

COMUNE DI BRUSAPORTO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

modificata in accoglimento delle osservazioni

RELAZIONE GENERALE

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100

tel/fax 035/220260

CON:

DOTT. ARCH. ANTONIO BREVI

DOTT. ARCH. VITTORIO PAGETTI

DOTT. ARCH. SIMONA VIGANI

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 18 del 21.04.2009

approvato dal C.C. con delibera N° 2 del 19.01.2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: APRILE 2009

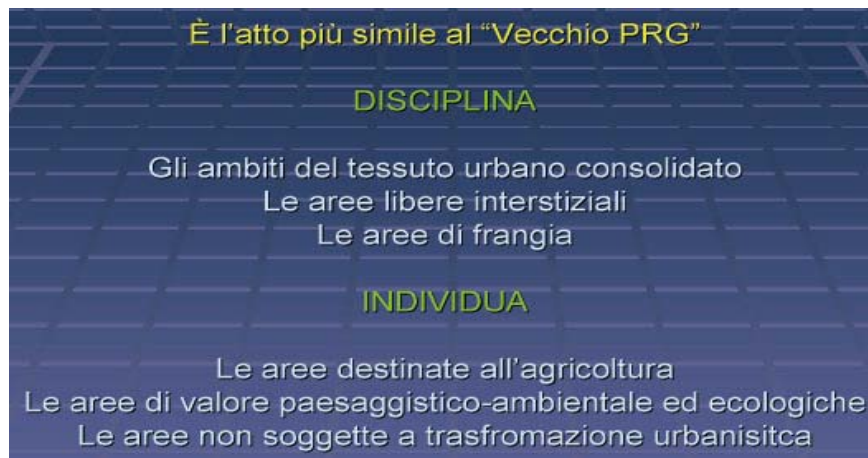
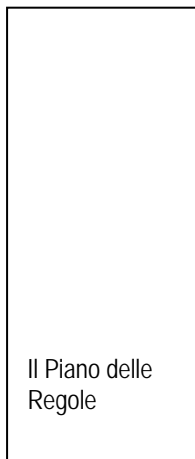
aggiornamenti: GENNAIO 2010

COMUNE DI BRUSAPORTO
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE



PREMESSA

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

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

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

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

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

mantenere e/o recuperare i possibili elementi di coerenza e compatibilità con le situazioni dei vari contesti urbani esistenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IL DIMENSIONAMENTO DEGLI SVILUPPI RESIDENZIALI

CRITERI GENERALI

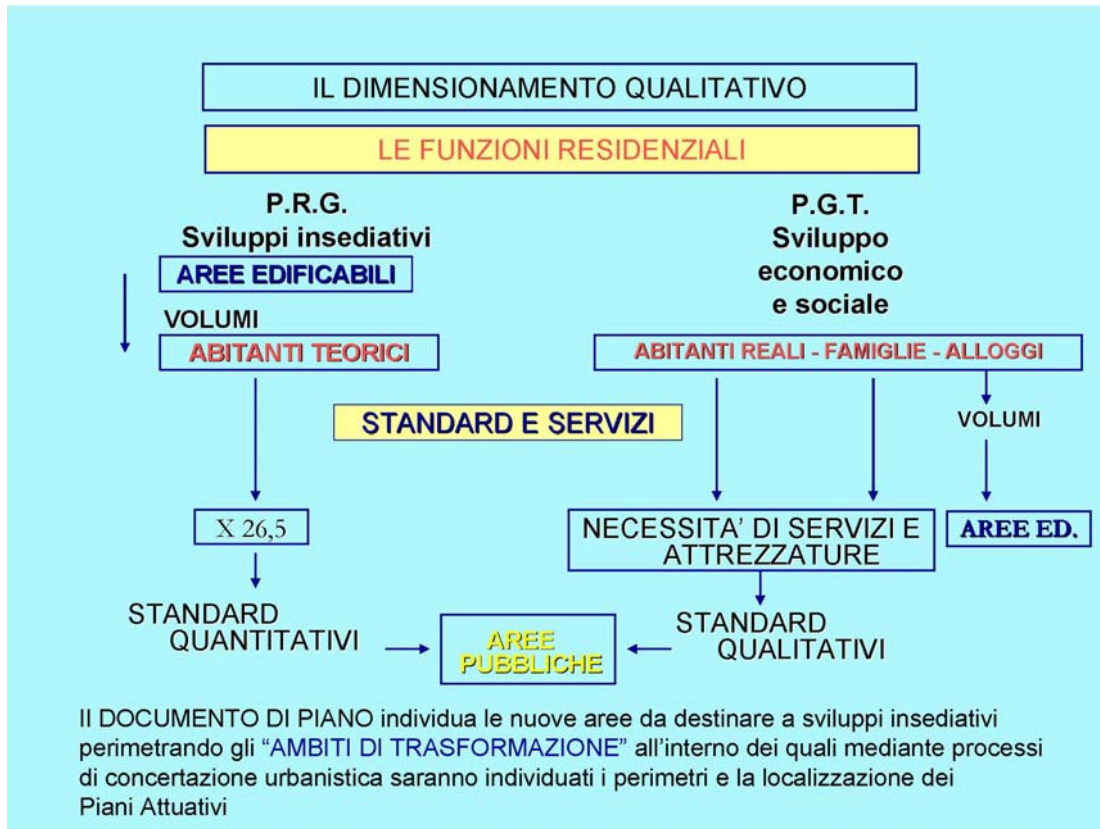
In conformità ai disposti dell'art. 8 della L.R. n.12/2005 il Documento di Piano ha scelto le quantità degli sviluppi con un criterio totalmente nuovo: nei PRG si partiva dalle richieste dei cittadini di edificabilità sulle proprie aree e si ragionava su quali aree si potessero individuare gli sviluppi 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 per decidere se scegliere il modello di crescita avuto fino adesso o se correggere questo modello di crescita e quale dimensione di comunità si ritiene possibile avere tra dieci anni e sulla base di questa scelta quanti alloggi ci serviranno e di conseguenza quanto volume sarà necessario 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 Brusaporto 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 metro quadrato.

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 è fatto riferimento ad una previsione decennale le cui valutazioni vengono effettuate considerando i trend di sviluppo dei periodi precedenti, di norma proiettati in rapporto al decennio futuro.

Nel caso di Brusaporto si è scelto di considerare il periodo dal 1991 al 2008 in quanto il territorio di Brusaporto ha registrato una forte crescita a seguito dell'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 diciassette anni a partire dal 1991 consente 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 deve tenere conto di tutto il patrimonio edilizio già presente nel territorio, che è costituito dagli alloggi già censiti all'anno 2001, dal patrimonio ulteriore realizzato al 2008, dal patrimonio edilizio in fase di realizzazione e ancora, dal potenziale insediativo ancora presente nell'ambito del PRG 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 conferma – nella fase di durata del Documento di Piano (si pensi anche soltanto alla realizzazione, in corso, del P.P. residenziale a sud), 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

eventualmente 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

Già in questa ipotesi comunque, prevedendo la conferma sostanziale della volumetria del PRG ancora disponibile, se pur strategicamente ridistribuita in parti anche diverse del territorio, si prevede un incremento della dimensione della Comunità che dovrebbe attestarsi poco oltre i 7.000 abitanti.

POPOLAZIONE E ABITAZIONI: LA VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO DI SERVIZI NELLA PROSPETTIVA DEGLI SVILUPPI DEMOGRAFICI

I fabbisogni futuri

Per comprendere i fabbisogni futuri sia in materia di nuove quantità insediative sia in materia di standard e servizi è necessario prevedere quale sarà (o dovrà essere) lo sviluppo futuro della situazione demografica del Comune.

Tale previsione è stata effettuata avendo riferimento ai nuclei famigliari, al fine di consentire innanzitutto anche la stima del fabbisogno di alloggi.

La composizione media dei nuclei famigliari (2,61 ab/fam.) consente la stima complessiva del numero di abitanti al 2018.

Il calcolo dell'ipotesi di massima è stato effettuato avendo a riferimento il trend di sviluppo del periodo 2001/2008 per una più equilibrata valutazione della media annuale, in quanto la crescita 2001-2008 risulta influenzata da fenomeni contingenti che determinano un trend particolarmente elevato che si ritiene non assumibile come riferimento se non a fronte di scelte strategiche che non possono in questa fase essere considerate.

1 – Le necessità pregresse

Alla data del censimento 1991 all'interno del territorio comunale erano presenti 1.015 abitazioni occupate da 1.016 famiglie per complessivi 3.155 abitanti e per un complessivo numero di 4.547 stanze.

A queste abitazioni si aggiungeva un patrimonio di 22 alloggi non occupati con un numero complessivo di 92 stanze.

Appare con evidenza che già alla data del censimento '91 non esisteva un fabbisogno pregresso di abitazioni dacchè il patrimonio complessivo di alloggi era sufficiente a soddisfare le esigenze dei nuclei famigliari presenti nel territorio comunale.

Nei successivi dieci anni la popolazione di Brusaporto si è sviluppata giungendo nel 2001 alla quota di 4.163 abitanti per complessivi 1.464 nuclei famigliari.

Nel frattempo il patrimonio edilizio è stato incrementato in modo significativo, portando così, alla data del dicembre 2001 alla totale soddisfazione del fabbisogno di alloggi per i nuclei famigliari presenti e con una incrementata quantità di alloggi vuoti che si attesta intorno alle 35 unità.

L'attività edilizia dal 1991 al 2001 ha registrato quindi una crescita di 13 alloggi.

Il numero delle famiglie è cresciuto mediamente di 45 unità l'anno, mentre quello degli alloggi è cresciuto con media di 44,6 alloggi/anno.

Nei successivi sette anni (2001/2008) la popolazione ha raggiunto i 5.142 abitanti per un totale di 1.971 famiglie.

Rispetto a tale periodo non sono al momento disponibili i dati sulla crescita del patrimonio edilizio.

Negli ultimi anni, dal 2001 al 2008, i nuclei famigliari sono cresciuti di 507 unità e con una crescita media annua di 4,95 famiglie.

2 – Determinazione delle prime ipotesi di sviluppo al 2018 (secondo le valutazioni effettuate in sede di stesura del Piano dei Servizi)

Sulla scorta dei dati sopra indicati si può valutare in modo reale un possibile quadro di sviluppo futuro la cui definizione può essere fondata sulle seguenti ipotesi alternative di calcolo che sono riferite al decennio 2008/2018:

- mantenimento di un valore di incremento percentuale dei nuclei famigliari pari a quello verificato nei precedenti 17 anni (5,53% annuo);

- mantenimento della medesima composizione media del nucleo familiare verificata alla data attuale (2,61 ab./fam.), con un correttivo per l'avvicinamento progressivo ai dati provinciali e regionali (2,5 ab./fam.).

Sulla base di tali ipotesi si può calcolare un incremento delle famiglie pari a $(1.971 * 5,53\% * 10 \text{ anni}) = 1.090$ che porterebbero a $(1.971 + 1.090) = 3.061$ famiglie alla data del 2018 che, per una media di 2,5 componenti per famiglia, porterebbe ad una popolazione di 7.653 abitanti.

La seconda ipotesi può essere definita 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 negli ultimi diciassette anni $[(5.142 - 3.155) * 100 / 3.155] / 17 \text{ anni} = 3,70\%$ medio annuo, si otterrebbe un aumento di popolazione dagli attuali 5.142 abitanti ai: $[5.142 * (3,70/100) * 10 \text{ anni} + 5.142] = 7.045$ del 2018 che rapportati al dato medio appena accennato porterebbero ad un numero di 2.818 famiglie.

Questi dati posti alla base del calcolo consentono di mantenersi su valori complessivi equilibrati poiché il mantenimento del medesimo incremento percentuale dei nuclei familiari 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 Brusaporto è ancora molto elevata rispetto alla media provinciale e regionale che si attestano verso i 2,1 – 2,3 abitanti/famiglia rispetto ai 2.61 di Brusaporto al 31.12.2008.

Riassumendo nell'ipotesi di minima si registrerebbe una popolazione di 7.045 abitanti e un numero di famiglie pari a 2.818.

Nell'ipotesi di massima si registrerebbe un numero di abitanti pari a 7.653 unità e un numero di famiglie pari a 3.061 unità.

Nell'un caso e nell'altro la popolazione si manterrebbe tra i 7.000 e i 7.500 abitanti e quindi non si determinerà in linea generale un fabbisogno di incremento delle dotazioni esistenti ma prevalentemente necessità di adeguamento delle stesse e di alcune integrazioni.

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.

Il Documento di Piano afferma e riconferma la scelta di uno sviluppo di popolazione che si attesta ai valori precedentemente indicati i quali consentono di mantenere sostanzialmente continuo il quadro dei caratteri socio economici del territorio comunale e di puntare, nei nuovi investimenti, alla crescita dell'offerta di qualità e non alla "rincorsa" di nuovi fabbisogni primari da soddisfare per i necessari servizi a nuove significative quantità di popolazione.

Il presente Piano, in considerazione delle quantità di edificazione disponibile già presente, e in funzione delle nuove previsioni in corso di attuazione per effetto della pianificazione attuativa in corso, prevede una quantità insediativa di nuovi volumi residenziali per un massimo di mc 105.000 da attuarsi nei tre Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP e nelle aree ancora disponibili all'interno del perimetro del Piano delle Regole (aree interstiziali e di frangia, e zone miste o non residenziali) individuate alla tav.3 del Piano delle Regole, all'interno del continuum urbanizzato.

Si tenga comunque conto del fatto che le volumetrie previste dal PGT sono sostanzialmente analoghe a quelle ancora disponibili nel PRG vigente, rispetto alle quali è stata prevista una redistribuzione dei pesi in alcuni punti del territorio con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione che vedono una minore concentrazione volumetrica sull'area dell'ATR 1 riportando le volumetrie residue sui due ATR esterni che non erano previsti dal vigente PRG.

GLI INSEDIAMENTI URBANI: GLI INTERVENTI SULL'EDIFICATO: I CARATTERI URBANI, LE AREE, I PERCORSI, I NODI

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

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

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

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

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

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

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

Per questi contesti sono stati individuati i seguenti indirizzi progettuali:

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

b – zone urbane da trasformare o riqualificare:

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

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

c - zone e aree in corso di attuazione:

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

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

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

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

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

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

GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

GLI AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE

IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO



L'INTERVENTO NEI CENTRI STORICI

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

La cultura del nostro tempo e la legislazione dello Stato e delle Regioni, che costituisce il momento di sviluppo e di disciplina operativa delle proposte e dei temi maturati

nell'ambito del dibattito culturale, soltanto da pochi anni hanno posto l'accento sulla improrogabile necessità di salvaguardare il patrimonio culturale architettonico e urbano del passato, anche quando esso non sia portatore di valori formali di notevole interesse e di grande specificità artistica e progettuale.

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

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

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

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

Il recupero del Centro Storico è sempre stato al centro dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Brusaporto, sia nella fase di definizione del P.R.G., sia,

successivamente, attraverso la proposizione di appositi Piani, ed infine in ogni momento della gestione degli interventi edilizi sul patrimonio di antica formazione.

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

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

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

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

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

Il Piano delle Regole , attraverso i mezzi che gli sono propri (e che – si ricorda - non esauriscono e non sostituiscono le necessità di intervento su altri fronti, anche legislativi) individua, soprattutto attraverso la propria normativa, una "semplificazione spinta" delle

procedure, favorendo il più possibile l'intervento diretto anziché quello "mediato" dalla necessità preliminare di una strumentazione attuativa (P.P., P.d.R.), la quale può essere oggi in gran parte sostituita da indirizzi e approfondimenti condotti nella fase di predisposizione del PGT e affiancati a questo con strumentazioni integrative e con il rimando all'uso del nuovo strumento del "Permesso di Costruire convenzionato ai fini planivolumetrici" introdotta appunto dalla disciplina dell'art. 5 della L.R. n. 1/2001 e confermato dalla LR 12/2005.

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

All'interno delle aree di origine storica vengono individuati i seguenti tipi di intervento:

- edifici storici emergenti soggetti a tutela assoluta;
- edifici soggetti alla conservazione dell'involucro e dell'organismo architettonico globale;
- edifici soggetti alla conservazione dell'impianto e delle facciate esterne. Edifici di particolare significato che costituiscono elementi di caratterizzazione dell'immobile del nucleo di antica formazione;
- edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture degli edifici che determinano caratteri percettivi delle cortine edilizie di antica formazione;
- edifici soggetti alla limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente. Edifici che non presentano particolari connotazioni di riferimento per la percezione del nucleo di antica formazione da ricondurre ad unità con il contesto;
- edifici interessati da interventi di formazione o trasformazione prevalentemente recente o estranei ai caratteri generali del contesto per i quali sono previsti il mantenimento dei limiti massimi della volumetria esistente e prescrizioni specifiche;
- manufatti per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni;
- parco del castello (ambito di valenza storico-ambientale);
- aree pertinenziali.

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

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

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

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

GLI INSEDIAMENTI DI PIU' RECENTE FORMAZIONE

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

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

Gli insediamenti esistenti prevalentemente residenziali, sono classificati in:

- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee e densità medio-bassa;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamiliari;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti;
- comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera;
- ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati in ambito pedecollinare;
- aree interstiziali di verde privato.

La maggior parte delle aree residenziali del territorio comunale, soprattutto quelle sviluppatesi dagli anni '60 in poi, sono state individuate come zone residenziali di contenimento allo stato di fatto: per esse prevale infatti il concetto di conferma e mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che una radicale trasformazione dal punto di vista dell'impianto urbanistico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE AREE DI NUOVA EDIFICABILITA'

Zone edificabili in aree interstiziali per interventi di completamento edilizio

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

Gli ambiti di espansione in fase di attuazione

Come si è già detto il Piano delle Regole individua e conferma aree già oggetto di convenzioni conseguenti a P.A., in particolare riferite ad interventi che attuano le previsioni del P.R.G..

La riconversione degli insediamenti

Un'ulteriore serie di approfondimenti è stata effettuata in ordine alla possibilità – anch'essa estremamente innovativa e che potrà essere oggetto di una sperimentazione inedita all'interno del nuovo P.G.T. – di prevedere meccanismi che consentiranno, attraverso l'applicazione degli articoli 87 e seguenti della L.R. 12/2005, di valutare di volta in volta le destinazioni migliori e più adeguate all'esigenza di una reale riqualificazione degli ambiti territoriali interessati con destinazioni realmente compatibili, interventi di alta qualità architettonica e ambientale basati su un'effettiva potenzialità di intervento legata alle reali esigenze del territorio.

Questi ambiti, riferiti in particolare all'Azienda Agricola S.Giuseppe e all'Azienda S.Pietro sono stati definiti come A.T.R. dal Documento di Piano.

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

Una seconda categoria di interventi di riconversione non riguarda gli ambiti edificati esterni al perimetro delle zone urbanizzate – e quindi gli ambiti con edificazione agricola dismessa – ma alcune situazioni interne alle aree residenziali che sono poste in condizioni di inadeguata allocazione rispetto ad una forte prevalenza dell’edificato residenziale rispetto a destinazioni di altra natura poco significative dimensionalmente, da ricondurre a coerenza con la destinazione prevalente o situazioni che si trovano in stato di dismissione senza prospettive di recupero alla funzione originaria.

In particolare si tratta:

- dell’insediamento già produttivo di via per Albano che è posto in un’area densamente caratterizzata da presenze residenziali;
- dell’edificio dell’ex cinema parrocchiale, ormai da tempo inutilizzato e inutilizzabile nelle condizioni attuali, il cui recupero alle funzioni originarie richiederebbe significativi investimenti non più rapportabili alla rimessa in ripristino di una funzione che ha perso ormai molte delle proprie ragioni di attrattività e di esercizio;
- le minute presenze artigianali ancora in parte diffuse nel tessuto residenziale, spesso commiste nelle stesse strutture della residenza o in spazi accessori;
- l’edificio rurale dismesso della “cascina Motta” che è inserito in un comparto, se pur modesto, di carattere residenziale.

Piano delle Regole:
verifiche dimensionali

PIANO DELLE REGOLE:	
VERIFICHE DIMENSIONALI	
a – AMBITI DI RICONVERSIONE	
- area di via per Albano (stima)	5.250 mc.
- ex cinema parrocchiale	5.000 mc.
- Cascina Motta	4.000 mc.
b – AREE LIBERE INTERSTIZIALI	
- lotti liberi inedificati	15.000 mc.
<hr/>	
Totale	29.250 mc.

LE QUANTITA' DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE PREVISTE

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

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

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

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

Per le aree di maggiore dimensione, quando soggette a pianificazione attuativa, viene prevista e prescritta l'adozione dei meccanismi di perequazione individuati dalla disciplina del presente Piano delle Regole, affinché ciascuna proprietà interna all'area oggetto di Piano non subisca trattamenti diversificati in funzione delle quantità di aree pubbliche che debbono essere distribuite all'interno del Piano Attuativo e di altri oneri per interventi di interesse pubblico che devono essere previsti a carico degli interventi.

I dati metrici degli ambiti residenziali (tot. 891.331 mq)

- ambito del tessuto urbano consolidato (41.728 mq);
- comparti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio-bassa – tipologia A – (306.915 mq);
- comparti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamiliari – tipologia B – (138.160 mq);
- comparti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluriplano interne a singoli lotti – tipologia C – (79.690 mq);
- comparti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera – tipologia D – (49.667 mq);

- ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati in ambito pedecollinare (122.740 mq);
- aree interstiziali di verde privato (40.785 mq);
- aree libere utilizzabili ai fini edificatori (12.302 mq);
- aree già oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi (27.995 mq);
- ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione (7.429 mq);
- ambiti residenziali sparsi di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati in ambito collinare (63.920 mq).

I dati metrici degli insediamenti per le attività economiche (tot. 256.670 mq)

- tessuti insediativi prevalentemente produttivi (170.050 mq);
- tessuti insediativi prevalentemente commerciali (9.995 mq);
- tessuti insediativi prevalentemente turistico-ricettivi (76.625 mq).

POTENZIALITA' COMPLESSIVA RESIDENZIALE NEL DECENNIO

PREVISIONI DEL PRG IN CORSO DI ATTUAZIONE	
Circolo Ippico	mc 22.500
Piano Particolareggiato	mc 25.360
PR Stall del Poss e del Rotam	mc 7.934
PR Motta via Vittorio Emanuele	mc 9.300
PR Signorelli via Garibaldi	mc 7.583
Soledil via San Domenico	mc 3.400
PR Ambrosiani via N.Sauro	mc 2.500
Completamento via Cà	mc 3.500
Aree adiacenti via Lombardia	mc 2.500
Totale Volumi esistenti	mc 84.577
PREVISIONI NEL PRG NON ATTUATE	
Azienda Agricola S.Giuseppe	mc 104.000
Altre	mc 15.000
Totale	mc 119.000
EDIFICABILITA' COMPLESSIVA DEL PGT	
Ambiti di Trasformazione	mc 74.000
Interventi previsti dal PdR	mc 29.250
Totale previsioni	mc 103.250

Le nuove previsioni del PGT assommano ad una quantità inferiore a quella già prevista dal PRG e non utilizzata ($103.250 < 119.000$). Restano quindi alcune quantità che potranno essere assorbite dagli interventi di recupero di volumetrie nel centro storico o di piccole attività artigianali, allo stato non quantificabili.

LE PROSPETTIVE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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.

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.

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.

Al di là del merito delle singole localizzazioni oggetto di richiesta, resta il fatto che le domande presentate fanno riferimento sostanzialmente 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.

Allo stesso modo si è ritenuto di confermare la maggior parte dei modesti insediamenti ancora presenti all'interno degli ambiti residenziali trattandosi di attività che non presentano particolari situazioni di conflitto con la prevalente funzione residenziale.

Per tali insediamenti tuttavia si è prevista una specifica normativa di salvaguardia al fine di consentire una sempre maggiore situazione di compatibilità e soprattutto di evitare che nel caso di sostituzione delle attività presenti possano determinarsi situazioni problematiche.

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

Per quanto concerne il sistema degli insediamenti per le attività economiche sono stati inoltre individuati i tessuti insediativi prevalentemente commerciali.

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

Nel territorio di Brusaporto non sono presenti insediamenti che comportino rischio di incidente rilevante. Le aziende RIR più vicine sono situate nei Comuni di Albano S.Alessandro, S.Paolo d'Argon e Grassobbio. Si tratta di aziende prevalentemente chimico-farmaceutiche e chimico-petrochimico.

La localizzazione di tali industrie è tale da rappresentare un rischio per alcune porzioni dell'ambito territoriale di Brusaporto.

Nel territorio comunale sono presenti tre attività classificate come "aziende insalubri" ai sensi del D.M. 05.09.1994, tutte ubicate nell'area artigianale.

Si tratta di carpenterie, carrozzerie e martellerie (I classe, categoria C), formulazione di detersivi (II classe, categoria B), tipografie (I classe).

Sotto il profilo della compatibilità urbanistica il Documento di Piano ha già individuato nella propria normativa alcune attività vietate nel territorio, riferibili principalmente a settori di potenziale pericolosità per gli insediamenti urbani e prevede una specifica valutazione di compatibilità sia sugli insediamenti a rischio che per altre tipologie produttive, che viene ulteriormente specificata in termini operativi della disciplina del Piano delle Regole.

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

LE PROSPETTIVE DEL COMMERCIO E DEL TERZIARIO

L'Amministrazione comunale nell'ambito delle "direttive per la stesura del P.G.T." aveva già individuato come politica per il settore commerciale l'ipotesi di incrementare l'attrattività del sistema distributivo di vicinato per trattenere maggiormente all'interno del territorio di Brusaporto la domanda commerciale dei residenti, soprattutto per quanto concerne il settore alimentare e degli elementi di prima necessità e per la formazione di condizioni di maggiore attrattività ai fini della rivitalizzazione del centro storico.

E' stata invece valutata negativamente l'ipotesi di prevedere specifiche zone commerciali o nuovi interventi di trasformazione commerciale anche per attività di media distribuzione oltre i 300 mq di superficie di vendita all'interno del tessuto residenziale.

Nello specifico:

- tutelare le funzioni di vicinato a livello commerciale (piccola e media distribuzione);
- migliorare l'accessibilità agli ambiti di centralità urbana dove risiede la maggior parte del sistema distributivo di vicinato.

A questi elementi va anche aggiunta una considerazione relativa al fatto che la popolazione in età giovanile sta raggiungendo sempre maggiori tassi di scolarizzazione che vedono già oggi un'importante quantità di giovani diplomati della scuola media superiore ed un non secondario numero di laureati.

Tale situazione mette in forte evidenza la necessità che in prospettiva si rafforzino le possibilità di rispondere ad una domanda di posti di lavoro che andrà ad interessare in modo più marginale il settore produttivo (per il quale sarà richiesta soprattutto l'offerta di elevata qualificazione tecnica e tecnologica e di posizioni professionali a livello di "quadri", di strutture impiegatizie e dirigenziali) mentre sarà prevalentemente rivolta ai settori del terziario direzionale e della micro-imprenditorialità ed anche in settori di carattere fortemente innovativo.

È quindi necessario che il P.G.T., pur confermando il valore importante del settore produttivo per la struttura economica del territorio di Brusaporto, ponga le premesse per una sempre maggiore crescita del terziario e della direzionalità favorendo tutte le possibili iniziative che intendano orientarsi verso l'allocazione, all'interno del territorio urbano, di tale tipo di funzioni.

Relativamente alla componente turistica-ricettiva il PGT conferma ed individua gli insediamenti presenti e con carattere turistico-ricettivo, con la formazione di attrezzature alberghiere, residence, attività connesse con il tempo libero e lo sport, strutture per convegni e meeting.

In questo senso il Documento di Piano assume come fondamentali i sotto elencati obiettivi che saranno ulteriormente declinati dal presente Documento:

- riqualificare, razionalizzare ed ammodernare il sistema distributivo di vicinato esistente, potenziandolo soprattutto nel contesto del Centro Storico e negli ambiti di prossimità che possono presentare una positiva capacità attrattiva per caratteri di centralità ed immagine;
- valorizzare e creare nuovi percorsi di "mobilità dolce" per una connessione con il nucleo di centralità in condizioni di qualità e di sicurezza, al fine di favorire la fruizione dell'offerta commerciale in un contesto di forte appetibilità ambientale e a basso impatto veicolare;
- individuare aree di parcheggi per il nucleo di centralità, anche per favorire capacità attrattive del nucleo rispetto a sistemi territoriali esterni;
- confermare le strutture turistico-ricettive esistenti.

Poiché il PGT non prevede insediamenti di nuove medie strutture commerciali con superficie di vendita superiori a mq 300, né di grandi strutture, non si è resa necessaria la predisposizione di studi specifici per la "componente commerciale del Piano".

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 (Centro Storico, aree verdi di valenza storico-culturale, ambiti collinari, aree boscate) 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 presente nell'economia del territorio – possa continuare a svolgersi 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".

LA STRUTTURA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESISTICHE

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

Vengono individuate le componenti essenziali che fanno riferimento agli elementi necessari di conservazioni e manutenzione, alle indicazioni per la qualità degli interventi di trasformazione e al recupero delle situazioni di degrado.

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

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

La cartografia del Piano, nelle sue articolazioni inserite nel Documento di Piano, nella componente ecologica del Piano dei Servizi e nelle tavole tematiche del Piano delle Regole, consente di disporre di un apparato descrittivo e rappresentativo tale da consentire un approccio con diverse angolature alla costruzione della "Carta del Paesaggio" individuata nella tavola del DdP.

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

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

LA CARTA DEL PAESAGGIO

Tutelare il paesaggio significa “governare” le sue trasformazioni dovute all’intervento dell’uomo e/o agli eventi naturali, compresi il progressivo decadimento delle componenti antropiche del territorio causato dal trascorrere del tempo e dall’abbandono degli usi e delle pratiche che le avevano determinate, richiedendo interventi di manutenzione al fine di evitare la perdita di elementi qualificanti il paesaggio stesso.

La Legge Regionale n.12/2005 prevede che il Documento di Piano definisca, oltre al quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune e all’assetto geologico, idrogeologico e sismico, il “quadro conoscitivo” del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute.

In relazione agli aspetti paesaggistico-ambientali il quadro conoscitivo del territorio comunale individua i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario ed ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo.

Individua, pertanto, gli ambiti preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale ed ecologica, definendo i relativi criteri di intervento; tutela intesa come “conservazione e manutenzione dell’esistente e dei suoi valori riconosciuti”, come “attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di riqualificazione” e come “recupero delle situazioni di degrado”.

La stessa Legge Regionale prevede che il Piano della Regole individui le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, identificando, nei nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (“Codice dei beni culturali e del paesaggio”) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce, pertanto, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l’esistente, le modalità di intervento nel rispetto dell’impianto urbano esistente

ed i criteri di valorizzazione degli immobili e dei luoghi vincolati e degli elementi storico-culturali.

Inoltre, per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) quali strumenti che concorrono alla qualificazione paesaggistica degli strumenti di pianificazione locale come momento organizzativo e "di controllo" delle concrete trasformazioni paesaggistiche del territorio : nel PGT il paesaggio viene interpretato *"come opportunità di corretta valorizzazione del territorio e attenta gestione dello sviluppo"*.

Il quadro conoscitivo dello scenario paesistico del territorio

Il quadro conoscitivo assume, dal punto di vista paesaggistico, un ruolo fondamentale nella definizione e nell'aggiornamento delle scelte di pianificazione costituendo lo strumento per la gestione degli interventi di trasformazione e di monitoraggio.

Esso permette di inquadrare la realtà locale nel contesto più ampio e di indagare le peculiarità dei luoghi ed il valore a questi assegnato dalla cittadinanza locale. Tale approccio locale permette di riconoscere in modo dettagliato lo stato di conservazione delle diverse componenti di un sistema paesaggistico nella loro attualità facendo risaltare i punti di potenzialità ed i punti di emergenza e/o criticità, ovvero un momento di interpretazione, valutazione ed esplicitazione dei valori e delle qualità del paesaggio riconosciuti.

Tutte le informazioni e gli elementi significativi rilevati sono stati riportati in un elaborato del Documento di Piano che si configura anche come *"Carta del Paesaggio – quadro conoscitivo dello scenario del territorio"*, nella quale sono state raccolte tutte le indicazioni acquisite nella fase ricognitiva attinenti la qualità e le condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti.

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al "*livello di rilevanza e di integrità*" dei valori paesaggistici, il Piano ripartisce il territorio in ambiti "omogenei" (ambito inteso come "*caratterizzazione tipologica*" di un'area), in ambiti di elevato pregio paesaggistico e/o naturalistico ed in ambiti significativamente compromessi e/o degradati. Inoltre, in funzione dei diversi "*livelli di valore paesaggistico*" riconosciuti, il Piano attribuisce, a ciascun ambito, obiettivi di qualità paesaggistica.

La carta della "sensibilità paesaggistica"

In relazione agli elementi di ricognizione e di interpretazione rilevati e precedentemente descritti, è possibile definire, dunque, la carta della "sensibilità paesaggistica" dei luoghi, che individuerà nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi ed i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

Nella predisposizione della suddetta carta si sono distinti i seguenti livelli di sensibilità, in coerenza con le indicazioni del documento "*linee guida per l'esame paesistico dei progetti*":

- sensibilità molto elevata
- sensibilità elevata
- sensibilità media
- sensibilità bassa
- sensibilità molto bassa.

Lo studio effettuato determina una sintesi della complessiva valutazione di lettura del paesaggio attualmente esistente che potrà essere aggiornato, integrato oppure maggiormente dettagliato nel corso dell'attuazione del PGT, in relazione alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri e dei valori paesistici esistenti, ma anche rispetto alla riqualificazione degli ambiti degradati che alla gestione delle trasformazioni innovative del paesaggio.

IL TERRITORIO DEL COMUNE DI BRUSAPORTO: SISTEMI PAESISTICO-AMBIENTALI DEL PGT.

Il territorio del Comune di Brusaporto, dal punto di vista paesistico-ambientale, è riconoscibile nei due ambiti ben distinti della collina e della pianura.

A fare da cerniera tra i due comparti è posto l'ambito urbanizzato occupa tutta la porzione mediana del territorio comunale.

L'ambito urbanizzato è circoscritto, a sud, dall'asse viario della circonvallazione che lo separa dal territorio agricolo di pianura, mentre a nord si connette in modo diretto con l'ambiente collinare su un fronte sul quale, il verde di contorno alle costruzioni, si integra al verde di naturalità delle colline, e, l'ambito naturale del parco del castello si compenetra giungendo sino al nucleo storico dell'abitato.

La parte ovest dell'ambito di pianura, a confine con il Comune di Seriate, è interessato dagli insediamenti produttivi che entrano in contatto con gli insediamenti del Comune contermini posti oltre l'asse viario della circonvallazione.

Qui, il paesaggio locale diventa un paesaggio "contemporaneo" con i nuovi simboli del progresso economico penetrati e insediati con forza e imponenza in quei luoghi che un tempo venivano ad assumere una forte identità storica e che, con il passare del tempo a causa della continua trasformazione territoriale ed economica, progressivamente va perdendosi risultando non più riconoscibili quegli elementi di particolare connotazione territoriale.

II Sistema Collinare

Il territorio di Brusaporto appartiene al sistema collinare ambientale della bergamasca, che costituisce l'avamposto prealpino verso l'alta pianura, comprende la parte della dorsale collinare che si sviluppa tra Seriate-Bagnatica-Montello e una porzione della pianura posta a sud.

Morfologicamente, il territorio, risulta pertanto costituito da due ambiti ben distinti, quello collinare e quello di pianura, con caratteristiche specifiche ben definite.

L'area collinare risulta ondulata e intersecata da sellette e creste poco pronunciate, modellate in relazione al diverso grado di erodibilità delle rocce che ne costituiscono l'ossatura del rilievo, ed anche dovuta all'attività, diffusa in passato, di estrazione della pietra arenaria.

I fianchi collinari risultano generalmente poco acclivi e morfologicamente ondulati, soprattutto nella zona della Cantalupa e del centro ippico, per la presenza di una coltre alluvionale di notevole spessore che ricopre il substrato roccioso sottostante.

I pendii sono caratterizzati, nella parte inferiore, da vigneti prevalentemente ubicati a monte del centro urbano e da praterie, mentre nelle parti superiori predomina il bosco.

Il raccordo con l'area di pianura avviene con una morfologia terrazzata, realizzata dall'uomo per la coltivazione della vite nei punti a migliore esposizione.

Sui versanti collinari sud e sud-ovest vi è la presenza di reticolo drenante costituito da modesti ruscelletti, poco incisi e generalmente asciutti, fra cui, a sud dell'area del centro ippico quello che raccoglie le acque della sorgente Fontanelli.

L'area di pianura presenta una morfologia uniforme, degradante verso sud - sud est, priva di discontinuità e di scorrimenti idrici superficiali.

Unica variazione morfologica è dovuta alla presenza di aree di escavazione poste al margine ovest, a confine con il territorio di Seriate-Cassinone.

Oltre al famoso castello, acquisito dal Comune nell'anno 1984 con le contigue aree verdi con le quali costituisce un unicum di rilevanza storico-ambientale, alla Chiesa di S.Margherita (parrocchiale) e di S.Martino, una presenza importante è quella del Monte Tomenone che caratterizza il territorio di Brusaporto e ne costituisce una particolare rilevanza naturalistica-ambientale.

Il Piano di Governo del Territorio prevede un ambito definito di "*salvaguardia paesistico-ambientale*", tutelando e conservando "l'ambito collinare" e le "*presenze boscate di valore naturalistico-ambientale*" esistenti, e nella parte a sud del territorio, le "*aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione del PTCP*".

Inoltre, conferma l'"ambito del parco" e tutti gli "*ambiti di verde attrezzato a scala urbana*", mentre individua l'ambito che dovrà essere recuperato e che costituisce attualmente un "*ambito di problematicità paesistica-ambientale*", localizzato a sud del territorio di Brusaporto e corrispondente all'ambito di escavazione.

LE COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

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

Parte di tale sistema è già attualmente interessato dal sistema ciclo-pedonale, che complessivamente si sviluppa per circa **6,7 Km** e che mette in comunicazione e consente di raggiungere e fruire diverse parti anche di uso pubblico dell'ambito collinare.

Barriere infrastrutturali

Definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica.

I criteri e le modalità di intervento rispondo al principio della riqualificazione.

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

Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

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

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

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

Gangli secondari

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

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

IL VERDE FRUIBILE

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

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

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

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

IL SISTEMA DEL VERDE URBANO

Coerentemente con gli indirizzi definiti per la valorizzazione e la promozione della qualità urbana ed ambientale il PGT individua anche una serie di proposte e di previsioni sul sistema del verde.

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

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

La presenza di maggior rilievo è quella riferita al parco del castello.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ciò non di meno anche all'interno di questa seconda tipologia di ambiti rurali deve essere assicurata la possibilità di svolgere attività agricole sia perché esse possono costituire elementi di sostegno a singole situazioni imprenditoriali sia perché esse si configurano se condotte con attenzione al contesto ambientale e paesistico, in portanti elementi di salvaguardia e presidio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il sistema fruitivo del verde verrà ulteriormente arricchito e reso integrato attraverso una rete di "piste verdi" costituita dalla creazione di una serie di percorsi ciclabili effettivamente appetibili, con connessioni significative all'interno del tessuto urbano, così da consentire un interscambio tra le grandi strutture verdi presenti nel territorio (collina, aree agricole di pianura, parchi e verdi urbani) attraverso non solo e non tanto il sistema della mobilità veicolare ma soprattutto con l'uso della mobilità ciclabile e – laddove possibile – anche pedonale, con percorsi protetti e qualificati e tali quindi da renderne appetibile l'uso.

In tal senso avrà una funzione strategica di particolare valenza fruitiva e ambientale il percorso ciclopedonale individuato nella fascia di verde pubblico, a monte dell'abitato e ai piedi della collina, che consente di connettere la parte est del territorio comunale con la via per Albano, che assume anche una funzione di cerniera tra i sistemi dei comuni contermini.

LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

presenta caratteri di forte novità solo per il Comune di Brusaporto, ma si costituisce con caratteri di forte diversità gestionale e operativa rispetto alla tradizionale struttura dei testi normativi consuetudinari amate presenti finora nel territorio lombardo.