

# COMUNE DI CREDARO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*DOCUMENTO DI PIANO*

*RELAZIONE TECNICA*

*B- INDIRIZZI STRATEGICI E SCELTE DI PIANO*

**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:

## **LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO**

**INDIRIZZI ED OBIETTIVI DI SVILUPPO**

**IL DIMENSIONAMENTO DEGLI SVILUPI RESIDENZIALI**

**LE PROSPETTIVE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**LE PROSPETTIVE DEL COMMERCIO E DEL TERZIARIO**

**GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

**POLITICHE TERRITORIALI**

**LE NORME DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

# **IL PGT DI CREDARO QUALE STRUMENTO DI VALORIZZAZIONE DELLE POTENZIALITA' DEL TERRITORIO E DI INCREMENTO DELLA QUALITA' URBANA E DELLA VITA**

## **IL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano del PGT costituisce l'elemento essenziale di definizione degli indirizzi, delle strategie e delle scelte che l'Amministrazione di Credaro intende porre alla base della propria azione politico-programmatica in materia urbanistica, in rapporto allo sviluppo delle componenti sociali ed economiche della propria Comunità, in funzione della quale la pianificazione urbanistica deve definire:

- gli elementi di organizzazione delle funzioni insediate e da prevedere,
- la struttura dei servizi e delle attrezzature necessarie a garantire gli elementi supporto e di accessibilità, avendo riguardo al mantenimento e al potenziamento dei caratteri qualitativi del territorio, del paesaggio e della qualità della vita.

In questo senso il Documento di Piano:

- definisce gli obiettivi generali e gli indirizzi strategici che vengono posti alla base delle scelte di sviluppo,
- individua gli ambiti tematici che costituiscono il campo delle singole problematiche che si intendono affrontare e/o delle opportunità che si intendono cogliere,
- determina le linee di indirizzo e le politiche da porre alla base delle azioni di sviluppo,
- indica le necessità di organizzazione e di dotazione dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture necessarie a garantire la funzionalità dei sistemi, la qualità della loro fruizione e l'accessibilità,
- determina le linee fondamentali delle relazioni spaziali e funzionali necessarie a garantire la qualità e la valorizzazione del territorio, del paesaggio e dell'ambiente.

**FONDAMENTI E E PRINCIPI DI RIFERIMENTO DEL  
DOCUMENTO DI PIANO**

## VALUTAZIONI PRELIMINARI

Il PGT fa propri i principi enunciati dall'art. 1 della legge regionale 12/2005 che vengono cos' declinati:

### SUSSIDIARIETA'

Il PGT riconosce nella sussidiarietà, sia "verticale" che "orizzontale" il principio fondamentale e il metodo per il raggiungimento dei propri obiettivi individuando nel rapporto sinergico tra le Istituzioni – nell'ambito delle diverse responsabilità e competenze – nell'iniziativa e nell'azione dei Cittadini, delle Famiglie, delle Associazioni e delle Formazioni Sociali gli strumenti per un coordinato ed efficace svolgimento delle iniziative e delle azioni di rilevanza sociale e di attuazione degli interventi di crescita e sviluppo del territorio e della qualità ambientale.

### DIFFERENZIAMENTO E ADEGUATEZZA

I principi di differenziazione e di adeguatezza vengono assunti come declinazione del principio di sussidiarietà "verticale" e fanno riferimento:

- alla "differenziazione", quale riconoscimento dei profili di diversità e di specifica competenza dei vari soggetti pubblici sia sotto il profilo delle competenze, sia sotto il profilo della dimensione e della scala degli ambiti demografici ed economici di riferimento, riconoscendo i ruoli della programmazione e della pianificazione, sovraordinata rispetto alla quale lo strumento urbanistico locale costituisce elemento di maggiore dettaglio nelle materie attribuite a tali soggetti con particolare riferimento agli Organismi Comunitari, allo Stato, alla Regione, alla Provincia e agli altri Enti e Soggetti di rango sovracomunale, così come agli organismi preposti al controllo e all'attuazione di elementi di scala subordinata alle previsioni del PGT che dovranno contribuire, secondo le proprie peculiari competenze a garantire l'efficace attuazione della Pianificazione Locale
- alla "adeguatezza", intesa da un lato come necessità di rapportare i programmi e le previsioni del PGT alle effettive potenzialità del territorio e alla disponibilità delle risorse e dall'altro alla necessità di rendere disponibili strutture organizzative idonee a gestire i programmi e le previsioni di sviluppo che saranno formulate dallo strumento urbanistico.

## PARTECIPAZIONE E COLLABORAZIONE

I principi di partecipazione e collaborazione vengono assunti quali principale riferimento per nell'attuazione della sussidiarietà "orizzontale" e fanno riferimento principalmente alla definizione dei rapporti tra i privati e la Pubblica Amministrazione ed in particolare:

- la "partecipazione" viene intesa non solo a livello formale, come previsto nelle tradizionali procedure di definizione degli strumenti urbanistici, come possibilità per i cittadini di presentare osservazioni e opposizioni agli strumenti stessi ma come essenziale necessità di disporre, mediante l'attivazione degli strumenti possibili, del più vasto repertorio possibile di istanze, contributi e proposte che consentano di poter definire il quadro progettuale dello strumento urbanistico come "risposta" organica e responsabile alle aspettative della Comunità
- la "collaborazione" viene fondamentalmente intesa come diversa modalità di approccio nei rapporti tra pubblico e privato ove i due soggetti non debbano essere considerati come antagonisti bensì come soggetti partecipi, pur con differenti funzioni e responsabilità del processo di trasformazione e costruzione della città che non può avvenire in modo adeguato se non attraverso l'azione comune e la corresponsabilità tenuto conto anche delle nuove possibilità previste dalla riforma regionale quali gli strumenti dell'urbanistica negoziata, della perequazione ecc.

## EFFICIENZA

L'attuazione del principio di efficienza vede fin d'ora impegnata l'Amministrazione alla predisposizione di uno strumento che conduca ad ottenere risultati tendenzialmente ottimali e con il minor dispendio possibile di risorse mediante un apparato di scelte progettuali e disciplinari fortemente impegnato a garantire il rispetto degli elementi di concretezza e un rapporto equilibrato tra le esigenze sociali, quelle dell'economia e quelle ecologiche e della qualità della vita.

Il principio di efficienza trova la propria declinazione negli elementi inerenti la sostenibilità, la flessibilità, la perequazione e la compensazione.

## SOSTENIBILITA'

Il PGT deve mirare ad una pianificazione sostenibile i cui presupposti necessari sono così sintetizzabili:

- caratterizzazione delle specificità del territorio nelle sue connotazioni fisico-ambientali ma anche socio-economiche, che aiuteranno a capire le strategie da adottare e quali scenari prevedere
- programmazione della qualità degli spazi pubblici. con un'organizzazione chiara e sicura degli spazi aperti, delle piazze, dei giardini e anche delle strade per favorire vivibilità e ricchezza delle relazioni .

- definizione di un “sistema integrato di paesaggio” che risponda alla domanda di prestazioni urbane sempre più di qualità
- “conservazione spinta” e rafforzamento del sistema ambientale e paesistico anche con la creazione di nuovi luoghi urbani strutturati e con forte presenza di elementi più naturali e naturalistici affinché la natura divenga realmente elemento di caratterizzazione anche degli spazi della città costruita.
- utilizzo razionale delle risorse e di nuove forme di energia, determinate dai fattori climatici locali

### **FLESSIBILITA'**

Il PGT deve caratterizzarsi come progetto capace di determinare il “governo della flessibilità”, che sia in grado di gestire eventi anche difficili, da interpretare, e che consenta adeguamenti rapidi alle situazioni sociali ed economiche in continua evoluzione.

Quindi una pianificazione avanzata, il cui “disegno” non può più passare attraverso la visione classica “statica” dell’urbanistica ma si deve relazionare alla complessità dei fenomeni, proponendo programmi e scenari adatti ad una visione dinamica e flessibile del territorio.

### **PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE**

Gli interventi dovranno mirare in ogni situazione a definire un quadro organico di possibilità e di impegni, di diritti e di doveri, nel qual le necessità del “pubblico” e della collettività non cadano a gravare sui singoli ma siano distribuite secondo sistemi equitativi.

### **ACCESSIBILITA'**

Le opportunità che il territorio può offrire ai cittadini sono disponibili solo se accessibili.

L’accessibilità è quindi il requisito fondamentale per permettere di usufruire delle risorse presenti e disponibili sul territorio, risorse che sono costituite dalle funzioni insediate, dalle attrezzature e dai servizi e dagli elementi che caratterizzano la qualità ambientale e paesistica.

### **IDENTITA'**

L’identità di un territorio si definisce con il riconoscimento dei suoi valori, anche simbolici, città e dall’ apprezzamento degli stessi, attraverso l’immaginario collettivo e si fonda sulla storia e la cultura dei luoghi e sulla partecipazione dei soggetti.

Riconoscere i valori sia oggettivi che simbolici di un territorio consente di preservarli e nel contempo di poterne definire le eventuali trasformazioni pur nel rispetto delle specificità.

L'identità è modificabile nel tempo a condizione che l'identità esistente non venga negata ma sia arricchita: i nuovi luoghi, i nuovi spazi dovranno quindi diventare riconoscibili e sommarsi ai valori già strutturati.

Nelle trasformazioni necessarie allo sviluppo urbano e territoriale dovrà quindi essere posta attenzione alla necessità che i nuovi interventi costituiscano un'addizione di spazi ed elementi riconoscibili, così da determinare una città nella quale ogni luogo, con la sua specificità, possa rappresentare un ulteriore elemento di qualità con caratteri propri e identificabili.

### **QUALITA' DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

Per troppi anni la pianificazione ha elaborato progetti prevalentemente rivolti agli ambiti esterni al tessuto urbano, come se tutte le aree libere potessero essere utilizzate indistintamente, prescindendo da qualsiasi preliminare considerazione comparativa tra il loro valore paesistico, ambientale, vocazionale e i caratteri delle trasformazioni previste .

In questa ottica non sarà più possibile edificare in modo pervasivo in ambiti esterni alla città consolidata.

Oggi, in accordo con le direttive della pianificazione sovraordinata e nel rispetto delle vocazioni e dei "paesaggi", l'obiettivo deve essere quello di non consumare aree libere, con l'impegno prioritario di intervenire sugli ambiti urbani degradati o dismessi e sulle aree libere interstiziali.

Questo significa che deve essere sempre garantito un bilancio ambientale favorevole nel complesso delle operazioni di intervento urbanistico ed edilizio.

Tale obiettivo può comunque valorizzare innovativamente l'attività edilizia continuando a garantire possibilità edificatorie le quali potranno rapportarsi alle effettive necessità economiche e sociali ma che dovranno anche rapportarsi alle presenze già consolidate introducendo elementi di riqualificazione piuttosto che volgersi a nuovi interventi di ulteriore consumo di suolo per effetto di addizioni all'esterno dei perimetri dell'urbanizzato esistente e delle sue zone di frangia..

## AVVERTENZA

*Il Documento di Piano è l'Atto fondamentale, programmatico e strategico del PGT e costituisce l'elemento di impostazione e di riferimento di tutte le scelte di dettaglio che verranno definite nel Piano dei Servizi e nel Piano delle regole.*

*Al fine di rendere più chiara ed efficace la percezione degli elementi sulla base dei quali il Documento di Piano costruisce e organizza le componenti fondamentali della struttura del territorio, il presente Documento viene articolato in una serie di "ambiti tematici strategici" ciascuno dei quali è riferito agli elementi che risultano fondamentali per lo sviluppo socio economico della Comunità e a quelli necessari per la definizione delle strategie e delle azioni per la organizzazione territoriale.*

*All'interno della trattazione di "ciascun ambito tematico strategico" il presente documento andrà via via individuando anche gli indirizzi fondamentali, localizzativi, organizzativi e normative che saranno alla base della predisposizione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.*

*Ciò consentirà di poter verificare non solo la correttezza e la validità delle scelte strategiche e programmatiche, ma anche la coerenza degli aspetti progettuali di maggiore dettaglio che verranno man mano definiti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole in attuazione dei principi generali, applicando in tal modo, già nella redazione del PGT, il principio di sussidiarietà degli atti e di efficacia ed efficienza delle previsioni.*

## **AMBITO TEMATICO STRATEGICO 1**

**LA DIMENSIONE DELLA COMUNITA'**  
**Dimensionamento degli sviluppi demografici e  
del fabbisogno abitativo**

## CRITERI GENERALI

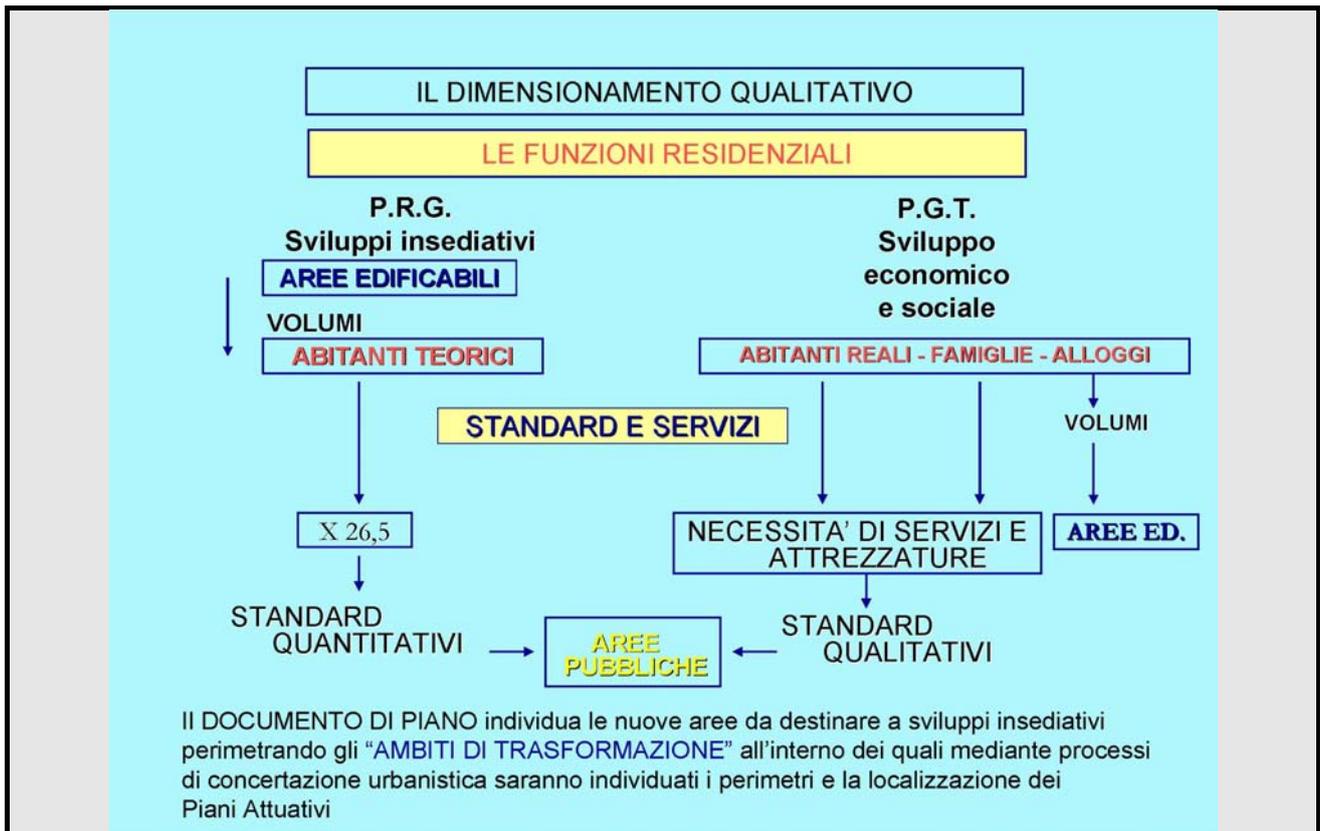
In conformità ai disposti dell'art. 8 della LR 12/2005 il Documento di Piano sceglie le quantità degli sviluppi con un criterio totalmente nuovo: nei PRG si partiva dalle richieste dei cittadini di edificabilità sulle proprie aree e si ragionava su quali aree si potessero individuare gli sviluppi insediativi, tali aree venivano individuate e veniva loro applicato un indice che portava a definire la quantità di volume assegnata al lotto.

La somma di tali volumi dava la previsione insediativa del PRG e veniva divisa per 100 o per 150 a seconda delle fasi legislative per avere il numero di abitanti teorici da poter insediare.

L'Amministrazione ora è chiamata a comprendere le ragioni del proprio trend di sviluppo, valutando il numero effettivo degli abitanti e quello delle famiglie, calcolando quale sviluppo avrebbe la popolazione se si continuasse con tale trend decidere se scegliere il modello di crescita avuto fino adesso o se correggere questo modello di crescita e definire quanti "vogliamo essere" tra dieci anni e sulla base di questa scelta quanti alloggi ci serviranno e di conseguenza di quanto volume avremo bisogno e le aree sulle quali distribuire questo volume.

Quindi rispetto al PRG il PGT compie un percorso inverso non più aree-volumi-abitanti ma abitanti-volumi-aree.

Il ragionamento che viene fatto quindi è di tipo oggettivo e non più teorico, considerando le famiglie e gli abitanti come soggetti reali e non più teorici.



Anche nel Comune di Credaro è in atto la tendenza a diminuire la superficie delle abitazioni man mano che sono cresciuti i costi sul mercato in modo da non diminuire i costi unitari a mq.

Questo dato è importante perché, a parità di volumetrie, esso incide sul numero di abitanti: più le case diminuiscono di dimensione meno numerose nel senso della composizione di abitanti per famiglia possono essere le famiglie che vi si insediano.

Agli effetti dei criteri per la definizione del dimensionamento si fa riferimento ad una previsione decennale le cui valutazioni vengono effettuate considerando i trend di sviluppo dei periodi precedenti, di norma valutati in rapporto al decennio precedente.

Nel caso di Credaro tuttavia si è scelto di considerare il periodo dal 1991 al 2008 perché il territorio di Credaro ha registrato una forte crescita da dopo l'approvazione del PRG e quindi se si fossero considerati solamente gli ultimi dieci anni si sarebbe utilizzato un aumento medio annuo fortemente elevato, determinato, appunto dalla forte crescita degli ultimi anni e quindi non sostanzialmente attendibile.

L'arco temporale di sedici anni a partire dal 1991 consentirà invece di disporre di un dato più corretto e ragionevole.

Un secondo elemento che deve essere considerato ai fini del dimensionamento del fabbisogno futuro è quello relativo alla definizione di una riserva di "vuoto fisiologico" che è costituito da una quota minima di surplus di alloggi necessaria a garantire la "rotazione interna".

Infatti se nel territorio fossero presenti tanti alloggi quante sono le famiglie chi volesse cambiare casa non troverebbe soddisfacimento della propria domanda all'interno del territorio comunale; è necessario quindi mantenere una minima quota di alloggi vuoti che deve essere valutata tra il 5% e il 7% del patrimonio occupato.

Va infine considerato che rispetto al fabbisogno calcolato per l'anno 2018 il potenziale insediativo da introdurre nell'ambito del PGT dovrà tenere conto di tutto il patrimonio edilizio già presente nel territorio costituito dagli alloggi già censiti all'anno 2001, dal patrimonio ulteriore realizzato al 2007, dal patrimonio edilizio in fase di realizzazione e ancora dal potenziale insediativo ancora presente nell'ambito del PGT che l'Amministrazione intende tendenzialmente confermare.

Sotto questo profilo si può già ritenere che se si realizzasse tutto il volume previsto dal PRG – che il PGT sostanzialmente intende confermare – nella fase di durata del Documento di Piano si può valutare che il potenziale sopra indicato potrebbe essere quasi sufficiente a garantire una quantità di alloggi adeguata a soddisfare la domanda e quindi le esigenze progettuali dovrebbero tenere conto solo della necessità di integrare il potenziale già presente con una quota di volumetrie che consenta la continuità dell'attività edilizia anche nella fase di prima applicazione del futuro secondo documento.

Queste valutazioni si sono tradotte nella scelta dell'Amministrazione di non inserire nel PGT tutto il volume che potrà essere calcolato come possibile per i prossimi dieci anni, ma di mantenersi su una dimensione più bassa per dare la possibilità che il secondo Documento di Piano, che dovrà essere predisposto allo scadere del quinquennio, possa valutare di introdurre nuovi volumi e nuove quantità edificatorie se lo riterrà opportuno in

base alle esigenze che emergeranno, ed anche per consentire che nella fase delle osservazioni, laddove i cittadini potranno presentare le proprie necessità, possano eventualmente essere introdotte quantità di volumi per soddisfare tali richieste qualora fossero ritenute valide che non aumentano la previsione effettuata.

## VALUTAZIONI PRELIMINARI

Il comune di Credaro registra una popolazione residente al 30.11.2008 pari a 3253 unità con un numero di 1268 famiglie.

Negli ultimi sei anni, successivi al censimento 2001 si è registrato un incremento demografico pari a 957 abitanti.

L'incremento di popolazione si ritiene sia dovuto a due aspetti principali:

- Il primo dovuto all'incremento della natalità;
- Il secondo, di natura locale, dovuto alla buona qualità e quantità dei servizi pubblici presenti, accompagnato dalla buona qualità ambientale del territorio. Il comune di Credaro possiede infrastrutture pubbliche e caratteristiche ambientali e paesaggistiche che ne permettono un'identificazione positiva, la qualità della vita di Credaro determina un'elevata appetibilità abitativa.

### **Il tema della "dimensione della comunità"**

Le modalità di determinazione del fabbisogno abitativo – e quindi il dimensionamento e la localizzazione delle quantità di edificazione necessaria per dare una risposta a tale fabbisogno non possono più passare attraverso una predeterminazione delle quantità di aree e di volumi, dai quali dedurre la quantità di alloggi o di vani e quindi di abitanti teorici, ma devono basarsi sul dato reale – considerato in termini di abitanti e famiglie, dello sviluppo che si ritiene sostenibile rispetto alla situazione demografica e socio economica attuale.

In altri termini prima della definizione di qualsiasi dato volumetrico di sviluppo è necessario che venga attentamente valutata la dimensione e la struttura della Comunità che vive all'interno del territorio e che venga successivamente definita la quantità massima di incremento possibile in termini di nuclei familiari e di abitanti, che si ritiene adeguata a garantire una crescita armonica e sostenibile della comunità stessa e a non superare una dimensione complessiva, oltre la quale gli attuali caratteri della struttura e della composizione socio economica della popolazione potrebbero modificarsi portando ad una comunità, per composizione, caratteri e struttura in tutto o in parte diversa.

Per effettuare tali scelte è necessario da un lato conoscere ed identificare i caratteri della comunità attuale, la sua composizione socio economica e demografica, i gradi di coesione e di identificazione con il territorio e comprendere i meccanismi che hanno condotto alla situazione attuale.



## IL CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il Comune di Credaro, come si è detto nel capitolo precedente, ha inteso porsi una limitazione nella previsione dell'espansione dell'edificato, in ordine al fabbisogno futuro.

In tal senso ha considerato come incremento massimo da considerare per il fabbisogno alla fine del decennio 2008-2018 la quantità di alloggi che può essere calcolata sulla base della stima e sulle previsioni di aumento della popolazione derivanti dallo studio dell'andamento demografico del Comune negli ultimi quindici anni (1991/2006).

Si è detto che al censimento del 1991 il Comune di Credaro aveva una popolazione di 2.034 abitanti, costituita da 723 famiglie, con un rapporto medio di 2,81 abitanti per famiglia.

Nell'anno 2001 si è registrata la presenza di 883 nuclei famigliari per complessivi 2.296 abitanti con un rapporto medio di 2,60 abitanti per famiglia, divenuti 2,57 nel 2008.

Nell'anno 2008 le famiglie sono in numero di 1.268.

Sulla scorta di queste considerazioni si può allora valutare in modo reale un possibile quadro di sviluppo futuro la cui definizione può essere fondata sulle seguenti ipotesi di calcolo:

- mantenimento di un valore di incremento percentuale dei nuclei famigliari pari a quello verificato nei precedenti 17 anni (4,43% annuo);
- mantenimento della medesima composizione media del nucleo famigliare verificata alla data attuale (2,57 ab./fam.), mantenimento del medesimo taglio medio degli alloggi, valutato convenzionalmente in 300 mc lordi (circa 85 mq slp).

Sulla base di tali ipotesi si può calcolare un incremento delle famiglie pari a  $(1.268 * 4,43\% * 10 \text{anni}) = 562$  unità, arrivando **al 2018 a**  $(1.268 + 562) = \mathbf{1.830}$  famiglie che per una composizione media di 2,5 ab/fam. porterebbe a **4.575 abitanti**.

Nella seconda ipotesi può essere assunta considerando il trend di sviluppo degli abitanti anziché l'incremento delle famiglie.

In tal caso prevedendo un incremento medio percentuale degli abitanti pari a quello registrato nel medesimo periodo di riferimento  $[(3.253-2.034)*100/2.034/17\text{anni}= 3,53\% \text{ medio annuo}]$  si otterrebbe un aumento di popolazione dagli attuali 3.253 ai:  $(3.253* 3,53\%*10\text{anni}+3.253)=$  **4.401 abitanti del 2018** che rapportati al dato medio appena accennato porterebbero ad un numero di **1.760 famiglie**.

Questi dati posti alla base del calcolo consentono di mantenersi su valori complessivi equilibrati poiché il mantenimento del medesimo incremento percentuale dei nuclei famigliari non tiene conto della tendenza ancora in atto alla progressione in aumento del numero di nuclei rispetto alla popolazione e ciò se si tenga anche conto del fatto che la composizione media delle famiglie di Credaro è ancora molto elevata rispetto alla media provinciale e regionale che si attestano verso i 2,1 – 2,3 abitanti/famiglia rispetto ai 2,57 di Credaro al 30 novembre 2008 e comunque data di 2,5 abitanti/famiglie.

Riassumendo, nella prima ipotesi si registrerebbe una popolazione di 4.575 abitanti ed un numero di famiglie pari a 1.830.

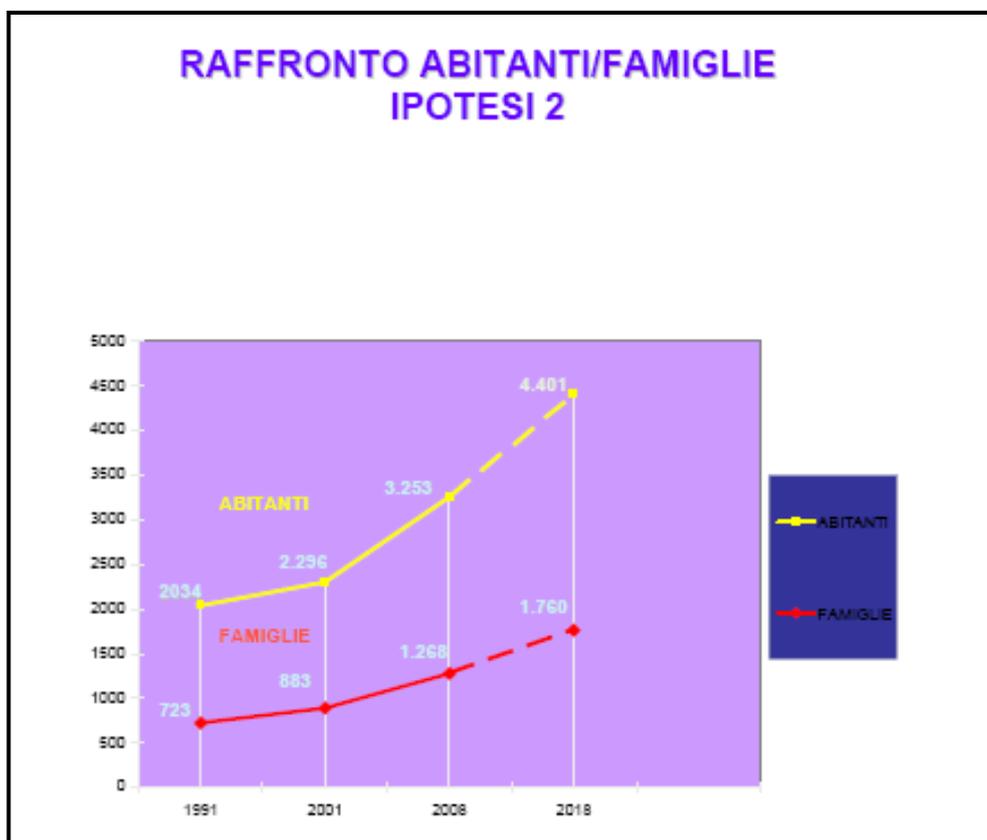
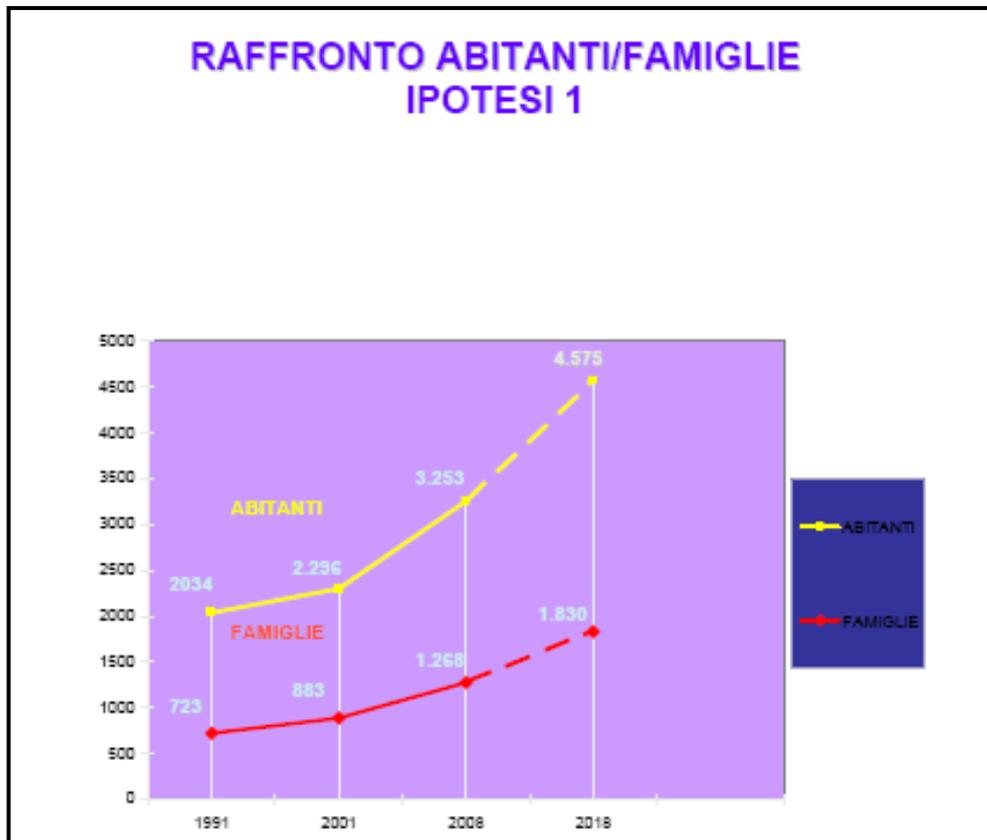
Nella seconda ipotesi si registrerebbero 4.401 abitanti e 1.760 famiglie.

Queste due ipotesi fanno capire chiaramente che nel territorio comunale è già presente una quantità di alloggi già quasi in grado di soddisfare i fabbisogni futuri nel medio periodo, e che quindi non c'è la necessità di immettere nel mercato – e quindi prevedere all'interno del PGT – tutto il volume complessivo previsto nei prossimi dieci anni.

Tuttavia non si può non dimenticare il fatto che anche l'ipotesi di incremento minimo nasce da una situazione straordinaria dovuta all'incremento del 36% della popolazione dovuto ad una forte immissione di patrimonio edilizio e dalla crescita degli ingressi di popolazione extracomunitaria che ha oggi raggiunto più del 16% dell'intera popolazione.

Per questa ragione pare ragionevole limitare in questa prima fase le previsioni edificatorie al solo periodo di validità del Documento di Piano con una riserva di 7 anni rispetto ai 10 delle stime effettuate.

Ciò conduce ad una previsione di sostanziale contenimento delle nuove espansioni senza necessità di interventi in ambiti esterni di trasformazione



Sotto il profilo quantitativo la verifica dell'andamento demografico della popolazione può consentire di individuare modelli di crescita sperimentali e soprattutto di definire ipotesi "di minima" (al di sotto della quale non è possibile rimanere) e "di massima" (valutando quale sia stata la crescita complessiva dovuta all'insieme dei fattori – endogeni ed esogeni – che hanno determinato gli attuali livelli di crescita).

All'interno dei due dati si potrà quindi scegliere il riferimento quantitativo di crescita da prevedersi avendo la consapevolezza di non poter scendere sotto la soglia minima che potrebbe portare alla fuoriuscita dal territorio di parte dei nuclei famigliari che di formeranno all'interno dell'evoluzione naturale della popolazione esistente e che – per converso – ipotesi superiori a quella massima individuata potrebbero essere attuabili solo prevedendo meccanismi di espansione ancora più imponenti rispetto a quelli verificatisi negli ultimi anni.

Il presente Documento di Piano propone il criterio di determinazione del fabbisogno secondo quanto qui di seguito indicato:

- 1- definizione del massimo sviluppo ipotizzabile mantenendo il trend rilevato nel periodo 1991/2007 riferito all'incremento dei nuclei famigliari;
- 2- definizione dello sviluppo "minimo" ipotizzabile considerando il trend rilevato nel periodo 1991/2007 riferito alla crescita degli abitanti;

definizione di un dato medio tra le previsioni 1 e 2 valutate in rapporto al fabbisogno residuo di alloggi, considerati con volume medio di 220 mc/all.

PRIME IPOTESI DI STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO IPOTESI 1		PRIME IPOTESI DI STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO IPOTESI 2	
FAMIGLIE AL 1991	723	ABITANTI AL 1991	2034
FAMIGLIE AL 2008	1268	ABITANTI AL 2008	3253
INCREMENTO 91-08	545	INCREMENTO 91-08	1219
CRESCITA MEDIA ANNUA	0,047	CRESCITA MEDIA ANNUA	0,037
PREVISIONE INCREMENTO 08/18	562	PREVISIONE INCREMENTO 08/18	1218
FAMIGLIE COMPLESSIVE AL 2018	1830	ABITANTI COMPLESSIVI AL 2018	4401
FABBISOGNO OTTIMALE DI ALLOGGI	1922	FAMIGLIE AL 2018	1760
CALCOLO DEL FABBISOGNO EFFETTIVO ALL'ANNO 2018		FABBISOGNO OTTIMALE DI ALLOGGI	1848
Fabbisogno ottimale.....1922		CALCOLO DEL FABBISOGNO EFFETTIVO ALL'ANNO 2017	
Totale alloggi occupati al 2008.....1268		Fabbisogno ottimale.....1848	
Alloggi vuoti al 2008.....110		Totale alloggi occupati al 2008.....1268	
Alloggi in costruzione/previsione.....80		Alloggi vuoti al 2008.....110	
		Alloggi in costruzione/previsione.....80	
	464		390
FABBISOGNO RESIDUO ALLOGGI NEL DECENNIO: 464 / 390			
VOLUME MINIMO TEORICAMENTE NECESSARIO: mc 85800			

## INDIRIZZI STRATEGICI GENERALI PER UNA POLITICA DI INTERVENTI SUL SISTEMA DELLA RESIDENZA

- 1- minimizzare il consumo di suolo mediante utilizzazione prioritaria degli spazi interstiziali al tessuto già urbanizzato e nelle zone di frangia nonché l'utilizzazione di ambiti di riconversione urbanistica e riqualificazione urbana;
- 2- contenere il fabbisogno in un massimo del 70% di quello definito per il decennio (coincidente con i limiti temporali del Documento di Piano e l'avvio di interventi per il biennio successivo) con un limite massimo di mc 60.000;

## INDIRIZZI SPECIFICI PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Edilizia esistente:

- 1. Recupero delle volumetrie ancora disponibili nel centro storico:** nel centro storico una parte non secondaria del patrimonio edilizio esistente risulta ancora parzialmente degradata, e alcuni volumi sono in condizioni di degrado assoluto. Ciò mette in evidenza la possibilità di un buon margine di recupero abitativo nel tessuto di antica formazione, consentendo di non intervenire sul consumo di nuovo territorio per la realizzazione di unità immobiliari e di non dover impegnare nuove risorse di investimento e gestione per opere di urbanizzazione. È evidente che tale politica di recupero dovrà essere **incentivata ed affiancata da agevolazioni fiscali, da politiche sulla realizzazione di parcheggi privati e pubblici e sul sistema della mobilità e viabilità.**
- 2. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi:** in ossequio alla vigente legislazione regionale in materia di recupero dei sottotetti ai fini abitativi il Piano delle regole dovrà individuare le zone di territorio ove sia possibile effettuare il recupero, senza aggravii sull'assetto paesaggistico e urbanistico del territorio.
- 3. Recupero delle aree degradate e di aree produttive dismesse**  
La presenza di aree dismesse è individuata come una risorsa, capace di garantire, attraverso gli interventi del recupero, l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo.  
E tuttavia, mentre il problema del futuro di tali aree diviene un elemento fondante dell'attività di programmazione urbanistica esso deve essere considerato ancor prima un elemento fondamentale della programmazione strategica e socio economica del territorio, anche interrogandosi sulla tipologia e il ruolo degli operatori che possono intervenire per promuovere e finanziare lo sviluppo delle aree industriali dismesse ai quali devono essere indicate già nella formulazione normativa del PGT le condizioni strategiche e di sostenibilità che potranno consentire gli interventi, nell'ambito dei principi di sussidiarietà, collaborazione, compensazione ed efficienza.

## Interventi di nuova edificazione

- 4. Interventi di completamento in aree libere all'interno del centro edificato:** in seguito alle risultanze dello studio del sistema quali-quantitativo generale, e in rapporto alle esigenze agli obiettivi di crescita sostenibile della popolazione e alle necessità prioritarie di riqualificazione e riabilitazione degli edifici e delle aree degradate, si prevede la possibilità di interventi di edificazione delle aree libere individuabili all'interno del territorio già urbanizzato, anche mediante eventuali interventi integrati di natura pubblico-privata.
- 5. sviluppo del territorio mediante trasformazione di ambiti marginali al centro edificato:** compatibilmente all'assetto paesaggistico, idrogeologico e ambientale del territorio si prevede anche la possibilità di individuare aree di frangia debitamente circoscritte ed in grado di intervenire sulla riorganizzazione dei bordi urbani. Si tratta di una possibilità di valutare interventi di "edilizia finalizzata, con lo scopo di definire lo sviluppo in funzione di obiettivi di interesse generale da perseguire, con tipologie edilizie sostenibili nel bilancio ambientale delle operazioni urbanistiche.

## LE OPPORTUNITA' DELL'ESISTENTE

Piano	Dati	Stima volume potenziale	Utilizzo nel quinquennio
A- Centro Storico		25.000	10.000
B- possibili aree di completamento		15.000	15.000
Recupero sottotetti ai fini abitativi	In centro storico Nelle zone edificate	3.000 15.000	8.000
C- aree di espansione	Esistenti PRG	Già computata completamente	
D- aree degradate e produttive dismesse da riconvertire		15.000	15.000
E- operazioni coordinate in ambiti di trasformazione			
<b>Totale</b>			<b>58.000</b>

## SCELTE LOCALIZZATIVE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano considera che il territorio è fortemente interessato da ambiti di particolare significato ambientale, paesistico e storico urbanistico che sono così individuabili:

- Il Centro Storico
- L'ampia fascia del bordo fluviale del Oglio
- L'ambito collinare

Questi tre "sistemi della qualità" si assumono come "invarianti urbanistiche" e perciò non sono considerabili quali elementi territoriali in alcun modo disponibili per eventuali esigenze di nuova edificazione.

Il territorio è inoltre caratterizzato da alcuni ampi ambiti problematici sotto il profilo urbanistico – paesistico, costituiti dalle polarità urbane degli insediamenti produttivi.

La rimanente parte del territorio è prevalentemente urbanizzata a fini residenziali.

Anche in questi ultimi ambiti non sono ipotizzabili quote significative di nuovi suoli da destinare a residenza.

La proposta del presente documento contempla quindi la necessità di valorizzare il più intensamente possibile gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente e di eventuali aree degradate o dismesse nonché attenti ed equilibrati interventi di utilizzazione di aree libere, con riferimento anche alla verifica di eventuali modifiche di previsione di destinazioni urbanistiche produttive, all'interno del tessuto urbanizzato e specifici interventi di ricucitura di aree di frangia.

**Appaiono da escludere previsioni di nuove espansioni e quindi l'individuazione di ambiti di trasformazione.**

## INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI

- 1- Utilizzo di ulteriori spazi all'interno della fascia fluviale per la realizzazione di attrezzature al servizio del tempo libero e della fruizione della "qualità spondale"
- 2- Valorizzazione e riqualificazione dei sistemi di accesso alla collina (viabilità esistente e sentieri)
- 3- Potenziamento della mobilità locale anche all' interno delle aree urbanizzate per abbattere i carichi di mobilità veicolare interna
- 4- Definire un sistema di riorganizzazione della struttura della mobilità in rapporto alla riorganizzazione dei flussi di attraversamento del territorio per i collegamenti "intercentro"

## **INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE**

- INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RICONVERSIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE E DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DISMESSE
- EDIFICAZIONE RESIDENZIALE "DI COMPLETAMENTO" DA INDIRIZZARE VERSO:
  - INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI INTERSTIZIALI LIBERI ALL'INTERNO DELL'URBANIZZATO anche relativi a eventuali vincoli urbanistici decaduti e non più da rinnovare
  - INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI INTERSTIZIALI LIBERI NELLE ZONE DI FRANGIA da ricomprendere all'interno del perimetro soggetto al Piano delle Regole.

## **INDIRIZZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Per quanto riguarda l'attivazione di edilizia agevolata o convenzionata, non si ritiene che l'attuale assetto territoriale permetta di pensare ad interventi autonomi con tale destinazione, fatto salvo il principio che qualora ve ne fosse la necessità le procedure sono sempre attivabili attraverso strumenti attuativi specifici.

Le politiche di edilizia residenziale pubblica potranno integrarsi con le politiche di recupero e riqualificazione del centro storico.

Potranno essere individuati interventi di edilizia convenzionata nell'ambito degli interventi di riconversione e riqualificazione, all'interno dei meccanismi degli standard qualitativi.

## **AMBITO TEMATICO STRATEGICO 2**

**POLITICHE PER IL SETTORE SECONDARIO  
"industria e artigianato"**

## VALUTAZIONI PRELIMINARI

Il settore economico delle attività produttive conta attualmente 87 unità locali delle quali 31 del settore manifatturiero di gomme, filati e prodotti chimici, 43 del settore produttivo di articoli vari e 2 del settore produttivo di articoli alimentari.

La maggior parte delle attività è localizzata all'interno di aree produttive "riconosciute urbanisticamente", le rimanenti sono diffuse all'interno del tessuto residenziale.

<b>TIPOLOGIA ATTIVITA' MANIFATTURIERE DI GOMME, FILATI E PRODOTTI CHIMICI</b>	<b>n°. ATTIVITA'</b>
Guarnizioni e articoli in gomma	22
Bottoni	3
Tessitura e filati	3
Prodotti chimici	1
Imbianchino	1
Ossidazione anodica di articoli in alluminio, decapaggio e pulitura/brillantatura di articoli metallici in genere	1
<b>TOTALE</b>	<b><u>31</u></b>

<b>TIPOLOGIA ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ARTICOLI VARI</b>	<b>n°. ATTIVITA'</b>
Carpenteria/articoli tecnici in metallo	5
Bottoni/accessori per l'abbigliamento e per il tessile	2
Articoli in legno/falegnameria	4
Riparazioni meccaniche	7
Stampi industriali	1
Estrazione/escavazione ghiaia, sabbia e affini	1
Lucidatura/verniciatura/produzione mobili e infissi	2
Lavorazione e posa tondino per cemento armato	2
Produzione impianti frigoriferi industriali	1
Attività edilizia/urbanistica	1

Agente monomandatario settore casalinghi	1
Vendita/commercio/assistenza/riparazione e manutenzione di macchine industriali	1
Montaggio e manutenzione macchine tessili	1
Distribuzione carburanti jet	1
Deposito e imbottigliamento di petrolio adulterato per uso riscaldamento (kerosene) e di autotrasporto merci per conto terzi	1
Esercizi di vicinato fiori	1
Imbianchini, rivestimenti plastici, posa tappezzerie e moquettes	1
Aziende agricole - allevamenti	10
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b>TIPOLOGIA ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ARTICOLI ALIMENTARI</b>	<b>n°. ATTIVITA'</b>
Pane e pasta	2
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>2</u></b>

Fonte: studi C.M. e ASL



## INDIRIZZI STRATEGICI

- 1- Mantenere tutte le attività presenti in localizzazioni compatibili e mantenimento e recupero di spazi per interventi di rilocalizzazione delle situazioni non compatibili con, se pur modeste, "riserve strategiche" da reperire negli eventuali interventi di riconversione;
- 2- Garantire gli attuali livelli occupazionali per gli addetti/attivi di Credaro;
- 3- Limitare le riconversioni al minimo indispensabile per garantire un assetto urbano caratterizzato da mix funzionale.

La maggiore o minore incentivazione della presenza delle attività economiche è spesso fortemente determinata dagli strumenti urbanistici, che possono porre positive condizioni di insediabilità o, viceversa, previsioni di difficoltà insediativa o di gestione dell'esistente, con conseguenze disincentivanti, che portano spesso alla chiusura delle attività economiche, al loro allontanamento e quindi alla riduzione delle opportunità di lavoro per gli abitanti insediati.

Anche per questi settori le prospettive della pianificazione urbanistica possono oggi avvalersi non solo di un quadro legislativo - soprattutto regionale – frutto di una positiva trasformazione, ma anche di una nuova e più adeguata visione delle varie problematiche che, ormai progressivamente assunta nella prassi di controllo degli strumenti urbanistici, consente alla fase di progettazione degli strumenti stessi di proporre nuove, più adeguate ed articolate possibilità.

La situazione degli insediamenti produttivi e le sue prospettive sono stati dunque valutati considerando i seguenti elementi:

- verifica degli insediamenti esistenti come prodotto dell'evoluzione economica ed insediativa rispetto alla situazione in essere alla data di avvio della formazione del PGT.
- verifica degli insediamenti esistenti in rapporto alle previsioni di incremento formulate dal Piano Regolatore Generale
- verifica degli insediamenti esistenti in rapporto alle condizioni attuali – positive o negative – di inserimento nel contesto ambientale e paesistico

- valutazione delle eventuali necessità di nuovi spazi per il trasferimento delle attività ancora presenti nelle zone residenziali, delle quali si renda opportuno favorire la ricollocazione
- valutazione delle necessità di ampliamento o di completamento degli insediamenti produttivi e commerciali già esistenti nel territorio in funzione delle loro reali esigenze di sviluppo
- valutazione del mancato sviluppo delle aree di espansione previste dal P.R.G., in rapporto alle cause che hanno determinato tale fenomeno e conseguente verifica dell'opportunità di confermare, o meno, tali previsioni nel nuovo quadro urbanistico del territorio comunale

Sulla base di questi elementi l'Amministrazione Comunale ha definito, all'interno dei propri indirizzi di politica economica, le scelte sullo sviluppo degli insediamenti produttivi, e quindi gli ambiti di consolidamento e di completamento delle attività già presenti nel territorio e gli spazi necessari ad una loro eventuale integrazione.

Per formarsi un quadro delle esigenze attualmente conoscibili, oltre che le necessarie riflessioni sull'evoluzione del settore produttivo e della sua incidenza sul territorio nell'ultimo decennio, è stato necessario considerare anche i caratteri delle richieste pervenute all'Amministrazione Comunale, a seguito dell'avviso concernente l'elaborazione del nuovo Piano, in ordine alle localizzazioni di insediamenti produttivi.

Tali richieste, che non sono state numerose, tendevano principalmente a consolidare le situazioni esistenti o a chiederne qualche completamento, mentre le più significative in termini quantitativi, erano riferite a problemi di ridestinazione di aree, rispetto alle loro destinazioni attuali nel P.R.G., o alla riconversione di insediamenti agricoli esistenti, piuttosto che all'esplicitazione di nuove esigenze o indirizzi insediativi.

Al di là del merito delle singole localizzazioni oggetto di richiesta, resta quindi il fatto che le domande presentate fanno riferimento ad un – pur legittimo - desiderio di miglioramento delle potenzialità di alcune aree o strutture, mentre non denotano una effettiva e significativa presenza di esigenze legate allo sviluppo del settore produttivo in quanto tale.

In conclusione le aree produttive già previste dal P.R.G. vigente sono in grado di rispondere anche alla domanda interna calcolata all'anno 2018.

Tuttavia va valutato che nell'offerta di posti di lavoro individuata nel calcolo teorico sopra formulato sono presenti in quantità non secondaria posti lavorativi già occupati da addetti provenienti dall'esterno del territorio e quindi che soltanto una parte dell'offerta attuale soddisfa alla domanda interna.

Sarà infine necessario ripensare ai modelli insediativi e alla qualità delle attività del settore secondario che dovrà essere sempre più improntata ad attività di alto livello qualitativo, avendo riguardo anche a quelle attività che presentino al proprio interno elevati livelli quantitativi di fasce operative connesse con la ricerca e comunque con standard contenutistici volti alla presenza di manodopera sempre maggiormente qualificata, che sia effettivamente in grado di offrire posti di lavoro sempre più qualificati in ambiti di maggiore qualità ambientale e adeguati ai sempre maggiori livelli di scolarizzazione della popolazione.

## **SCELTE LOCALIZZATIVE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Le aree ove sono presenti attività ancora in esercizio rappresentano una risorsa territoriale ed urbana da non disperdere

IL TERRITORIO TUTTAVIA NON PUO' SOSTENERE ULTERIORI PREVISIONI INSEDIATIVE DI NATURA PRODUTTIVA, SALVO MODESTE INTEGRAZIONI ALL'INTERNO DEI SEDIMI URBANISTICI GIA' DEFINITI DAL P.R.G.

Può essere considerata una verifica del potenziale riutilizzo delle aree dismesse o di futura dismissione per destinazioni produttive di "artigianato leggero" ai fini di maggiore compatibilità con le zone residenziali.

## **INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE**

- 1- Conferma degli insediamenti esistenti salve le aree di possibile trasformazione relative ad ambiti di prossimità incompatibili con i tessuti residenziali
- 2- Previsione quindi di interventi di riconversione per gli insediamenti non urbanisticamente compatibili o dismessi solo se in situazioni di incompatibilità
- 3- Normativa per gli eventuali interventi di sostituzione delle attività produttive presenti con nuove attività produttive negli insediamenti confermati al fine di garantire la compatibilità urbanistica

## **AMBITO TEMATICO STRATEGICO 3**

**POLITICHE PER IL SETTORE TERZIARIO DIREZIONALE E  
ORGANIZZAZIONE DELLE POTENZIALITA' DEI SERVIZI E  
DELLE ATTREZZATURE SOVRACOMUNALI  
POLITICHE PER IL SETTORE COMMERCIALE**

**GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

**POLITICHE PER IL SETTORE TERZIARIO DIREZIONALE E  
ORGANIZZAZIONE DELLE POTENZIALITA' DEI SERVIZI E  
DELLE ATTREZZATURE SOVRACOMUNALI  
POLITICHE PER IL  
SETTORE COMMERCIALE**

## VALUTAZIONI PRELIMINARI

**Il territorio di Credaro, non presenta particolari elementi di capacità attrattiva, per porsi come riferimento di servizi al territorio, tuttavia si ritiene che tale prospettiva possa entrare in qualche misura tra gli elementi di strategia per incentivare il recupero e la riqualificazione edilizia del centro storico e delle aree centrali lungo la via Roma e per meglio definire un ambito di centralità urbana erogatore di servizi terziario commerciali adeguati al servizio dell'utenza locale e di un bacino raggiungibile per mezzo dei percorsi della mobilità alternativa**

Incrementare l'attrattività del sistema distributivo per trattenere maggiormente all'interno del territorio di Credaro la domanda commerciale dei residenti, soprattutto per quanto concerne il settore alimentare e degli elementi di prima necessità;

Riqualificare, razionalizzare ed ammodernare il sistema distributivo di vicinato esistente, riconosciuto nel suo fondamentale ruolo urbanistico di motore delle relazioni e delle riqualificazioni dello spazio urbano e come servizio di interesse generale soprattutto per la popolazione più anziana;

Potenziare e valorizzare il sistema di vicinato nel contesto del centro storico e negli ambiti limitrofi che possono presentare una positiva capacità attrattiva per centralità e immagine;

Formazione di un più marcato nucleo di centralità urbana con il potenziamento e la definizione di un nuovo "ruolo di centralità" alle aree di prossimità del nucleo di antica formazione;

Introdurre nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, per quanto di rispettiva competenza, elementi di incentivazione per l'allocazione delle attività commerciali ai piani terra e forme di artigianato di servizio, anche innovativo, ai piani superiori ove compatibili;

Sviluppo di un "progetto della creatività giovanile" per favorire forme di artigianato leggero e di professionalità nei settori terziari che presentano positive possibilità insediative nei tessuti edificati residenziali.

**Il progressivo aumento della scolarizzazione ha già generato una crescita delle attività terziarie e di servizio con uno "spostamento" di attivi dal settore secondario alle attività terziarie.**

### LA STRUTTURA COMMERCIALE AL MOMENTO ATTUALE

<b>TIPOLOGIA ATTIVITA' COMMERCIALI</b>	<b>n°. ATTIVITA'</b>
Esercizi di media struttura di vendita	2
Esercizi di vicinato alimentari	2
Esercizi di vicinato di beni durevoli	12
Esercizi di vicinato fiori	1
Esercizi di vicinato farmacie	1
Esercizi di vicinato acconciatori – barbieri - estetisti	11
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>29</u></b>

### ATTIVITA' RICETTIVE, RISTORANTI, BAR ESISTENTI

<b>TIPOLOGIA ATTIVITA' RICETTIVE</b>	<b>n°. ATTIVITA'</b>
Bar	7
Ristorante pizzeria	6
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>13</u></b>

Fonte: uffici comunali

## INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI

- Individuazione di aree di parcheggio e di corona per il nucleo di centralità e definizione di sistemi appetibili di accessibilità pedonale per favorire la fruizione dell'offerta commerciale in un contesto di forte appetibilità ambientale e a basso impatto veicolare
- Valorizzazione e creazione di nuovi percorsi di "mobilità dolce" per una connessione con il nucleo di centralità in condizioni di qualità e di sicurezza

## INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE

- Valorizzazione delle connessioni interne per la mobilità pedonale "di qualità" con aggancio agli elementi di valorizzazione delle fasce del Oglio e della connessione con la fascia spondale dell'Oglio
- Normative sui fronti commerciali e specifica disciplina per il Centro Storico e di via Roma
- Individuazione di norme incentivanti per la realizzazione degli interventi commerciali di vicinato, di terziario e di artigianato di servizio nell'ambito di centralità urbana

## **AMBITO TEMATICO STRATEGICO 4**

**POLITICHE DI ORGANIZZAZIONE URBANA DEI SERVIZI**

## LA TEMATICA DEI SERVIZI

La tematica dei Servizi costituisce oggi elemento centrale delle politiche individuate dalla stessa Comunità Europea, come elementi indispensabili per dare ai singoli territori una reale competitività .

All'interno di questa tematica vanno inquadrati i nuovi indirizzi che emergono dalla riforma legislativa regionale, indirizzi che propongono un salto qualitativo nell'attività e nella programmazione delle Amministrazioni le quali passano da soggetti erogatori diretti di servizi a soggetti programmatori e promotori delle iniziative e degli atti necessari a fornire un'effettiva e articolata risposta ai bisogni complessivi della collettività .

Ciò comporta un'azione organica della pubblica Amministrazione che, partendo da un ruolo di ascolto e di verifica dei bisogni dei cittadini assuma successivamente un ruolo di proposta, di coordinamento e di integrazione dei possibili soggetti che possono fornire le risposte, compresa ovviamente e preliminarmente l'Amministrazione stessa.

In questo senso un ragionamento sulla struttura dei servizi può essere considerato, sotto il profilo metodologico, come l'elemento preliminare di definizione delle politiche più generali di sviluppo territoriale, laddove si valuti che nuovi sviluppi insediativi, sia del settore residenziale che delle attività economiche e produttive, possono essere ritenuti correttamente sostenibili solo se costituiscono l'evoluzione di una situazione urbana che si caratterizzi per essere in condizioni ottimali sia sotto il profilo della qualità ambientale, sia sotto il profilo della fruibilità e quindi della qualità dei servizi e della complessiva qualità della vita.

Questa scelta metodologica appare coerente con lo spirito della legge di Riforma Urbanistica ed in grado di rispondere in modo più sicuro a quella "*responsabilità attribuita dalla legge ai Comuni nella definizione delle proprie scelte di pianificazione.....*" che più volte la Giunta Regionale nei propri documenti fortemente sottolinea.

Il passo più importante che il PGT deve compiere è l'aggiornamento del concetto di "**standard**", che nella precedente strumentazione urbanistica definiva quantitativamente

le attrezzature minime necessarie all'interno del territorio comunale, sostituendolo con quello di "**servizio**", che sottintende invece un indirizzo di tipo qualitativo – prestazionale.

Il PGT si rivolgerà quindi per la definizione del fabbisogno dei servizi, non più ad abitanti ma ad utenti, con la consapevolezza che le continue modifiche in corso all'interno della situazione territoriale e sociale necessitano di un'adeguata risposta di tipo strategico al fine di poter garantire una migliore qualità urbana e ambientale e un'ottimale risposta alle esigenze dei cittadini intesi appunto quali utenti-fruitori di servizi.

Ciò consentirà di giungere alla definizione di un "quadro strutturale" dell'organizzazione dei servizi nel territorio (il Piano dei Servizi), e di procedere conseguentemente alla conferma degli standard esistenti, alla valutazione dei vincoli da reiterare per le aree non ancora acquisite, alla indicazione dei nuovi vincoli da prevedere per garantire l'attuazione complessiva del quadro definito e all'apprestamento degli elementi normativi necessari a garantire la fattibilità.

Il Piano dei Servizi sarà quindi di rilevante importanza nella definizione del futuro sviluppo del territorio comunale, e costituirà un elemento innovativo dei contenuti urbanistici della pianificazione locale, secondo i principi che verranno dettati dal presente Documento di Piano.

## VALUTAZIONI PRELIMINARI

Il fabbisogno minimo di standard alla data di riferimento degli studi per il Documento di Piano risulta già soddisfatto.

Anche la situazione dell'offerta dei servizi e attrezzature risulta sostanzialmente coerente con gli standard medi europei.

Un eventuale incremento di popolazione al 2018, secondo i trend fin qui valutati, potrebbe essere già "sostenuto" dagli standard esistenti.

Il medesimo incremento numerico potrebbe tuttavia incidere significativamente sulla capacità dei servizi di sostenere l'incremento della domanda ove si intenda mantenere livelli di qualità attualmente presenti, particolarmente per le attrezzature scolastiche.

Deve essere tuttavia valutata soprattutto la questione delle attrezzature scolastiche e della eventuale creazione di nuove polarità.

La dotazione dei servizi dovrà essere inoltre valutata in funzione dell'aggiunta dei "servizi qualitativi" ad integrazione dei "servizi minimi ordinari".

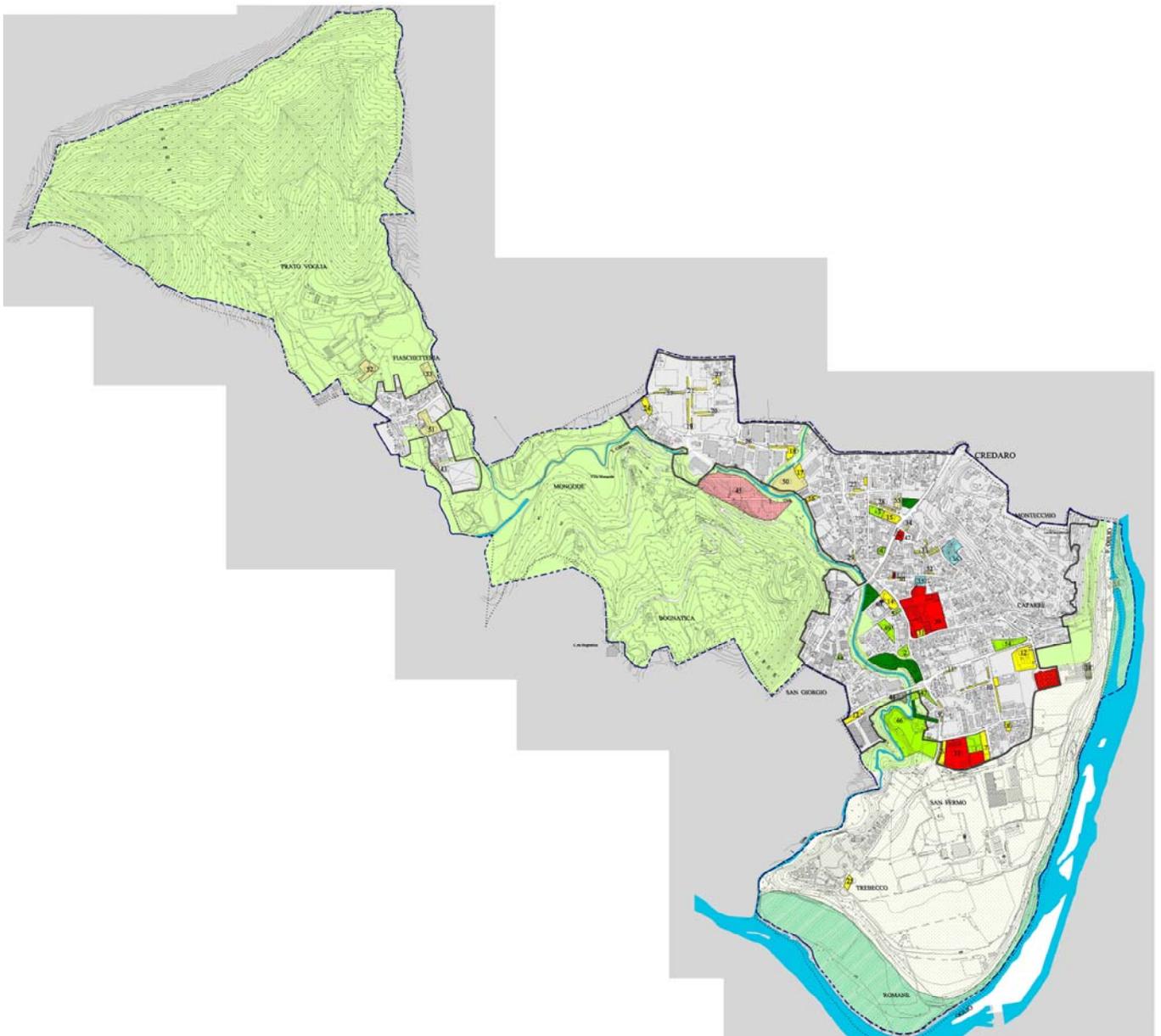
La carenza di parcheggi pubblici è uno dei principali problemi, a cui il PGT deve trovare rimedio, soprattutto nelle aree di antica formazione o realizzate nelle prime espansioni dei decenni precedenti

Oltre alle motivazioni storiche vanno aggiunte le "aggravanti urbanistiche" dovute alla presenza di modalità di utilizzazione delle volumetrie che spesso hanno portato a rendere insufficienti i parametri dotazionali della legge 51/75

## INDIRIZZI STRATEGICI

Valutazione delle aree per standards	<p>Le aree per standards saranno valutate anche in rapporto alla loro specifica attitudine a soddisfare esigenze effettive di carattere generale o a porsi semplicemente al servizio di esigenze più limitate o specifiche. Questa valutazione consente di riflettere sulla effettiva portata dell'interesse pubblico di ogni singola area e quindi di poterne prevedere con cognizione di causa la necessità di mantenimento al servizio delle varie necessità pubbliche o collettive.</p>
Classificazione degli standards	<p>Per <b>standards di interesse generale</b> s'intendono tutti gli standards che rivestono un ruolo primario all'interno del territorio comunale, di utilità pubblica e di fruizione da parte di tutti i cittadini, che è bene che siano di proprietà comunale</p> <p>Per <b>standards di interesse primario (o d'ambito)</b> sono da intendersi tutti quegli standards con finalità pubblica che di fatto non sono funzionali all'intera collettività, ma solamente ad un ambito specifico, ovvero l'intorno urbano nel quale sono collocati.</p> <p>Per <b>standards di interesse specifico</b> sono da intendersi tutti quegli standards organizzati per offrire un servizio limitatamente ad una specifica attrezzatura</p> <p>Per <b>standards "impropri"</b> sono da intendersi tutti quegli standards presenti sul territorio che hanno finalità pubbliche, ma che di fatto non erogano servizi utili per la collettività</p>

- Valutazione funzionale degli standard esistenti in rapporto all'effettiva rispondenza all'interesse pubblico
- Possibilità di retrocessione degli "standard impropri"
- Definizione di una nuova modalità di disciplinare il rapporto tra nuovi insediamenti (o ristrutturazioni e riconversioni di dimensioni significative) e fabbisogni della sosta
- Ridefinizione dei contributi urbanizzativi in rapporto alle modalità di sfruttamento dei volumi esistenti e/o edificabili e non più semplicemente con rapporto percentuale ai volumi (abitanti teorici)



*Standard esistenti*

**SCELTE LOCALIZZATIVE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

- Attivazione di interventi negoziati per l'acquisizione e la realizzazione di nuove aree

- per servizi e attrezzature in specifiche situazioni localizzative
- Individuazione dell'area per il campo sportivo nella parte a monte della piana di Trebecco

### **INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI**

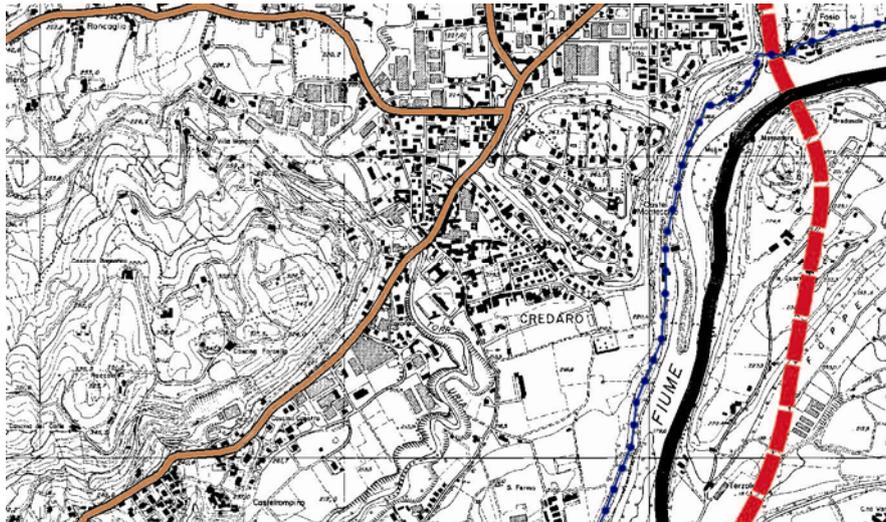
- Definizione di normative specifiche per raggiungimento degli obiettivi strategici di compensazione, perequazione, sussidiarietà, adeguatezza
- Definizione della mobilità per l'attuazione del nuovo centro sportivo in regime di compensazione e sussidiarietà

### **INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE**

Prevedere adeguate forme di intervento negoziato per garantire una ottimale quantità di dotazioni all'interno dei meccanismi per la definizione degli standard qualitativi negli ambiti di riconversione e incentivi all'interno dei meccanismi di sussidiarietà.

## **AMBITO TEMATICO STRATEGICO 5**

**INTERVENTI E ORGANIZZAZIONE DEI SISTEMI DELLA MOBILITA'  
E DELLE INFRASTRUTTURE**



*Infrastrutture per la mobilità (estratto tav. e3 PTCP Provincia di Bergamo)*

## INDIRIZZI STRATEGICI

- Individuare nuove e diverse gerarchie della viabilità in grado di regolare organicamente i flussi veicolari in funzione delle capacità di traffico delle infrastrutture e in funzione delle destinazioni d'uso del territorio, per consentire la razionalizzazione dei flussi con evidenti benefici sulla qualità ambientale complessiva del territorio e sul sistema della viabilità locale, in attesa della definitiva soluzione di spostamento della S.P. 91
- Funzionalizzazione ulteriore della viabilità del comparto sud mediante il nuovo ponte sull'Uria per una migliore connessione con le aree verso il territorio di Castelli Calepio

## SCELTE LOCALIZZATIVE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

- Definizione di un sistema di accessibilità al territorio e di attraversamento che non interferisca con il sistema delle aree di centralità urbana (benefici connessi: viabilità interna più fluida, riduzione emissioni acustiche e emissioni inquinanti)

## INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE

- Individuare specifica normativa per la riqualificazione ambientale e paesistica degli assi direttori della mobilità urbana
- Definire strutture di accessibilità diretta alla viabilità secondaria al fine di collegare le aree periferiche del territorio alle arterie principali (accessibilità migliore alle zone collinari e frazioni)

## **AMBITO TEMATICO STRATEGICO 6**

**LA STRUTTURA E L'ARTICOLAZIONE DEL  
SISTEMA DEL "VERDE FRUIBILE"**

## **VALUTAZIONI PRELIMINARI**

Il comune di Credaro possiede una discreta dotazione di aree a verde pubblico, con un sistema di servizi ben strutturato sul territorio.

## **INDIRIZZI STRATEGICI**

- Potenziare gli spazi di verde pubblico attrezzato, connesso ove possibile con la rete pedonale e ciclabile di raccordo tra i vari spazi;
- Evitare la creazione di spazi verdi frazionati difficilmente gestibili e godibili dalla cittadinanza.

## **SCELTE LOCALIZZATIVE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

- Valorizzazione delle aree spondali dell'Oglio quale sistema di percorsi fruibili, non solo ecologico – ambientali ma con funzione di connessione privilegiata dei nuclei esterni con i grandi parchi e gli ambiti di centralità, anche mediante individuazione di specifica normativa.

## **INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI**

- Individuazione dei meccanismi di perequazione e compensazione per i nuovi verdi "fruibili" anche mediante definizione di eventuali indici volumetrici compensativi.

**AMBITO TEMATICO STRATEGICO 7**

**POLITICHE PER IL SETTORE PRIMARIO**

Secondo la legge 12/2005 non "tutte le aree rurali" sono "aree destinate all'agricoltura". Le aree destinate all'agricoltura sono quelle aree che, sulla base di scelte strategiche, - "tenuto conto delle proposte dei Comuni" - vengono individuate dal PTCP come "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico", eventualmente integrate dal Comune con altre "aree rurali" che si intendono ulteriormente destinare all'attività agricola.

Le aree destinate all'attività agricola sono oggi da considerare come aree aventi valore strategico nell'organizzazione delle attività economiche del territorio provinciale e comunale, e quindi frutto di una scelta nella quale gli elementi e i caratteri della "ruralità" sono fondamento e presupposto per l'utilizzazione dei suoli a fini economico-produttivi.

## VALUTAZIONI PRELIMINARI

LA NUOVA MODALITÀ DI APPROCCIO ALLE TEMATICHE DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE HA RESO NECESSARIA UNA PUNTUALE INDIVIDUAZIONE E VERIFICA DELLE AREE DESTINATE ALL'IMPRENDITORIA DEL SETTORE PRIMARIO.

L'AGRICOLTURA HA OGGI UNA PRESENZA MARGINALE NEL TESSUTO ECONOMICO DI CREDARO.

All'interno del territorio di Credaro non appare quindi strategico per l'economia complessiva individuare **aree destinate alle "attività produttive primarie"** (art. 8, comma 2, lett.b) che **assumano carattere di "zone produttive"**

- La disciplina di piano in tal caso dovrebbe avere una struttura normativa analoga a quella delle "zone produttive", ovviamente rapportata alla specificità delle funzioni agricole e della collocazione delle aree nel contesto del territorio comunale.
- Tale disciplina quindi dovrebbe essere volta a comprendere l'insieme complesso delle esigenze dell'imprenditoria agricola, anche nelle sue componenti tecnologiche e operative di maggiore "rischio ambientale e paesistico", per **determinare le regole del "fare bene", mediante un'attenta azione di orientamento e disciplina degli interventi, che potrà anche condurre alla formazione di "nuovi paesaggi delle aree coltivate"**

## INDIRIZZI STRATEGICI

In linea di principio non si verifica la necessità di individuare aree da destinare all'attività agricola in senso fortemente imprenditoriale con ampi margini di modificazione del quadro paesistico (serre, capannoni ecc.) ma di incentivare la presenza delle attività compatibili con il territorio e i suoi valori ambientali.

## SCELTE LOCALIZZATIVE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

- La modesta incidenza nel tessuto economico di Credaro delle attività del settore primario conduce alla scelta di **non individuare "aree destinate all'attività agricola"** ma di **definire il territorio rurale nel suo complesso come "ambito di valore paesaggistico ambientale ed ecologico"**.  
Ciò consentirà di inquadrare le attività dell'agricoltura, pur all'interno della loro specificità economica, come primo ed importante presidio della qualità del territorio.
- Si individua comunque la **necessità di mantenere le realtà agricole locali** e di favorirne lo sviluppo in forme compatibili con la rilevanza ambientale e paesistica dei luoghi.
- Si ritiene necessario **promuovere forme anche innovative di attività** connesse a quella agricola che possano contribuire al miglioramento della redditività delle aziende e **rilanciare il ruolo del territorio di Credaro, sia sotto il profilo dell'economia rurale che dell'innovazione**, anche con forme collaterali di supporto ad un **possibile ruolo all'interno di prospettive connesse con l'attività turistica**.

## INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI

Il tema dei servizi sarà definito nel quadro generale delle attrezzature e non vede specifiche necessità di intervento per le aree rurali.

## INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE

- **Promuovere forme di “presidio territoriale” in zone caratterizzate da modesta presenza dell’attività agricola anche da parte di soggetti non imprenditori ma interessati all’attività di coltivazione dei suoli in forma “secondaria” (montagna, collina...), che possono essere favorite individuando le aree rurali all’interno della disciplina delle “aree di salvaguardia ambientale e paesistica”, ove è possibile contenere eventuali fenomeni di utilizzo “pesante” dei suoli a fini agricoli e aprire, con attente e opportune regole, alle attività di presidio dei territori rurali e di coltivazione anche a nuovi soggetti non imprenditori**
- **Rimuovere normativamente le difficoltà ad effettuare interventi incisivi rispetto a variazioni di fatto delle “modalità d’uso” e dei “cambi di destinazione”, successivamente alla verifica dei requisiti soggettivi, effettuata in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi, che potranno essere superate con l’individuazione chiara dei soggetti aventi titolo e delle regole di intervento**
- **Definire norme chiare che eliminino situazioni di contenzioso con le categorie imprenditoriali agricole in ordine alle limitazioni degli interventi di infrastrutturazione ed edificazione a fini agricoli che potranno porre limiti giuridicamente più certi essendo finalizzate a perseguire obiettivi di carattere ambientale e paesistico**
- **Definire quindi specifici e adeguati riferimenti normativi e limiti per le esigenze di infrastrutturazione e di utilizzazione dei suoli relativi a nuove modalità e tecnologie di conduzione dell’attività agricola che possono determinare situazioni fortemente problematiche, inserendosi nelle maglie della legge spesso in modo “improprio” (serre, tunnel, ecc.)**
- **Incentivare il recupero dei fabbricati rurali per il mantenimento dell’assetto idrogeologico del territorio e per il recupero dell’importante patrimonio di testimonianza di architettura rurale**
- **Studiare un sistema di strade rurali, anche in coerenza con le previsioni della VASP del PIF, privilegiando i tracciati esistenti o facenti parte del demanio pubblico comunale, che permetta di raggiungere razionalmente il maggior numero possibile di fabbricati e garantisca l’ adeguamento paesistico ambientale dei tracciati**
- **Prevedere incentivi economici per il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati, da parametrarsi agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione.**

## **AMBITO TEMATICO STRATEGICO 8**

**L'ORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE-PAESITICO  
E DELLE RETI ECOLOGICHE**

## 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 generali del quadro delineato dal presente documento e di quelle specifiche del Piano delle Regole 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 per definire il quadro generale si è tenuto conto degli elementi 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.

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".

## **Beni ambientali vincolati**

I vincoli ambientali rappresentano nella gestione delle trasformazioni territoriali dei punti di riferimento con i quali i cittadini si devono confrontare per garantire la compatibilità fra l'intervento previsto ed il rispetto delle peculiarità paesaggistiche dell'area.

La tipologia e la localizzazione dei vincoli è stata definita attraverso l'esame degli elementi fisico-naturali e delle strutture antropiche esistenti sul territorio di Credaro, ricercando informazioni nello Studio Geologico Comunale, nel Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA) della Regione Lombardia ed analizzando la Tavola dei Vincoli presente nel Sistema Informativo Territoriale (SITER) della Provincia di Bergamo.

Da tale ricerca risulta che nel territorio in esame sono presenti i seguenti beni vincolati:

- corsi d'acqua superficiali vincolati ai sensi dell'art. n.142, comma 1, lettera c, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con la relativa fascia di rispetto di 150 m.:
  - Torrente Udriotto (tratto vincolato dallo sbocco alla biforcazione sotto Salatina);
  - Torrente Uria (tratto vincolato dallo sbocco alla biforcazione sotto Tabacchi);
  - Fiume Oglio (tratto vincolato: tutto il tratto che costeggia Credaro).

Pertanto l'area soggetta al vincolo ai sensi dell'art. n.142 comma 1, lettera c, riguarda la zona compresa entro la distanza dei 150 m dal corso d'acqua per la quale gli interventi edilizi dovranno essere esaminati da apposite commissioni ambientali per il rilascio dell'autorizzazione paesistica.

- La porzione nord del territorio comunale e la fascia a sud a ridosso del Fiume Oglio, è classificata come "Ambito di particolare interesse ambientale" (Valli dell'Iseo e del Cherio).

Queste zone sono state individuate con la D.G.R. n. 4/3859 del 10.12.1985, in attuazione delle disposizioni della L. 431/85, art.1-ter., in attesa dell'adozione del Piano Paesistico Regionale previsto dalla stessa legge.

Il Piano Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n.7/197 del 06/03/2001, ha successivamente distinto all'interno di questa categoria due tipologie di ambiti di tutela:

- gli ambiti di elevata naturalità, definiti dall'art.17 delle Norme di Attuazione come "quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata".

- gli ambiti di specifico valore storico-ambientale e di contiguità ai parchi regionali individuati puntualmente dall'art. 18 delle Norme di Attuazione.

Nel caso del Comune di Credaro la porzione a nord del territorio comunale ricade negli "Ambiti di elevata naturalità", normati dall'art.17 del PTPR: nello specifico è vincolato il territorio comunale al di sopra della linea di livello 400 m. in questi ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire, non impedire e non ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza ed alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazioni provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

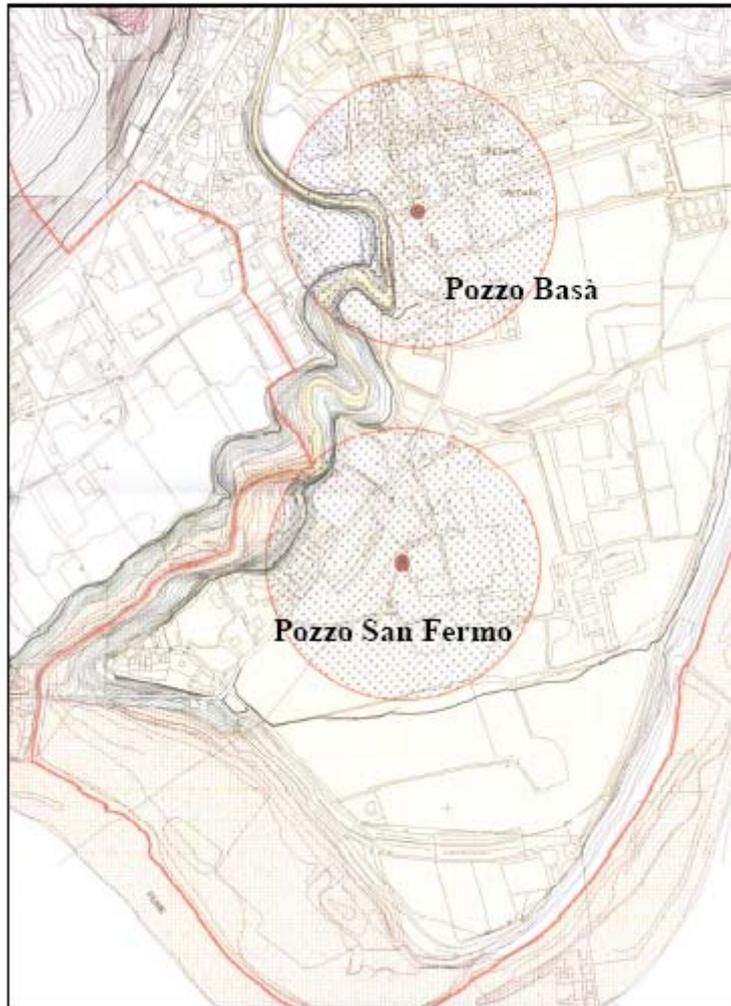
La porzione a sud del territorio comunale, a ridosso del Fiume Oglio ricade negli "Ambiti di contiguità ai parchi regionali" dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud, normati dall'art. 18 del PTPR: nello specifico risulta vincolato il territorio comunale ad est della strada da Sarnico, Tagliuno, Palazzolo all'incrocio con la ferrovia Bergamo-Brescia.

La disciplina paesistica specifica che relativamente agli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord, Oglio Sud e Sud Milano, i Piani Territoriali di Coordinamento delle Province di Milano, Bergamo, Brescia, Cremona e Mantova, per i territori di rispettiva competenza dovranno assicurare la coerenza con le previsioni dei PTC dei Parchi per le aree esterne ai parchi ed il coordinamento tra le previsioni e le disposizioni dei PTC delle Province stesse; fino all'entrata in vigore dei PTC provinciali valgono le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

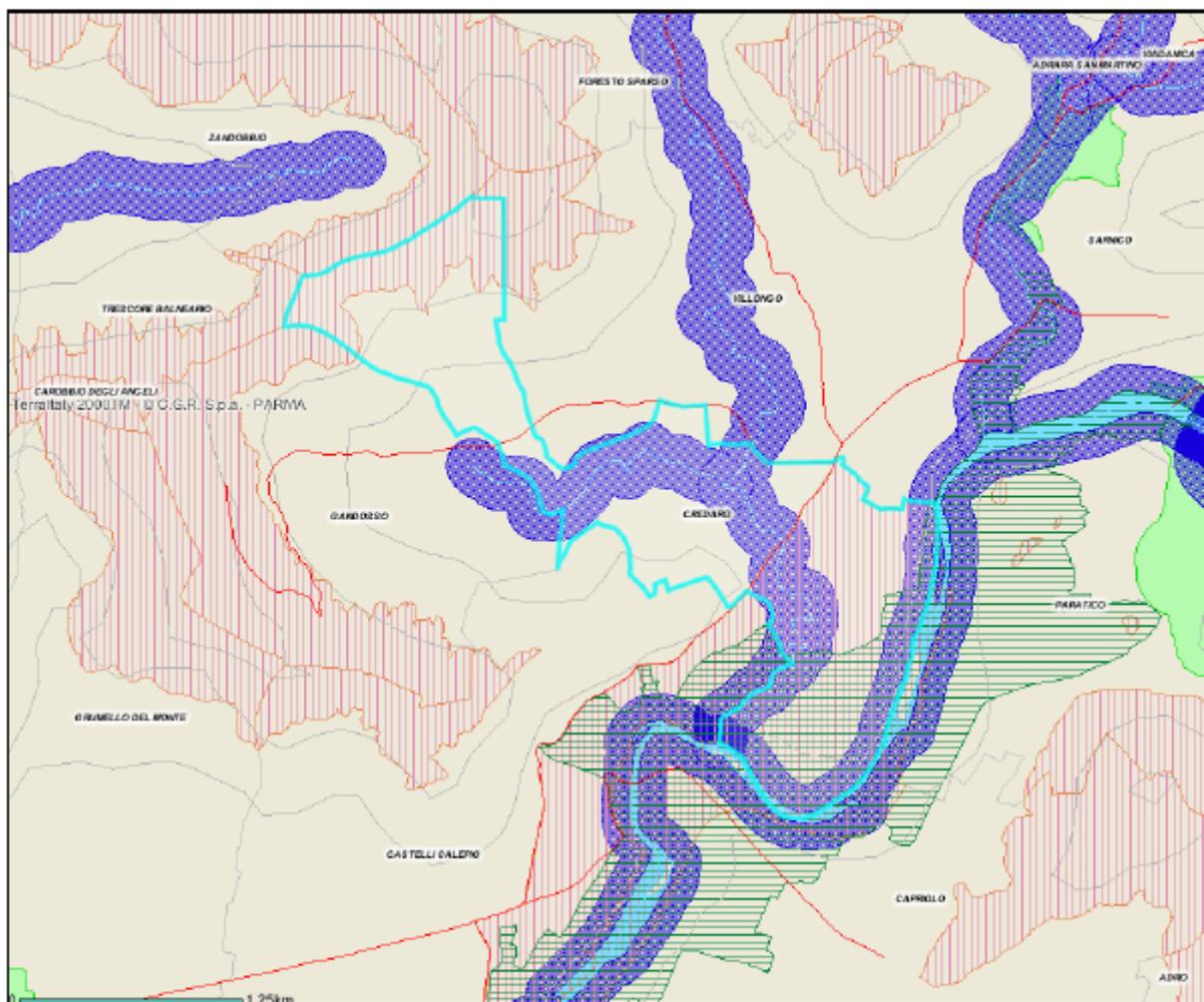
- Particolare tutela deve essere garantita alle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (ai sensi del D.Lgs. 258/2000, Art.5): 10 metri intorno alla

captazione per l'area di tutela assoluta e 200 metri per la zona di rispetto (Pozzo Basà e Pozzo San Fermo).

- Aree coperte da boschi e foreste sottoposte a vincoli ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera g, del D.Lgs. 42/2004.



Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (Fonte: Studio Geologico Comunale)



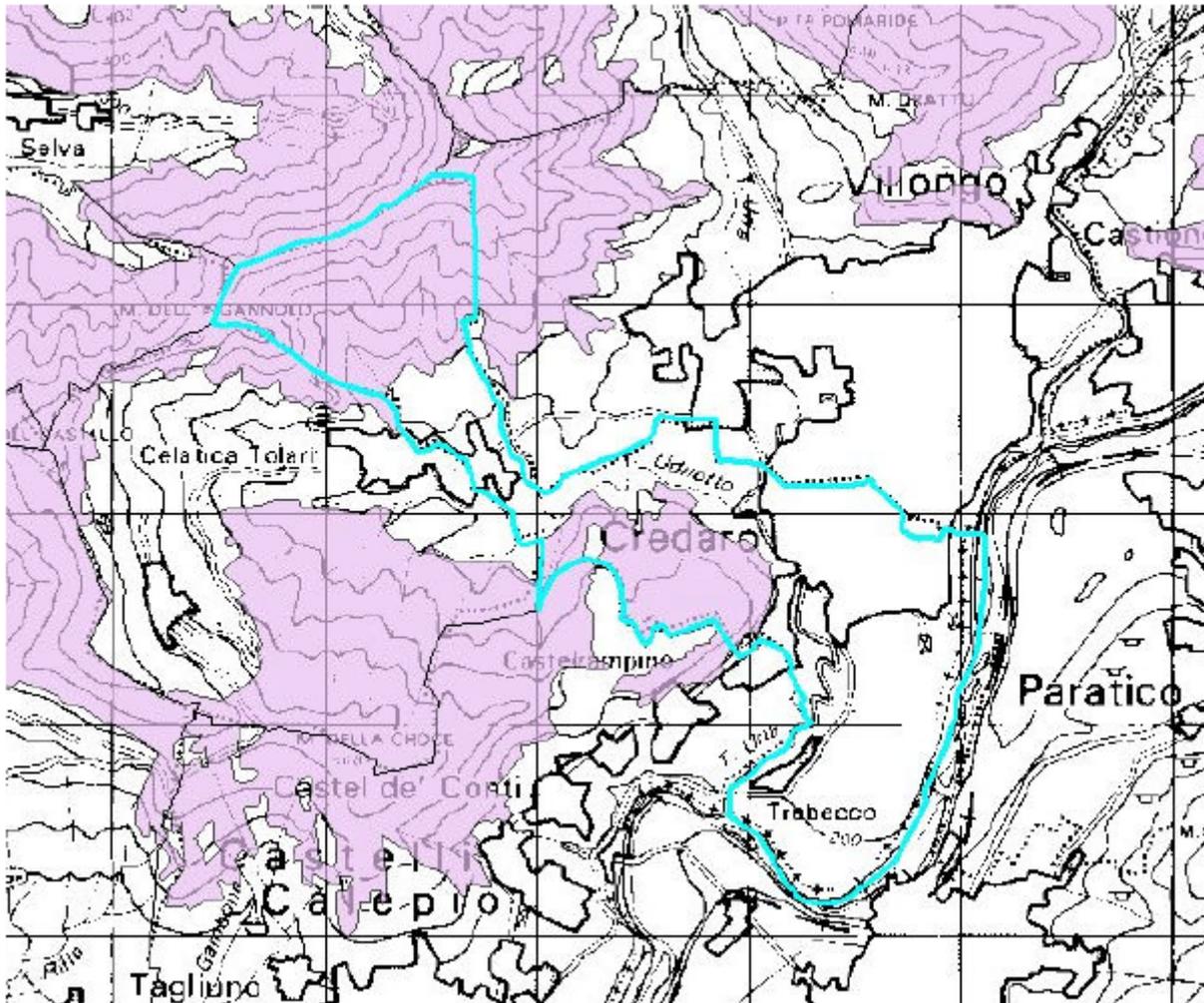
### Legenda

<p><b>Bellezze insieme</b> Vincoli B. insieme</p> <p></p>	<p><b>Parchi</b> Vincoli Parchi</p> <p></p>
<p><b>Corsi d'acqua</b> Corsi d'acqua vincolati</p> <p></p> <p>Alvei fluviali vincolati</p> <p></p> <p>Area di rispetto fiumi (150 m)</p> <p></p>	<p>Perimetro area B. assieme</p> <p><b>Ambiti di interesse ambientale</b> L. 431/85 art.1ter</p> <p></p>
<p><b>Laghi</b> Aree di rispetto laghi (300 m)</p> <p></p>	<p><b>Inquadramento territoriale</b> Rota viaria secondaria</p> <p></p> <p>Curve di livello</p> <p></p>
	<p><b>Confini amministrativi</b> Comune</p> <p></p> <p>Provincia</p> <p></p>

Vincoli ambientali nel territorio comunale di Credaro (Fonte: SIBA Regione Lombardia)



- Il territorio di Credaro e nello specifico la porzione a nord a ridosso del Monte Ingannolo ed a una posizione del territorio sul confine con il Comune di Castelli Calepio, a sud rispetto al corso del Torrente Udriotto, è sottoposta a vincolo idrogeologico (ai sensi del R.D. n. 3267/1923).



Vincolo idrogeologico, Comune di Credaro (Fonte: SITER della Provincia di Bergamo)

- Il vincolo cimiteriale è stato istituito attraverso il regolamento di polizia mortuaria contenuto nel D.P.R. n.285 del 10/09/1990. all'art. 57 viene stabilita una fascia di rispetto che per i comuni con un numero di abitanti inferiore a 10.000 abitanti è pari a 50 m.  
Nell'ambito del territorio di Credaro è presente un'unica area cimiteriale, localizzata nella porzione meridionale del Comune, in località San Fermo.

Per quanto riguarda gli *obiettivi generali del Documento di Piano* relativi al sistema paesistico-ambientale e delle reti ecologiche del territorio di Credaro, si deve:

- garantire un'adeguata attenzione alle tematiche di salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali locali, tra le quali si considerano anche i valori dell'identità storica e del paesaggio (attraverso *obiettivi specifici* quali: definire classi di sensibilità paesistica del territorio al fine di tutelare e valorizzare la componente del paesaggio; tutelare le componenti morfologiche, simboliche e vedutistiche che contribuiscono alla definizione del paesaggio locale; tutelare le aree classificate come "zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesistica"; salvaguardare i valori ambientali biologici e naturalistici; rafforzare l'identità dei siti e dei luoghi; potenziare le opportunità culturali e di fruizione ricreativa per gli abitanti);
- garantire il riequilibrio ecologico, l'aumento delle capacità di auto depurazione del territorio (attraverso *obiettivi specifici* quali: conservazione ed incremento della biodiversità).

L'Amministrazione Comunale di Credaro intende riconoscere il nuovo PGT quale strumento di maggiore definizione paesistica, imponendo al regime dei suoi trattati una disciplina volta alla specifica tutela e valorizzazione del paesaggio locale.

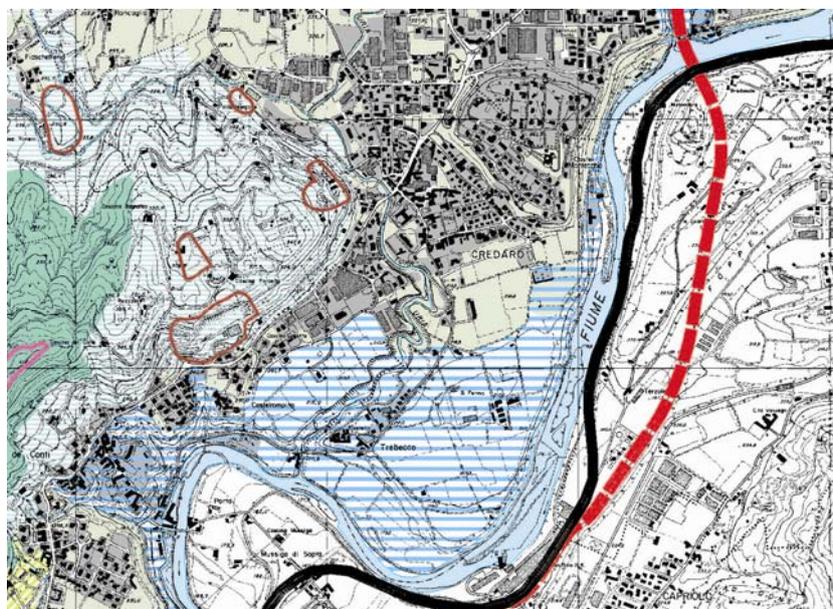
## VALUTAZIONI PRELIMINARI

Le caratteristiche ambientali e paesistiche del territorio di Credaro si definiscono nella struttura dei sistemi collinari ad est, nel sistema dell'asta fluviale del Oglio, a nord-ovest, e nella connessione ad ovest dei due ambiti determinata dal sistema dei grandi verdi urbani.

Il territorio pedecollinare è definito dal PTCP della Provincia di Bergamo come "versante delle zone collinari e pedemontane (art. 59 NdA) e costituisce "struttura naturalistica primaria" del Sistema della Rete ecologica Provinciale.

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche possono essere indicate come **aree non preordinate " all'attività agricola"** ma alla funzione più propria della salvaguardia e tutela dei "valori paesaggistico-ambientali ed ecologici".

Tali aree non sono più aree agricole "improprie" ma territori con caratteri e finalità peculiari e specifiche **ove la "ruralità" è, in questo caso, fattore determinante per la caratterizzazione degli elementi ambientali e paesistici e consente la loro valorizzazione e il loro mantenimento.**



*Paesaggio e ambiente(estratto tav. e2 PTCP Provincia di Bergamo)*

## **INDIRIZZI STRATEGICI PER IL PIANO DELLE REGOLE**

### **GLI OBIETTIVI GENERALI AMBIENTALI E PAESISTICI**

Gli obiettivi generali per la tematica paesistica faranno riferimento ai seguenti schemi disciplinari per l'identificazione e la costruzione dell'assetto paesistico

**IDENTIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI  
DEL LUOGO-DEL CONTESTO-DEL PAESAGGIO  
CHE HANNO CONDOTTO ALLA DEFINIZIONE DELLA COPONENTE PAESISTICA DEL DDP**

**IL LUOGO**

"INSIEME/SOMMA DELLE COSE"

**L'AMBIENTE**

"RELAZIONE TRA LE COSE"

**IL PAESAGGIO**

"IMMAGINE/ESPERIENZA SENSIBILE DEL LUOGO NEI SUOI CONTENUTI  
PERCETTIVI E NELLA SUA DISTINGUIBILITA'/UNICITA'!

**IL CONTESTO**

"RAPPORTO RELAZIONALE TRA I LUOGHI E I PAESAGGI"

**CONOSCERE IL TERRITORIO COME "LUOGO"  
RICONOSCERE IL TERRITORIO COME "PAESAGGIO"  
VALORIZZARE IL TERRITORIO COME "CONTESTO"**

## LA SALVAGUARDIA DEI VALORI

### QUALI?

#### I VALORI AMBIENTALI:

- BIOLOGICI
- NATURALISTICI

#### I VALORI PAESISTICI:

- ELEMENTI CHE CARATTERIZZANO LA PERCEZIONE DI INSIEME DI UN LUOGO
- ELEMENTI CHE CARATTERIZZANO LA PERCEZIONE DI INSIEME DI UN CONTESTO
- ELEMENTI PERCEPIBILI ALLA "SCALA DEL CONTESTO"

### DOVE?

SULLA BASE DI UNA COMPLETA RICOGNIZIONE DEL TERRITORIO:

- RICONOSCERE LA PRESENZA DEI VALORI E DEI LORO CARATTERI
- INDIVIDUARE I LUOGHI OVE SONO COLLOCATI

### COME?

- IDENTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' E DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE
- PREDISPOSIZIONE DELLE REGOLE E INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI APPLICAZIONE

## PRINCIPALI ELEMENTI DEL SISTEMA DI AZIONI

- Individuare gli ambiti di elevata naturalità;
- Individuare eventuali ambiti da riservare a parco anche di interesse sovracomunale;
- Individuare i percorsi di interesse paesaggistico;
- Individuare e classificare i fabbricati connotativi dell'architettura rurale;
- Individuare e caratterizzare gli ambiti aventi sensibilità paesistica omogenea;
- Potenziare le opportunità culturali e di fruizione ricreativa per gli abitanti;
- Rafforzare l'identità dei siti e dei luoghi;
- Valorizzare le presenze storico-paesistiche ed architettonico-ambientali;

## SCELTE LOCALIZZATIVE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

- Riconoscimento del Parco Locale di interesse sovracomunale lungo l'asta del fiume Oglio come elemento forte del sistema paesistico - fruitivo, con la possibilità di individuazione di corridoi ecologici lungo i reticoli del torrente Uria, per la connessione con gli ambiti di elevata naturalità;

## INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI

- Definizione della rete ecologica locale
- Conservazione e incremento della biodiversità
- Riequilibrio ecologico e aumento della capacità di autodepurazione del territorio

## INDIRIZZI PER IL PIANO DELLE REGOLE

**IL PIANO DELLE REGOLE PRELIMINARMENTE CURERÀ LA DEFINIZIONE E LA VALORIZZAZIONE:**

- 1. DEI CARATTERI PERCEPIBILI DEL CONTESTO COME INSIEME DI ELEMENTI NATURALI E DI TRASFORMAZIONE CHE CONNOTANO -ALLA SCALA DELLA PERCEPIBILITÀ (PAESAGGIO)- LA "SITUAZIONE GENERALE AL CONTORNO" DEGLI AMBITI URBANI IDENTIFICATI**
- 2. DEGLI ELEMENTI DI RELAZIONE CON -E TRA- I LUOGHI DI PERCEZIONE DEI CONTESTI PAESISTICO AMBIENTALI**

- In ordine alla disciplina delle attività agricole il PdR dovrà individuare le regole e i comportamenti necessari a **perseguire la "salvaguardia paesaggistico-ambientale ed ecologica"**, sapendo **discernere, all'interno dei possibili interventi inerenti la coltivazione dei suoli, quelli che possono contribuire al raggiungimento di tali finalità** nelle forme e nei modi previsti dal Progetto di Piano.

Ciò dovrà condurre alla definizione dei caratteri e dei criteri per il riconoscimento dell'attività agricola avente valore economico – imprenditoriale e delle possibilità di intervento a fini agricolo – colturali di soggetti non imprenditori, con specifiche autonome forme di disciplina operativa

In ordine alla salvaguardia ambientale, paesistica e storico culturale il PdR dovrà

- individuare e caratterizzare gli ambiti aventi sensibilità paesistica omogenea
- individuare gli ambiti di elevata naturalità
- individuare eventuali ambiti da riservare a parco anche di interesse sovracomunale
- individuare i percorsi di interesse paesaggistico
- il rilievo dei luoghi del culto, della storia, della leggenda e della natura del territorio comunale
- individuare e classificare i fabbricati connotativi dell'architettura rurale seriana

## **AMBITO TEMATICO STRATEGICO 9**

**PROMOZIONE E ATTUAZIONE DI INTERVENTI  
PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI  
E IL CONTENIMENTO DEI CARICHI AMBIENTALI**

**PROMOZIONE E ATTUAZIONE DI INTERVENTI  
PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI  
E IL CONTENIMENTO DEI CARICHI AMBIENTALI**

## VALUTAZIONI PRELIMINARI

**Il Comune di Credaro riconosce nella difesa dell'ambiente, nella riduzione di tutti gli sprechi energetici e nel contenimento delle emissioni che possono alterare il clima nonché nella sostenibilità ambientale della crescita economica una necessità improcrastinabile per garantire un ambiente vivibile alle generazioni future.**

In tal senso intende promuovere la sostenibilità ed il miglioramento della qualità del costruito allo scopo di perseguire il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni climatiche, del comfort abitativo e dei costi diretti e indiretti della produzione edilizia.

## INDIRIZZI GENERALI

Sollecitare i cittadini e gli operatori a prendere coscienza della necessità di affrontare la "questione ambientale" come questione sempre più presente e necessitante di una attenta e profonda riflessione.

Porsi responsabilmente obiettivi chiari di sostenibilità ambientale sui quali far convergere il consenso dei vari "attori" definendo un insieme programmatico di interventi necessari.

L'insieme degli obiettivi, se perseguito, garantisce il raggiungimento di traguardi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico che, nel loro insieme determinano un livello adeguato di qualità urbana e della vita e può assicurare una più certa prospettiva alle generazioni future.

Indirizzare gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica verso risultati di reale e positiva sostenibilità.

Proporre un quadro di riferimento per meglio valutare i contenuti necessari dei progetti che intendono porsi nel solco della sostenibilità e della qualità ambientale.

Individuare gli obiettivi minimi per consentire all'Amministrazione di verificare non solo la loro presenza nei progetti ma anche di coglierne e valutarne l'efficacia rispetto ai traguardi che si intendono raggiungere.

Prevedere in prospettiva l'assunzione di provvedimenti di incentivazione che potranno essere verificati e commisurati in rapporto alle indicazioni del presente documento.

## INDIRIZZI STRATEGICI

Eliminare i carichi indotti sull'ambiente esterno dall'attività di costruzione edilizia e dall'utilizzo e gestione dei fabbricati. Tali carichi riguardano tutti quegli effetti che incidono sui tre principali elementi costitutivi dell'ambiente: terra, acqua, aria. In via preliminare e generale devono essere poste in essere le seguenti azioni:

- Garantire che l'intervento edilizio non determini una diminuzione della qualità del sito nel quale viene a collocarsi è - prima ancora che elemento importante sotto il profilo del bilancio energetico generale - anche dato elementare per un corretto approccio progettuale in rapporto al mantenimento della qualità urbana nel suo complesso.
- Gli interventi sul sito devono comunque assicurare il mantenimento e la costituzione di tutti quegli elementi che necessitano di particolari accorgimenti per non incidere direttamente e/o indirettamente sul fabbisogno di consumo energetico e sul bilancio globale della richiesta di energia all'interno del territorio considerato.
- I caratteri costruttivi dell'involucro e i materiali edilizi che lo costituiscono devono contribuire alla determinazione di una situazione interna gradevole e salutare, garantendo la qualità del microclima degli spazi abitativi in ordine a: temperatura, umidità, circolazione dell'aria, insonorizzazione e permeabilità al vapore e devono mirare, con l'uso di materiali e sistemi costruttivi appropriati a garantire uno stato di equilibrio della "radiazione di fondo naturale"
- Perseguire la minimizzazione del fabbisogno di energia e l'utilizzazione di energie rinnovabili e/o di combustibili a basso impatto ambientale
- Garantire la necessaria limitazione del consumo della "risorsa acqua", oggi sempre meno disponibile e sempre più preziosa
- La salubrità complessiva dell'edificio, ma anche la salubrità del sito e dell'ambiente urbano, devono essere perseguiti sia mediante la limitazione delle emissioni e della formazione di situazioni inquinanti, ma anche attraverso l'uso di materiali e tecniche costruttive adeguate.

**NOTE FINALI**

**LE NORME DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

L'interdipendenza tra il quadro del nuovo progetto urbanistico e la sua normativa di attuazione sono un punto essenziale al quale è stata posta una particolare attenzione nella stesura del PGT , all'interno del quale una diversa e più complessa ed organica suddivisione delle competenze in materia di disciplina del territorio<sup>1</sup> e una attenta definizione delle Norme che le governano, sono i fatti che maggiormente distinguono il nuovo progetto del Piano di Governo del Territorio rispetto al "vecchio P.R.G."

La maturazione di una diversa cultura urbanistica a tutti i livelli (politici, amministrativi, tecnici, culturali, ecc.) ha portato nell'ultimo decennio a modificazioni significative del quadro legislativo della nostra Regione, il quale è via via notevolmente cambiato rispetto alla situazione normativa, statale e regionale, fino al definitivo varo della Riforma Urbanistica Regionale attuata con l'entrata in vigore della LR 12/2005..

Tutto ciò è avvenuto a partire dall'entrata in vigore della Legge 142/90, che ha portato significativi mutamenti nella materia dell'ordinamento delle Autonomie Locali, alla successiva legge 241/90 che, introducendo nuove norme in materia di procedimento amministrativo, ha determinato una forte innovazione nell'indirizzo della semplificazione normativa e procedurale e dell'attenzione ai diritti del cittadino, attraverso gli obblighi di informazione e di partecipazione alle procedure.

Ad esse si aggiungerà successivamente la progressiva emanazione dei provvedimenti per la riforma della Pubblica Amministrazione, che ha determinato importanti variazioni dei ruoli e delle responsabilità all'interno della stessa, e una diversa distribuzione delle attribuzioni dei poteri e delle competenze tra gli Amministratori eletti e i Funzionari.

Queste riforme hanno determinato un complesso di nuovi indirizzi e orizzonti delle Autonomie Locali e, quindi, nuove modalità di rapporti, nuove attribuzioni di responsabilità decisionali e di controllo tra gli Enti di governo delle realtà territoriali alle varie Scale (Regioni, Province e Comuni).

---

<sup>1</sup> Il PGT agisce all'interno di tre atti ciascuno autonomo, ma interdipendenti tra loro: il presente Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Nel settore più specifico della materia urbanistica sono intervenute nuove normative a livello statale, ma, soprattutto nel territorio lombardo, si è andata attuando progressivamente la riforma della legge urbanistica, attraverso una serie successiva e organica di provvedimenti legislativi di portata fortemente innovativa, sia in materia di procedure sia di contenuti.

Di questi importanti provvedimenti basta ricordare:

- la Legge n. 19/92 in materia di Variazioni essenziali nell'attività edilizia, di definizione delle destinazioni d'uso e di attuazione dell' art. 25 della Legge 47/85,
- la Legge n. 20/92 in materia di norme sugli standards per Attrezzature di culto e servizi religiosi,
- la Legge n. 26/95 in materia di modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura,
- la Legge n. 15/96 in materia di recupero dei sottotetti,
- la Legge n. 23/97 in materia di snellimento e burocratizzazione dei Piani Urbanistici con l'attribuzione ai Comuni di autonomie decisionali nell'approvazione delle varianti urbanistiche, ma anche in materia di procedure di approvazione degli strumenti attuativi e di disciplina dei nuovi Regolamenti Edilizi,
- la legge n. 41/97 in materia di prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico negli strumenti urbanistici e loro varianti
- la legge n. 18/97 relativa alla subdelega ai Comuni in materia di Beni Ambientali e Monumentali,
- la legge n. 9/99, relativa ai Programmi Integrati di Intervento, con importanti innovazioni in materia di recupero e riqualificazione delle aree e dei complessi edilizi obsoleti, irrazionalmente dislocati o dismessi,
- la legge n. 22/99 in materia di applicazione della legge 122/89 per la realizzazione dei parcheggi di pertinenza delle costruzioni, ma anche in materia di nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti e soprattutto con l'estensione della Denuncia di Inizio Attività a tutta l'attività edilizia, anche per le cosiddette "opere maggiori": ristrutturazioni, nuove costruzioni ecc.
- l'adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale
- la Legge 1/2000 con nuove e importanti innovazioni anche nell'ambito delle competenze e della strumentazione urbanistica ai vari livelli, e la previsione del passaggio alle Province

delle competenze in materia di controllo dei Piani Regolatori Generali a seguito dell'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La riforma regionale si è conclusa in forma organica e fortemente innovativa, con l'entrata in vigore della L.R. 12/2005, che in gran parte abroga le leggi precedentemente citate, le quali vengono introiettate nel nuovo testo legislativo a formare, con gli importanti e numerosi contenuti innovativi il primo "testo unico regionale in materia urbanistica.

Questi provvedimenti legislativi e normativi regionali, uniti ai mutamenti del quadro legislativo nazionale hanno determinato una vera e propria "rivoluzione normativa", per cui il PGT si trova oggi di fronte ad un quadro di riferimento completamente nuovo e innovativo rispetto a quello nel quale erano state predisposte le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

Questo nuovo quadro di riforma regionale impone quindi di porre in essere tutti gli indirizzi e di definire tutte le regole necessarie a garantire che l'utilizzo del territorio a fini edificatori sia sempre considerato con grande attenzione e che l'esigenza di nuovi interventi di trasformazione sia sempre rapportata alla necessità della massima salvaguardia dei valori esistenti

La struttura normativa del Documento di Piano fa riferimento alla disciplina generale che riguarda tutto il territorio. Al suo interno hanno particolare rilevanza le indicazioni inerenti gli ambiti di trasformazione e le modalità di attuazione degli stessi mediante la Pianificazione Attuativa. L'Amministrazione potrà valutare, all'interno della normativa specifica del Piano dei Servizi la possibilità di introdurre all'interno di questi ambiti una quota parte di edilizia residenziale pubblica. Ulteriori riferimenti di particolare significato sono: l'indicazione di tutti gli elementi fondamentali che l'ambito di trasformazione possiede (quanto volume è previsto, quali sono le prescrizioni a cui si devono attenere coloro che presenteranno i PL all'interno dell'ambito, quali sono gli indirizzi specifici per la progettazione e i contenuti di qualità che i progetti devono avere, i contenuti minimi in materia di dotazione di aree pubbliche, la dotazione che dev'essere prodotta a corredo dei Piani, gli elementi essenziali che devono essere contenuti nella convenzione, gli interventi di realizzazione delle opere pubbliche negli ambiti di trasformazione dove viene specificato

che se l'Amministrazione ne ha la necessità può intervenire prioritariamente e come verranno valutati gli elementi compensativi, come si attivano i piani attuativi introducendo l'obbligo della presentazione di un progetto preliminare per far sì che il progetto venga concordato con l'Amministrazione in modo che il cittadino non si trovi ad impegnare tempo e risorse in un progetto che non trovi l'approvazione da parte dell'Amministrazione, ed infine l'indicazione delle destinazioni d'uso vietate all'interno del territorio comunale, che è un'indicazione di carattere strategico che il Documento di Piano è tenuto a dare.

In questo senso l'inserimento di criteri specifici per gli interventi nelle aree che dovranno essere occupate da nuova edificazione o saranno interessate da iniziative di trasformazione edilizia e urbanistica dovrà far sì che tutti gli interventi si pongano - se pur con connotazioni diverse - come elementi di forte valore qualitativo.

Nell'ambito delle valutazioni sulla componente ambientale, e sui più generali aspetti delle situazioni di rischio potenzialmente derivanti al territorio per la presenza di particolari tipi di attività produttive, la normativa, del PGT individua un elenco di attività la cui collocazione nel territorio si intende vietare, indipendentemente dal fatto che esse siano classificate negli elenchi delle "Aziende a rischio di incidente rilevante".

Ciò per il fatto che si ritiene che tali attività, indipendentemente dalla correttezza della loro gestione, possano, al verificarsi di situazioni eccezionali e fortuite, determinare problematiche ambientali e danni irreparabili.

Nel contempo non poteva non essere considerato che alcune di tali tipologie possono già essere insediate nel territorio e che per tali attività non potrebbero certamente essere previsti "provvedimenti di espulsione" che risulterebbero essere del tutto immotivati e quindi illegittimi.

Per questa ragione è stata prevista per gli insediamenti esistenti una specifica disciplina che da un lato consentirà di poter acquisire tutti gli elementi atti a una specifica e precisa conoscenza della situazione di fatto, dall'altro permetterà di poter serenamente valutare con il contributo conoscitivo di adeguate consulenze tecniche ed infine di poterne

confermare definitivamente la possibilità di permanere indicando eventuali provvidenze da attuarsi nell'ambito dei futuri interventi edilizi al fine di rendere sempre più adeguato e – ove necessario – meno conflittuale il rapporto con le situazioni insediative al contorno.

Per queste attività è quindi prevista l'applicazione della disciplina per gli insediamenti non confermati temporaneamente compatibili, la quale tuttavia prevede, a seguito della verifica di compatibilità urbanistica, e dell'ottemperanza alle eventuali indicazioni formulate in quella sede il definitivo radicamenti degli insediamenti stessi quali "insediamenti produttivi esistenti e confermati".

Infine va osservato che, soprattutto per la disciplina del Piano delle Regole, nonostante il PGT sia uno strumento nuovo e differente dal PRG, è stata valutata con l'Amministrazione l'importanza di mantenere, ove possibile, una linea di coerenza con gli elementi normativi già esistenti, con i quali i cittadini e gli operatori sono abituati a rapportarsi, e – ovviamente - laddove questi risultino ancora compatibili con la struttura e l'impianto giuridico del PGT.

Obbligo di legge spettante al Documento di Piano è quello di recepire le indicazioni degli strumenti urbanistici prevalenti (secondo il citato criterio della sussidiarietà) e di indicare in quale modo il Piano di Governo intende attuare questo recepimento.

Il territorio di Credaro è compreso inoltre all'interno della Comunità Montana del Monte Bronzone e del Basso Sebino e il PGT ha tenuto conto anche della pianificazione di quest'Ente soprattutto per quanto riguarda gli aspetti di indirizzo forestale, ma anche rispetto al piano di sviluppo socio economico anche se non ha una valenza prevalente forte, ma ha una funzione di coordinamento importante nei confronti della quale ci si deve rapportare.

Si è già detto nelle premesse che le indicazioni prescrittive del PTCP per il territorio di Credaro sono sostanzialmente limitate e si riferiscono ad alcuni elementi della viabilità territoriale, nonché alle indicazioni determinate dagli elementi della componente ambientale e paesistica definiti dall'elaborato E2 del progetto del Piano Territoriale.

Relativamente alla problematica della salvaguardia di cui all'art. 25 comma 4 della l.r. 12/2005, in materia di ambiti agricoli, ci si è attenuti ai criteri di modificabilità dei perimetri degli Ambiti agricoli indicati dagli art. 92 e 93 delle NdA del PTCP, tenendo conto che le nuove, modeste previsioni di insediabilità sono state individuate in "Aree grigie, già edificabili nel P.R.G., pur se per destinazione diversa" e che le previsioni di intervento del Piano delle regole saranno all'interno dei "Versanti delle zone collinari e pedemontane", disciplinate dall'art. 59 delle NdA che prevede specifici criteri di insediabilità in analogia con la disciplina dell'art. 58 commi 4,5,6.

Tutti gli indirizzi e le direttive relativi alla componente ambientale e paesistica sono stati tenuti in attenta e completa considerazione e si può quindi affermare che vi è sostanziale coincidenza di obiettivi e di previsioni tra lo Strumento sovracomunale e il PGT.

Le previsioni più specifiche saranno individuate nel Piano delle Regole per quanto riguarda la componente paesistica di maggiore dettaglio e nel Piano dei Servizi per quanto concerne la struttura delle reti ecologiche.

Si può tuttavia già affermare che le previsioni e le prescrizioni di tali Atti del PGT discendono dalla struttura individuata dal presente Documento di Piano nel dettaglio elaborato inerente la definizione dei "Caratteri ed elementi del Paesaggio".

Sotto il profilo della strumentazione sovracomunale va inoltre sottolineato, che il presente documento, così come gli altri Atti del PGT, hanno fatto costantemente riferimento al PSSE della Comunità Montana e in particolare per gli aspetti connessi con la struttura complessiva del paesaggio e dell'ambiente hanno considerato come elemento essenziale il Piano di Indirizzo Forestale, se pur non ancora completato nei suoi contenuti di Piano di Settore del PTCP.