per l'orientamento dei turisti (info point) e a servizio dei turisti (servizi, chioschi...) che devono essere realizzati utilizzando, per quanto possibile, le tipologie e le tecniche costruttive stabilite per la realizzazione degli accessori dalla Tavola 5.3. La Giunta Comunale può approvare specifiche linee guida per la realizzazione di tali infrastrutture, anche con la finalità di fissare un brand ripetibile che renda riconoscibile il Villaggio.

Art. 3.1.3 AREE ED EDIFICI PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

1. Il piano individua con apposito simbolo grafico gli ambiti e gli edifici destinati o da destinare a Servizi che, per la loro natura e la loro vocazione, rappresentano la possibilità di articolare una rete di servizi nel disegno del Villaggio. Ambiti ed edifici sono contrassegnati con lettere che ne specificano la prevalente destinazione di Piano.

2. Per tutti gli edifici, salvo diversa prescrizione delle presenti norme, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici devono riferirsi, per quanto compatibili, alle indicazioni contenute nella Tavola 5.2 *Abaco degli elementi e dei materiali per gli interventi sugli edifici privati e sugli spazi di pertinenza degli edifici privati*.

4. In base alla necessità di garantire la funzionalità dei Servizi, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo devono mirare alla conservazione delle facciate ed alla conservazione dell'immagine originaria del Villaggio ma, in riferimento alla tipologia di servizio, possono sempre comprendere:

- * modifiche dell'impianto tipologico finalizzate al miglioramento dei caratteri distributivi, anche con interventi che interessino gli elementi di collegamento verticale;
- * modifica del numero delle unità immobiliari;
- * se necessario all'accessibilità di unità immobiliari e nel rispetto della composizione e della simmetria originarie dei fronti, apertura di nuove porte d'ingresso, preferibilmente utilizzando vani di originarie finestre;
- * ripristino di aperture preesistenti e apertura di nuove aperture in corrispondenza di originarie "finte finestre";
- * recupero del sottotetto, quando le caratteristiche del sottotetto esistente siano già adeguate all'utilizzo come spazio collettivo, senza modifiche significative alle falde del tetto e senza apertura di nuove finestre in facciata;
- * apertura di lucernari complanari alla falda del tetto;
- * spostamento dei solai finalizzato ad un migliore utilizzo del volume del fabbricato, purché ciò non comporti modifiche della geometria e della composizione della facciata o della posizione delle aperture esistenti.

5. Deve essere particolarmente curata la qualità delle sistemazioni degli spazi aperti, in riferimento allo specifico contesto del Villaggio, e controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti. Tutte le opere di manutenzione e ripristino degli spazi aperti di pertinenza degli edifici devono ispirarsi, per quanto compatibili, ai principi ed ai materiali stabiliti nell'Abaco contenuto nella Tavola 5.2.

6. CP Centro Civico Polivalente

L'immobile e le aree di pertinenza sono destinati alla creazione del *Centro Civico Polivalente* del Villaggio, destinato ad accogliere la Scuola Materna, servizi di interesse comune (sale riunioni e convegni, ambienti e spazi ricettivi e per l'ospitalità turistica, spazi per associazioni e sedi decentrate dell'Amministrazione, spazi per la formazione didattica e per l'informazione....) e spazi per l'esercizio di attività finalizzate alla vita collettiva ed alla promozione turistica del Villaggio (mostre, attività di promozione del turismo, attività didattiche, spettacoli, rappresentazioni...).

7. CQ Casa di Quartiere

L'immobile e le aree di pertinenza sono destinati alla creazione di una *Casa di Quartiere* a servizio dei residenti del Villaggio, destinata ad accogliere servizi di interesse comune, servizi sanitari e ambulatoriali e di assistenza, sedi di associazioni e spazi polivalente anche autogestiti (circoli, associazioni...).

8. L Lavatoi

I lavatoi devono essere recuperati ad un uso compatibile con la natura ‘collettiva’ del manufatto, con l’architettura dell’edificio e con la posizione dell’edificio nel Villaggio.

9. A Aree destinate all’accessibilità al Villaggio

Il Piano individua un’ampia area all’ingresso del Villaggio come strategica per la realizzazione dei sistemi di accessibilità, anche turistica.

10. CH Chiesa

Il piano individua con apposito simbolo grafico la Chiesa, come edificio di culto e per servizi religiosi, così come stabilito dall’articolo 71 della LR 12/2005.

11. CM Cimitero

L’area per i Servizi cimiteriali e le relative aree di rispetto sono definite in base agli elaborati approvati dagli Enti competenti. Nell’area di rispetto cimiteriale sono ammesse piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti per il culto e per l’onoranza dei defunti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità nel caso di necessità/esigenza pubblica alla loro rimozione.

Al fine di restituire al Cimitero l’originaria uniformità dei monumenti funerari, l’Amministrazione redige il *Piano Regolatore del Cimitero di Crespi d’Adda*, che prescrive le modalità di realizzazione di tombe e monumenti.

12. T Strutture di accoglienza per il turismo

Il piano individua con apposito simbolo grafico gli edifici destinati all’accoglienza, all’orientamento e all’informazione dei turisti.

Art. 3.1.4 PIAZZE

1. La Tavola 4.1 individua con apposito segno grafico le aree ricomprese nel perimetro dei *Progetti di Riqualificazione* (articolo 3.1.9) alle quali, per il significato che possono assumere nella costruzione di spazi privilegiati di relazione, il Piano riconosce il ruolo di Piazza pubblica.

Art. 3.1.5 AREE PER IL PARCHEGGIO

1. Il Piano individua alla tavola 4.1, con apposito simbolo grafico, le aree destinate o da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Le aree funzionali di parcheggio devono essere realizzate e mantenute come ambienti qualificati, idonei al contesto, e devono essere attrezzate con verde di mitigazione e di arredo. I parcheggi esistenti devono essere adeguati nei materiali e nei componenti.

Art. 3.1.6 AREE PER LA LOCALIZZAZIONE DI EVENTUALI PARCHEGGI INTERRATI

1. Al fine di risolvere il problema del parcheggio dei residenti, il Piano individua alla tavola 4.1, con apposito simbolo grafico, le aree destinate alla realizzazione di parcheggi collettivi interrati. Le aree di superficie devono essere realizzate e mantenute come ambienti qualificati, idonei al contesto, e devono essere attrezzate con verde di mitigazione e di arredo. Le rampe di accesso devono essere realizzate con materiali congrui al contesto e utilizzare manufatti e tipologie costruttive previste dall’*Abaco degli Elementi e dei Materiali per la realizzazione delle opere pubbliche*.

Art. 3.1.7 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Il Piano individua alla tavola 4.1, con apposito simbolo grafico, le aree per Servizi tecnologici esistenti e confermate. I Servizi tecnologici devono rispettare le normative di sicurezza, di tutela della salute e dell'ambiente e di prevenzione stabilite dalla legislazione vigente. Dagli impianti e dalle reti devono essere rispettate le distanze stabilite dalla normativa vigente.
2. Non è ammessa l'installazione di impianti fissi per telefonia e per l'emittenza radio e televisiva.
3. Particolare interesse assume la storica centrale elettrica di Crespi, recentemente ristrutturata e riattivata. Per tale impianto deve essere garantita la visitabilità attraverso adeguati percorsi guidati.

Art. 3.1.8 VERDE PRIVATO DI INTERESSE COMUNE

1. Il Piano individua e classifica alla tavola 4.1, con apposita simbologia, gli spazi aperti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione del PTC Adda Nord e, riconoscendo a questi il significato prevalente del disegno dell'impianto di Crespi d'Adda, li sottopone a specifica normativa, al fine della salvaguardia del loro ruolo. A questi spazi, pur di proprietà privata, viene quindi riconosciuta una ragione di interesse comune, perché indispensabili e funzionali alla conservazione della possibilità di lettura dell'impianto urbanistico originario, che prevale sulla loro natura di spazi naturalistici.
2. In tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione degli impianti vegetazionali funzionali alla conservazione della natura del contesto, gli usi agricoli compatibili con i caratteri storico-ambientali del villaggio (con assoluto divieto di nuova edificazione), gli interventi finalizzati alla pubblica fruibilità e la formazione di recinzioni nella tipologia ammessa dall'*Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri*.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e degli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti; sono ammessi utilizzi compatibili con la conservazione della natura del contesto e la modifica di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale.
4. Le aree e le aiuole lungo via Vittorio Emanuele devono mantenere l'adeguata omogeneità formale.

Art. 3.1.9 PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE

1. Il Piano individua e perimetra nella tavola 4.1 luoghi e Servizi strategici per la valorizzazione, la riqualificazione e la promozione del Villaggio. All'interno del perimetro definito tutti gli interventi sugli *Ambiti di interesse pubblico*, ad eccezione degli interventi necessari a garantire la funzionalità e la sicurezza delle infrastrutture e dei beni, sono assoggettati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta Municipale, di un *Progetto di Riqualificazione*, che stabilisca il riferimento entro il quale collocare gli interventi. I progetti avranno 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 è possibile raggiungere il perimetro del Villaggio lungo la Via Stadium, da dove è possibile una panoramica visione 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. Tra questi si trovano: spazi

di risulta, campi agricoli coltivati e aree verdi in parte già proprietà pubblica che scendono al Villaggio insieme ad alcuni percorsi.

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 apprezzare l'intera estensione. Il Progetto dovrà quindi prevedere, nella salvaguardia dei manufatti originari, il disegno di spazi pubblici a verde, di percorsi e di aree di sosta compatibili, sia per dimensione sia paesaggisticamente, 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.

Le discese esistenti dal Belvedere devono essere rinnovate nella pavimentazione ed attrezzate. L'area del Belvedere deve essere riqualificata, valorizzata e attrezzata per accogliere i turisti.

* La porta

L'area pubblica oggi destinata a parcheggio lungo corso Manzoni, di fronte alla scarpata su cui svettano Chiesa e Scuola, è un'area strategica 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: due aree asfaltate prospicienti Corso Manzoni usate principalmente come parcheggio (una di queste è il Piazzale del Cotonificio con un ingresso alla Fabbrica), un lotto sistemato a verde aperto alla fruizione pubblica, alcune aree verdi aderenti al muro di cinta del Castello, altre aree verdi più ampie e alberate verso il canale.

Obiettivi del progetto devono essere la riorganizzazione e il disegno unitario di tutti gli spazi compresi nel perimetro, la riconoscibilità e la 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 rendano 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, ecc.) ed evidenzino percorsi e passaggi. Con particolare attenzione dovrà essere disegnata la relazione tra i nuovi ambiti e gli spazi pubblici limitrofi (ad esempio la scarpata verde verso Corso Manzoni). L'eliminazione dei posti auto permetterà di completare il disegno.

Il *Progetto di Riqualificazione* deve prevedere 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 alcuni spazi a parcheggio per la sosta temporanea dei residenti armonizzandone il disegno nello spazio.

* Il Giardino

L'area della pineta è oggi spazio riconosciuto 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 dalle ampie aree naturalistiche che circondano il Villaggio all'area 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 deve definire gli interventi necessari alla riqualificazione della pineta, tra cui: nuovi percorsi che ne sottolineino la geometria originaria, disegno delle pavimentazioni che permettano di leggere la natura dei percorsi e mettere in evidenza con misura il rapporto tra nuovo e originario senza compromettere il carattere costitutivo, nuovi sistemi di arredo e attrezzature per rendere fruibile il giardino.

Il *Progetto di Riqualificazione* 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 dallo spazio 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.

Art. 3.1.10 SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Il Piano individua alla tavola 4.1, con apposita simbologia, gli immobili e le parti di immobili di proprietà pubblica destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica, che l'Amministrazione può destinare ad alloggi in affitto a canone sociale, all'accoglienza, alla residenza di emergenza temporanea, ad alloggi protetti per persone anziane...

2. Per gli interventi sugli edifici valgono le norme del precedente articolo 3.1.3 riferite agli edifici pubblici.

Art. 3.2 AMBITI PRIVATI NEL TESSUTO URBANO

1. Obiettivi principali del Piano Particolareggiato in riferimento agli *Ambiti privati nel tessuto urbano*, oltre che il recupero funzionale e la valorizzazione degli immobili, sono la rigenerazione di un sistema equilibrato fra la residenza e le attività economiche, nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e nel rispetto 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 promuove la riqualificazione degli immobili e degli spazi di pertinenza ammettendo adeguati livelli di trasformazione e promuove il recupero degli immobili produttivi dismessi con attenzione agli effetti negativi (traffico, sosta, rumore, emissioni in atmosfera, ...), cerca 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 riqualificazione complessivo.

Art. 3.2.1 DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI

1. In considerazione dei numerosi vincoli di natura paesistica e storica insistenti sul villaggio, e del fatto che tutti gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi sono comunque assoggettati a specifica autorizzazione paesistica e al fine di non sovrapporre ulteriore regolamentazione che renderebbe 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 interviene invece principalmente 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, e stabilisce attraverso specifici abachi i principali riferimenti per gli interventi.

2. 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 la destinazione residenziale e, limitatamente all'esercizio della libera professione da parte del residente nella stessa unità immobiliare, la destinazione terziaria.

3. Al fine di articolare le possibilità d'intervento in riferimento alle caratteristiche specifiche degli edifici il Piano li classifica per "Tipi":

- 1 Tipologia principale;
- 2 Edifici di tipo condominiale;
- 3 Ville;
- 4 Baracche in legno;
- 5 Castello;
- 6 Cascina;
- 7 Edifici per autorimesse;
- 8 Edifici per i quali è ammessa la destinazione commerciale.

4. Per tutti i tipi sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di conservazione e valorizzazione dell'organismo edilizio e dei suoi elementi costitutivi, anche con modifiche dell'impianto tipologico necessarie alla funzionalità, con le precisazioni e le specificazioni contenute nell'articolato delle norme.

5. Il progetto di tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria deve prevedere il riordino complessivo di tutti gli spazi aperti di pertinenza e la rimozione dei manufatti incoerenti. L'esecuzione degli interventi è subordinata alla preventiva rimozione di tutti i manufatti.

6. Tutti gli interventi devono uniformarsi, per quanto compatibile, alle indicazioni contenute nella Tavola 5.2 *Abaco degli elementi e dei materiali per gli interventi sugli edifici privati e sugli spazi di pertinenza degli edifici privati*.

7. I progetti edilizi sugli immobili privati dovranno altresì raffrontarsi con le indicazioni progettuali contenute nell'elaborato di dettaglio (schedatura per singolo edificio) allegato al Piano di Gestione del Sito Unesco. Tali indicazioni non hanno carattere prescrittivo ma il progettista dovrà documentare adeguatamente le scelte progettuali ove quest'ultime si discostino da quanto indicato nel documento.

8. Non è ammessa la realizzazione di spazi interrati. In base alla Delibera di Consiglio Comunale 32 del 21 luglio 2017, non è ammessa l'applicazione della Legge regionale 10 marzo 2017 n. 7 per il recupero degli interrati.

Art. 3.2.2 DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI

1. Al fine di garantire la permanenza della residenza nel Villaggio e di ammettere modifiche che consentano l'uso 'contemporaneo' degli edifici, gli interventi devono mirare alla conservazione complessiva degli immobili, delle facciate, dell'impianto tipologico e dell'immagine originaria del villaggio ma, in riferimento alla classificazione dei Tipi, possono comprendere anche gli interventi, le trasformazioni, le destinazioni d'uso e le modifiche descritte nel seguito.

Tutti i Tipi:

- * modifiche dell'impianto tipologico finalizzate al miglioramento dei caratteri distributivi, anche intervenendo sugli elementi di collegamento verticale;
- * modifica del numero delle unità immobiliari;
- * se necessario all'accessibilità di unità immobiliari, nel rispetto della composizione dei fronti ed esclusivamente sui fronti laterali e sui retri, apertura di nuove porte d'ingresso, utilizzando il vano di originarie finestre;
- * ripristino di aperture preesistenti e apertura di nuove aperture in corrispondenza di originarie "finte finestre";
- * recupero a fini abitativi del sottotetto, quando le caratteristiche del sottotetto esistente siano già conformi ai minimi stabiliti dal Titolo IV della L.R. 12/2005, senza modifica alle falde del tetto e senza apertura di nuove luci o finestre in facciata o in copertura.

Tipo 1 Tipologia principale:

esclusivamente al fine del recupero a fini abitativi del sottotetto e in deroga a quanto previsto al comma precedente (Titolo IV della L.R. 12/2005):

- * apertura di lucernari complanari alla falda del tetto per una superficie massima inferiore al 10% della superficie complessiva delle falde;
- * spostamento del solaio di copertura del piano primo, purché ciò non comporti modifiche della geometria e della composizione della facciata o della posizione delle aperture esistenti.

Tipo 4 Baracche in legno

Al fine di conservare l'immagine originaria e di consentire contemporaneamente l'utilizzo dell'edificio a fini abitativi con standard adeguati, è ammessa la realizzazione di un cappotto esterno, purché con rivestimento a finire in legno analogo a quello esistente. Lo spessore totale degli elementi aggiunti sulla parete perimetrale deve essere contenuto in 15 cm.

Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione di elementi costitutivi l'edificio quando ne sia dimostrata la necessità con adeguata approfondita relazione, anche di carattere strutturale, accompagnata da documentazione fotografica.

È ammessa l'apertura di nuove finestre/porte purché inserite nel contesto architettonico dell'edificio.

Tipo 5 Castello

In questo edificio sono ammesse le destinazioni terziaria, ricettiva e di somministrazione.

A tal fine sono consentiti interventi finalizzati all'adeguamento della struttura previo parere favorevole della competente soprintendenza.

L'attuazione degli interventi è inoltre subordinata a quanto prescritto dalle presenti norme in tema di accessibilità e mobilità.

Tipo 6 Cascina

Sono ammesse le destinazioni terziaria, ricettiva e di somministrazione. Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati a Convenzione.

Tipo 7 Edifici per autorimesse

Per gli edifici per autorimesse, realizzati per risolvere il problema del ricovero dei veicoli ed individuate dal Piano, sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3

del DPR 380/2001. Gli interventi eccedenti quelli di manutenzione devono migliorare la composizione dei fronti e renderli compatibili al contesto.

Tipo 8 Edifici per i quali è ammessa la destinazione commerciale.

Per gli edifici contrassegnati con la lettera “C” sono ammesse al piano terreno le destinazioni commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), ricettiva e di somministrazione.

Art. 3.2.3 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

1. Gli spazi aperti degli edifici residenziali sono in parte compromessi dalla presenza di manufatti incoerenti o incompatibili con il contesto del Villaggio. Obiettivo del Piano è il ragionevole ripristino dell’uniformità e della qualità dell’immagine del Villaggio, anche ammettendo innovazioni funzionali all’utilizzo degli spazi aperti.

2. La Tavola 5.2 *Abaco degli Elementi e dei Materiali per gli interventi sugli edifici privati e sugli spazi di pertinenza degli edifici privati* descrive materiali e modalità d’intervento per il recupero degli edifici, per la manutenzione e il rifacimento degli spazi di pertinenza degli edifici (pavimentazioni, cordoli...), e per la realizzazione dei manufatti minori (cassette postali, contatori, recinzioni...).

3. Per quanto attiene la manutenzione e la formazione del verde, in attesa dell’approvazione del *Piano del Verde Urbano*, il Piano Particolareggiato ammette la manutenzione della vegetazione esistente.

4. Al fine di permettere adeguato utilizzo degli spazi di pertinenza, al fine di preservare contemporaneamente l’immagine del Villaggio sulla pubblica via, e al fine di risolvere il problema del ricovero degli automezzi, il Piano individua nella tavola 5.3 la *Zona dei Retri* nella quale è ammessa la realizzazione di attrezzature e manufatti che consentano ai residenti di vivere gli spazi aperti con adeguati livelli di comfort e di privacy.

5. Il Piano ammette, esclusivamente nella *Zona dei Retri* e subordinatamente a Convenzione avente i contenuti minimi stabiliti dalle presenti norme, la realizzazione del manufatto *Autorimessa* e dei manufatti *Gazebo* e *Ricovero Attrezzi*. I manufatti dovranno essere conformi alle caratteristiche che saranno stabilite dall’*Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri*. L’Abaco, ammettendo la possibilità di introdurre un elemento di novità, riafferma il principio della ripetizione per determinare un paesaggio “uniforme” delle aggiunte contemporanee.

6. In virtù del fatto che il Piano stabilisce, per la soluzione del problema del ricovero dei veicoli dei residenti una soluzione articolata, che contempla anche la realizzazione di un sistema diffuso di autorimesse interrato, la Convenzione necessaria alla realizzazione del manufatto *Autorimessa* stabilirà il termine entro il quale il manufatto dovrà essere rimosso e, salvo diverse disposizioni urbanistiche intervenute, la facoltà di rinnovo a insindacabile giudizio dell’Amministrazione, anche in base alla valutazione del risultato formale e in base al livello di attuazione delle previsioni delle autorimesse interrato.

L’amministrazione quindi, al fine dell’eventuale rinnovo della Convenzione, provvede ad effettuare le necessarie verifiche del risultato complessivo che l’applicazione della norma ha indotto sul paesaggio e sulla morfologia dei luoghi.

7. Nella *Zona dei Retri* il Piano ammette, subordinatamente ad Atto Unilaterale d’Obbligo che garantisca l’eliminazione di tutti gli elementi incoerenti, anche l’installazione di impianti tecnologici finalizzati alla miglior efficienza energetica dell’edificio, recinti per animali domestici, barbecue e piscine, realizzati con le modalità stabilite dall’ *Abaco degli Accessori per la Zona dei Retri*.

8. È sempre ammessa la realizzazione di autorimesse interrato a scomparsa con movimento automatico verticale e copertura a raso. L’intervento dovrà dimostrare il corretto inserimento nel contesto, in particolare per quanto attiene eventuali barriere di protezione e i materiali per la realizzazione della copertura.

Art. 3.2.4 LA FABBRICA

1. L'ambito è interessato da una procedura in itinere di Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici, per la quale, in data 26 novembre 2016, è stato stipulato, fra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo, Comune di Capriate San Gervasio e proprietà, un Protocollo d'Intesa.

2. Il Piano Particolareggiato, al fine della riqualificazione dell'Ambito, sottopone tutti gli interventi, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria senza modifica di destinazione d'uso, che sono sempre ammessi, a Piano Attuativo Convenzionato con l'Amministrazione che, in base ai principi fondativi e agli obiettivi propri del Piano Particolareggiato stesso, deve stabilire:

- * le destinazioni d'uso, nei limiti stabiliti dal successivo comma del 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 e i limiti di eventuale riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla destinazione d'uso previste stabiliti in base al *Regolamento attuativo in tema di riduzione degli oneri di urbanizzazione* e in riferimento a:
 - qualità delle soluzioni morfo-tipologiche proposte;
 - dimensione e qualità dei Servizi Pubblici o di uso pubblico proposti;
 - livello di accessibilità per i residenti agli esercizi commerciali;
 - garanzie di limitazione degli accessi veicolari e qualità dei sistemi di controllo degli accessi veicolari.
 - livello di accessibilità turistica all'insediamento;
 - livello di accessibilità dei residenti alle attrezzature ricettive e di servizio;

3. Il Piano Attuativo ammette destinazioni d'uso e funzioni finalizzate al mantenimento dell'equilibrio fra la dimensione della popolazione del Villaggio e la dimensione della destinazione "non residenziale", nei limiti che seguono:

- * terziario, direzionale, forme della produzione leggera (senza carichi significativi di logistica e trasporto), polo di ricerca;
- * commerciale, nel limite massimo di 1.500 mq di superficie di vendita e limitatamente agli esercizi di vicinato e a massimo una media struttura di vendita con superficie di vendita non superiore a 600 mq;
- * produttivo non molesto;
- * 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;

* servizi alla persona (centro benessere, palestra, ecc.), attività ricettive e di somministrazione nel limite massimo complessivo di 1.500 mq.

4. La definizione specifica degli interventi edilizi ammessi sui singoli fabbricati è demandata al Piano Attuativo ed al prescritto parere della competente Soprintendenza e dell'ente Parco Adda Nord.

5. Non è ammessa la realizzazione di spazi interrati. In base alla Delibera di Consiglio Comunale 32 del 21 luglio 2017, non è ammessa l'applicazione della Legge regionale 10 marzo 2017 n. 7 per il recupero degli interrati.

Art. 3.2.5 AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARA

1. Il Piano individua con apposita simbologia gli ambiti, originariamente destinati alla produzione ma incastonati all'interno del sistema della residenza nei quali, in base alla loro collocazione all'interno del disegno del Villaggio e in virtù della loro dimensione, quali sono ammesse, subordinatamente a Piano di Recupero, le seguenti destinazioni d'uso:

* terziario, direzionale, forme della produzione leggera (senza carichi significativi di logistica e trasporto);

* commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;

* produttivo non molesto;

* residenziale;

* servizi alla persona (centro benessere, palestra, ecc.), attività ricettive e di somministrazione.

2. In assenza del Piano di Recupero sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica di destinazione d'uso.

3. La definizione specifica degli interventi edilizi ammessi sui singoli fabbricati è demandata al Piano Attuativo ed al prescritto parere della competente Soprintendenza e dell'ente Parco Adda Nord.

4. Anche per questi interventi, qualora sia previsto un incremento significativo delle presenze, dovranno essere rispettate le prescrizioni in tema di mobilità e viabilità delle presenti norme.

5. Non è ammessa la realizzazione di spazi interrati. In base alla Delibera di Consiglio Comunale 32 del 21 luglio 2017, non è ammessa l'applicazione della Legge regionale 10 marzo 2017 n. 7 per il recupero degli interrati.

4) ONERI E INCENTIVI

Art. 4.1 ONERI E INCENTIVI

1. Il presente Piano si attua anche attraverso meccanismi di incentivazione e sostegno pubblico. Tali meccanismi di incentivazione si articolano in più assi di azione strategica:

a) 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.

2. L'Amministrazione comunale, a seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato, provvederà ad assumere un apposito *Regolamento attuativo in tema di riduzione degli oneri di urbanizzazione* con i contenuti e gli obiettivi di seguito descritti.

a) Riduzione degli oneri di Urbanizzazione per gli interventi privati di riqualificazione del patrimonio edilizio.

Il Regolamento rimodulerà gli oneri di urbanizzazione in relazione alle entità ed alla qualità degli interventi edilizi proposti dai privati e stabilirà i limiti delle riduzioni ammissibili.

- b) Incentivi economici in conto capitale e/o interesse per gli interventi di manutenzione delle facciate e degli spazi aperti.

Il Regolamento disciplinerà 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, di riqualificazione degli spazi aperti, di realizzazione delle autorimesse private interrato a scomparsa, e di tutti quegli interventi che rivestono caratteristiche di qualità estetica atti a ridare decoro, unicità e qualità al villaggio.

- c) 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 prioritariamente nel villaggio le risorse economiche derivanti dagli interventi di trasformazione e destinazione 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.

- d) 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 ed alienabili a prezzi "calmierati" per incentivare la rimozione di superfetazioni non coerenti con la struttura urbana ed architettonica.

- e) 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.