

# COMUNE DI CREDARO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*PIANO DELLE REGOLE*

*RELAZIONE TECNICA*

**DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI**

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100

tel/fax 035/220260

**COLLABORATORI:**

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 01 del 27.01.2009

adottato definitivamente dal C.C. con delibera N° 13 del 01.09.2009

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: SETTEMBRE 2009

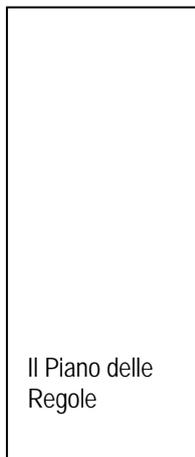
aggiornamenti:

**COMUNE DI CREDARO**

**Provincia di Bergamo**

**PIANO DELLE REGOLE**

**RELAZIONE**



## **PREMESSA**

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del Piano delle Regole all'interno del Piano di Governo del Territorio del Comune di Credaro.

Con la nuova legge regionale si è avviato un processo di innovazione e di rinnovo degli strumenti e delle modalità di governo del territorio, alle diverse scale territoriali, regionale provinciale e comunale, nonché di ridefinizione della disciplina degli interventi sul territorio e dei rapporti tra pubblico e privato nell'attuazione degli interventi.

La struttura del documento segue lo schema previsto dall'art. 10 della citata legge regionale e dei Criteri attuativi della LR 12/2005 per il governo del territorio "Modalità per la pianificazione comunale".

La relazione è sviluppata per paragrafi sintetici volendo essere strumento non ripetitivo, che richiama ed integra le analisi svolte nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, con i relativi allegati grafici, nonché l'apparato normativo.

Rispetto al dettato della LR 12/05 non vi sono riferimenti alle aree non soggette a trasformazione urbanistica, non essendo previste dal PGT.

Non sono inoltre previste specifiche aree destinate all'agricoltura, poiché come consentito dall'art. 10 della legge regionale l'intero territorio rurale, salvo alcune specifiche attività individuate negli elaborati grafici, è individuato come ambito di valore paesaggistico ambientale.

Il Piano delle Regole, costituisce il "terzo Atto" dell'articolazione complessiva del PGT e concorre al perseguimento degli obiettivi già dichiarati nel Documento di Piano e definisce, con un linguaggio e contenuti più simili a quelli del "vecchio P.R.G." il disegno minuto degli interventi, definendone gli aspetti connessi con i caratteri tipologici e morfologici dell'esistente, le quantità edificatorie ammissibili e i relativi parametri, al fine di mantenere e/o recuperare i possibili elementi di coerenza e compatibilità con le situazioni dei vari contesti urbani esistenti.

Al Piano delle Regole compete inoltre di tradurre le linee e gli indirizzi di ordine ambientale e paesistico già individuati a più larghe maglie nel Documento di Piano, in coerenza con il Piano territoriale Paesistico Regionale e il PTCP della Provincia dei quali costituisce elaborato di maggiore dettaglio.

L'organizzazione del territorio urbanizzato e delle funzioni in esso presenti e la particolare attenzione alla qualità ambientale e paesistica che devono connotare il Piano delle Regole, nella molteplicità degli aspetti che in esso vengono disciplinati e dettagliati, sono stati gli elementi fondamentali di riferimento del progetto con l'obiettivo di giungere alla definizione di uno strumento efficace ed efficiente di un elevato grado di qualità urbana e quindi della vita dei cittadini.

## **I PRINCIPALI INDICATORI PER LA DEFINIZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO E DI PROSPETTIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

Come già precisato nella relazione del Documento di Piano è apparso quasi d'obbligo che, nella fase iniziale degli studi e delle riflessioni per la predisposizione del PGT non si dovesse prescindere dall'affrontare la formulazione di due scenari (programma urbanistico sulla sola previsione decennale – programma strategico nel quale la previsione decennale costituisca la prima fase dello sviluppo di medio-lungo termine) al fine di consentire l'attuazione di una scelta in termini veramente consapevoli e approfonditi delle possibili linee di gestione del territorio nelle sue parti consolidate, da porre a fondamento del rinnovato strumento urbanistico.

In questo senso sono stati valutati quadri alternativi di organizzazione del territorio urbanizzato delle sue aree di frangia che, affiancati a quello già delineato nel vigente Piano Regolatore, potevano fornire possibili linee di indirizzo e di organizzazione alternative tra loro e adeguatamente confrontabili proponendo in sintesi le seguenti alternative:

- la continuità (P.R.G. attuale) o la discontinuità (nuove ipotesi) rispetto allo sviluppo finora avvenuto;
- la limitazione temporale ai fabbisogni del prossimo decennio delle previsioni di sviluppo e di organizzazione del territorio (P.R.G. attuale) o la proiezione sul lungo periodo dei dati e delle previsioni (nuove ipotesi);
- la continuità dell'attuale "immagine urbana" rispetto alle linee dell'organizzazione urbanistica determinata dalle direttrici di sviluppo finora verificatesi;
- la previsione di nuove ipotesi di organizzazione della "forma urbis" e quindi di un nuovo e diverso assetto del disegno della città e degli elementi esterni di valenza territoriale.

Il tutto ovviamente in funzione delle scelte di indirizzo rispetto ai possibili obiettivi di crescita della popolazione e dello sviluppo delle componenti economiche presenti e future. Al fine della scelta dei possibili indirizzi sono stati predisposte ed esaminate ipotesi metaprogettuali che, pur ponendosi con soluzioni diverse, si muovevano su alcuni presupposti comuni:

- valutazione della "forma urbis", così come attualmente configurata e quale risultato del progressivo attuarsi delle linee di sviluppo fin qui seguite;
- esame della situazione complessiva dell'immagine urbana nelle sue componenti "interne" (qualità dell'abitare e del vivere gli spazi pubblici), ma anche nelle sue componenti "esterne" (percezione del paese dalle direttrici territoriali di approccio al territorio, qualità dell'immagine degli accessi, qualità dell'immagine dei bordi ecc.);
- valutazione delle carenze infrastrutturali e di collegamento con il territorio circostante, sia di quelle già presenti sia di quelle determinabili sulla base di previsioni delle necessità future;
- valutazione delle dotazioni di attrezzature e servizi oggi già presenti all'interno del perimetro della città, rispetto ai quali individuare le modalità di ottimizzazione e di eventuale potenziamento negli elementi di fruizione e di accessibilità in rapporto alle varie componenti del tessuto insediativo per garantire un adeguato soddisfacimento delle esigenze della collettività.

Il quadro prescelto ha proposto ipotesi organizzative del nuovo perimetro urbano individuando il limite , all'interno del quale si propongono i sistemi dei vari spazi e delle destinazioni urbane, secondo una scala gerarchica rapportata al seguente percorso logico:

- riorganizzazione e rafforzamento qualitativo delle aree a fruizione collettiva, delle attrezzature pubbliche e dei servizi;
- valorizzazione del Centro Storico come luogo della identità e della qualità prevedendone un rinnovato ruolo nell'offerta degli spazi abitativi;
- verifica degli insediamenti esterni al nucleo storico e al loro completamento e potenziamento;
- individuazione dei caratteri, della morfologia e della tipologia delle zone abitative, da porsi alla base dei modelli di sviluppo urbano dei suoi caratteri;
- individuazione degli elementi di potenzialità e di gestione delle aree di sviluppo delle attività economiche;
- individuazione delle aree da destinare all'attività agricola;
- individuazione degli ambiti territoriali da sottoporre a salvaguardia ambientale e paesistica.

All'interno di questo disegno è avvenuta la scelta strutturale che ha consentito il passaggio alla programmazione degli interventi attuativi all'interno della quale sono state successivamente individuate le quantità necessarie per lo sviluppo del primo decennio che, in funzione del quadro prescelto, sono state inserite come primo "tassello" di un quadro che progressivamente, nel tempo, andrà completandosi fino al raggiungimento dell'assetto urbano prefigurato.

**LO STATO DI FATTO**

## **L'ASSETTO TERRITORIALE**

Il territorio di Credaro è stato oggetto dall'inizio degli anni '60 in poi di un progressivo incremento di attività di trasformazione, connesse al ruolo che progressivamente ha assunto all'interno del territorio del Monte Bronzone e Basso Sebino come uno dei punti di riferimento principali dello sviluppo delle attività produttive, rispetto alle quali si è progressivamente definito come ambito di significativa attrattività, essendo anche in connessione con il territorio e le aree di sviluppo produttivo di Villongo.

La forte presenza e la crescita dell'offerta di posti di lavoro ha attirato verso il territorio del Comune una quantità di addetti provenienti anche dai Comuni contermini ed in particolare da quelli delle zone montane della Comunità, determinando un conseguente fenomeno di espansione residenziale elevato che ha fatto sì che già alla soglia degli anni 2000 la parte pianeggiante del territorio di Credaro, compresa tra il confine di Villongo e la piana di San Fermo, risultasse quasi completamente saturata.

Ad essi oggi si unisce il fenomeno migratorio di popolazione extracomunitaria che ha raggiunto le 580 unità, pari a più del 16% della popolazione con un numero di 167 famiglie oltre a 35 famiglie con presenza di extracomunitari.

A oggi il continuum urbano è costituito quindi da una significativa quantità di aree produttive e residenziali consolidate all'interno delle quali rimangono, solo pochi spazi ancora disponibili mentre una parte di edificazione residenziale ha iniziato ad espandersi, con indici di densità e rapporti di copertura di media entità verso la località Castel Trebecco, a sud del territorio, lungo la via Cadorna, pur se le previsioni di PRG non sono ancora completamente attuate nella recente espansione residenziale (PL San Fermo in via di completamento), e in località Fiaschetteria, a nord del territorio.

Gli insediamenti nel territorio del colle di Montecchio sono invece meno recenti, con presenza di una edificazione sostanzialmente saturata e prevalentemente di maggior pregio paesistico e qualità insediativa.

Il territorio comunale è stato quindi considerato, secondo alcune preliminari valutazioni che hanno portato:

- alla perimetrazione di una vasta entità territoriale definibile come "Ambito del Tessuto Urbano Consolidato", già individuato negli elaborati del Documento di Piano e che viene confermato come elemento di riferimento dal presente Piano delle Regole;
- alla individuazione di alcuni "Insediamenti Collinari", riferiti in particolare alle aree lungo le pendici della Bognatica e a monte di Fiaschetta, le quali pur essendo poste in collegamento con le aree del Tessuto consolidato, presentano caratteristiche autonome e singolari che meritano una attenzione particolare sotto il profilo ambientale e paesistico e che non possono comunque porsi come omogenee al tessuto compatto dei possibili completamenti edificatori interni e interstiziali prevedibili per le aree più fortemente urbanizzate.

L'evoluzione insediativa, verificatasi soprattutto a partire dagli anni '60, che caratterizza e permea l'intera storia dello sviluppo socio economico di un territorio tra i più dinamici della nostra provincia ha caratteri comuni ai territori dei comuni contermini;

- al riconoscimento degli ambiti rurali, di interesse ambientale e paesistico, della "piana di San Fermo";
- alla definizione degli ambiti collinari quali elementi costitutivi del "paesaggio verticale" connotati dai forti elementi di naturalità delle loro parti boscate.

Pare utile ricordare che le varie situazioni succedutesi nel tempo in tutto il continuum pianeggiante di Villongo e Credaro, anche quelle con esiti urbani e ambientali di minor pregio, sono il frutto di una particolare e forte tensione insediativa dovuta al crescere di un dinamismo imprenditoriale che ha pochi precedenti nella storia della nostra provincia e che ha subito non solo la pressione dell'iniziativa locale ma anche quella del contesto più ampio di parte della popolazione della stessa Comunità Montana con fenomeni insediativi sia di attività che di residenzialità determinati dalla favorevole situazione orografica (Credaro con Villongo hanno la maggior parte del territorio pianeggiante della C.M.) e dalla presenza di una situazione infrastrutturale di connessione con il territorio provinciale tra le più favorevoli rispetto ai comuni della fascia collinare e montana.

Se questi fenomeni possono spiegare alcune delle situazioni di minor qualità ancora parzialmente presenti all'interno dei territori urbani, soprattutto per una presenza di situazioni miste e di volumi produttivi all'interno dei tessuti residenziali, oggi è tuttavia il

momento, anche per Credaro, di valutare e proporre una nuova prospettiva degli interventi di trasformazione per condurre, attraverso nuove e innovative modalità di Governo del Territorio e nel quadro di un nuovo rapporto di sussidiarietà tra pubblico e privato, alla definitiva riqualificazione dell'intero contesto dei Tessuti Urbani Consolidati proponendo nuovi interventi di elevata qualità architettonica ed urbana e contribuendo a rendere meno necessaria l'occupazione di nuove aree esterne, dando così concreta applicazione alle esigenze indicate dal legislatore in materia di qualità urbana e di minimizzazione del "consumo di suolo".

## **I SISTEMI INSEDIATIVI ESISTENTI**

## **L'impianto urbano esistente**

Il Comune di Credaro si è costituito a partire dai primi nuclei rurali, originariamente singole cascine e da un primo nucleo abitato posto lungo la viabilità storica, che attraversava in direzione nord/sud il nucleo originario.

Vi sono ancora diverse permanenze storiche, alcune anche esterne al centro storico, mentre un numero consistente di edifici del centro storico attualmente esistenti non corrispondono agli edifici storici originari: in ogni caso, nonostante la sostituzione degli edifici originari, permane ancora oggi, il senso e la riconoscibilità del nucleo storico, anche rafforzato da interventi unitari di riqualificazione e di recupero, che hanno portato alla sistemazione di edifici pubblici e privati, nonché del sistema degli spazi pubblici.

Le rappresentazioni cartografiche in serie storica, evidenziano, dal secondo dopoguerra in poi, e in particolare a partire dagli anni 60/70, un processo di espansione che a partire dal nucleo urbano centrale si è sviluppato prevalentemente in direzione sud est e nord ovest secondo una sequenza continua di aree edificate, derivanti da addizioni successive: attualmente il limite dell'edificato del tessuto residenziale è costituito dal confine comunale ad est, ovest e a nord e dalle aree agricole a sud nonché dalle pendici collinari della Bognatica e da quelle a monte di Fiaschetta.

La localizzazione delle aree e degli edifici destinati ad attività economiche, prevalentemente a carattere artigianale e di piccola/media impresa è avvenuta nella parte nord e ovest del territorio e registra una certa frammistione di residenza ed attività/artigianali/produzione nella parte nord ovest del territorio.

Credaro presenta oggi un sistema insediativo connotato da un'area urbanizzata che occupa la parte centrale del territorio, si diffonde in alcune direzioni ormai consolidate, lungo le principali direttrici di livello locale, interessando comunque una parte ben definita del territorio comunale, lasciando invece alla destinazione agricola la restante parte specie nella piana di S. Fermo.

## **IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Lo studio del sistema degli insediamenti residenziali esistenti è stato condotto avendo riguardo alla individuazione delle due diverse componenti presenti ed identificabili nel territorio, che possono essere individuati come "Ambiti della città storica" e "Ambiti della città consolidata".

### **La "Città Storica"**

L'approfondimento della situazione degli ambiti che possono essere definiti come "Città storica" si è mosso dalla considerazione e dalla verifica degli elementi cartografici disponibili ed in particolare della serie dei Catasti Storici, della verifica della cartografia IGM, dalla prima levata fino alla metà del secolo scorso, e dalla documentazione iconografica disponibile.

Da quest'ultima e in particolare da rilevamenti fotografici in serie storica si è potuto considerare che fino a quella data il sistema insediativo della città storica è rimasto sostanzialmente inalterato.

Solo successivamente alcune parti del tessuto storico di antica formazione sono state sostituite con interventi di trasformazione edilizia i quali tuttavia, non hanno inciso in modo particolarmente significativo sull'impianto morfologico del tessuto urbano di antica formazione se non relativamente alla configurazione di alcuni lotti edificati.

In questo senso l'analisi condotta sul tessuto urbano di antica formazione ha potuto individuare cartograficamente 3 specifiche situazioni che sono state oggetto di apposita perimetrazione.

Esse sono riferite a:

- edifici emergenti;
- centro storico;
- ambito di Montecchio.

Il Piano delle Regole si è successivamente attestato alla valutazione specifica dei caratteri dell'edificazione individuando una serie di diverse tipologie di presenze architettonico edilizie che sono state sintetizzate in apposita cartografia.

In particolare sono stati individuati:

- edifici monumentali;
- edifici emergenti nella cortina edilizia per caratteri compositivi-stilistici significativi;
- edifici di particolare connotazione compositiva/linguistica che concorrono alla qualità architettonica/ambientale del nucleo;
- edifici che concorrono alla caratterizzazione della qualità delle cortine edilizie per presenza di elementi dell'impianto originario anche interessati da interventi successivi;
- edifici che per caratteri planivolumetrici si configurano come elementi di completamento delle cortine edilizie;
- edifici di formazione o trasformazione prevalentemente recente morfologicamente inseriti nell'impianto urbano di antica formazione con caratteri linguistici coerenti al contesto;
- edifici di formazione o trasformazione prevalentemente recente morfologicamente inseriti nell'impianto urbano di antica formazione ma con caratteri linguistici estranei al contesto;
- manufatti in contrasto con i caratteri del contesto.

## **Gli immobili assoggettati a tutela in base alle normative statali e regionali**

Non molti sono gli immobili assoggettati a tutela sulla base delle normative statali e regionali.

L'elenco dei beni specificamente tutelati fa riferimento ai seguenti vincoli monumentali:

- Chiesetta romanica di San Giorgio ex parr. dei secc. XI-XII, ristrutturata nel sec. XV, restaurata negli anni '50;
- Chiesetta dei SS: Fermo e Rustico, dei sec. XI, rimaneggiata nei secc. XIV-XVI e restaurata;
- Avanzi del Castello di Trebecco, dei Conti Calepio, documentato nel 1032, rimaneggiato e restaurato recentemente per quanto riguarda i resti del borgo medioevale fortificato e gli avanzi di rotti-cortili intercomunicanti con stretti passaggi e portoni arcuati;

Tutti e tre sono "Beni immobili d'interesse artistico e storico" vincolati dall'ex D.Lgs 490/99 art. 2.

Sono inoltre presenti nel territorio credarese alcuni edifici notevoli che, se pur non direttamente vincolati da norme statali sono meritevoli di particolare cura e attenzione:

- la Chiesa parrocchiale di San Giorgio;
- il Palazzo Bergoncini o Bergonzini, nel centro del borgo storico di Credaro, a due passi dalla Contrada Cornale e dalla Chiesa Parrocchiale;
- gli edifici della località Castel Trebecco;
- il borgo fortificato in località Cornale. L'unica testimonianza del nucleo medioevale è la torre inglobata tra gli edifici;
- i nuclei rurali a carattere permanente (cascine) in particolare: Cascina Camaroni, Cascina Coccia, Cascina Fedreghini, Cascina Mongodi, Cascina Peluc e Cascina Pesina;
- la centrale idroelettrica del Consorzio Niggler, sulla destra del Fiume Oglio ex Centrale S.A. Bresciana ora completamente ammodernata.

Sono inoltre presenti alcune "santelle votive" sulla strada per la località Castel Trebecco, vicino al nuovo PL industriale Rossini e nella zona nei pressi del Cimitero.

Sono infine presenti alcuni edifici isolati di particolare importanza quale il Castello di Montecchio posto alla sommità dell'omonimo colle edificato su preesistenze romane, nel XV secolo, come convento dei Serviti ( 1469- 1507) e, dopo la soppressione dell'Ordine nel 1767 ristrutturato su disegno dell'architetto Leopoldo Pollack verso la fine del XVII secolo con sistemazione a casa signorile e il complesso di "Castel Merlo" Sec. XIV/XVII posto a valle del cimitero di S. Alessandro in un'ampia piana oggi coltivata a vigneto. Per questi edifici il Piano delle Regole ha definito modalità di intervento sia nella normativa delle Zone A, sia nella disciplina inerente la valorizzazione degli ambiti di interesse ambientale e paesistico.

## **La “Città consolidata”**

Analogamente agli approfondimenti effettuati sugli insediamenti urbani di antica formazione gli studi e le analisi del Documento di Piano si sono successivamente attestati sull'analisi urbana ed edilizia del territorio che è stato oggetto dal dopoguerra ad oggi, della consistente crescita degli insediamenti urbani residenziali in funzione dei significativi fenomeni migratori che si sono determinati, soprattutto dalla fine degli anni '60 in poi, per effetto della forte capacità attrattiva formatasi a seguito della crescita e dell'espansione delle attività e degli insediamenti produttivi nel territorio comunale e nel vicino territorio di Villongo i cui insediamenti produttivi si saldano a quelli di Credaro formando un continuum di importante dimensione.

La definizione dell' "ambito consolidato residenziale" prende atto dalle trasformazioni territoriali avvenute ed estende il principio della perequazione urbanistica definendo indici che consentono modesti ampliamenti finalizzati agli adeguamenti funzionali delle abitazioni esistenti per le zone di minore intensità.

Questa scelta consente anche il mantenimento degli spazi a verde pubblico e privato attualmente presenti nell'abitato di Credaro.

L'ambito delle attività lavorative è comprensivo di tutte le zone esistenti con destinazione produttiva secondaria, terziaria, espositiva e commerciale, per le quali si prevede l'unificazione degli indici differenziandoli sulla base della destinazione insediabile al fine di promuovere l'adeguamento, il rinnovo e la riqualificazione dell'apparato delle attività economiche in senso generale, garantendo anche un alto livello di flessibilità funzionale.

In sintesi l'insieme degli ambiti individuati è il seguente:

- ambiti della identità di interesse storico-culturali. Sono costituiti da edifici e dai nuclei di antica formazione;
- ambiti storici stratificati su impianti originari. Sono costituiti da parti della città storica che hanno subito evoluzioni, anche radicali, nel corso del tempo;
- ambiti residenziali consolidati. Sono le zone consolidate prevalentemente a destinazione residenziale, suddivise in funzione della densità edilizia e del peso insediativo (media e bassa densità);

- ambiti per le attività economiche. Sono comprese in tali ambiti le zone consolidate destinate ad attività lavorative e sono suddivise in attività produttive consolidate e attività terziarie, ricettive e commerciali;
- specifici ambiti destinati all'agricoltura. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura limitatamente alle attività foro vivaistiche e di allevamento;
- ambiti appartenenti al sistema paesitico-ambientale, quali aree boscate, ambiti paesistici e gli ambiti del Parco dell'Oglio;
- ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ambiti per attrezzature privati di uso pubblico. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni pubbliche destinate ad attività e servizi pubblici e sono disciplinate dal Piano dei Servizi;
- ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi. Sono incluse in tali ambiti le aree destinate alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi quali distributori di carburante e gli autolavaggi;
- ambiti di rispetto. Sono compresi gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

Agli ambiti edificati si aggiungono i seguenti ambiti di intervento:

- ambiti di recupero del centro storico
- ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale
- ambiti di completamento a prevalente destinazione produttiva-artigianale.

AMBITI URBANI SOGGETTI AL PIANO DELLE REGOLE

Volumi di progetto

ELEMENTI DIMENSIONALI		Previsti	Attesi
<b>Articoli</b>			
<b>Città storica</b>			
11-12	Tessuti storici consolidati mq 61102		
16	Ambiti edificato di interesse ambientale di Montecchio mq 164755		
43 lett. D	Castello di Montecchio mq 14487		
<b>Insedimenti esistenti prevalentemente residenziali</b>			
13 A, c.11-	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa mq 2717		
13 B, c.13-	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamiliari mq 110012		
13 A, c.11-	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie, situazioni edilizie insediative e di destinazione fortemente disomogenee mq 23344		
13 C, c.13-	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluriplano interne a singoli lotti mq 42728		
13 D c.12-	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera mq 10584		
19	- Aree interstiziali di verde privato mq 21401		mc 17.000
<hr/>			
15	- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative e residenziali a villa con ampi spazi verdi mq 80900		
42	- Insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare mq 48199		
			<u>Esist. confermati</u>
<b>Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale</b>			
14	Aree libere utilizzabili a fini edificatori mq 7436	mc 11.154	
<hr/>			
14	Aree inedificate già oggetto di previsioni residenziali nel PRG con necessità di progettazione a scala urbana mq 7606	mc 11.409	
<hr/>			
18	Aree oggetto di previsioni insediative consolidate mq 76380	già stimati	
<b>Ambiti soggetti a pianificazione esecutiva speciale</b>			
18	Ambiti soggetti a programmazione integrata mq 12262		
17	Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione mq 12691	mc 19.036	
<hr/>			
<b>Totali</b>		<b>mc 41.599</b>	<b>mc 17.000</b>
<b>Totale complessivo</b>		<b>mc 58.599</b>	
<b>Sistema degli insediamenti per le attività economiche</b>			
25	Tessuti insediativi produttivi esistenti confermati mq 99767		
34	Tessuti insediativi prevalentemente terziari e commerciali mq 1286		
12 (PdS)	Aree per attrezzature al servizio della mobilità mq 2427		
25	Tessuti insediativi prevalentemente produttivi di espansione in corso di attuazione mq 60616		
26	Ambiti di completamento degli insediamenti produttivi mq 12491		
41	<b>Aree destinate all'attività agricola</b>		
42	<b>Ambito di riconversione ambientale-paesistica per attività agrituristica e ricettiva</b> mq 12685		

**IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE**

Per quanto concerne il sistema degli insediamenti per le attività economiche sono stati individuati i tessuti insediativi prevalentemente artigianali e commerciali e i tessuti insediativi prevalentemente produttivi della piccola industria.

Nell'ambito della valutazione ambientale e strategica che accompagna il PGT sono state affrontate ed approfondite tutte le tematiche e le problematiche derivanti dalla diffusa presenza delle attività produttive, dalla loro concentrazione in alcuni punti specifici del territorio ma anche dall'ancor non secondaria presenza di attività inserite all'interno degli ambiti prevalentemente residenziali.

Questa ultima situazione che costituisce prevalentemente il portato della prima diffusione di attività produttive avvenuta tra gli anni 60 e 70 viene valutata come elemento da ridefinire all'interno del presente piano prevedendone il progressivo trasferimento all'esterno delle zone con prevalente vocazione residenziale, benché salvo un nuovo ambito di sostanziale completamento le aree destinate ad insediamenti produttivi siano ormai prevalentemente edificate.

Il Piano delle Regole individua e conferma come zone per insediamenti produttivi tutti quegli ambiti urbani nei quali le attività produttive costituiscono già l'elemento caratterizzante e prevalente e che, complessivamente, risultano avere una organizzazione morfologica ed urbanistica sufficientemente adeguata alla specificità di tali destinazioni.

Vengono infine individuate alcune presenze produttive che, pur in un'ottica di conferma rispetto alle localizzazioni, risultano necessitare di interventi di riqualificazione ambientale per un migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

L'analisi condotta sul sistema degli insediamenti per le attività economiche ha potuto individuare cartograficamente quattro specifiche situazioni che sono state oggetto di apposita perimetrazione:

- tessuti insediativi esistenti prevalentemente produttivi;
- aree produttive a finalità estrattiva;
- tessuti insediativi prevalentemente terziari e commerciali;
- tessuti insediativi prevalentemente produttivi di espansione in fase di attuazione.



## Sistema delle attività economiche

**IL SISTEMA DEI SERVIZI**

Benché il tema dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture sia di competenza del Piano dei Servizi, la necessità di rappresentare cartograficamente i caratteri complessivi di organizzazione delle funzioni presenti nel territorio all'interno degli ambiti di tessuto urbano consolidato ha determinato la necessità di individuare nella cartografia del Piano delle Regole la presenza, la dislocazione e l'organizzazione dei servizi.

Tale individuazione assume quindi un mero carattere denotativo e compilativo e non ha all'interno del Piano delle Regole alcuna incidenza di carattere progettuale e normativo. Il sistema dei servizi è stato distinto, secondo le tipologie che fanno riferimento al sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.

Le aree soggette alla disciplina del Piano dei Servizi, sono state così definite negli elaborati grafici:

- **aree a standards:**

- verde pubblico;
- verde pubblico non ancora disponibile;
- verde privato;
- parcheggi pubblici;
- aree per attrezzature di uso pubblico;
- aree per l'istruzione;
- aree per servizi tecnologici;
- aree per attrezzature private di uso pubblico.

- **aree non a standards, di valore naturalistico:**

- area di perimetrazione del Parco Regionale dell'Oglio Nord;
- area di rispetto ambientale del Parco Oglio Nord.

**IL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE**

Particolare attenzione è stata riservata alla definizione degli elementi che concorrono alla strutturazione del sistema ambientale e paesaggistico, che saranno oggetto di specifica trattazione nei capitoli successivi.

Anche in questo caso le tavole relative ai sistemi insediativi disciplinate dal Piano delle Regole non potevano non riportare il quadro della struttura ambientale e paesistica all'interno del quale gli insediamenti si trovano inseriti.

Tale quadro è stato definito dagli studi condotti dalla Comunità Montana del Monte Bronzone e del Basso Sebino come contributo specifico per i PGT dei Comuni.

Il livello di approfondimento e la qualità dello studio sono indubbiamente soddisfacenti e di particolare interesse e coerenza con le disposizioni regionali.

Il presente PGT assume quindi tale studio come parte integrante e costitutiva della struttura di Piano, sia nella parte di analisi che nelle proposte d'intervento che sono recepite, integrate e articolate nella tavola e nella disciplina di progetto del presente Piano delle Regole.

A tali studi si aggiungono tutte le elaborazioni, le proposte e le prescrizioni di intervento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dell'Oglio Nord, che hanno costituito costante riferimento per l'individuazione delle politiche di salvaguardia ambientale e paesistica del Piano.

La cartografia di analisi individua i seguenti elementi di maggiore rilievo:

- versanti boscati del Piano Montano con praterie e cespuglieti, anche con forti affioramenti litoidi;
- paesaggio montano, collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle (ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli);
- paesaggio agrario di particolare valore naturalistico (art. 25 PTC Parco Oglio);
- zona di interesse naturalistico - paesistico (PTC Parco Oglio);
- ambiti di fruizione soggetti a progetto unitario di valorizzazione (PTC Parco Oglio);
- recupero ambientale;
- percorso campestre di valore paesistico;
- ambiti delle cave;
- Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione e compensazione ambientale.

Il sistema delle aree destinate all'attività agricola è stato evidenziato individuando gli ambiti e le funzioni ancora presenti, se pur in maniera ormai quasi marginale.

All'interno di queste aree si è invece evidenziata la presenza di ambiti destinati ad attività agricole specializzate che sono costituite da vivai e da alcune attività di coltivazione di prodotti da serra e da modeste attività di allevamento.

Vale la pena fin d'ora di segnalare che la struttura dell'attività agricola nel territorio di Credaro è ormai divenuta purtroppo marginale se non appunto per la presenza di queste due tipologie di attività specializzate oltre alle quali sono presenti situazioni di attività economicamente modeste .

Per questa ragione il progetto di Piano delle Regole non interverrà individuando specifici ambiti finalizzati all'attività agricola ma semplicemente ponendo in essere solo le previsioni normative, operative necessarie a garantire un'adeguata prosecuzione delle attività attualmente presenti all'interno di un contesto che viene riconosciuto di prevalente valenza ambientale e paesistica sia nei territori collinari, sia nelle aree della grande piana di San Fermo.

La cartografia, in merito alle aree destinate all'attività agricola, ha individuato gli ambiti di verde a valenza rurale.

Per quanto riguarda le aree destinate ad attività agricole specializzate ha distinto:

- serre;
- vivai;
- ambito di riconversione ambientale – paesistica per attività agrituristica e ricettiva.

**PROGETTO**

## **GLI INSEDIAMENTI URBANI: GLI INTERVENTI SULL'EDIFICATO:**

### **I CARATTERI URBANI, LE AREE, I PERCORSI, I NODI**

La formazione del Piano delle Regole si è quindi mossa da una attenta considerazione di tutti i "caratteri urbani" della città costruita e dei territori esterni , sia per i vari ambiti urbani, sia per i grandi percorsi stradali, sia per i "nodi".

Sono stati rilevati i caratteri più propriamente morfologici ma anche quelli più specificamente relativi agli usi e alle attività che si svolgono al loro interno.

In particolare si è posta grande attenzione alle aree disomogenee o degradate, per le quali una politica della qualità urbana richiede particolare impegno per l'inserimento di attività e di elementi, che rivalutino e migliorino le condizioni.

Il Piano delle Regole prevede quindi interventi di conferma dei caratteri positivi di quegli spazi che sono ricchi di punti di interesse e il cui ruolo è già consolidato; interventi di rafforzamento e di ridefinizione del carattere degli spazi privi di riconoscibilità; indicazioni sui caratteri da conservare e sui modi e strumenti per preservarli, nonché proposte per nuovi interventi, considerando che la individualità delle diverse zone, e la differenziazione fra una e l'altra sono elementi di fondamentale importanza da conservare.

Sono stati individuati interventi urbanistici diversificati e indirizzi normativi articolati da applicare alle diverse situazioni urbane per operazioni di conservazione o di rinnovo sia in ordine alle prescrizioni generali, sia in rapporto alle prescrizioni specifiche che dovranno formare uno strumento di controllo ambientale complessivo che sarà condotto con interventi integrativi dei regolamenti e delle normative esistenti nonché l'utilizzo degli strumenti urbanistici più innovativi oggi disponibili nel quadro legislativo vigente e in formazione.

In questa ottica sono stati considerati i seguenti criteri di impostazione:

**a – zone urbane "da conservare" e valorizzare (centro storico, aree consolidate):**

Per questi contesti sono stati individuati i seguenti indirizzi progettuali:

mantenere l'andamento dei tracciati viari; confermare la varietà tipologica preesistente; privilegiare il tipo di aggregazione tipologica (tipologia edilizia, caratteristica del lotto) prevalente ed imporla al resto del tessuto in trasformazione o in completamento; mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti; completare la maglia viaria preesistente ove necessario; recuperare spazi liberi nelle immediate adiacenze per parcheggi; mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate.

#### **b – zone urbane da trasformare:**

Le scelte di progetto si sono attestate sui seguenti elementi ed obiettivi:

utilizzare caratteri morfologici/volumetrici e funzionali che tengano conto delle situazioni al contorno; introdurre nuove volumetrie/tipologie solo se derivate da esigenze specifiche: creare prospettive con alberature a lato delle strade; creare portici ove vi sia possibilità di un sistema continuo; proteggere il transito dei pedoni con marciapiedi, sottopassi, ecc.; incentivare la presenza e/o l'introduzione di attività commerciali ai piani terreni, riallineare le recinzioni lungo la strada; non ostruire prospettive significative presenti o punti di riferimento prospettico.

#### **c - zone e aree in corso di attuazione:**

il Piano delle Regole conferma tutti gli interventi in corso di attuazione, sia derivanti da titoli abilitativi diretti sia da pianificazione, tuttavia già adottata o approvata dal Consiglio Comunale, e verificandone la compatibilità con i caratteri del territorio (cioè capacità ambientale e tutela della qualità urbana) e con le esigenze attuative/gestionali, confermando anche le destinazioni d'uso e le quantità insediative in modo coerente con il carattere specifico delle zone che si vuole ottenere e con le strategie generali a scala urbana.

Il Piano delle Regole ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale *"insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere e intercluse o di completamento"* ed escludendo le aree di trasformazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze massime e minime;
- e) destinazioni d'uso non ammissibili;
- f) interventi di integrazione paesaggistica, per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- g) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

L'analisi effettuata si è particolarmente concentrata ad individuare all'interno del tessuto urbano consolidato le varie caratterizzazioni dei tessuti insediativi cercando di perimetrare comparti all'interno dei quali fossero verificabili non solo una omogenea densità edificatoria ma soprattutto gli elementi di omogeneità – negativa o positiva – degli impianti morfologici dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie.

Ciò ha condotto a suddividere il territorio residenziale urbanizzato in una serie di comparti secondo la seguente classificazione:

- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari;
- comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie, situazioni edilizie insediative e di destinazione fortemente disomogenee;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti;

- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera;
- aree interstiziali di verde privato;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi verdi;
- insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare.

## GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### GLI AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE: I CENTRI STORICI

#### IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO



#### L'INTERVENTO NEI CENTRI STORICI

Il tema dell'intervento nei Centri Storici è ancor oggi uno dei nodi più importanti della pianificazione urbanistica e, successivamente, della gestione operativa degli strumenti da questa proposti.

La cultura del nostro tempo e la legislazione dello Stato e delle Regioni, che costituisce il momento di sviluppo e di disciplina operativa delle proposte e dei temi maturati nell'ambito del dibattito culturale, soltanto da pochi anni hanno posto l'accento sulla improrogabile necessità di salvaguardare il patrimonio culturale architettonico e urbano del passato, anche quando esso non sia portatore di valori formali di notevole interesse e di grande specificità artistica e progettuale.

Infatti, soprattutto nei centri minori, non considerati come significative emergenze a livello territoriale, si è sempre, e spesso volutamente trascurata ogni operazione di

pianificazione, a scala urbana complessiva, nel Centro Storico e si è spesso completamente ignorata ogni forma di valutazione critica a scala edilizia (salvo che per alcuni edifici considerati "monumentali") favorendo, a volte coscientemente il degrado del tessuto edilizio sino a punti in cui potevano essere considerate convenienti e positive le demolizioni, che, spacciate come operazioni di "risanamento", conseguivano il solo risultato di permettere una nuova edificazione, del tutto estranea e a volte contrastante con i caratteri della "città del passato".

Chi ha consuetudine con le piccole e medie realtà urbane del nostro territorio ha potuto notare, di giorno in giorno, la progressiva scomparsa delle componenti morfologiche del tessuto urbano e di caratteri e manufatti architettonici, a tutto vantaggio di nuovi interventi spesso squalificati e comunque quasi mai sufficientemente inseriti con corretti livelli architettonici e ambientali.

Il dibattito culturale in questi anni si è fatto sempre più attento e si è esteso non più soltanto alle tematiche del patrimonio da conservare ma anche agli elementi di riqualificazione delle situazioni del degrado architettonico e urbanistico degli ambiti di antica formazione.

Anche nel territorio di Credaro si è via via rinnovata e fatta viva l'attenzione ai problemi del recupero e della salvaguardia del Centro Storico, da un lato con una particolare attenzione di studi e di analisi per la determinazione dei perimetri delle Zone di Recupero e degli ambiti da assoggettare a Piano di Recupero, successivamente con l'individuazione delle aree di salvaguardia e delle normative di intervento nell'ambito del P.R.G. ed infine con gli studi per la prima definizione dei gradi di Intervento sul Centro Storico e sulle aree antiche delle Frazioni.

Il recupero del Centro Storico è sempre stato al centro dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Credaro, sia nella fase di definizione del P.R.G., sia, successivamente, attraverso la predisposizione di appositi Piani di Recupero di iniziativa pubblica, ed infine in ogni momento della gestione degli interventi edilizi sul patrimonio di antica formazione.

Il problema del recupero del Centro Storico è tuttavia questione di ordine generale che, pur se di grande importanza per il Comune di Credaro, appartiene ad una problematica che ha connotazioni estese a tutto il territorio nazionale.

La questione è stata più volte trattata anche a livello legislativo (legge 457/78, art. 17; Legge Regionale n. 51/75; riforma della legge 1089/39 e 1497/39; riforma regionale della legge urbanistica, ecc.) ed è presente in modo vivace nel dibattito culturale degli ultimi decenni.

Il problema è stato trattato sotto numerosi diversi profili, quali ad esempio:

- la definizione degli aspetti contenutistici delle operazioni di intervento (legge 457/78);
- la definizione degli aspetti procedurali (legge 662; L.R. n. 51/75 e L.R. 22/99);
- la definizione degli aspetti economici (L. R. 60-61/77 in materia di oneri di urbanizzazione, normativa in materia di gratuità degli interventi di restauro, ecc);
- la definizione di nuove procedure per la formazione di P.R.G. e di un ulteriore snellimento procedurale (L.R. 1/2001 – art. 5).

Questi ed altri provvedimenti hanno tentato in modo diverso e su diversi fronti di favorire gli interventi nella città antica e, tuttavia, non sono riusciti a garantire quel rilancio forte dell'interesse verso il recupero che era – e continua a rimanere – il presupposto fondamentale per un'efficace opera di restituzione all'uso del patrimonio di antica formazione e di forte ripresa della sua qualità di elemento centrale per la funzione residenziale e di fulcro della vita e della vitalità dei centri urbani.

Va inoltre sottolineato che non si può ritenere che la strumentazione urbanistica a livello locale possa da sola essere in grado di formulare previsioni e proposte tali da poter determinare – da sé e di per sé – situazioni risolutive di questa importante e delicata problematica.

Per meglio comprendere quali possano essere le linee di un approccio corretto del problema all'interno del PGT, che, pur con i limiti sopra indicati costituisce uno degli elementi essenziali per la strategia del recupero, va immediatamente premesso che lo

stato di abbandono e a volte di fatiscenza del patrimonio storico non è un dato di fatto ma è, invece, il risultato di eventi e di scelte – socio economiche, prima ancora che urbanistiche – che hanno portato alla situazione attuale.

Nel dopoguerra e fin oltre gli anni '70 l'abbandono dei Centri Storici era determinato da forti spinte di carattere sociale e da una progressiva crescita delle capacità economiche della popolazione – specie nei centri minori\* - che tendevano a ritenere l'edilizia di antica formazione come una forma – anche visibile – di riqualificazione sociale e di immagine, spinte favorite certamente da una politica urbanistica tesa all'espansione e da modelli abitativi ed edilizi lontani dalle possibilità e dalle prospettive offerte dal patrimonio storico.

In questo senso si è verificata la tendenza, specie negli anni 70 e 80 anche nel territorio di Credaro, allo spostamento di molti nuclei familiari all'esterno delle aree di antica formazione realizzando, in un primo tempo, quell' edificazione delle aree perimetrali ai centri urbani che ha caratterizzato l'espansione edilizia degli anni '50 e dei primi anni '60 e, successivamente, intervenendo sulle aree più esterne con tipologie di carattere prevalentemente estensivo e, comunque, secondo i modelli abitativi che si sono nel tempo succeduti.

Il problema del recupero dei Centri Storici, quindi, non richiede solo una politica tesa a favorire il mantenimento dei nuclei familiari ancora presenti ma è soprattutto questione che deve essere rivolta ad individuare i mezzi e gli strumenti necessari per incentivare il ritorno e l'inserimento di nuovi nuclei familiari all'interno degli edifici e degli alloggi vuoti presenti nel tessuto di antica formazione.

Si tratta quindi di dare al Centro Storico una prospettiva di "competitività" rispetto all'uso delle zone di espansione.

---

\* Completamente diversa e in alcuni casi opposta è stata la situazione delle città medio-grandi nelle quali l'abbandono dei centri storici è stato determinato dalla presenza, all'interno di essi, delle fasce sociali più deboli che sono state di fatto espulse attraverso la discutibile politica sul fronte degli affitti, e da un'incapacità legislativa di offrire strumenti reali di intervento per garantire la continuità della presenza dei ceti più deboli all'interno delle aree di antica formazione che andavano via via caratterizzandosi – trattandosi di aree centrali – come luoghi deputati a destinazioni prevalentemente diverse e più appetibili quali, quelle del terziario, del commerciale ecc.

L'Amministrazione Comunale ha quindi riconfermato la propria "scelta politica" di puntare fortemente al completamento del recupero e della rivitalizzazione del centro storico.

Il Piano delle Regole , attraverso i mezzi che gli sono propri (e che – si ricorda - non esauriscono e non sostituiscono le necessità di intervento su altri fronti, anche legislativi) individua, soprattutto attraverso la propria normativa, una "semplificazione spinta" delle procedure, favorendo il più possibile l'intervento diretto anziché quello "mediato" dalla necessità preliminare di una strumentazione attuativa (P.P., P.d.R.), la quale può essere oggi in gran parte sostituita da indirizzi e approfondimenti condotti nella fase di predisposizione del P.R.G. e affiancati a questo con strumentazioni integrative e con il rimando all'uso del nuovo strumento del "Permesso di Costruire convenzionato ai fini planivolumetrici" introdotta appunto dalla disciplina dell'art. 5 della L.R. n. 1/2001 e confermato dalla LR 12/2005.

Per quanto riguarda la "disciplina degli interventi edilizi di antica formazione" si rimanda all'elaborato "TAV. 4" del Piano delle Regole.

Gli edifici del Centro Storico vengono suddivisi in:

- edifici storici emergenti;
- edifici soggetti alla conservazione dell'involucro e dell'organismo architettonico globale;
- edifici soggetti alla conservazione delle facciate esterne e dell'impianto;
- edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture;
- edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente;
- edifici interessati da intervento di trasformazione;
- volumi per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali o costituenti superfetazioni.

## **LA RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE URBANA NELLE ZONE DI LABILITA' O DI MAGGIOR DEGRADO**

Oltre alla necessità di intervenire nel Centro Storico per perseguire la massima possibilità di recupero di tutti i caratteri e i valori morfologici e architettonici attraverso la riqualificazione del tessuto edilizio di antica formazione, è risultata altrettanto importante la necessità di stimolare la riqualificazione di alcuni interi ambiti urbani che sono, allo stato attuale, caratterizzati da una particolare situazione di labilità dell'immagine o di disordine del tessuto, nonché da particolari situazioni di degrado fisico.

Per tali ambiti non può essere sempre sufficiente e adeguato un intervento condotto per singoli manufatti o comunque in forma episodica, dacchè in quegli ambiti i manufatti, nella attuale realtà, concorrono alla determinazione di una situazione labile e confusa, sia dal punto di vista morfologico, con la presenza di elementi del tutto contrastanti con i caratteri del Centro Storico sia dal punto di vista edilizio con interventi che hanno riempito in modo disorganico gli spazi a volte anche di cortina esterna, rimasti liberi da edificazioni.

In altri casi si tratta di aree in cui le situazioni diffuse di degrado fisico e funzionale rendono opportuno un intervento radicale di ristrutturazione urbanistica.

## **GLI INSEDIAMENTI DI PIU' RECENTE FORMAZIONE**

Fatta la scelta preliminare del recupero del Centro Storico, sulla base degli orientamenti espressi per quanto concerne gli insediamenti residenziali, il progetto di Piano ha quindi individuato una serie di ambiti urbani omogenei che costituiscono l'articolazione del sistema degli insediamenti residenziali presenti, sviluppatasi prevalentemente dal dopoguerra in poi, e delle aree di completamento che si definiscono secondo le seguenti articolazioni:

### **Il sistema delle aree edificate in rapporto ai caratteri insediativi e alle tipologie edilizie**

Gli elementi afferenti alle analisi e alle previsioni di intervento sul tessuto edificato esistente sono stati così individuati:

- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamiliari;
- comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie, situazioni edilizie insediative e di destinazione fortemente disomogenee;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera;
- aree interstiziali di verde privato;
- comparti urbani caratterizzati da presenze prevalente di tipologia insediativa residenziale a villa con ampi spazi verdi;
- insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare;
- aree libere utilizzabili a fini edificatori;
- aree oggetto di previsioni insediative consolidate;
- le aree con insediamenti residenziali consolidati.

La maggior parte delle aree residenziali del territorio comunale, soprattutto quelle sviluppatasi dagli anni '50 in poi, sono state individuate come zone residenziali di contenimento allo stato di fatto: per esse prevale infatti il concetto di conferma e

mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che una radicale trasformazione dal punto di vista dell'impianto urbanistico.

Ciò in quanto si ritiene più facilmente gestibile un miglioramento della qualità urbana attraverso le operazioni di rinnovo edilizio piuttosto che una totale modifica dei caratteri di un impianto esistenti attraverso una serie di interventi di ristrutturazione urbanistica, che non troverebbero oggi alcuna possibilità di reale attuazione nè attraverso l'intervento pubblico - che non possiede gli strumenti - sia attraverso l'intervento privato per l'eccessivo frazionamento delle proprietà.

Tuttavia si è ritenuto di distinguere ulteriormente in varie fasce di caratterizzazione i comparti edificati, in funzione delle peculiarità morfologiche e delle tipologie edilizie nonché delle densità insediative in essi presenti

Queste zone, come si è detto, sono zone già sostanzialmente sature di edificazione: tuttavia il Piano ha ritenuto necessario ed indispensabile prevedere che gli edifici esistenti possano attuare alcuni interventi di ampliamento della propria consistenza fisica e volumetrica finalizzati soprattutto a consentire quegli adeguamenti quantitativi che possono soddisfare fabbisogni "minuti" della popolazione insediata quali quelli di sopralzi di edifici esistenti, creazione di nuovi spazi all'interno dell'abitazione, potenziamento delle dimensioni dell'abitazione stessa in funzione anche di esigenze di nuovi nuclei familiari che, se pur oggi non più orientati alla compresenza all'interno di un unico spazio abitativo come avveniva in passato per le famiglie "patriarcali" sentono però ancora il bisogno, all'interno di una autonomia delle singole unità immobiliari, di essere compartecipi, del medesimo spazio edilizio, all'interno di lotti di proprietà della famiglia.

Questi modesti ampliamenti nelle zone in cui si prevede il sostanziale contenimento allo stato di fatto si pongono come risolutivi di queste esigenze e sono stati previsti tenendo conto non di una indicazione rapportata percentualmente alla consistenza edilizia - fatto che avrebbe portato ad un maggiore ampliamento degli edifici di dimensioni più consistenti ed a ampliamenti di poco rilievo degli edifici di minore entità - ma attraverso una norma che, in funzione della dimensione dell'area sulla quale gli edifici sorgono

consente ampliamenti direttamente proporzionali alla superficie dell'area e inversamente proporzionali alla dimensione dell'edificio.

In questo senso quindi si ritiene di aver effettivamente soddisfatto, più che ad esigenze generiche di ampliamento degli edifici, a quelle esigenze di aggregazione dei nuclei familiari all'interno del medesimo lotto, consentendo quindi anche un riequilibrio delle volumetrie all'interno delle zone sature medesime.

L'individuazione in varie tipologie delle zone è determinata invece da una valutazione di ordine urbanistico e relativamente alla qualità urbana: è infatti noto che vi sono all'interno del territorio zone caratterizzate da una edificazione estremamente eterogenea nata in più fasi temporali successive e rispondente a logiche estremamente parcellizzate dove ciascun progetto veniva collocato in un singolo lotto secondo una propria logica di appetibilità interna e quasi mai tenendo conto di un rapporto con il contesto circostante.

Vi sono invece situazioni, spesso derivanti da vecchi schemi lottizzatori, o anche da lottizzazioni più recenti, nei quali la tipologia edilizia si presenta in maniera più omogenea vuoi per caratteri insediativi, vuoi per caratteri tipologici, vuoi ancora per caratteri dimensionali o progettuali.

Le zone più omogenee hanno quindi un impianto urbanistico confermato con norme che tendono a salvaguardare quelle parti del territorio urbanizzato in cui è più facilmente riconoscibile una omogeneità di carattere insediativo, che quindi consente di percepire una maggiore presenza di ordine e qualità urbana, rispetto alla quale la normativa tende a porre elementi di indirizzo in rapporto alle successive possibili trasformazioni.

Per il resto la disciplina del Piano delle Regole consente comunque, in termini parametrici, possibilità analoghe alle une e alle altre zone, partendo appunto dal principio che comunque tutte le zone considerate sono di fatto sature e necessitano soltanto della possibilità di interventi multiformi atti a consentire di soddisfare quelle necessità di ampliamento che già sono state precedentemente descritte.

## IL CONSUMO DI SUOLO

Il PGT ha ritenuto di assumere come elemento non secondario l'attenzione al richiamo del legislatore regionale sulla necessità di tenere conto della "...minimizzazione del consumo di suolo....", tema non secondario e, anzi di grande rilevanza. Si è quindi operato partendo da un'attenta valutazione e da uno specifico approfondimento sul concetto di tale "minimizzazione", considerando come a volte appare ed in alcuni casi è stata anche proposta, la minimizzazione debba essere intesa in termini meramente fisco-quantitativi o se invece debba essere valutata in termini di "risposta quantitativa-qualitativa" alle modalità di fruizione del tessuto urbano e quindi se – in estrema sintesi – per "minimizzare" debba essere intesa "l'utilizzazione più adeguata ed attenta del suolo in rapporto alle scelte dei modelli abitativi e dell'organizzazione insediativa", rispetto alle quali l'occupazione delle aree non deve superare i minimi necessari alla corretta attuazione dei modelli prescelti.

In questo senso si sono valutate tutte le varie forme di modalità insediative presenti nei vari comparti urbani e, laddove è risultato compatibile con la tipologia edilizia presente si è prevista la possibilità di favorire l'incremento dei volumi esistenti piuttosto che il ricorso a nuovi interventi di espansione.

Un importante apporto al contenimento del consumo di suolo è stato infine la scelta preliminare di non utilizzare nel PGT tutte le possibilità edificatorie che i calcoli dello sviluppo possibile avrebbero comunque consentito pur all'interno di un quadro complessivo di sostenibilità.

Il Piano di Governo del Territorio di Credaro si configura quindi come un piano di contenimento degli sviluppi edificatori e mira al completamento dell'urbanizzato con l'utilizzo delle sole aree interstiziali degli ambiti urbani e delle loro zone di frangia.

## **LE AREE DI NUOVA EDIFICABILITA'**

### **Zone edificabili in aree interstiziali per interventi di completamento edilizio**

Il Piano delle Regole ha preso in attenta considerazione la situazione dell'edificato nelle aree di frangia, sia valutandone le eventuali necessità di potenziamento, sia verificandone ed indicandone i possibili spazi di porosità utili ad un completamento del tessuto urbano, individuando le aree che ne possono quindi costituire elementi di definitivo assestamento morfologico edilizio.

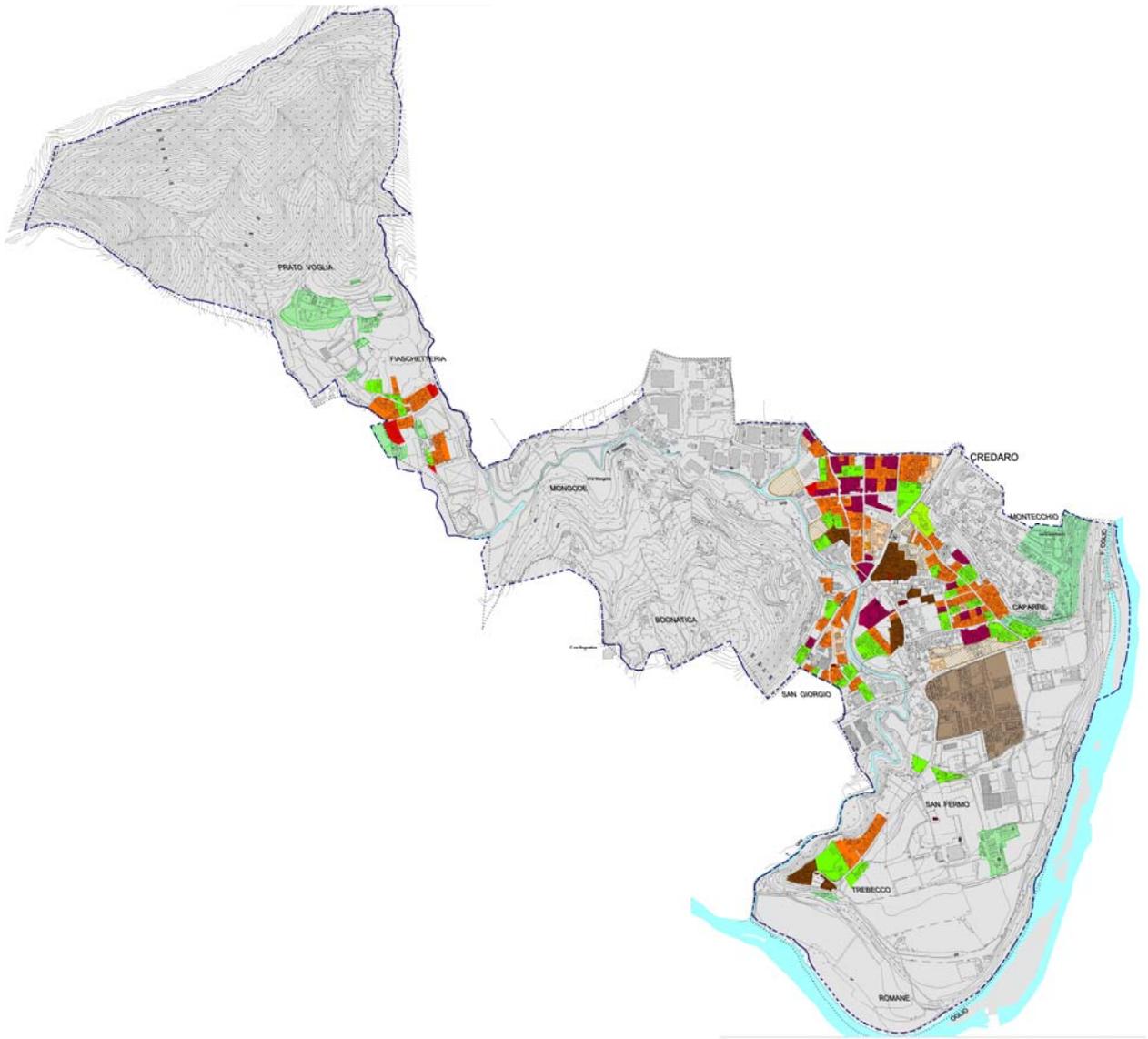
### **Gli ambiti di espansione in fase di attuazione**

Come si è già detto il Piano delle Regole individua e conferma aree già oggetto di convenzioni conseguenti a P.L., in particolare riferite ad interventi che attuano le previsioni del P.R.G. nonché ad alcune situazioni relative a Programmi Integrati di Intervento, ai sensi della LR 9/99 e della LR 12/2005, che l'Amministrazione ha approvato in variante e ad integrazione delle previsioni originarie del P.R.G. vigente

### **La riconversione degli insediamenti**

Un'ulteriore serie di approfondimenti è stata effettuata in ordine alla possibilità – anch'essa estremamente innovativa e che potrà essere oggetto di una sperimentazione inedita all'interno del nuovo P.R.G. – di prevedere meccanismi che consentiranno, attraverso l'applicazione degli articoli 87 e seguenti della L.R. 12/2005, di valutare di volta in volta le destinazioni migliori e più adeguate all'esigenza di una reale riqualificazione degli ambiti territoriali interessati con destinazioni realmente compatibili, interventi di alta qualità architettonica e ambientale basati su un'effettiva potenzialità di intervento legata alle reali esigenze del territorio.

In questi termini, anche per gli interventi nelle zone agricole e per la riqualificazione delle aree degradate in esse presenti, si potrà avere la certezza che lo sviluppo urbanistico del territorio abbia effettivamente elementi di compatibilità e obiettivi socio-economici che non siano sperequati rispetto alle varie componenti e con le articolazioni del quadro generale dell'economia del territorio, nella prospettiva fondamentale di garantire - con la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio - uno degli elementi fondamentali della qualità della vita.



## Sistema della residenza

## **GLI INSEDIAMENTI SPARSI NELLE AREE COLLINARI**

Nelle aree a ovest e a nord-ovest e della località Fiaschetta è presente una significativa quantità di edificazione rada, posta sulle pendici delle colline.

Per tali edifici l'Amministrazione Comunale aveva predisposto un approfondito rilievo condotto con perizie e qualità dello studio dell'Architetto Franco Nava di Bergamo e fatto oggetto di una specifica variante al PRG ai sensi della L.R. 93/80.

Tale studio, con alcune variazioni successive approvate dal Consiglio Comunale, costituisce ancora oggi un elemento di fondamentale riferimento per la conoscenza del patrimonio edilizio rurale e dell'edificazione sparsa negli ambiti rurali e viene quindi recepito dal Piano delle Regole come parte costitutiva dell'apparato conoscitivo e fondamentali per la disciplina normativa del PGT.

Questo patrimonio, che va via via perdendo le proprie capacità di rispondere adeguatamente alle esigenze di una conduzione agricola di tipo imprenditoriale, ha subito interventi di progressiva perdita dell'immagine e di molti dei caratteri originari sia per i tentativi di adattare volumi dimensionalmente e tecnologicamente ormai inadatti alla conduzione agricola alle esigenze della nuova imprenditorialità, sia per il progressivo abbandono di alcune delle parti dell'edificato che ha causato - e continua a causare - forme di degrado sempre più accentuato.

La caratteristica architettonico edilizia degli interventi effettuati in tempi più recenti negli ambiti collinari può dirsi complessivamente di discreta qualità ed è quindi portatrice di dati paesistici capaci di creare un "valore aggiunto" al paesaggio agrario anche se, in alcuni casi sono presenti elementi di degrado percettivo.

## LE QUANTITA' DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE PREVISTE

Gli interventi relativi alle possibilità di nuova edificazione, sono stati previsti , come già ricordato, solo all'interno del territorio già urbanizzato o allocati in aree libere interstiziali.

Tali interventi sono stati dimensionati in maniera quantitativamente attenta e prevedono complessivamente un potenziale edificatorio al di sotto dei massimi definiti negli studi sulle previsioni di sviluppo per il prossimo decennio, attestandosi a un dato che si definisce su una prospettiva di 7/8 anni, consentendo così una più agevole possibilità di definizione delle scelte, che saranno effettuate a seguito della definizione degli indirizzi generali del Documento di Piano del successivo quinquennio.

Piano delle  
Regole:  
verifiche  
dimensionali

<b>PIANO DELLE REGOLE – verifiche dimensionali</b>		
<b>IPOTESI DECENNALE SVILUPPO RESIDENZIALE</b>		
IPOTESI 1	MC 102.080	
IPOTESI 2	MC 85.800	
<b>NUOVA EDIFICAZIONE IN AREE LIBERE</b>		
	MC 25.000	
<b>EDIFICABILITA' DI NUOVA PREVISIONE COMPLESSIVA DEL PGT</b>		
IN AMBITTI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO	33.000	MC
IN AREE LIBERE	25.000	MC
<b>TOTALE</b>	<b>58.000</b>	<b>MC</b>
<b>VOLUMETRIA COMPLESSIVA EFFETTIVA PREVISTA: MC 58.000</b>		
LE PREVISIONI DI NUOVA EDIFICABILITA' DEL PGT CONSENTONO LA GESTIONE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA NEL QUINQUIENNIO DI VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO GARANTENDO CON L'ATTIVITA' EDILIZIA IN CORSO LA FORMAZIONE DI 344 ALLOGGI RISPETTO AD UN INCREMENTO TEORICO MASSIMO DI 344 FAMIGLIE		

Per questi interventi la normativa di Piano prevede indirizzi progettuali tesi ad un complessivo rispetto e miglioramento della qualità urbana.

Gli interventi edilizi infatti devono essere orientati non solo alla definizione della qualità dei volumi interni all'area considerata, ma anche ad una attenta valutazione dei rapporti con il contesto circostante.

Per le aree di maggiore dimensione, quando soggette a pianificazione attuativa, viene prevista e prescritta l'adozione dei meccanismi di perequazione individuati dalla disciplina del presente Piano delle Regole, affinché ciascuna proprietà interna all'area oggetto di Piano non subisca trattamenti diversificati in funzione delle quantità di aree pubbliche che

debbono essere distribuite all'interno delle aree pubbliche e di altri oneri per interventi di interesse pubblico che devono essere previsti a carico degli interventi.

Le quantità complessive di potenziale insediativo interne al territorio soggetto alla disciplina del Documento di Piano sono specificate nel prospetto che segue.

Potenziale effettivo valutato nel decennio	<b>POTENZIALE EFFETTIVO VALUTATO NEL DECENNIO</b>		
	RESIDUO PRG CONFERMATO	80	ALLOGGI
	IPOTESI 1 FABBISOGNO AGGIUNTIVO MINIMO DECENNALE	390	ALLOGGI
	<b>TOTALE</b>	<b>470</b>	<b>ALLOGGI</b>
	<b>PARI A</b> MC 103.400 DI CUI 58.000 DI NUOVA PREVISIONE		
	<b>POTENZIALE DI PREVISIONE DEL PGT</b> MC 58.000 PARI A 344 ALLOGGI		
	IPOTESI 2 FABBISOGNO AGGIUNTIVO	390	ALLOGGI
	RESIDUO	46	ALLOGGI
	<b>PARI A</b> MC 10.120		

## **GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Lo stato degli insediamenti produttivi fino all'inizio degli anni 2000 era caratterizzato dalla presenza di tre diverse localizzazioni di rilevanza urbanistica:

- la prima posta a nord-ovest del territorio urbano, lungo il tracciato della Via Rossini, in continuità con alcuni insediamenti produttivi del territorio di Villongo;
- la seconda di più modeste entità e con caratteri di edificazione mista, a valle della Via Trieste;
- la terza, a sud della seconda, lungo il tracciato della Via Marconi, oggi connessa all'abitato dell'ambito residenziale dalla presente recente del nuovo ponte sull'Uria.

Negli ultimi anni è stato dato definitivo avvio al comparto compreso tra la Via Rossini e la Strada Provinciale per Gandosso con l'approvazione definitiva dello strumento attuativo previsto dal PRG e la realizzazione degli interventi ormai in fase di completamento.

Sono inoltre presenti alcuni insediamenti di attività all'interno del tessuto residenziale e un insediamento di significative dimensioni in località Fiaschetteria a sud del comparto residenziale, in connessione con un ambito di cava.

Le aziende presenti nel territorio erano e sono prevalentemente appartenenti al settore della lavorazione della gomma e affini e al settore manifatturiero.

Gli insediamenti esistenti hanno quindi già un elevato grado di occupazione territoriale e di saturazione.

Nell'ambito della formazione del Piano Attuativo a monte della Via Rossini l'amministrazione ha inteso porre alcuni limiti all'insediamento di nuove attività del settore della gomma sia per abbattere la concentrazione di tali presenze, che hanno portato in passato non secondarie problematiche di carattere ambientale ed ecologico, sia per evitare una situazione di eccessiva monofunzionalità che potrebbe portare, nel caso di crisi del settore a gravi conseguenze sotto il profilo occupazionale e socio-economico.

Il PGT intende continuare con una normativa più strutturata gli indirizzi già assunti dall'Amministrazione ed in tal senso nella normativa viene introdotta una specifica disciplina per la valutazione della compatibilità urbanistica degli insediamenti produttivi.

Sotto il profilo dell'organizzazione territoriale si segnala che il Piano Regolatore Generale individuava gli insediamenti produttivi distinguendoli in "insediamenti terziario – commerciali", "zone artigianali", "zone per attrezzature industriali esistenti e confermate",

prevedendone anche il completamento e alcune possibilità di incremento attraverso "Zone produttive di espansione" , collocate dove oggi si sta realizzando il PL Rossini.

Inoltre il PRG prevedeva "Zone industriali estrattive esistenti con possibilità di espansione soggette a piano esecutivo".

In questo decennio si è sviluppata un'ulteriore attività di realizzazione di edifici destinati alle attività produttive, talchè oggi rimangono solo modesti spazi di completamento di tali insediamenti.

Il Documento di Piano non prevede, all'esterno delle aree urbane esistenti nuove aree per insediamenti produttivi.

Il presente Piano delle Regole, in conformità quindi agli indirizzi generali del DdP si limita a confermare gli ambiti esistenti, a consentire il completamento dei pochi lotti ancora disponibili e individua un unico ambito di completamento, ad est del comparto di Via Rossini, a valle del corso dell'Uria che costituisce in parte conferma di una previsione già presente nel PRG .

Complessivamente la struttura del sistema delle attività economiche del settore secondario viene definita dal presente piano delle regole individuando le seguenti articolazioni:

- tessuti insediativi produttivi esistenti confermati;
- tessuti insediativi prevalentemente terziari e commerciali;
- aree per attrezzature al servizio della mobilità;
- tessuti insediativi prevalentemente produttivi di espansione in corso di attuazione;
- ambiti di completamento degli insediamenti produttivi soggetti a Piano Attuativo.

## **LE AREE E GLI EDIFICI A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO E A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE – LE DESTINAZIONI VIETATE**

Nel territorio di Credaro non sono fortunatamente presenti insediamenti che comportino rischio di incidente rilevante, e tuttavia non può non essere ancora una volta segnalata la forte presenza del settore manifatturiero della gomma che caratterizza una parte significativa delle attività produttive e in passato ha destato qualche preoccupazione.

Come si è già rilevato, il P.R.G., e oggi il PGT, tendono a limitare l'ulteriore insediarsi di nuove attività anche per evitare una tendenza all'eccessiva monofunzionalizzazione.

Sotto il profilo della compatibilità urbanistica il Piano individua alcune attività vietate nel territorio, riferibili principalmente a settori di potenziale pericolosità per gli insediamenti urbani.

Il Piano delle Regole evidenzia infine insediamenti e aree nelle quali appaiono situazioni di degrado ambientale e/o paesistico individuando adeguati provvedimenti normative per garantirne un adeguato processo di riqualificazione.

Va infine ricordato che il PGT ha definito una serie di destinazioni vietate nell'intero territorio comunale o in specifiche zone urbanistiche tenendo conto nel primo caso delle problematiche della sicurezza rispetto a possibili situazioni di danno irreversibile e, nel secondo caso di particolari elementi di compatibilità urbanistica con le funzioni urbane principali e di salvaguardia della qualità degli insediamenti e della loro vivibilità.

## **GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Gli studi preliminari del DdP hanno individuato i caratteri, le tipologie e le modalità di insediamento delle attività commerciali presenti all'interno del territorio.

Tali attività sono principalmente costituite da esercizi commerciali di vicinato con qualche modesta presenza di media struttura di vendita, anch'esse di entità limitata e al di sotto dei 300 mq.

Il Piano delle Regole, conformemente agli indirizzi strategici del Documento di Piano non intende prevedere specifiche zone commerciali né l'allocazione all'interno del territorio di attività di grande struttura di vendita o di media struttura con dimensioni superiori ai 300 mq e quindi con i caratteri, seppur dimensionalmente un poco più estesi, del vicinato.

Si ritiene infatti di dover privilegiare l'insediamento diffuso degli esercizi di vicinato e della media distribuzione, che, se collocati in modo esteso lungo gli assi della viabilità possono contribuire alla rivitalizzazione degli spazi e dei contesti urbani, all'interno delle zone residenziali.

## **LA COMPONENTE AMBIENTALE E PAESISTICA**

Il PGT, in ossequio alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e agli indirizzi e contenuti del PTCP della Provincia di Bergamo assume valenza di Piano paesistico "di maggiore dettaglio".

In questo senso una particolare attenzione è stata posta sia nelle valutazioni sulla situazione dello stato di fatto degli elementi ambientali e paesistici presenti nel territorio, sia nella definizione del quadro progettuale, all'interno del quale è stato specificamente predisposto un elaborato di progetto relativo alla valorizzazione, integrazione e coordinamento degli elementi che già determinano e possono ulteriormente qualificare i fattori di valenza ambientale e paesistica presenti nel territorio.

Le valutazioni effettuate, ma anche le indicazioni progettuali sono state fondate sul concetto di paesaggio già individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e inteso "come contesto complessivo nel quale si attua e si sviluppa la vita delle popolazioni" ed assumendo come criteri fondamentali la valutazione e la definizione degli elementi che conservano ancora i caratteri della naturalità e di quelli che si sono strutturati attraverso le modificazioni che il processo di antropizzazione ha via via determinato in funzione degli interventi che l'evoluzione delle esigenze singole e collettive hanno richiesto nel tempo.

Di qui si è passati alla valutazione di tutti gli elementi aventi caratteri e valenza di qualità per i quali sono stati definiti gli elementi di tutela, valorizzazione e riqualificazione.

In particolare si è tenuto conto degli ambiti aventi valenza paesistica, sia per quanto riguarda gli ambiti edificati di elevata o particolare qualità (Centri Storici, insediamenti rurali, ambiti collinari, aree spondali dei corsi d'acqua) sia per quanto riguarda gli ambiti prevalentemente non edificati e portatori di valenze del paesaggio antropico o di valenze più peculiarmente ambientali e paesistiche.

Si sono individuati anche tutti gli elementi puntuali riscontrabili nel territorio, dalle emergenze architettoniche e storiche a specifici ambiti di naturalità, a particolari situazioni paesistico/naturali quali i filari, i fontanili le macchie boscate ecc.

Il paesaggio agrario è stato considerato nel suo complesso come contesto e tessuto connettivo delle valenze ambientali e paesistiche ed in questo senso sono stati individuati gli elementi progettuali e normativi tendenti a garantire che anche l'attività agricola – elemento fondamentale dell'economia del territorio – possa continuare a svolgersi e crescere mantenendo però elementi di compatibilità ambientale e paesistica al fine di garantire i valori paesistici diffusi attraverso lo stimolo ad azioni improntate a forti elementi di "sensibilità paesistica".

Brevemente nei paragrafi che seguono vengono illustrate i singoli aspetti tematici che sono stati considerati rimandando, per una complessiva comprensione dei caratteri progettuali della componente paesistica, agli elaborati grafici degli atti del PGT che ne costituiscono il supporto di analisi di progetto, agli allegati di approfondimento e di dettaglio ed infine ai non pochi contenuti innovativi introdotti nel testo normativo.

## **LA STRUTTURA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESISTICHE**

Il Piano delle Regole recependo gli indirizzi generali del Documento di Piano articola nel dettaglio gli elementi che contribuiscono alla definizione degli aspetti paesaggistici definendone i criteri e la disciplina di tutela.

Vengono così individuate grazie anche alle carte della sensibilità paesistica della Comunità Montana del Monte Bronzone e del Basso Sebino (Tav.2a: uso del suolo, Tav.3a: semiologia naturale, Tav.4a: semiologia antropica, Tav.5a: visualità, Tav.6: sensibilità morfologica, Tav.7: sensibilità vedutistica, Tav.8: sensibilità simbolica, Tav.9a: sensibilità complessiva, Tav.10a: indicazioni) le componenti essenziali che fanno riferimento agli elementi necessari di conservazioni e manutenzione, alle indicazioni per la qualità degli interventi di trasformazione e al recupero delle situazioni di degrado.

I requisiti qualitativi degli interventi sono individuati in normativa e saranno ulteriormente declinati nel Regolamento Edilizio che dovrà presentare un'apposita sezione per la disciplina degli elementi architettonico-edilizi, una sezione per la disciplina degli interventi sul verde urbano ed infine una specifica appendice di indicazioni e "buone regole" per il tema della "efficienza energetica".

Per alcuni ambiti ed episodi edilizi vengono previste specifiche prescrizioni per interventi di riqualificazione dell'esistente e di integrazione paesaggistica, specie per il corretto reinserimento degli ambiti di cava, secondo i protocolli di restituzione ammessi alle convenzioni.

La cartografia del Piano, nelle sue articolazioni inserite nel Documento di Piano, nella componente ecologica del Piano dei Servizi e nelle tavole tematiche del Piano delle Regole, consente di disporre di un apparato descrittivo e rappresentativo tale da consentire un approccio con diverse angolature alla costruzione della "Carta del Paesaggio" che si identifica nelle sintesi delle tavole predisposte dalla Comunità Montana e individuate negli elaborati n. 6 e 6b del Documento di Piano.

Per giungere a tale esito progettuale si è provveduto anche a distinguere il territorio per "elementi urbani di valenza storico-ambientale" e "sistema paesistico-ambientale" individuando gli edifici e i luoghi che contribuiscono a definire l'identità del territorio.

Inoltre, attraverso successive e graduali valutazioni, si sono identificati i luoghi della "qualità puntuale", fino alle zone di omogeneità del degrado per le quali è prevista la rifunzionalizzazione.

Si è infine tenuto conto di una serie di aspetti relativi all'approccio al paesaggio, da quello "sociale partecipativo" a quello "percettivo simbolico" e a quello "primitivo", evidenziando tutti gli elementi che ciascuna delle modalità di visione poteva consentire di apprezzare.

Lo sviluppo di questa previsione è stato indirizzato alla valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio come atto di maggiore definizione del Piano del paesaggio.

Gli elementi individuati dallo studio paesistico sono da integrare con gli elementi relativi ai nuclei ed agli edifici assoggettati a tutela, dove sono delineati gli elementi di pregio storico-architettonico anch'essi componente del paesaggio.

Lo studio e la formazione dei contenuti della componente paesistica del Piano delle Regole si è complessivamente attestato sulla verifica e la valutazione dei seguenti elementi connotativi dei caratteri paesaggistici:

- elementi del paesaggio agrario;
- ambiti di rilevanza paesistica;
- ambiti di rilevanza naturalistica;
- ambiti agricoli;
- percorsi di interesse paesistico;
- aree archeologiche;
- ambiti di cava cessata;
- barriera infrastrutturale;
- corridoi ecologici e direttrici di permeabilità;
- gangli secondari;
- aree boscate;
- arbusteti, filari e siepi;
- aree per la fruizione.

Ai fini della definizione progettuale individuata alla tavola n.5 del presente Piano e disciplinata da specifiche norme attuative si è tenuto conto delle seguenti componenti ambientali e paesistiche.

### **Ambiti di rilevanza paesistica**

Sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali.

Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Gli indirizzi di intervento mirano alla tutela al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali, purchè compatibili con l'assetto paesistico, attraverso la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

### **Ambiti di rilevanza naturalistica**

Sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico in diretto e funzionale rapporto fra loro. Le modalità di intervento ammesse rispondono ai principi della valorizzazione e gli indirizzi di tutela per tali ambiti devono tendere a:

- favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturanti;
- sostenere e conservare l'identità del territorio, promuovere la diversificazione delle attività agricole anche attraverso tecniche colturali ecocompatibili.

### **Ambiti rurali di interesse paesaggistico ambientale**

Sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività.

In esse si intende sostenere e conservare il ruolo di presidio ambientale del territorio rurale, salvaguardando i fattori produttivi del suolo, la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole attraverso:

- il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
- l'incentivazione all'agricoltura biologica, di produzioni con tecniche agricole integrate di qualità, ivi comprese la coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale;
- la riconversione, anche tramite i contributi della Comunità Europea, delle colture agricole intensive e ad alto impatto ambientale;
- l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
- interventi per la riqualificazione diffusa dell'agroecosistema mediante incrementi arboreo-arbustivi dell'equipaggiamento di campagna;
- il contenimento delle trasformazioni ed i consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane;
- il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato;
- il ricorso agli strumenti di programmazione e alle risorse finanziarie di settore derivanti da regolamenti comunitari, disposizioni nazionali, regionali e provinciali.

### **Percorsi di interesse paesistico**

Sono compresi i percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica, che concorrono a costituire il fondamento dell'organizzazione storica del territorio.

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Gli indirizzi di intervento sono orientati:

- alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi, che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- al mantenimento lungo i percorsi dei luoghi panoramici;
- all'incentivazione di riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

### **Aree archeologiche**

Nel territorio di Credaro sono stati rinvenuti alcuni reperti archeologici di età del ferro e di età romana.

È probabile che le zone inedificate che ricadono nel territorio di Credaro possano ancora conservare resti antichi e sono quindi da considerarsi a rischio archeologico.

Per questa ragione pur non prevedendo specifici vincoli di aree è prevista una specifica norma di salvaguardia.

### **Ambiti di cava cessata**

Sono quegli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo in cui vi è la presenza di interventi di recupero.

### **Aree boscate**

Sono i boschi definiti ai sensi della legislazione regionale e dagli strumenti pianificatori sovracomunali, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico.

Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione, attraverso l'incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, favorendo l'affermarsi della vegetazione autoctona.

Per gli indirizzi relativi alla gestione si rimanda alla normativa regionale.

### **Arbusteti, filari e siepi**

Sono delle unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica.

Gli interventi previsti rispondono al principio della valorizzazione e a renderne la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea.

## **Aree per la fruizione**

Sono verdi pubblici esistenti e previsti alla scala comunale ed a quella sovra comunale, oltre alle aree private destinate prevalentemente all'esercizio di attività sportive.

Gli indirizzi per tali ambiti mirano alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali ed equestri, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua, che mettano in relazione tali aree con il sistema dei parchi e con i luoghi di interesse storico ed architettonico.

## **LE COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

Oltre alle componenti ambientali e paesistiche descritte nel precedente punto il Piano ha individuato gli elementi che, con il sistema delle aree rurali e dell'ambiente naturale completano il quadro dell'organizzazione della rete ecologica comunale.

### **Barriere infrastrutturali**

Definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento rispondono al principio della riqualificazione.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

### **Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità**

Sono fasce del territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica degli elementi di connessione, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

Gli indirizzi mirano a favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale all'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

### **Gangli secondari**

Si tratta di ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali.

Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione, a supporto dei gangli primari, per ospitare una stabile e diversificata vita selvatica.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie dovranno limitare l'interferenza con i gangli e, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

## LA SENSIBILITÀ PAESAGGISTA DEI LUOGHI

La cartografia dello studio paesistico ha individuato in sintesi i livelli della sensibilità paesistica degli ambiti interni al territorio di Credaro.

Gli elementi di **sensibilità molto elevata** sono costituiti dalle due ampie quinte collinari e dal variegato patrimonio dei verdi boschivi e dei prati.

**Sensibilità elevata** presentano le fasce spondali dell'Oglio e dell'Uria.

Un elemento di **sensibilità media** è costituito dal tessuto urbano ed edilizio di antica formazione che, pur mantenendo elementi di significativo valore è pur tuttavia reso discontinuo dall'inserimento di interventi di sostituzione edilizia spesso di qualità modesta e poco congruente.

Il tessuto urbano consolidato di più recente formazione presenta prevalentemente caratteri di **sensibilità bassa** e in alcuni casi molto bassa per la sussistenza al suo.

## **IL SISTEMA DEL VERDE URBANO**

Coerentemente con gli indirizzi definiti per la valorizzazione e la promozione della qualità urbana ed ambientale il P.R.G. individua una serie di proposte e di previsioni sul sistema del verde che si possono così sintetizzare.

Dal punto di vista operativo e progettuale, l'intero sistema del verde è quindi suddiviso in "sottosistemi" di unità spaziali relazionate alla morfologia urbana e del territorio, e ad alcune presenze "forti" in grado di porsi come fattori strutturanti.

Il "verde urbano", inteso sia come insieme di specifici spazi attrezzati, sia, e forse soprattutto, come complessiva organizzazione del verde di arredo, con la duplice funzione di elemento di connotazione ambientale e di connessione fra i diversi episodi di maggiore consistenza.

La "cintura verde" concepito come organizzazione degli spazi perimetrali alle aree urbanizzate sia di quelli interstiziali fra le aree di frangia urbana, sia relativi alla zona agricola collinare e boschiva.

Accanto ai sottosistemi sopra descritti, il sistema del verde ricomprende, ovviamente, anche le presenze puntuali e diffuse, sia esistenti che previste in sede progettuale, in grado di porsi come "verde di quartiere" nonché i più specifici elementi di arredo per strade, piazze, luoghi urbani, piste ciclopedonali.

Da non sottovalutare, infine, il ruolo ambientale che può essere svolto dal verde privato di pertinenza degli edifici, soprattutto nelle zone urbane a morfologia consolidata: da questo punto di vista, appare essenziale salvaguardarne e valorizzarne la presenza.

Il sistema complessivo appare in grado di garantire, all'intero dei sottosistemi e con le puntuali individuazioni, una disponibilità di aree più che sufficienti per soddisfare anche le esigenze quantitative e dimensionali poste dagli standards regionali.

## **IL VERDE FRUIBILE**

Va infine sottolineato che una vecchia modalità di progettazione dei Piani Urbanistici ed anche spesso dei Piani Attuativi ha portato anche il territorio di Credaro a disporre di una serie di piccole aree verdi disseminate nell'ambito del tessuto urbano, molto spesso sommariamente realizzate e in alcuni casi soltanto disponibili ma non utilizzate che di fatto non sono riuscite a costituirsi in "sistema" e si configurano come spazi modesti – interstiziali all'edificazione – piuttosto che come elementi significativi di una dotazione utile ad una migliore vivibilità e ad una effettiva qualità dell'uso della città.

Ciò dipende certamente molto dal fatto che le piccole aree di verde (che per la verità andrebbero considerate più come verde primario al servizio di isolato) non hanno mai di fatto destato un interesse non soltanto da parte della città nel suo complesso ma nemmeno dalla popolazione che poteva essere interessata al loro uso.

Non appare siano state particolarmente presenti e pressanti le istanze di sistemazione di riqualificazione di questi spazi verdi né che vi siano istanze specificamente rivolte alla utilizzazione di quegli spazi di verde che potenzialmente sono stati resi disponibili dal P.R.G. o dalle cessioni che devono avvenire all'interno dei Piani Attuativi ma che non costituiscono un preciso modello di riferimento per un uso del verde cittadino.

Il PGT ribalta questa concezione cercando di individuare all'interno del territorio urbanizzato città e delle sue aree di sviluppo alcuni punti di riferimento importanti che costituiscono una dotazione di "sistemi verdi" con caratteri e dimensioni effettivamente ed organicamente godibili in termini collettivi: tale sistema viene individuato come quello del "verde fruibile".

## **INTERVENTI FINALIZZATI ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE NELLE AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESISTICA**

Tutti gli ambiti inedificati interni ai perimetri delle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesistica individuati negli indirizzi strategici del Documento di Piano vengono declinati dal Piano delle Regole in rapporto alla peculiarità e ai caratteri dei suoli, degli elementi naturalistici in essi presenti, delle funzioni di organizzazione della rete ecologica e, in considerazione delle potenzialità o delle attitudini degli ambiti rurali, troveranno una specifica disciplina anche in ordine alle possibilità di intervento a fine colturale.

La coltivazione e comunque la regimazione dei territori rurali è comunque da considerarsi un elemento essenziale e imprescindibile ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio.

In tal senso quindi la nuova ripartizione funzionale dettata dall'art. 10 della LR 12/2005, per cui è previsto che il Piano delle Regole distingua, individuandole "le aree destinate all'agricoltura" e "le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche", non sottrae gli ambiti che verranno individuati quali "aree di valore paesaggistico- ambientale ed ecologiche" alla possibilità di essere oggetto di coltivazione, ma semplicemente afferma un principio di gerarchia tra l'esigenza primaria di salvaguardare gli elementi paesaggistico ambientale ed ecologici rispetto alla pur importante necessità di consentire l'attuarsi dell'intervento antropico anche attraverso l'attività e gli strumenti dell'agricoltura.

D'altra parte l'art. 15 della medesima Legge Regionale 12/2005 assegna al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il compito di definire, in forma prescrittiva e prevalente, i perimetri degli ambiti da destinare alla attività agricola di interesse strategico, con ciò evidenziando che all'interno del territorio tutte le aree rurali possono essere destinate all'attività agricola ma che in alcune di esse l'attività dell'agricoltura ha valore strategico nell'economica locale o territoriale, mentre altre, pur presentano un'attitudine ad essere coltivate non hanno la medesima valenza strategica e quindi la medesima capacità di incidere sulla struttura economica locale o territoriale.

Ciò non di meno anche all'interno di questa seconda tipologia di ambiti rurali deve essere assicurata la possibilità di svolgere attività agricole sia perché esse possono costituire

elementi di sostegno a singole situazioni imprenditoriali sia perché esse si configurano se condotte con attenzione al contesto ambientale e paesistico, in portanti elementi di salvaguardia e presidio.

L'ulteriore distinzione che la LR 12/05 definisce nella disciplina degli interventi nei territori rurali consente di avere una percezione ancora più chiara delle differenti possibilità e potenzialità che la pianificazione locale può avere per una valorizzazione in senso fortemente economico ed imprenditoriale delle aree strategiche (per le quali vengono definiti agli artt. 59 e seguenti i requisiti soggettivi e oggettivi della conduzione agricola in forma imprenditoriale) e della altrettanto importante potenzialità di intervenire con una disciplina più articolata per gli interventi a fini colturali nelle aree di salvaguardia paesistico ambientale ed ecologica, nelle quali già i requisiti soggettivi non sono più limitati a consentire la conduzione agricola esclusivamente al coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo ma, non prevedendo limiti specifici consentono di estendere a una pluralità articolata di soggetti la possibilità di intervenire nei territori rurali.

La scelta che il Documento di Piano ha proposto all'interno dell'ambito tematico strategico n. 8 e cioè l'ipotesi di non individuare aree destinate all'attività agricola di valore strategico ma di assegnare a tutto il territorio rurale la valenza paesistico ambientale ed ecologica consente quindi di estendere le possibilità di intervento negli ambiti esterni alle zone urbanizzate a quella pluralità di soggetti che può, in forme varie ed articolate, garantire attraverso varie forme di conduzione dei suoli il mantenimento, lo sviluppo, la crescita e la valorizzazione del patrimonio rurale, paesaggistico - ambientale ed ecologico degli ambiti collinari e montani.

Ciò permette di individuare una normativa di intervento aperta in linea di indirizzo alle seguenti categorie di soggetti:

- coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale;
- soggetti che intendono esercitare l'attività agricola quale lavoro complementare;
- soggetti che intendono effettuare attività di coltivazione dei suoli in forma hobbistica;

- soggetti che in generale abbiano interesse a sviluppare negli ambiti collinari e montani attività connesse con la valorizzazione ambientale e naturalistica dei luoghi.

A tutti questi soggetti potrà quindi essere consentita la possibilità di intervento nelle aree di cui al presente ambito tematico strategico.

Resta tuttavia il fatto che la prima categoria di soggetti (coltivatori diretti, imprenditori agricoli, ecc.) fa dell'attività agricola la propria ragione di vita lavorativa e conseguentemente non può essere disattesa per tali soggetti una particolare attenzione a consentire una maggiore articolazione di possibilità; in particolare la disciplina normativa potrà prevedere per l'imprenditore agricolo la possibilità di realizzazione della propria abitazione che tuttavia dovrà essere definita entro specifici massimi volumetrici assoluti e non in rapporto alla dimensione delle superfici agricole condotte dall'azienda.

Saranno consentite le infrastrutture e le attrezzature agricole nei limiti, nelle condizioni e con caratteri costruttivi che siano adeguati a garantire il rispetto la tutela e la valorizzazione del paesaggio, il mantenimento delle componenti colturali che hanno contribuito a determinare tali caratteri e che, in genere, garantiscono la specificità del paesaggio agrario dei contesti interessati.

I limiti quindi che saranno imposti dalla normativa saranno, per le attività agricole di tipo imprenditoriale, esclusivamente quelli derivanti dalla preliminare e prioritaria necessità di garantire l'obiettivo strategico della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturale e paesistico.

Per i soggetti non imprenditori sarà imposta come prima limitazione la non possibilità di realizzare interventi a fini abitativi mediante costruzioni ex novo e come secondo elemento di inquadramento della disciplina la necessità di definire un programma ed un piano colturale che consenta di verificare la coerenza con gli specifici caratteri del territorio dell'ambito, la dimensione e l'entità dell'intervento in rapporto al dimensionamento delle attrezzature e specifici elementi convenzionali che garantiscano l'effettiva finalità e la durata del tempo degli interventi proposti.

Per gli interventi di tipo hobbistico e di uso naturalistico potranno essere esclusivamente consentiti piccoli manufatti di supporto.

Il sistema dei parchi verrà ulteriormente arricchito e reso integrato attraverso il sistema della "pista verde" costituita dalla creazione di una serie di percorsi ciclabili effettivi appetibili soprattutto realizzati sull'attuale percorso delle sponde del torrente Uria e con connessioni significative all'interno del tessuto urbano, così da consentire un interscambio tra queste grandi strutture verdi attraverso non solo e non tanto il sistema della mobilità veicolare ma soprattutto con l'uso della mobilità ciclabile e – laddove possibile – anche pedonale, con percorsi protetti e qualificati e tali quindi da renderne appetibile l'uso.

## **ULTERIORI INTERVENTI NELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE**

Conformemente alle indicazioni dell'art. 10 della l.r. 12/2005 il Documento di Piano ha individuato, quale tipologia autonoma di classificazione, le "Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche" che costituiscono l'elemento portante e fondativi della struttura della componente paesistica del PGT.

All' interno di queste si è già detto della individuazione dei "versanti boscati", degli "ambiti verdi rurali" ed infine dell' "area di perimetrazione del Parco Regionale Oglio Nord", degli "ambiti delle cave" e delle "serre".

e degli "Ambiti collinari a valenza paesaggistica e ambientale".

Tuttavia gli elementi presenti all'interno del territorio non urbanizzato che necessitano di interventi di valorizzazione ambientale e paesistico non si esauriscono in quelli di maggiore entità che sono già stati evidenziati ma sono ulteriormente integrati da altre componenti che il progetto ha evidenziato.

In particolare va fatto riferimento alle aree che si strutturano nel continuum delle fasce a valle dei terrazzi morfologici prospicienti l'alveo del Fiume Oglio e del Torrente Uria.

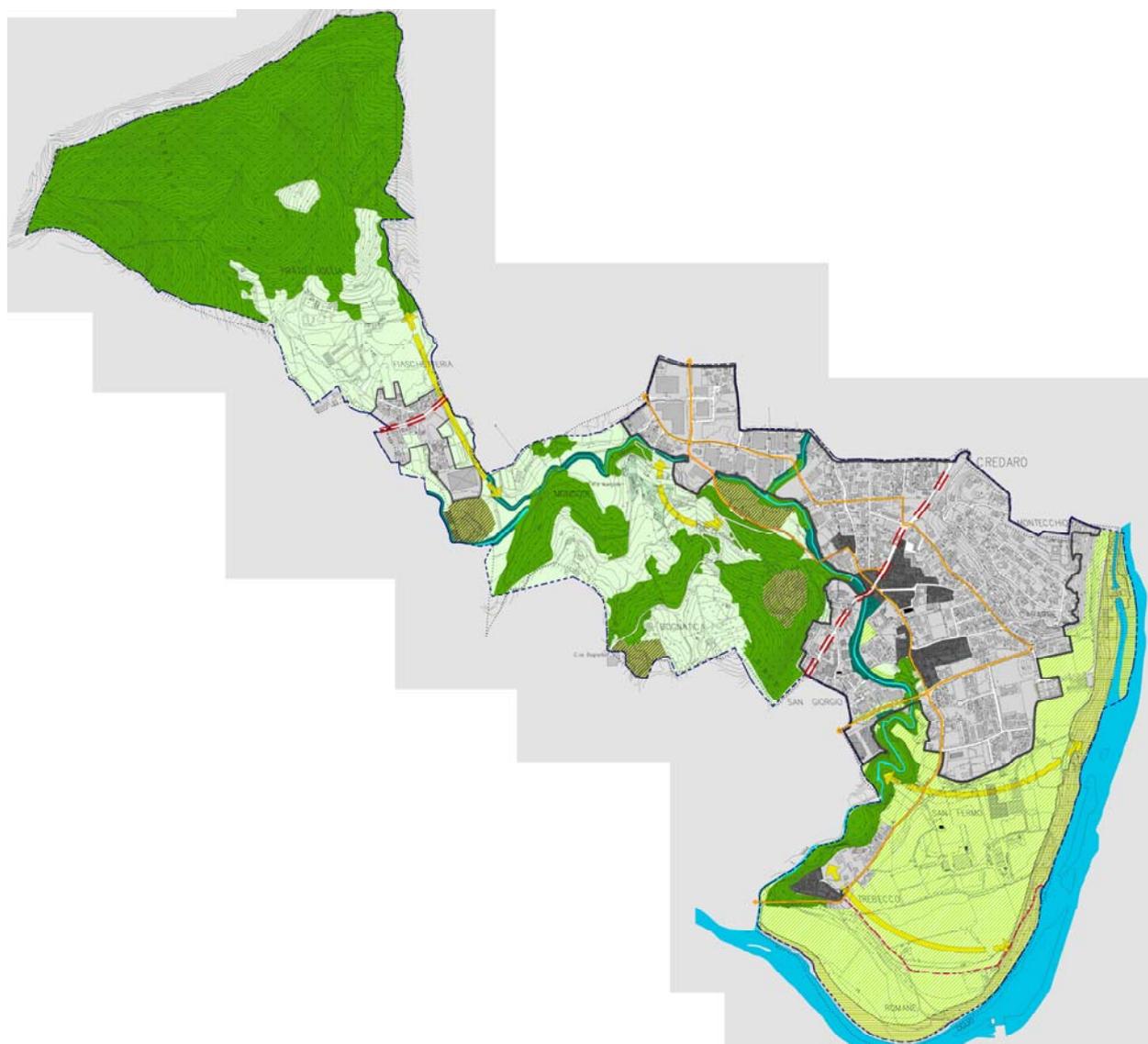
Tale continuum è individuato come elemento di particolare potenzialità sia sotto il profilo ambientale e paesistico, sia in rapporto alla sua possibilità di costituirsi come vero e proprio ambito di riferimento per l'individuazione di "Territori a parco fluviale"

A questi ambiti e a tutte le fasce spondali dei torrenti presenti nel territorio di Credaro viene inoltre assegnata una particolare funzione quali componenti del reticolo idrografico aventi interesse ecologico.

Lungo la fascia spondale del tratto tra il Fiume Oglio e il Torrente Uria, il Piano individua il "paesaggio agrario di particolare valore naturalistico e paesaggistico" (art. 25 PCT Parco Oglio) al cui interno è presente un ambito di riconversione ambientale – paesistica per l'attività agrituristica e ricettiva, l'ambito di rispetto cimiteriale e l'ambito di vincolo e

salvaguardia dei siti e degli edifici di riconosciuto valore storico, artistico e monumentale, rappresentato dalla Chiesetta romanica di San Giorgio).

Infine la disciplina del Piano individua e definisce gli "Ambiti di fruizione soggetti a progetto unitario di valorizzazione (PTC Parco Oglio)", "recupero ambientale", il "percorso campestre di valore paesistico", gli "ambiti delle cave", il "paesaggio montano collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle (ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli). ove è presente la necessità di interventi tesi a ridefinire i caratteri di alcune aree portatrici di elementi di negatività e di disturbo dell'equilibrio delle situazioni ambientali al contorno.



## Sistema delle reti ecologiche

## **AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

L'art. 10 della più volte citata LR 12/2005 prescrive che, laddove se ne ravvisi la necessità il Piano delle Regole individua le "aree non soggette a trasformazione urbanistica" le quali possono fare sostanzialmente riferimento a situazioni connesse a ragioni di carattere geomorfologico o a presenza di rischio idraulico o infine ad altri elementi che rendano problematica l'individuazione di previsioni e destinazioni che possano comportare modificazioni dello stato dei luoghi e dei suoli.

Le analisi condotte sul territorio non hanno individuato la presenza di particolari situazioni di problematicità, se non in quegli ambiti di particolare sensibilità e/o precarietà idrogeologica e geomorfologica che lo studio sulla componente geologica del PGT ha evidenziato.

A queste si aggiungono quelle parti di territorio che per configurazione morfologica, elementi altimetrici e di acclività e prossimità alle aste fluviali e dei corsi d'acqua, possono essere soggette a situazioni di pericolosità, anche relativamente al "rischio idraulico" determinato principalmente da possibili fenomeni di ritorno di esondazione.

In questo senso gli elaborati di progetto individuano in maniera specifica e dettagliata le parti di territorio che, anche laddove siano state disciplinate in rapporto a destinazioni agricole o ad elementi di riqualificazione e recupero di carattere ambientale e paesistico sono comunque individuate come "non soggette a trasformazione urbanistica" per motivi di pericolosità geologica idrogeologica e idraulica.

In tali ambiti restano naturalmente ammessi gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti, così come specificamente consentito dall'art. 10, comma 4, lettera c) della LR 12/2005.

## **Individuazione e definizione delle destinazioni d'uso**

L'inquadramento del tema relativo alle destinazioni d'uso è svolto nella disciplina del Documento di Piano essendo di riferimento per il complesso delle aree e degli edifici presenti nell'intero territorio ma di grande rilevanza per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano delle Regole.

La legge regionale specifica che la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio; nell'operare poi una distinzione tra la destinazione d'uso qualificante e quelle complementari od accessorie o compatibili, ne consente il passaggio dall'una all'altra, specificando inoltre che possono coesistere senza limitazioni percentuali.

Di fatto, pur essendo le destinazioni complementari od accessorie o compatibili quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, la mancanza di limitazioni nel paesaggio dalle une alle altre può portare al venire meno della destinazione principale, perdendo al contempo senso per quanto riguarda i concetti di "integrazione" e "rendere possibile".

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Credaro parte quindi dall'assunto tra la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili non vi sia nella pratica alcuna differenza.

A tal fine le destinazioni d'uso sono state differenziate sulla base di una catalogazione puntuale così da poter individuare quelle escluse con precisione.

La normativa di piano quindi organizza gli usi e le categorie e le destinazioni anche ai fini della verifica dell'aggravio della dotazione di servizi e per destinazioni d'uso al fine dell'esclusione degli usi non ammessi; per ogni destinazione viene data nelle norme la relativa destinazione come riportato di seguito.

## **La disciplina del paesaggio e delle aree comprese nel PTC del Parco dell'Oglio**

Particolare attenzione è stata posta alle aree comprese all'interno del Parco dell'Oglio anche sulla base delle indicazioni e dei suggerimenti formulati nel PTC individuando prescrizioni generali in relazione agli interventi ed elencando una serie di attività ed interventi non consentiti.

Per quanto riguarda gli ambiti relativi ai corridoi ecologici ed alle aree di valenza ambientale e paesaggistica, il PGT chiarisce che la valenza ecologica, paesistica e ambientale di queste zone costituisce un punto di riferimento per la valutazione preventiva delle trasformazioni urbanistiche.

Si tratta di un'affermazione di principio, che testimonia il rispetto che il piano intende prestare alle parti del territorio comunale che presentano uno specifico valore paesaggistico e ambientale.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti territoriali mentre la riqualificazione riguarda il recupero dei predetti ambiti in un'ottica di rispetto e valorizzazione, ma anche di mantenimento o ripristino di un equilibrato rapporto tra aree stesche e territorio libero, tra le frange urbane e la campagna limitrofa.

Oggetto della riqualificazione sono le aree soggette a molteplici forme di degrado: ambientale, paesaggistico, funzionale, economico, sociale.

Gli obiettivi del Piano di Governo del Territorio in merito agli ambiti di valenza paesistica e ambientale vengono tradotti in più concrete prescrizioni negli ambiti di rilevanza paesaggistica e ambientale ove vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno, non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica debbono concorrere, tramite opportuni accorgimenti progettuali, alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto e devono tendere al completamento o ad una maggiore definizione del margine urbano dei nuclei esistenti.

Sono di analogo tenore le disposizioni relative agli ambiti di rilevanza paesistica e che regolamentano gli ambiti di rilevanza naturalistica e gli interventi negli ambiti agricoli di valore paesistico-ambientale.

La normativa regolamenta inoltre le aree per la fruizione i nuclei di antica formazione, intesi come nuclei originari dei centri urbani, gli insediamenti rurali di interesse storico, gli edifici e manufatti di interesse storico che si sono conservati integri per quanto riguarda l'impianto, la struttura architettonica o altri elementi significativi.

Si tratta di norme a preminente contenuto tecnico che non richiedono particolari commenti.

È da porre in rilievo, come attraverso tali norme, il piano testimoni una forte attenzione dell'Amministrazione Comunale nei confronti della tutela dell'ambiente e del paesaggio, che in genere rappresentano elementi sensibili e facilmente attaccabili dal processo di espansione e infrastrutturazione delle città.

In linea con gli obiettivi di tutela ambientale si pone, anche, la valorizzazione e la nuova formazione di percorsi di interesse paesistico, nonché la salvaguardia dei punti di vista e dei cannocchiali ottici sul territorio agreste.

Vengono previste prescrizioni in relazione alla presenza sul territorio comunale di aree a rischio geologico.

In merito alle aree boscate, la disciplina di piano si rifà alla definizione di bosco fornita dalla legge regionale n. 27/2004, ma estende il proprio campo di applicazione anche alle aree che non vi rientrano ma si presentano tuttavia ricoperte da vegetazione arborea devono essere ispirati al principio di valorizzazione e uniformarsi ai modelli di gestione forestale delineati dalla vigente legislazione e regolamentazione regionale.

Per quanto riguarda le barriere infrastrutturali e le interferenze con la rete ecologica, gli interventi dovranno rispondere al principio di riqualificazione.

In particolare, qualora si proceda alla realizzazione di nuove infrastrutture lineari, dovranno essere previsti passaggi faunistici con relativo impianto vegetazione di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali del piano territoriale di coordinamento provinciale.

## **LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

L'attività progettuale per la formazione degli elementi costitutivi del Piano delle Regole si è caratterizzata non solo nella progettazione dell'assetto del territorio, così come è stato individuato e descritto attraverso gli elaborati grafici e nella presente relazione, ma anche - ed in misura non secondaria - attraverso la definizione complessiva delle Norme di Attuazione che costituiscono di fatto il "motore" necessario per l'attuabilità degli interventi e per la loro corretta realizzazione.

L'interdipendenza tra il quadro del nuovo progetto urbanistico e la sua normativa di attuazione sono quindi il punto essenziale al quale è stata posta una particolare attenzione nella stesura del Piano, all'interno del quale una diversa e più complessa ed organica suddivisione delle zone urbanistiche del territorio rispetto alla tradizionale metodologia di definizione dei P.R.G. e una innovativa costruzione del quadro normativo che ne caratterizza il carattere di "strumento di governo", sono i fatti che maggiormente distinguono il nuovo progetto rispetto al "vecchio P.R.G."

In questo senso si è andato definendo il nuovo quadro normativo di questa componente essenziale del Piano di Governo del Territorio, per la formazione del quale si sono tenuti in considerazione due fondamentali indirizzi:

- il primo relativo all'introduzione di tutti quegli elementi, anche fortemente innovativi, che risultavano via via necessari a garantire la gestione del territorio secondo le particolari e significative peculiarità del Piano, introdotte dalle disposizioni della Riforma Regionale e in coerenza con i principi da questa affermati, in ordine particolarmente alla compensazione, all'incentivazione e alla perequazione urbanistica, e agli elementi afferenti alla sostenibilità, alla partecipazione, alla collaborazione e alla flessibilità;
- il secondo inerente la necessità di definire un corpus normativo che mantenesse nei limiti del possibile elementi di continuità con la struttura normativa del P.R.G. vigente, sia per consentire una più adeguata gestione degli elementi di "sovrapposizione" dei due strumenti nella fase di salvaguardia, sia soprattutto per consentire un meno complesso e difficile approccio da parte dei Cittadini e dei tecnici soprattutto nella prima fase di applicazione di una disciplina che non presenta caratteri di forte novità solo per il Comune di Credaro, ma si costituisce

con caratteri di forte diversità gestionale e operativa rispetto alla tradizionale struttura dei testi normativi consuetudinari amene presenti finora nel territorio lombardo.