

COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **LUGLIO/2011**

Aggiorn.: **APR/2012**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

C1 bis

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

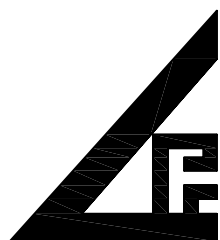
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

INDICE GENERALE

1- IL PIANO DELLE REGOLE

2-DESCRIZIONE DEGLI AMBITI URBANISTICI DEFINITI DAL PIANO DELLE REGOLE

2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URANO CONSOLIDATO

- 2.1.1 Ambiti urbani di antica formazione - A
- 2.1.2 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione semi intensiva - B1
- 2.1.3 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
- 2.1.4 Ambiti interni al tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale assoggettati a permesso di costruire convenzionato- B3
- 2.1.5 Ambiti assoggettati ad interventi di riconversione e ridestinazione urbanistica con funzioni prevalente residenziali – C
- 2.1.6 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento - D1
- 2.1.7 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva da assoggettarsi a piano attuativo di recupero di rilevanza sovracomunale - D2
- 2.1.8 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario e commerciale di completamento - D3
- 2.1.9 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione commerciale al servizio della viabilità-D4
- 2.1.10 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione ricettiva - D5
- 2.1.11 Ambiti destinati allo stoccaggio di materiale esplosivo per scopi pirotecnici - D6
- 2.1.12 Ambiti edificati consolidati assoggettati ad accordo di programma in corso di attuazione - D7
- 2.1.13 Ambiti di verde urbano soggetto a tutela – VP
- 2.1.14 Edifici ed ambiti puntuali vincolati dal Dlgs 42/2004
- 2.1.15 Ambiti destinati alla sosta veicolare non di interesse pubblico
- 2.1.16 Limite di rispetto cimiteriale
- 2.1.17 Piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione



2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO AMBIENTALE

- 2.2.1 Ambiti verdi di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesaggistica interni al perimetro del parco Adda Nord
- 2.2.2 Ambiti agricoli produttivi di interesse strategico attuale e/o potenziale
- 2.2.3 Ambiti agricoli a valenza di salvaguardia paesistica
- 2.2.4 Ambiti agricoli di rispetto per tracciati infrastrutturali di interesse sovracomunale
- 2.2.5 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo

2.3-LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

2.4- QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

3- DETERMINAZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

4- ELEMENTI ED AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA – CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO



1. IL PIANO DELLE REGOLE

Questo documento è, fra i tre atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, quello considerato più familiare agli addetti ai lavori perché il più simile agli strumenti urbanistici previgenti. Con il Piano delle Regole infatti il governo del territorio si esplica attraverso una serie di norme regolamentari che definiscono nel dettaglio gli interventi ammissibili e le modalità della loro attuazione. Per questo motivo nel Piano delle Regole non si perseguono obiettivi strategici, propri del Documento di Piano, ma si definiscono strumenti e metodologie di gestione del tessuto urbano consolidato e delle aree soggette a particolari tutele. Fra queste grande importanza rivestono le zone agricole produttive, che devono essere considerate come una vera e propria zona urbanistica, al contrario di quanto generalmente accadeva con il PRG che relegava questi ambiti come zone “bianche” al pari di tutto il territorio non interessato dall’edificazione. Ora invece si rende necessario uno studio approfondito (previsto dal Documento di Piano) ed una specifica normativa delle attività agricole produttive finalizzata alla loro conservazione, protezione e sviluppo.

Come previsto per il Piano dei servizi le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non sono previsti termini di validità e sono sempre modificabili.

Nello specifico il Piano delle Regole

- a) definisce, all’interno dell’intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;



- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene specifiche prescrizioni in ordine alla componente geologica idrogeologica e sismica
- e) individua le aree destinate all'agricoltura le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Anche per quest'ultima tipologia di zona, il Piano delle Regole deve definire contenuti normativi.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve individuare i nuclei di antica formazione ed identificare i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve identificare i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;



- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Ai fini della valorizzazione ambientale e paesaggistica il Piano delle Regole:

- a) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- b) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.



2

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI URBANISTICI DEFINITI
DAL PIANO DELLE REGOLE**

Nella suddivisione del territorio in diversi ambiti urbanistici il Piano delle Regole utilizza a volte delle sigle letterali simili alla suddivisione in zone urbanistiche dettate dal DM 1444/68. Tale riferimento, che non ha più alcuna valenza giuridica o finalità di richiamo normativo al predetto DM. 1444/68, è stato utilizzato per facilitare il riconoscimento delle specifiche caratteristiche urbanistico edilizie dei vari ambiti territoriali, essendo il riferimento letterale delle varie zone entrato ormai nell'uso comune.

Al Piano delle regole spetta il compito della definizione degli interventi ammissibili all'interno del tessuto urbano consolidato, nonché l'articolazione normativa delle aree esterne adibite all'attività agricola o tutelate per motivi paesaggistici o ambientali.

Nello specifico sono stati individuati:

Sistema del tessuto urbano consolidato

- ambiti urbani di antica formazione
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione semi intensiva - B1
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2
- ambiti interni al tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale assoggettati a permesso di costruire convenzionato- B3
- ambiti assoggettati ad interventi di riconversione e ridestinazione urbanistica con funzioni prevalente residenziali – C



- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento - D1
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva da assoggettarsi a piano attuativo di recupero di rilevanza sovracomunale - D2
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario e commerciale di completamento - D3
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione commerciale al servizio della viabilità - D4
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione ricettiva - D5
- ambiti destinati allo stoccaggio di materiale esplosivo per scopi pirotecnici - D6
- ambiti edificati consolidati assoggettati ad accordo di programma in corso di attuazione - D7
- ambiti di verde urbano soggetto a tutela – VP
- edifici ed ambiti puntuali vincolati dal d.lgs 42/2004
- ambiti destinati alla sosta veicolare non di interesse pubblico
- limite di rispetto cimiteriale
- piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione

Sistema degli ambiti di interesse agricolo e paesistico ambientale

- ambiti verdi di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesaggistica interni al perimetro del parco Adda Nord
- ambiti agricoli produttivi di interesse strategico attuale e/o potenziale
- ambiti agricoli a valenza di salvaguardia paesistica
- ambiti agricoli di rispetto per tracciati infrastrutturali di interesse sovracomunale
- ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo



2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

2.1.1 Ambiti urbani di antica formazione - A

Il Piano di Governo del Territorio ha riconfermato le tipologie di interventi ammesse sugli edifici definite dal PRG vigente, come riportato nella tavole allegate del Piano delle regole.

Un'importante novità normativa è stata invece introdotta dal piano delle regole: l'attribuzione di un incentivo volumetrico pari al 20% delle volumetrie oggetto di recupero, da utilizzarsi in tutti gli ambiti definiti edificabili dal Piano di Governo del Territorio (ad eccezione degli stessi nuclei antichi). L'incentivo volumetrico sarà attribuito ad interventi edilizi comportanti opere di ristrutturazione edilizia e/o demolizione con successiva ricostruzione. L'uso dei volumi ottenuti con l'incentivo è normato dalle norme tecniche di attuazione del Piano delle regole.

2.1.2 · Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione semi intensiva - B1

Questi ambiti rappresentano una fra le principali porzioni del tessuto urbano consolidato, nei quali l'edificazione, caratterizzata da indici edilizi medio-bassa densità, è ormai compiuta da diversi anni. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione.

In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Sono ammesse deroghe con possibilità di riutilizzo delle volumetrie preesistenti soltanto previa approvazione di un Piano di Recupero. Sono altresì previste forme di incentivazione volumetrica secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

La superficie territoriale di questo ambito urbanistico è pari a circa 120.000 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc 23.000 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito comprensiva di quella del successivo ambito B2, e con una



probabilità di attuazione nei prossimi 5 anni non superiore al 40%. Va comunque precisato che questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG.

2.1.3 · Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B2

Anche questi ambiti appartengono al tessuto urbano consolidato, caratterizzato da un'alta densità edilizia, dove l'edificazione è ormai generalmente conclusa da diversi anni. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione.

In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Sono ammesse deroghe con possibilità di riutilizzo delle volumetrie preesistenti soltanto previa approvazione di un Piano di Recupero. Sono altresì previste forme di incentivazione volumetrica secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a circa 695.000 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 23.000 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito comprensiva di quella del precedente ambito B1 e con una probabilità di attuazione nei prossimi 5 anni non superiore al 40%. Va comunque precisato che in gran parte questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG.

2.1.4 · Ambiti interni al tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale assoggettati a permesso di costruire convenzionato- B3

In questi ambiti, allo stato attuale prevalentemente non edificati l'attività edilizia è subordinata ad un Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione per il potenziamento del



sistema infrastrutturale e dei servizi dell'ambito territoriale dove ha sede l'intervento edilizio.

La realizzazione delle opere o la cessione delle aree è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a circa 20.000 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc 22.000 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito con una probabilità di attuazione nei prossimi 5 anni non superiore al 40%. Va comunque precisato che anche in questo caso gran parte della capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG.

2.1.5 · ·Ambiti assoggettati ad interventi di riconversione e ridestinazione urbanistica con funzioni prevalente residenziali – C

Questi ambiti, attualmente destinati ad attività produttive in essere o recentemente dismesse, sono soggetti alla obbligatoria approvazione di Piani Attuativi finalizzati alla riconversione residenziale degli edifici in essere alla data di adozione del PGT.

E' comunque ammesso il mantenimento delle attività esistenti, diverse dalla residenza, fino alla loro cessazione.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a circa 11.000 mq., con una capacità insediativa teorica di recupero pari a complessivi mc. 17.000 dei quali si prevede l'attuazione non superiore al 25% nei prossimi 5 anni.

2.1.6 · ·Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento - D1

Comprende aree già edificate destinate ad attività produttive.

Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.



L'individuazione di queste zone è sostanzialmente coincidente con gli ambiti a destinazione produttiva di completamento previsti dal PRG vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 305.800 mq.

Le norme di attuazione prevedono il completamento dei lotti non saturi secondo indici specifici.

2.1.7 ·Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva da assoggettarsi a piano attuativo di recupero di rilevanza sovracomunale - D2

Questi ambiti insistono unicamente sulle strutture produttive del sito di Crespi d'Adda, patrimonio dell'umanità dal 1995. Il Piano delle Regole assoggetta l'intero comparto ad un Piano Attuativo di rilevanza sovracomunale che avrà il compito di definire, oltre che le tipologie di intervento sui singoli edifici, anche le destinazioni d'uso finali delle strutture ed i rapporti tra enti, istituzioni e privati per la gestione finale delle stesse.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 90.418 mq.

2.1.8 ·Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario e commerciale di completamento - D3

Comprende aree edificate destinate ad attività terziario direzionali e commerciali, già tutte previste dal PRG vigente. Le norme di piano definiscono puntualmente la dimensione massima di superficie di vendita attribuita a ciascun lotto di intervento.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 30.500 mq.



2.1.9 ·Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione commerciale al servizio della viabilità-D4

In questi ambiti sono ammesse attività di servizio alla viabilità quali distributori di carburante, autolavaggi ecc..

La nuova edificazione e/o l'ampliamento delle strutture esistenti è soggetto a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La convenzione dovrà determinare la dimensione delle nuove strutture in rapporto all'effettiva necessità per l'utenza.

L'individuazione di queste zone è sostanzialmente coincidente con gli ambiti già previsti dal PRG vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 4.000 mq.

2.1.10 ·Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione ricettiva - D5

Queste zone sono destinate alla realizzazione di impianti e strutture turistico ricettive e ricreative anche con finalità didattiche per la fruizione del parco Adda e delle attrattive turistiche di Capriate San Gervasio e Crespi.

Il P.R.G. prevede una normativa specifica per ogni singola area ricompresa in questa zona urbanistica, come di seguito indicato.

Tutti gli interventi potranno essere attuati tramite intervento edilizio diretto, senza obbligo di preventiva pianificazione attuativa.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 22.500 mq.

2.1.11 ·Ambiti destinati allo stoccaggio di materiale esplosivo per scopi pirotecnici - D6

In tale ambito è ammessa la realizzazione di deposito di materiale pirotecnico per lo svolgimento di attività di stoccaggio ai fini di una commercializzazione di prodotti esplosivi. E' esclusa la produzione.



L'area è stata localizzata all'esterno del centro abitato, in posizione ritenuta sicura sotto il profilo dell'incolumità pubblica.

La superficie territoriale di questo ambito urbanistico è pari a 1.500 mq.

2.1.12 Ambiti edificati consolidati assoggettati ad accordo di programma in corso di attuazione - D7

Questi ambiti sono interessati dall'attuazione dell'Accordo di Programma "Minitalia Park and Village" a cui partecipano anche La Regione Lombardia, la Provincia di Bergamo ed il Comune di Brembate. L'attuazione dell'accordo è assoggettata al controllo della commissione di vigilanza. Il PdR conferma tutte le previsioni urbanistiche contenute nell'accordo.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a circa 222.500 mq.

2.1.13 Ambiti di verde urbano soggetto a tutela – VP

Il Piano delle Regole ha individuato all'interno del tessuto urbano consolidato, aree che per tipologia, caratteristiche ambientali o posizione urbanistica, siano da mantenere a verde senza possibilità di nuovi interventi edificatori.

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del Piano delle Regole, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con un modesto incremento volumetrico in percentuale al costruito esistente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 339.500 mq.

2.1.14 Edifici ed ambiti puntuali vincolati dal Dlgs 42/2004

Il Piano delle Regole individua i beni immobili di interesse artistico e storico e/o vincolati da apposito decreto. Per tali immobili gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione della competente soprintendenza.



2.1.15 Ambiti destinati alla sosta veicolare non di interesse pubblico

Il Piano delle Regole individua sul territorio comunale alcune aree destinate alla sosta veicolare non considerati di interesse pubblico, benché funzionali ed indispensabili alla corretta gestione dello sviluppo urbanistico della parte di territorio dove sono collocati. Pertanto queste zone sono vincolate nella loro destinazione d'uso.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 9.900 mq.

2.1.16 Limite di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale si estende per un'ampiezza di m. 50 dai limiti esterni del cimitero.

Questa zona urbanistica si sovrappone ad altri ambiti definiti dal Piano delle Regole.

In tale zona sono permesse, ove non vi siano altre disposizioni normative più restrittive, le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie dal regolamento di polizia e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico, a parcheggio a raso e opere infrastrutturale per la viabilità.

2.1.17 Piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione

Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione.



2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO AMBIENTALE

2.2.1 ·Ambiti verdi di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesaggistica interni al perimetro del parco Adda Nord

Questa tipologia di ambito è una fra le più estese sul territorio comunale, comprendendo di fatto quasi per intero tutta la fascia spondale del fiume Adda fino alla confluenza con il fiume Brembo..

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.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 791.500 mq.

2.2.2 ·Ambiti agricoli produttivi di interesse strategico attuale e/o potenziale

Questi ambiti sono stati definiti in coerenza con quanto previsto in materia di agricoltura e paesaggio dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In questi ambiti è prioritariamente perseguita l'esigenza della salvaguardia socioeconomica ed ambientale. Questi ambiti comprendono il territorio non urbanizzato connotato dalla presenza di attività agricole anche a valenza produttiva strategica.

In tali ambiti è prioritariamente perseguita l'esigenza della salvaguardia socioeconomica delle attività in essere ed in particolare:

- favorire lo sviluppo di attività agricole basate sulla valorizzazione del paesaggio e della qualità ambientale,



- favorire l'instaurarsi di un rapporto virtuoso tra la residenza, anche civile, e la buona gestione del territorio;
- mantenere l'efficienza funzionale del paesaggio rurale ed eventualmente recuperarne specifici elementi persi od in via di abbandono;

Per questi ambiti l'attività è regolata dalle disposizioni di cui agli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 402.000 mq.

2.2.3 ·Ambiti agricoli a valenza di salvaguardia paesistica

In queste aree è perseguito l'obiettivo di interrompere il processo di consumo del suolo e di salvaguardare i caratteri attuali del paesaggio con le sue potenzialità evolutive, garantendo contestualmente continuità alla rete ecologica di rilevanza territoriale.

Non è in generale ammessa la costruzione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti.

L'attività agricola è ammessa, senza possibilità di nuova edificazione.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 445.700 mq.

2.2.4 ·Ambiti agricoli di rispetto per tracciati infrastrutturali di interesse sovracomunale

In queste aree è perseguito l'obiettivo di mitigare gli impatti indotti, sul sistema agricolo e naturalistico ambientale, dalle nuove infrastrutture a livello territoriale previste (Pedemontana e ferrovia).

L'attività agricola è ammessa con l'esclusione di qualsiasi possibilità edificatoria, anche di servizio.

Potranno essere attuati interventi di valorizzazione e riqualificazione paesistica, al fine di consentire una percezione ambientalmente strutturata del paesaggio attraversato.



La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 289.000 mq.

2.2.5 ·Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato ad alcuni vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono ricompresi:

- ambiti di rispetto dai fiumi (art. 142 lett. c Dlgs 42/2004);
- vincolo paesistico "bellezze d'insieme" d.lgs 42/2004 art. 136

In queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

La tavola dei vincoli completa è allegata al Documento di Piano e costituisce elemento prescrittivo di riferimento per tutte le trasformazioni territoriali. L'attività edilizia in tutti gli ambiti interessati da vincoli paesistico ambientali è regolamentata dalla legislazione vigente.

L'individuazione di questa tipologia urbanistica si sovrappone agli altri ambiti definiti dal Piano.



2.3 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

Il Piano delle regole definisce le tipologie di esercizi commerciali ammessi sul territorio comunale secondo uno schema definito dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Sul territorio non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita (confermata quella prevista all'interno del Parco Minitalia), mentre le medie strutture vengono consentite in ambiti a destinazione specifica e secondo criteri di accessibilità ed elevata dotazione di servizi.

Nelle zone residenziali sono invece consentiti soltanto nuovi esercizi di vicinato e medie strutture dalle dimensioni più modeste, oltre alla conferma delle medie strutture esistenti.

Le medie strutture sono comunque ammesse sino ad una superficie di vendita massima complessiva di 6.480 mq..

Qualora si dovesse rendere necessario assentire nuove superfici di vendita, superando il limite complessivo di mq. 6.480, dovranno essere attivate le necessarie forme di verifica e consultazione sovracomunale.



2.4 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati planimetrici di ogni singolo ambito a destinazione residenziale definito dal Piano delle Regole.

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO	AREA COMPLESSIVA	LOTTE LIBERE O NUOVA SUPERFICIE EDIFICABILE	INDICE PREVISTO MC./MQ.	NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE PREVISTA (ANCHE DI EVENTUALE RICONVERSIONE O RECUPERO)	NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE DI PROBABILE REALIZZAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI	PERCENTUALE DI ATTUAZIONE PREVISTA NEI CINQUE ANNI
	MQ.	MQ.	MC./MQ.	MC.	MC.	
A	721.500			2.000	2.000	100,00%
B1	120.000	19.000	1,00	23.000	18.000	40,00%
B2	695.000		1,40			
B3	20.000		VAR			
PR - C	11.000	11.000	VAR	17.000	4.480	25,00%
NUOVE VOLUMETRIE PREVISTE NEI PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI NON ANCORA ATTUATE				33.000	16.500	50,00%
SOMMA INCREMENTI VOLUMETRIE RESIDENZIALI PIANO DELLE REGOLE				97.000	40.980	

Le volumetrie teoricamente insediabili in base alle previsioni progettuali del Piano delle Regole ammontano a complessivi mc. 97.000.

In realtà, come già ampiamente descritto nella relazione allegata al Documento di Piano, molte delle potenzialità volumetriche derivano dalla conferma di ambiti edificabili già previsti dal PRG vigente e che per varie ragioni sono in attesa di attuazione da molti anni. Per questo motivo si prevede una riduzione proporzionale delle potenzialità, in base a studi di realtà urbane simili, ritenendo probabile che nei prossimi cinque anni sia molto difficile assistere ad un'attuazione delle potenzialità superiore ai 41.000 mc.

Pertanto con il dato complessivo di **41.000** mc. viene stimato l'incremento effettivo del peso insediativo previsto dal Piano delle Regole nel prossimo quinquennio.



3**DETERMINAZIONE DELLE CLASSI DI
SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

A seguito degli studi ambientali e paesaggistici condotti dal Documento di Piano è stato possibile determinare per tutto il territorio comunale le classi di sensibilità paesistica dei luoghi.

Questa classificazione risulta indispensabile per una corretta valutazione dell'impatto paesistico dei progetti sottoposti al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

Tutti i progetti sottoposti a valutazione dovranno fare specifico riferimento alla classe di sensibilità dei siti definita dal Piano delle Regole determinando di conseguenza la matrice di impatto paesistico complessivo.

Le classi definite per il territorio comunale sono le seguenti:

classe di sensibilità paesistica molto bassa (valore 1):

individuata all'interno del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva

classe di sensibilità paesistica bassa (valore 2):

individuata generalmente per le parti di territorio appartenenti al tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale e non soggetta a particolari valenze ambientali, dove l'edificazione è già quasi completamente avvenuta. Questa classe è stata attribuita anche ad alcune porzioni di tessuto urbano a destinazione produttiva dove la prevista edificazione non è ancora completata

classe di sensibilità paesistica media (valore 3):

individuata prevalentemente per le aree agricole, per quelle non edificate interne al tessuto urbano consolidato, e negli ambiti di possibile sviluppo insediativo.



classe di sensibilità paesistica alta (valore 4):

è stata attribuita ai nuclei storici, agli edifici vincolati ed a un loro intorno, alle aree panoramiche, ed ad una vasta porzione di territorio agricolo a preminente valenza paesistico ambientale.

classe di sensibilità paesistica molto alta (valore 5):

individuata generalmente per le parti di territorio ad elevato valore ambientale e naturale come le aree verdi caratterizzate da una naturalità ancora percepita, al territorio di Crespi d'Adda e a tutta l'area comunale ricompresa all'interno del perimetro del parco Adda.



4**ELEMENTI ED AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA
CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO**

E' compito del Piano delle Regole definire puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica ed ecologica da tutelare e valorizzare. Tali elementi ed ambiti sono definiti anche in base alle risultanze degli studi sulle reti ecologiche regionali e provinciali.

Questi ambiti sono riferiti al sistema geomorfologico, paesistico, naturalistico ed antropico.

Ogni elemento ed ambito così definito sarà oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento edilizio diretto. Dovrà essere preliminarmente condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano delle Regole evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione. Si dovrà in genere evitare la compromissione degli elementi rilevati, con interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia. Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purchè sempre di natura paesistico ambientale.

Al Piano delle Regole è stato allegato un apposito elaborato grafico (carta condivisa del paesaggio) ed una normativa tecnica a carattere paesistico dove sono stati individuati puntualmente, ed opportunamente normati con azioni di intervento, tutti gli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica meritevoli di attenzione e/o salvaguardia.

