

1

M

CORNAL

U Z D Z O O

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

coordinamento e progetto

MIRIAM PERSICO ARCHITETTO GIORGIO MANZONI ARCHITETTO MARIO MANZONI ARCHITETTO CAMILLA ROSSI ARCHITETTO TOMMASO METTIFOGO ARCHITETTO

aeologia

STUDIO ARETHUSA



responsabile del procedimento DOTT. SAVERIO DE VUONO segretario comunale DOTT. SAVERIO DE VUONO sindaco

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera

Verifica di compatibilità con il PTCP con delibera di Giunta Provinciale

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

n. in data
in data
in data

RELAZIONE TECNICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Relazione tecnica

1. PREMESSA

1.1 la struttura del gruppo di lavoro

2. LEGGE REGIONALE 12/05

- 2.1 principi e criteri di redazione
- 2.2 gli strumenti di pianificazione
- 2.3 il piano di governo del territorio
- 2.4 una lettura critica: gli elementi di innovazione della nuova legge regionale

3. QUADRO RICOGNITIVO

- 3.1 il SIT
- 3.2 il rilievo
- 3.2.a _struttura urbana
- 3.3 il quadro ereditato
- 3.3.a _stato di attuazione del PRG
- 3.4 suggerimenti e proposte

4. QUADRO CONOSCITIVO

- **4.1** inquadramento territoriale
- 4.1.a _cenni storici
- 4.1.b._analisi del sistema insediativo
- 4.1.c _analisi morfologica
- 4.2 componente paesistica: strategie e strumenti per la qualità del paesaggio

5. QUADRO STRATEGICO

- **5.1** il documento di piano
- 5.1.a _politiche d'intervento
- 5.1.b _obiettivi qualitativi
- 5.2 il piano delle regole
- 5.3 componente paesistica



1. PREMESSA

1. PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio di Cornalba è stato studiato tra il giugno 2007 e l'aprile 2009; due anni durante i quali il gruppo di progettazione ha cercato di conoscere e capire un territorio per molti versi affascinante e di grande ricchezza.

L'amministrazione di Cornalba insieme ai progettisti, spinti anche dalla nuova legge urbanistica della Regione Lombardia, sono stati inevitabilmente indotti a porsi questioni fondamentali sul Governo delle trasformazioni ed il Piano è diventato l'occasione per pensare un nuovo quadro strategico e per articolare un nuovo impianto urbanistico.

Ed è sul piano più specificatamente disciplinare che si è svolto il dibattito che ha stimolato la ricerca di nuove strade per la conoscenza del territorio la sua interpretazione e soprattutto la costruzione del suo progetto.

Il risultato è un Piano sostanzialmente diverso: diverso nel modo di intendere la realtà urbana e il suo sviluppo futuro, diverso nel modo di porsi rispetto alle trasformazioni, alla sua storia, alle risorse del suo territorio; un Piano che traguarda principi nuovi, una pianificazione fondata su *criteri sostenibilità, sussidiarietà, differenziazione, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza*; scelte che si sono conformate in politiche ed azioni urbanistiche di grande contemporaneità.

Il Piano si articola in tre documenti:

- _ il Documento di Piano, luogo delle grandi scelte strategiche, quadro di riferimento programmatico dell'azione politica dell'Amministrazione dei prossimi cinque anni.
- _ il Piano delle Regole, luogo della disciplina degli interventi e di regolamentazione della qualità degli stessi.
- _ il Piano dei Servizi" al quale è affidata l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

Nelle pagine che seguono vengono illustrati i contenuti del nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Cornalba.

L'elaborazione del Piano di Governo del Territorio, secondo le prescrizioni della nuova legge urbanistica della Regione Lombardia (L.R. 12/05), è operazione politica e culturale, prima ancora che tecnico-disciplinare. In tal senso si vogliono evidenziare di seguito – sia pure per punti e sinteticamente – i temi e le questioni che sono state fondanti rispetto alla stesura del documento finito.

Presentare un documento è sempre un'operazione delicata: il grande numero di capitoli che lo costituisce rende difficile cogliere in modo semplice la sua complessa struttura; tanto più lo diviene quando esso possiede, come in questo caso, caratteri parzialmente innovativi e si riferisce ad un quadro normativo ancora poco verificato quale quello definito dalla nuova disciplina urbanistica della Regione Lombardia.

Dietro questo lavoro ci sono gli indirizzi elaborati dalla Giunta e i contributi di singoli cittadini in forma di "suggerimenti e proposte".

Il "Documento di Piano" (componente costitutiva più innovativa del PGT) è un documento di sintesi tramite il quale la città, osservata da vicino e da diversi punti di vista, con la partecipazione, il contributo e il confronto di molti attori, legge e vede proiettati possibili scenari che le scelte strategiche dello stesso prevedono: l'insieme delle parti che lo compongono vuole rendere conto degli studi condotti, delle riflessioni e dei suggerimenti che gli stessi hanno generato e che hanno costituito spunti su cui fondare le ipotesi di progetto.

Il PGT è un documento con il quale si è cercato di tradurre i principi del rinnovato sistema di pianificazione territoriale che ricerca condizioni di sviluppo compatibili con le risorse disponibili, evidenziandone criticità ed emergenze e dimostrandone la sostenibilità: sostenibilità che è diventata obiettivo di progetto; in tal senso il documento "strategia e strumenti per la componente del paesaggio" sviluppa e risolve

il tema del paesaggio costruendo un quadro di riferimento e una matrice di verifica dello stesso.

Il PGT è, infine, un documento che vuole invitare la città a continuare il confronto con l'amministrazione, riflettendo in modo costruttivo su quanto emerso da questo rapporto, attraverso una critiche funzionali alla costruzione di politiche di pianificazione condivise, in grado di determinare nuove energie nel Comune di Cornalba.

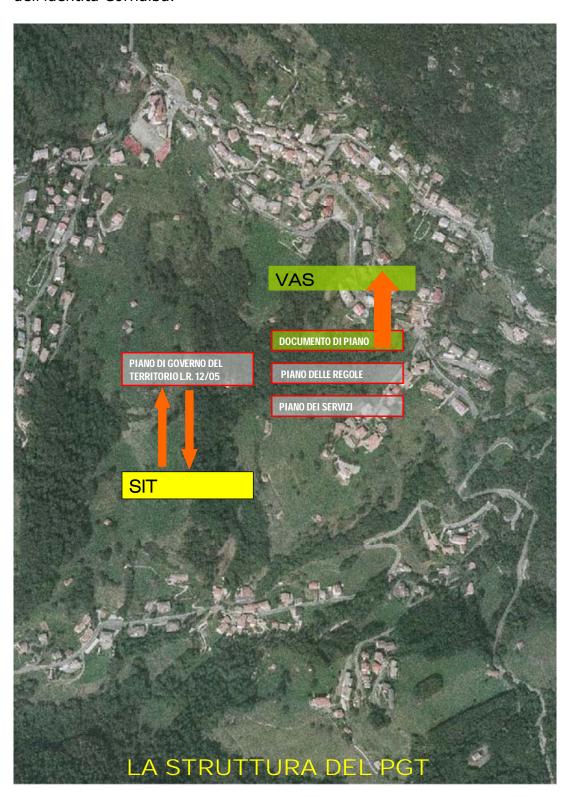
- 1 Cornalba dispone di un Piano Regolatore approvato nel 1997 (variante nº 2 del 2005), uno strumento che si è dimostrato valido per quanto riguarda principi e obiettivi, meno in termini di previsioni specifiche su cui esso si fonda. Di questo Piano e dei risultati raggiunti, si darà in parte conto nelle pagine che seguono. Il Piano vigente è stato il punto di partenza dello studio e la nuova elaborazione non potrà non porsi in una relazione di confronto con l'insieme dei suoi indirizzi.
- 2 Questo non ha significato sottovalutare le novità che la Legge 12/05 ha introdotto nella pianificazione urbana. La definizione di un quadro strategico fondato su un ampio quadro conoscitivo del territorio, la valutazione ambientale strategica dei Piani, il principio cardine di sostenibilità e gli istituti della perequazione e compensazione: sono questi alcuni degli elementi fondamentali da valutare, definire ed introdurre nel Governo del Territorio e costituiscono un apparato disciplinare in parte nuovo.
- 3 Continuità ed innovazione nella strumentazione urbanistica devono essere in grado di rispondere alle domande di una società sempre più complessa e diversificata nei suoi caratteri e nelle sue espressioni. Orientamenti più riflessivi e il rafforzamento della capacità di operare scelte progettuali difficili in un contesto incerto, caratterizzano una fase urbanistica da costruire sulla base di analisi e studi accurati, una strumentazione raffinata, una rinnovata sensibilità ai temi della ricettività e dell'identità storico culturale del territorio.

La pianificazione territoriale è stata quindi affrontata con nuovi strumenti; è stata lasciata di fatto liberta' metodologica. Si sono spinti modelli pianificatori agili e flessibili nel rispetto dello sviluppo sostenibile e in grado di assicurare un elevato livello di qualità e di protezione dell'ambiente. Si è pensato uno strumento di responsabilita' tecnico/politico capace di dimostrare la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche. Molta attenzione è stata riservata all'approccio ai nuovi criteri quali perequazione, compensazione e incentivazione; criteri in grado di generare equità e garantire risposte di qualità in tema di edilizia costruita e di servizi.

Alcuni principi ed obiettivi vanno esplicitati in premessa sia pure in termini ancora generali e sintetici:

- a) i tempi dell'urbanistica incrementale sono finiti, il "limite dell'esistente assume un valore costitutivo"; Cornalba non deve più consumare suolo, il consumo e l'erosione di aree agricole o comunque aree libere che non siano interstiziali non è più sostenibile;
- b) i diritti edificatori derivanti dal Piano vigente non possono e non devono essere elusi, ma nuovi futuri bisogni insediativi dovranno essere soddisfatti essenzialmente con attente politiche di riqualificazione, di diversificazione, riuso e moderata densificazione di ambiti già costruiti;
- c) il corretto uso delle risorse ambientali e l'aumento dell'efficienza nel loro impiego devono essere fra gli impegni prioritari nella valutazione di piani e progetti; connessioni verdi, implementazione di parchi o ambiti a valenza soprattutto naturalistica sono parte integrante di una corretta politica di utilizzo delle risorse territoriali;

- d) la pianificazione urbana deve proporsi di favorire una molteplicità di centralità diffuse, centralità complesse tipologicamente e funzionalmente, accessibili e riconoscibili compiutamente da abitanti e utenti del territorio;
- e) la delineazione di una normativa di tutela più attenta e complessa, per quanto attiene al Centro Antico e ai nuclei di interesse storico artistico e ambientale, l'attenzione ad un paesaggio urbano sedimentato nella coscienza sono altrettanti obiettivi primari per la salvaguardia di luoghi e simboli largamente presenti e fondativi dell'identità Cornalba.



1.1 la struttura del gruppo di lavoro

L'incarico per la redazione del Piano di Governo del Territorio nei suoi documenti costitutivi Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi è stato assegnato ad un gruppo di lavoro che vede in Miriam Persico il capogruppo che insieme a Giorgio Manzoni, Mario Manzoni, Camilla Rossi, Tommaso Mettifogo ne hanno assunto il coordinamento e la responsabilità.

Saverio De Vuono è stato il responsabile dell' "UNITA' DI PROGETTO".

Il Documento è stato impostato e diretto da Miriam Persico, Giorgio Manzoni, Mario Manzoni, Camilla Rossi, Tommaso Mettifogo e Alessandra Frosio che hanno studiato e progettato il documento e le sue singole parti, hanno svolto le operazioni di rilievo sul campo di tutto il territorio urbanizzato, hanno svolto le analisi, hanno studiato e progettato gli aspetti normativi, hanno svolto le analisi di fattibilità, hanno studiato gli aspetti relativi al Centro antico, si sono occupati delle operazioni di costruzione del SIT, di elaborazione dei dati raccolti, di operazioni redazionali e della gestione della rete di relazioni utili alla costruzione del documento di pianificazione.

Il gruppo di lavoro è inoltre responsabile del processo di costruzione del Rapporto Ambientale all'interno della procedura di VAS.

I campi disciplinari coinvolti oltre a quelli più propriamente urbanistici e pianificatori hanno toccato l'aspetto dell'ambiente e del paesaggio gli aspetti di viabilità e trasporti, le analisi demografiche e socio economiche e la componente giuridica degli aspetti normativi.

Gianfranco Campana dello studio Arethusa ha costituito l'interlocutore per gli aspetti geologici, idrogeologici e sismici.

Il gruppo di lavoro si è avvalso della collaborazione del Sindaco Laura Bianchi e della Giunta Comunale.



2. LEGGE REGIONALE 12/05

2. LEGGE REGIONALE 12/05

2.1 principi e criteri di redazione

Il testo che segue risponde alla richiesta di raccogliere in una breve relazione i criteri che si intendono adottare nella redazione del Piano di Governo del Territorio.

Vengono trattati in modo sintetico i contenuti dei documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio e le modalità della pianificazione in quanto chiaramente esplicitati negli art. 7, 8, 9, 10 della L.R.12/05 e nel successivo d.g.r. 29 dicembre 2005 n.8/1681 «Modalità per la pianificazione comunale»; costituiscono un chiaro riferimento normativo e risultano quindi strettamente connessi, il d.g.r. 22 dicembre 2005 n.8/1563 «Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi», e il d.g.r. 22 dicembre 2005 n.8/1566 «Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio».

Per completezza si specifica che il testo di Legge ha subito modifiche ed intergrazioni con i contributi dettati dalla L.R. 12/06 del 14.07.2006, dalla la L.R. 04/08 e dalla L.R. 05/09; i contenuti delle suddette modifiche ed integrazioni diventano parte integrante delle riflessioni che seguono.

Per una semplicità testuale eviteremo di ripetere per esteso i diversi riferimenti normativi e riferiremo i contenuti alla L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni (s.m.i.).

La L.R. 12/05 e s.m.i. si articola in due parti:

PARTE I – PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO PARTE II – GESTIONE DEL TERRITORIO

E' sulla parte I della Legge Regionale 12/05 che concentreremo la riflessione per leggerne gli elementi costitutivi e riflettere sulle innovazioni previste. Costituiscono basi fondamentali del nostro approccio teorico due estratti che riportiamo e che risulteranno strumenti di verifica e di supporto.

La L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo I Art.1 comma 2 cita testualmente «La presente legge si ispira a criteri di sussidiarietà, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza».

In premessa al d.g.r. 29 dicembre 2005 n.8/1681 «Modalità per la pianificazione comunale» si legge :

«La consapevolezza che i moderni sistemi urbani sono caratterizzati da un complesso sistema di interdipendenza tra attori pubblici e privati e da una sovrapposizione di funzioni ed organizzazioni spaziali in cui il soggetto pubblico non è più il solo interlocutore di riferimento nella definizione delle trasformazioni territoriali, ha reso necessario un rinnovato sistema di pianificazione territoriale per la ricerca di condizioni di sviluppo compatibili con le risorse disponibili, "nel rispetto dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia" (Art. 1 L.R. 12/05 e s.m.i.). Il controllo, la gestione ed il coordinamento di obiettivi e finalità, spesso espressione di interessi sociali differenti, complessi, frammentati e frequentemente in competizione nell'utilizzo delle risorse, non può essere più condotto con un atteggiamento autoritativo, ma attraverso un modello alternativo basato su un alto livello di collaborazione interistituzionale, una forte condivisione degli obiettivi comuni e una modalità di approccio culturalmente condivisa».

Il lavoro di redazione del Piano di Governo del Territorio sarà impostato sui principi suggeriti dalla legge in quanto pienamente condivisi e fondanti una costruzione

tecnico-politica trasparente del documento di pianificazione. La riflessione in premessa al d.g.r. 29 dicembre 2005 n.8/1681 costituisce una sintesi di una effettiva esigenza del rinnovamento della disciplina urbanistica che trova in questi pensieri gli elementi di ordine e di impianto di un nuovo modello di pianificazione.

Di seguito vengono anticipati i temi che hanno condotto la prima fase di redazione dello strumento di pianificazione ed è su questi che si intende concentrare la riflessione:

IL PAESAGGIO

Il tema del paesaggio costituisce la struttura fondante di qualsiasi riflessione; la sostenibilità (garanzia di uguale possibilità di miglioramento del benessere dei cittadini e nel contempo di salvaguardia dei diritti delle future generazioni), concetto molto frequente in tutti i tavoli di discussione, è la base della trasformazione del paesaggio; paesaggio inteso come somma di caratteri di matrice antropica e di matrice naturale, inteso cioè come sistema di ecosistemi in costante mutamento. La sostenibilità diventa progetto nel momento in cui è frutto di una scelta politico-sociale. In questo senso, condividendo la scelta, la sostenibilità diventa la premessa per la pianificazione territoriale.

LA PARTECIPAZIONE

L'introduzione ad una partecipazione più attenta e costruttiva dovrà essere l'altro tema fondamentale: tutta la fase conoscitiva e ricognitiva dovrà prevedere un confronto con tutti i portatori di interesse ed in questo senso la partecipazione diventa strumento utile per la costruzione di un quadro di riferimento chiaro. Nella fase di progetto la partecipazione diventa condivisione per costruire un quadro pianificatorio trasparente.

2.2 gli strumenti di pianificazione

Nella L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II «strumenti di governo del territorio» vengono introdotti i concetti fondamentali sul governo del territorio alla scala territoriale. Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso. Piani che si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi. Sinteticamente si possono classificare in quattro livelli:

PTR - PIANO TERRITORIALE REGIONALE

(proposta approvata dalla Giunta Regionale con Dgr 6447 del 16 gennaio 2008)

L..R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II Capo IV Art. 19

Il piano territoriale regionale costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province. La Regione con il PTR, sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della propria programmazione generale e di settore, indica gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce altresì, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni.

PTPR - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

(approvato con D.c.r. n. VII/197 del 6 marzo 2001)

Il piano territoriale paesistico regionale costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di

orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province.

Il piano territoriale paesistico regionale resta efficace fino all'approvazione del PTR, il quale recepirà i contenuti del PTPR in tema di paesaggio; la parte più rilevante è disciplinata dall'art.24 in tema di valenza paesistica e classi di sensibilità.

PTCP - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

(approvato il 22 aprile 2004 con deliberazione consiliare n. 40; Lo stesso ha acquisito efficacia in data 28.07.2004, giorno di pubblicazione di detta delibera di approvazione sul BURL. Con la Giunta provinciale ha avviato il procedimento di adeguamento del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 12/05 per il Governo del Territorio)

L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II Capo III Art. 15

Con il piano territoriale di coordinamento provinciale, la provincia definisce, gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale; sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni.

PGT - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II Capo II Art. 7

Il piano di governo del territorio, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei sequenti atti:

il documento di piano L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II Capo II Art. 8

il piano dei servizi L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II Capo II Art. 9

il piano delle regole L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II Capo IIArt. 10

PA - PIANI ATTUATIVI COMUNALI

L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II Capo II Art. 12

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II Capo II Art.4 – Deliberazione G.R. 27.12.2007 n°8/6420.

La nuova disciplina urbanistica introduce uno strumento di controllo degli strumenti della pianificazione al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi.

La costruzione di un sistema di indicatori di qualità permette la valutazione degli atti di governo del territorio in chiave di sostenibilità ambientale e assicura in ogni caso le modalità di consultazione e monitoraggio.

2.3 il Piano di Governo del Territorio

L.R. 12/05 e s.m.i. Parte I Titolo II Capo II Art. 7

Il piano di governo del territorio, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

IL DOCUMENTO DI PIANO
Parte I Titolo II Capo II Art. 8
VALIDITA' 5 ANNI
APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

Nello spirito della legge è il documento strategico, essendo l'unico atto che si coordina con tutti gli strumenti di livello comunale, provinciale e regionale. E' un documento di indirizzo e programmazione tecnico politica. Non contiene previsioni urbanistiche con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

definisce

.il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune (in accordo con le previsioni degli strumenti urbanistici territoriali) .il quadro conoscitivo del territorio individuando: sistemi, aree di interesse e l'assetto geologico del territorio sulla base degli elementi sopra elencati:

recepisce

le previsioni dei piani di livello sovracomunale

individua

- .obiettivi di sviluppo di valore strategico ambientalmente sostenibili
- .ambiti di trasformazione

determina

- .politiche per la mobilita'
- .politiche per l'edilizia residenziale pubblica
- .politiche per le attivita' produttive

dimostra

.la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche

definisce

.criteri di perequazione compensazione e incentivazione

IL PIANO DEI SERVIZI
Parte I Titolo II Capo II Art. 9
VALIDITA' INDETERMINATA
APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

I comuni redigono e approvano il PDS al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale , le eventuali aree per l'edilizia pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediative e previste.

E' il "Piano della città pubblica", segue i criteri già oggi in vigore attraverso la LR 01/2001 e il suo regolamento di attuazione.

Le previsioni del PDS possono avere contenuto espropriativo (e in tal caso il vincolo decade dopo cinque anni di assenza di attuazione) e devono essere coordinate con il programma triennale di lavori pubblici.

IL PIANO DELLE REGOLE Parte I Titolo II Capo II Art. 10 VALIDITA' INDETERMINATA APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

E' un atto di natura vincolante e prescrittiva. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti giuridici sul regime dei suoli.

definisce

A gli ambiti del tessuto urbano consolidato

B le aree destinate all'agricoltura

C le aree di valore paesaggistico ambientale e ecologiche

D le aree non soggette a trasformazione

indica

- .gli immobili tutelati
- .le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante

contiene

.in ordine alla componente geologica ed idrogeologica e ne verifica la coerenza con le prescrizioni del PTCP e degli strumenti territoriali.Per gli ambiti e le aree individuate ai punti a,b,c,d il PDR definisce:

A GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Entro gli ambiti di tessuto urbano consolidato si individuano:

- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
- .BENI AMBIENTALI TUTELATI
- BENI STORICO ARTISTICO MONUMENTALI TUTELATI
- .CARATTERISTICHE FISICO MORFOLOGICHE DELL'ESISTENTE

Per gli stessi è prevista l'identificazione dei parametri da rispettare negli interventi di ristrutturazione, risanamento, nuova edificazione o sostituzione nonché le modalità di intervento.

B LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Per le aree destinate all'agricoltura il PDR definisce la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recependo i contenuti dei piani di riferimento. Per gli edifici non più adibiti all'uso agricolo si dettano le normative d'uso

C LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE E ECOLOGICHE

Il PDR detta regole di salvaguardia e valorizzazione in accordo con i piani sovracomunali.

D LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Il PDR individua dette aree ed eventualmente gli edifici esistenti all'interno delle stesse, dettandone la disciplina di manutenzione, d'uso previa valutazione di possibili alternative.

2.4 una lettura critica: gli elementi di innovazione della nuova legge regionale

La Legge Regionale n.12 del 2005 ha innovato profondamente il sistema di Pianificazione così come si era configurato dal dopoguerra: il Piano Regolatore Generale, il principale strumento di pianificazione a livello comunale, viene sostituito dal Piano di Governo del Territorio strumento costituito da tre documenti tra loro coordinati ma con contenuti, modalità di formazione e approvazione, tempi di validità distinti. L'impianto del Piano per il Governo del Territorio, si articola su una ripartizione che utilizza "il Documento di Piano" quale strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico, elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio; gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita sono affidati al "Piano delle Regole" e al "Piano dei Servizi" è affidata l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi. In sintesi gli aspetti innovativi possono essere riassunti come segue.

Il Piano Urbanistico tradizionale viene sostituito da uno strumento che ha come obiettivo quello di coordinare ed integrare tutte le politiche che hanno effetti sul territorio. In tal senso il Documento di Piano assume i caratteri propri sia del piano strutturale (un piano cioè che definisce le "invarianti" del territorio) sia quelle del Piano strategico (un Piano cioè che definisce i principali indirizzi strategici dell'Amministrazione).

La fase conoscitiva e ricognitiva assume il carattere di una lettura a più strati del territorio al fine di definire un quadro di riferimento completo che riassuma in pochi documenti (tra i quali la carta del paesaggio costituisce la vera novità) i valori del territorio come sintesi di riflessioni in tema di città; le analisi del tessuto edificato, del tessuto urbanizzato, del sistema ambientale, del sistema della mobilità, del quadro geologico, idrogeologico e sismico, saranno completate da analisi economiche e sociali. Per quanto riguardo i contenuti relativi alla definizione degli obiettivi, il Documento di Piano, dopo aver svolto una sintesi delle criticità, delle potenzialità e delle opportunità, determina gli obiettivi strategici per il territorio, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e le indicazioni per le politiche relative alla residenza, alle attività produttive ed ai servizi.

Nella determinazione degli obiettivi il documento di piano deve dimostrare, sulla base delle analisi svolte, la sostenibilità degli interventi sia dal punto di vista ambientale e paesistico sia dal punto di vista delle economie attivabili dalla Pubblica Amministrazione; oltre agli obiettivi strategici ed ai criteri di valutazione della sostenibilità degli obiettivi, sono contenute anche le regole, le direttive e le indicazioni che devono essere sviluppate dal piano dei servizi, dal piano delle regole e dagli strumenti attuativi che saranno previsti nelle aree di trasformazione.

Nel Documento di Piano vanno elaborate ed esplicitate una serie di politiche urbane e territoriali che affrontino un insieme di tematiche assai vasto su aspetti disciplinari non sempre contenuti nel PRG o contenuti in maniera implicita.

Si spinge lo strumento della perequazione del quale si auspica un uso più frequente di quanto non lo sia con il PRG dove di fatto la sua applicazione è limitata all'interno di comparti edificatori identificati (in cui le aree hanno tutte la stessa capacità edificatoria indipendentemente dalla destinazione finale); in tal senso un meccanismo di perequazione più complesso che includa anche aree esterne destinate a servizi fuori

dagli ambiti di trasformazione potrebbe essere utile per perseguire la realizzazione di importanti progetti di carattere ambientale.

I "tempi" della pianificazione, che nel piano tradizionale sono trattati in maniera indifferenziata, vengono distinti separando le componenti strategiche di definizione degli obiettivi (che vengono legate essenzialmente al mandato amministrativo di cinque anni), dalle regole riguardanti l'edificato esistente (per loro natura più stabili nel tempo) e dai contenuti delle trasformazioni (la cui definizione viene essenzialmente ricondotta alla pianificazione attuativa); l'obiettivo è essenzialmente quello della maggiore flessibilità del sistema di pianificazione, facendo in modo che l'azione pianificatoria dell'Amministrazione, pur mantenendosi all'interno di un quadro di coerenze, riesca ad adattarsi alle modificazioni della realtà e al carattere complesso che hanno assunto i processi decisionali.

Conseguentemente a tale impostazione la legge procede ad una netta separazione del regime giuridico dei suoli determinato dal Piano Comunale, distinguendo le aree già edificate (per le quali il PGT, come già il PRG, riconoscerà "diritti reali" tendenzialmente stabili nel tempo - definiti nel dettaglio dal piano delle regole) dalle aree di trasformazione per le quali il PGT non determina diritti edificatori che vengono invece conformati in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi. Il principio della non conformazione del regime edificatorio delle aree di trasformazione potrebbe costituire la base per introdurre elementi del tutto nuovi nel mercato immobiliare; è di fatto immaginabile un meccanismo per cui l'approvazione dei piani attuativi (che in base alla nuova legge costituisce il momento in cui al suolo viene conferito il diritto edificatorio) possa avvenire solo in presenza di determinati requisiti qualitativi del progetto di trasformazione (esplicitati dal Piano). In questo modo il vantaggio economico derivante dalla possibilità edificatoria di un terreno potrebbe essere, almeno in parte, sottratto alla mera proprietà del terreno stesso e dipendere in misura maggiore dalla capacità dell'imprenditore immobiliare a proporre un intervento di elevata qualità.

Gli aspetti più strettamente regolamentativi che riguardano la città costruita e le aree non destinate alla trasformazione (essenzialmente le aree agricole) sono affidati al Piano delle Regole. Tale strumento ha validità a tempo indeterminato, non presenta particolari contenuti innovativi rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione, documento del Piano Regolatore con cui viene confrontato. E' di fatto un piano d' uso del suolo, arricchito di elementi di regolamentazione dei requisiti di qualità edilizia degli edifici che, almeno in parte, assorbono alcune funzioni che in passato erano svolte dal Regolamento Edilizio e confermando in questo una tendenza peraltro già presente nei PRG di ultima generazione.

Detto ciò, appare sicuramente opportuno che l'apparato normativo si arricchisca con un'articolata regolamentazione che miri a salvaguardare i valori paesistici del territorio, non solo delle sue parti la cui rilevanza naturalistica è conclamata, ma anche in quegli aspetti più minuti e diffusi all'interno dell'edificato. Appare altrettanto opportuno introdurre nella normativa del Piano una serie di requisiti minimi da garantire per quanto riguarda la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica delle edificazioni.

Al Piano dei Servizi la Legge demanda il compito di ricercare le coerenze tra gli insediamenti, esistenti e previsti, e il sistema dei servizi, pubblici e privati. Nel definire tale strumento la legge conferma e consolida le innovazioni che la L.R.1/2001 introduceva, soprattutto riguardo a due questioni fondamentali: l'abbandono della categoria tradizionale di standard a favore di quella più generale di "servizio" in

un'accezione molto più ampia che comprende tutto ciò che contribuisce alla qualità della vita urbana (e in tal senso può comprendere anche i "servizi immateriali" come ad esempio l'assistenza domiciliare agli anziani o un servizio di scuolabus) indipendentemente da chi li eroga (e quindi conferendo almeno sul piano teorico pari dignità al pubblico e al privato), e l'introduzione di una rigorosa verifica di compatibilità soprattutto di carattere economico ma non solo, a cui l'Amministrazione deve sottoporre la propria pianificazione. Anche per quanto riguarda i contenuti specifici di questo strumento quindi non si segnalano particolari innovazioni rispetto ai Piani Regolatori approvati in Lombardia dopo il 2001.

Viene introdotta nel processo di formazione dello strumento urbanistico la Valutazione Ambientale Strategica che ha lo scopo di individuare le criticità del Piano Comunale e di proporre politiche ed azioni per il loro contenimento.



3. QUADRO RICOGNITIVO

3. QUADRO RICOGNITIVO

Prima di "analizzare" è opportuno avere una banca dati ben fornita e soprattutto esaustiva di tutte quelle indicazioni che possono permettere la formulazione di teorie o di impostazioni progettuali sostenibili.

La "ricognizione" per il PGT di Cornalba è avvenuta in due modi differenti: il primo è riferito al rilievo dello stato di fatto, dal punto zero da cui partire; il secondo riguarda la sfera della partecipazione.

Nel primo caso la ricognizione è effettuata tramite rilievi sul campo; il sistema GIS ha garantito la possibilità di implementare il database standard che ora comprende elementi specifici di Cornalba.

A completare il quadro ricognitivo dello "stato di fatto" sono stati verificati (e assunti come tali) i vincoli e gli strumenti di pianificazione vigenti sia comunali (il Piano Regolatore Generale) sia sovraordinati (il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il PTPR/PTR). Il percorso di circolarità introdotto dalla legge 12/05 prevede infatti che le scelte del Documento di Piano possano modificare le scelte della pianificazione provinciale. In particolare il PGT, in fase di acquisizione del parere di compatibilità col PTCP, può proporre modifiche e integrazioni al PTCP stesso.

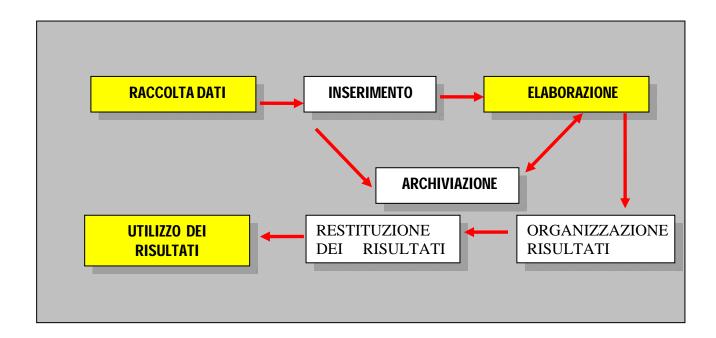
Per quanto riguarda la forma della partecipazione sono stati catalogati e istruiti i "suggerimenti e proposte" di singoli cittadini o di enti o associazioni. Da parte del gruppo di progettazione è stata fornita la massima disponibilità ad incontrare chiunque ne avesse fatto richiesta; in altro modo è stato richiesto dal gruppo di progettazione di ascoltare osservatori privilegiati o privati cittadini per poter meglio comprendere (rilevare) tutti gli elementi, anche immateriali, che compongono una città. In oltre un anno di lavoro si sono tenuti diversi contatti tra incontri con referenti di servizi pubblici o di uso pubblico e portatori di interessi privati.

3.1 il SIT

Si definisce col termine SIT (Sistema Informativo Territoriale) o con l'acronimo anglosassone GIS (Geographic Information System) una struttura costituita da un potente insieme di strumenti e tecnologie preposta all'acquisizione, archiviazione, gestione, trasformazione, analisi e visualizzazione di dati spaziali georeferenziati.

Il S.I.T è lo strumento che consente di studiare il territorio trattandolo non come un insieme di parti, di oggetti, di frammenti analizzabili isolatamente, ma relazionando le singole entità fra di loro. Strutturalmente il S.I.T è costituito da un nucleo portante di cartografia numerica (territorializzazione dei dati) e da una serie di archivi alfanumerici di descrizione degli oggetti e fenomeni e da una corona di pacchetti applicativi che permettono analisi ed interrogazioni ripetitive standardizzabili oppure libere, i cui risultati vanno ad aggiornare l'archivio centrale con aumento continuo dell'informazione. L'assunzione della componente spaziale è data dal fatto che i dati sono trattati come dati geografici, cioè georeferenziati: ad ogni elemento che rappresenta un oggetto territoriale sono associate le sue coordinate geografiche latitudine e longitudine- e non in scala, ma nelle reali dimensioni. Base cartografica ed attributi, inoltre, sono organizzati in una struttura dati interconnessa, dalla quale è possibile ricavare le informazioni su un singolo o su un intero gruppo di oggetti e sulle relazioni che li legano fra di loro. Attraverso il S.I.T. è possibile riunire in un unicum il quadro concettuale delle analisi territoriali: informazioni quantitative, di tipo metrico, con dati qualitativi, di tipo descrittivo e simbolico, integrando il mondo dell'acquisizione dei dati (approntamento cartografico e dei dati descrittivi) e il mondo gestionale (gli utenti della cartografia ed i decisori), ed attivando interrogazioni

interattive che forniscono all'utente diverse opzioni nello scegliere la sintesi più significativa con uscite diversificate e distribuite delle informazioni. Il S.I.T. mediante un'architettura relazionale permette di "legare" al data base cartografico fenomeni fisici ed ambientali non direttamente correlabili a puntuali entità territoriali, seppure ad esse strettamente connesse, quali fattori socioeconomici e demografici, normative, statistiche ecc. Così all'interno dello stesso modello si strutturano dati di tipologia eterogenea: geometrici, alfanumerici, disegni, sezioni, diagrammi, modelli digitali del terreno, immagini fotografiche e telerilevate, dati statistici economici e demografici; tutti aventi come caratteristica unificante il fattore spaziale.



La legge regionale 12 del 11 marzo 2005 prevede la costruzione di un SIT Integrato Regionale tra diversi livelli della Pubblica Amministrazione il quale dovrà contenere le informazioni conoscitive del territorio ed i piani di governo del territorio al fine di costituire uno strumento base per il monitoraggio e la verifica della congruità e praticabilità degli obiettivi e l'osservazione delle dinamiche territoriali e ambientali.

Nell'ambito della progettazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Cornalba si è provveduto alla raccolta, pretrattamento e trasformazione di dati spaziali multisorgente sulla base degli obiettivi indicati dalla LR 12.

La raccolta di informazioni spaziali, la loro manipolazione, modellazione e analisi costituisce la base della futura costruzione di un SIT a carattere comunale. Il Sistema Informativo Territoriale e il suo continuo aggiornamento consentiranno di archiviare, gestire, analizzare e presentare dati in un contesto topologico, spaziale e temporale.

3.2 il rilievo

LA CARTA TECNICA COMUNALE: L'AEROFOTOGRAMMETRICO

La carta tecnica datata 2004, ha consentito, di elaborare dati e diagrammi fondamentali per la completezza della conoscenza dello stato di fatto; la logica GIS ha consentito inoltre il confronto anche con documenti meno recenti, talvolta cartacei, al fine di determinare dinamiche territoriali di Cornalba ed elaborazioni in tema di evoluzioni del patrimonio edificato e urbanizzato.

ORTOFOTO

Dal 2004 il comune di Cornalba risulta altresì in possesso del documento denominato "ortofoto", riferito al volo del 2003 che costituisce la base della carta tecnica comunale.

L'uso dei singoli allegati, assemblati o no, ha consentito la restituzione di una immagine di tutto il territorio di Cornalba che ha consentito al gruppo di lavoro di disporre di un documento a cui riferirsi quotidianamente per verificare la correttezza del rilievo (in particolare per la parte relativa al sistema ambientale) ma soprattutto per avere un punto di vista privilegiato del territorio e consentire quindi riflessioni e verifiche utili alla costruzione di ipotesi e scenari.



RILIEVO SUL CAMPO DEGLI USI DEI MATERIALI E DELLE RELAZIONI

Il rilievo ha costituito il punto di partenza per la lettura del territorio di Cornalba. Si è compiuto individuando due grandi temi: il tessuto urbanizzato e il sistema ambientale. Il rilievo costituisce una metodo di lettura di un oggetto che porta ad una restituzione di una immagine dello stesso; pensando al rilievo della città intesa come somma di matrice antropica e naturale risulta implicita la difficoltà di dare a questa operazione un carattere scientifico o almeno oggettivo.

Una lettura è una forma di interpretazione della realtà.

La costruzione di un rilievo parte dalla stesura di una legenda che indichi gli elementi che si intendono rilevare, dati che (qui ed ora) si considerano elementi significativi per la lettura che si intende dare; già in questa fase emerge chiara la consapevolezza di selezionare elementi del territorio o del tessuto che si intendono fotografare trascurandone altri; la costruzione di una legenda rende coscienti anche che la lettura per voci tende a frammentare la percezione della città, operazione questa che risulta più complessa di quanto si possa immaginare.

Rilevare la città ha significato anche passeggiare, attraversare, accumulare impressioni, farsi sorprendere da punti di vista non catalogati; ci si rende conto che la costruzione di un rilievo per materiali semplici è solo una parte del lavoro.

Il rilievo fotografico ha consentito di avere un punto di vista aggiunto al rilievo sul campo; ha consentito non solo di avere numerosi documenti che integrano le singole schede edificio ma di avere dati che completano le informazioni che il rilievo sul campo per sua natura non può restituire. L'uso dell'immagine digitale bene si adatta, per caratteristiche tecniche, alla costruzione di un database topografico relativo ai singoli edifici.

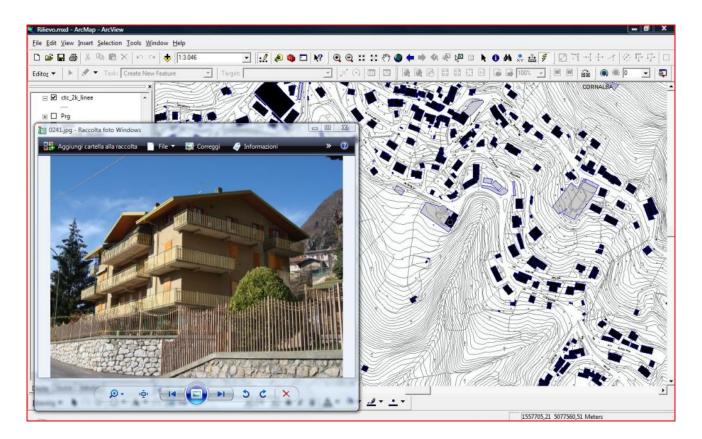
Possiamo quindi riconoscere due livelli di lettura:

_ il primo molto schematico che restituisce informazioni di carattere informativo sugli elementi costitutivi della città: il numero di piani fuori terra e interrati, le autorimesse, il numero degli alloggi, le destinazioni d'uso e le funzioni che di fatto si svolgono, gli accessi, la natura dei suoli, le colture.

_ il secondo, meno codificabile, che restituisce impressioni, immagini, scenari, tempi, luoghi, paesaggi.

La somma delle informazioni assume quindi il carattere di una banca dati che consente di avere il primo livello di lettura del territorio che si sta studiando; livello che costituisce il sottofondo di ogni riflessione capace di generare o verificare ipotesi.

Valore aggiunto di questa operazione è la costruzione di un database topografico relativo ai singoli edifici che consente di conservare ed analizzare masse considerevoli di informazioni prevedendo un continuo aggiornamento ed implementazione. Ogni edificio del comune è descritto attraverso le caratteristiche tipologiche e funzionali; ad ogni edificio sono collegate immagini fotografiche digitali eseguite nel periodo 2007-2008.



3.2.a _struttura urbana

Le fonti dei dati di questa analisi, che di seguito verranno analizzati, sono l'ISTAT con aggiornamento al 31.12.2001, e per i dati comunali l'uffico anagrafe con alcuni dati aggiornati al gennaio 2008. La base dati per le indagini sarà la più aggiornata possibile e coerenziata tra i vari indicatori.

Il capitolo definisce i caratteri fondamentali del comune in relazione alla popolazione, e alle dinamiche socio-economiche; la sinergia degli aspetti che determinano i dati che di seguito vengono riportati, ci restituisce una fotografia dello stato di fatto.

L'obiettivo è tradurre in diagrammi e analisi qualitative e quantitative non solo in modo oggettivo ma anche e soprattutto in una visione che assuma come principio generatore quello della sostenibilità.

Il rilievo dello stato dell'ambiente non può non considerare l'attenzione verso le risorse a disposizione e soprattutto verso il risparmio di energie.

La densità demografica permette di mettere a disposizione della società una grande varietà e scelta di lavori, beni, servizi e attività ricreative, di fornire servizi ambientali più efficienti e di promuovere soluzioni più razionali dal punto di vista del consumo energetico.

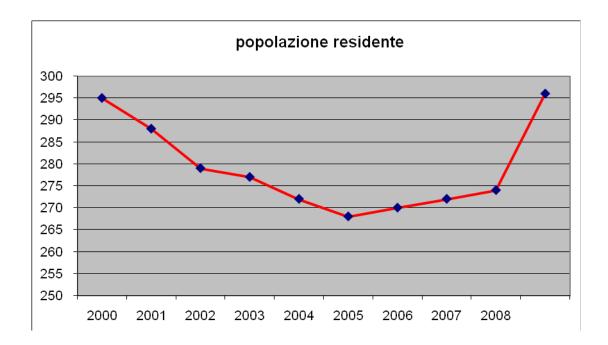
Dati demografici

Il comune di Cornalba ha, nell'ultimo decennio, mantenuto una popolazione tutto sommato costante, come chiarito dai grafici e dalle tabelle di seguito riportate. Nel 2000 la popolazione di Cornalba contava 295 abitanti, al gennaio 2008 il numero è di 296 abitanti, 1 abitante in più rispetto a 8 anni prima.

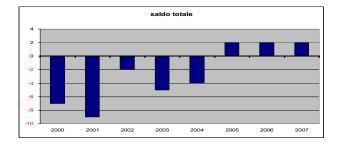
Nell'ultimo anno di rilevazione si può notare un notevole incremento di residenti, dovuti alla immigrazione di giovani coppie dai paesi vicini ad occupare insediamenti residenziali di nuova costruzione. In ogni caso è da evidenziare come il saldo totale continui a crescere dal 2005 in poi e che ciò non è dovuto esclusivamente al saldo migratorio ma anche al saldo naturale.

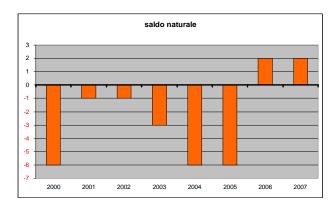
	naturale	migratorio	totale	popolazione totale	famiglie	ab/fam
				295		
2000	-6	-1	-7	288	146	1,97
2001	-1	-8	-9	279	142	1,96
2002	-1	-1	-2	277	142	1,95
2003	-3	-2	-5	272	143	1,90
2004	-6	2	-4	268	141	1,90
2005	-6	8	2	270	145	1,86
2006	2	0	2	272	144	1,89
2007	2	0	2	274	144	1,90
totali	-19	-2	-21	-21	-2	

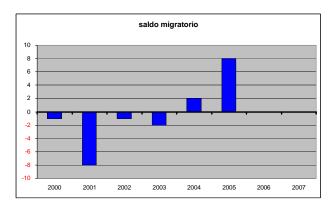
RESIDENTI AL 01.01.2008: 296



In ogni caso è da evidenziare come il saldo totale continui a crescere dal 2005 in poi e che ciò non è dovuto esclusivamente al saldo migratorio ma anche al saldo naturale. Il dato è interessante perché il numero di nati è superiore al numero dei morti (dal 2005 in poi) e in qualche modo questa tendenza dimostra uno svecchiamento della popolazione.



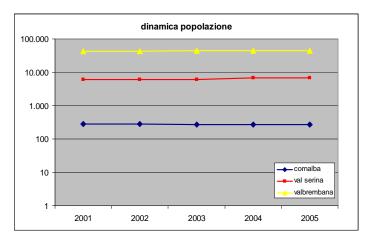


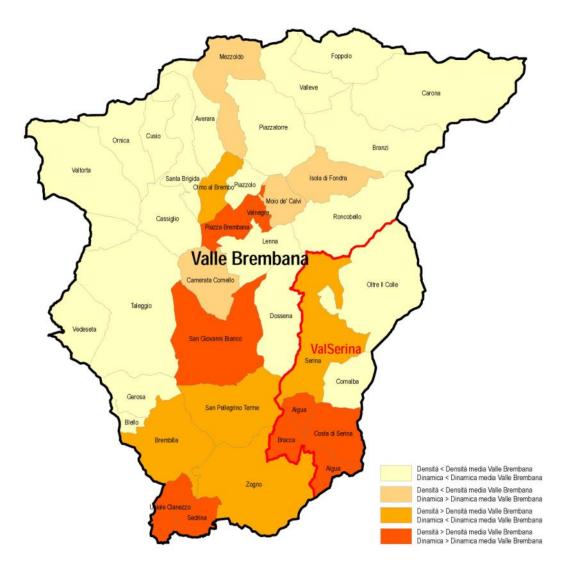


In una analisi comparata con la Val Serina e con la Val Brembana, relativa al quinquennio 2001-2005 (fonte ISTAT) si rileva come Cornalba risulti uno di quei paesi dove la dinamica e la densità demografica è inferiore alla media della Val Brembana. Ciò è spiegabile con due argomentazioni: la prima (vedi immagine) dimostra che i paesi dove la densità e soprattutto la dinamica demografica è superiore alla media della Val Brembana siano quelli di fondo valle e più vicini al capoluogo di provincia; la seconda è che, come dimostrato nei paragrafi precedenti l'aumento della dinamica è avvenuto a Cornalba nel quinquennio successivo.

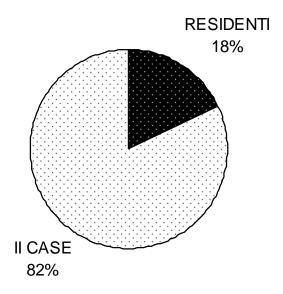
abitanti	2001	2002	2003	2004	2005	dinamica	densità
cornalba	279	277	272	268	270	-3,22%	28,72
val Serina	5.981	5.996	6.017	6.833	6.864	14,76%	75,50
val Brembana	43.473	43.723	44.262	44.439	44.602	2,60%	69,40

Popolazione residente, densità e dinamica demografica (2001-2005)





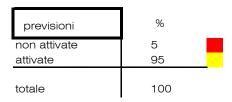
Per quanto riguarda il numero complessivo di abitazioni si rilevano (ISTAT) nel territorio comunale 494 edifici per un totale di circa 800 alloggi. Il dato di riflessione è quello relativo al numero di seconde case (658 alloggi su 802) che rappresenta l'82% del complessivo.



3.3 il quadro ereditato

3.3.a _stato di attuazione del PRG vigente

Il PRG vigente del Comune di Cornalba è stato approvato dalla Regione Lombardia nel 1997 (variante 2 – 2005). A oltre 10 anni dalla sua approvazione le previsioni di sviluppo quantitativo dell'edificazione sono attivate all'incirca per il 95% (il dato si riferisce Alle zone residenziali, turistiche e produttive, cincludendo quindi l'edificazione diffusa, e prende in considerazione gli interventi conclusi, in fase di attuazione, convenzionati e approvati). I numeri si riferiscono all'incremento di s.l.p. e non ai cambi di destinazione d'uso e le percentuali sono sempre relative al rapporto con le previsioni di PRG.



Questo dato va peraltro brevemente commentato: risulta abbastanza chiaro il fatto esiste una domanda di edificazione rilevante rispetto al patrimonio edilizio esistente; Rispetto alla distribuzione territoriale dell'attuazione si può evidenziare come il territorio sia interessato in modo uniforme dalla edificazione.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso è da rilevare che la totalità degli interventi risulta riferita a operazioni residenziali.

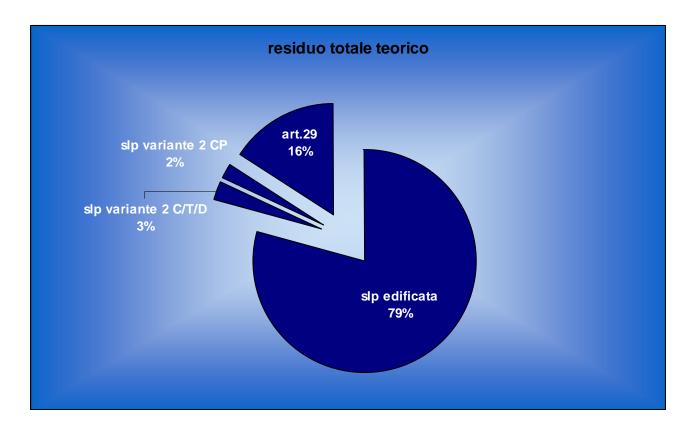
Le previsioni di interventi con destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali (l'impianto a carattere produttivo e a carattere turistico-ricettivo) risultano inattuale; questo ci dice che l'attività economica prevalente risulta quella agricola e il carattere del Comune risulta invece residenziale.

	sup. fondiaria	indice	slp edificabile	slp edificata	residuo	
CP1	15.553	0,40	6.221	7.598	-1.377	
CP2	69.651	0,33	22.985	24.374	-1.389	
CP3	109.211	0,23	25.119	29.216	-4.097	
ESPANSIONE	5.289	0,16	846	0	846	
D	2.897	0,50	1.449	0	1.449	
TUR	2.207	0,40	883	0	883	
totale	204.808		57.502	61.188	3.178	Α
slp edificata complessivo	88.241					
n°edifici totali	494					
n°alloggi totali (2001 ISTAT)	802					
n°edifici in zone CP	370					
media slp/edificio in CP	165					
ampl. Medio art.29/edificio (mg)	48					
ampliamento complessivo art.29	17.760	В	non aumenta il ca	rico urbanistico		
ampliamento VARIANTE 2 in	0.405	0				
zona CP	2.465	C				
residuo totale teorico	23.403	26,52116	A+B+C			
residuo ampliamento variante 2	1.479	60%	D			
residuo variante 2	846	solo esp	E			
residuo urbanistico stimato	2.325	2,635102	D+E (47 abitanti)			

La stima del residuo edificabile è eseguita moltiplicando la superficie degli edifici per il corrispondente numero di piani. Per gli ambiti di completamento l'edificabilità risulta assorbita completamente. Tale calcolo è effettuato per comparti: questo determina una stima complessiva ma a livello fondiario potrebbe determinare ancora piccoli specifici residui edificatori.

Il residuo del PRG è quindi definito dall'ambito di espansione (846,00 mq), dall'area artigianale (1446,00 mq) e da quella destinata a funzioni turistico-ricettive (883,00 mq.). Inoltre si deve aggiungere la quota di ampliamento (per edificio) stabilita dall'art. 29 delle NTA del PRG (17.760,00 mq). Infine è da sommare la quota dell'ultima variante di PRG per gli ambiti di completamento. Tale somma determina il residuo teorico (in giallo) del PRG vigente.

In realtà se vogliamo definire il residuo urbanistico dobbiamo togliere la quota dell'art.29 (in quanto ampliamento sociale non urbanistico), le quote delle previsioni turistiche e artigianali (si elimina dal consumo di suolo una superficie pari a 5.104 mq.) e una percentuale della variante 2 per le zone CP già edificate (40%). Il residuo urbanistico stimato è in arancione. Tale residuo è il 2,6% dell'edificato complessivo ma rappresenta il 17% di aumento della popolazione. (46 abitanti su 274). Considerando che la popolazione è calata di 21 unità negli ultimi 8 anni e che il tasso di invenduto sia nei centri storici sia nel nuovo è a livelli altissimi e che il numero degli alloggi disponibili è 5 volte superiore a quello delle famiglie è opportuno fermare un'attività edilizia destinata inevitabilmente ad aumentare la quota di invenduto.



3.4 suggerimenti e proposte

La legge regionale 12/05 al comma 2 dell'articolo 13 specifica la possibilità di produrre suggerimenti e proposte, da parte della popolazione, anche per conto di interessi diffusi, prima della effettiva redazione del Piano di Governo del Territorio. Il processo di elaborazione dello strumento urbanistico passa attraverso una serie di confronti e dialoghi già dalle prime fasi; i "suggerimenti e le proposte" sono il primo di questi passi partecipati.

E' in questa fase che i privati, le associazioni e gli enti si pronunciano formalmente rispetto al loro scenario ideale di città; è proprio attraverso i suggerimenti e le proposte che i progettisti possono avere un quadro abbastanza chiaro delle esigenze e delle possibilità.

Non ci sono state risposte puntuali alle singole richieste, ma la coerenza delle stesse rispetto agli obiettivi di piano viene verificata ed eventualmente potrebbe modificare il processo di realizzazione del progetto senza comunque correggere l'impianto degli elementi fondanti.

TEMA	N° ISTANZE	% ISTANZE	TOT. SLP RICHIESTA	% SLP
RICHIESTA VOLUMETRIA NEL VERDE (RESIDENTI)	7	29%	2.781,00 mq.	47%
RICHIESTA VOLUMETRIA NEL VERDE (NON RESIDENTI)	11	47%	3.100,00 mq.	53%
MODIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA	2	8%		
MODIFICA N.T.A. ALTRO SERVIZI	1 2 1	4% 8% 4%		
	24	100%	6.281,00m	

Sono state raccolte 24 richieste.

L'analisi prende in considerazione tutte le richieste pervenute in forma ufficiale fino al 30 marzo 2009, comprese quindi le istanze pervenute fuori termine.

Il primo obiettivo è stato quello di coerenziare le richieste simili costituendo "famiglie" omogenee riunite in 5 temi:

A richiesta volumetria nel verde B modificazione della destinazione urbanistica C modifica NTA D altro E servizi

All'interno dei cinque temi le richieste sono state accorpate per "famiglie" omogenee rispetto al Comune di residenza del richiedente; per il macro-gruppo A in particolare. Per quanto riguarda il macro-gruppo B la suddivisione è riferita ai cambi di destinazione d'uso o dei tipi d'intervento, il cui campo disciplinare trova luogo nelle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G. vigente.

I macrogruppi C, D, E raccologono interessi non classificabili in categorie specifiche per cui le singole istanze non consentono in termini percentuali di determinare riflessioni di carattere pianificatorio.

Complessivamente i primi dati aggregati danno queste indicazioni:

_la s.l.p. richiesta è di 6.281,00 mq. totalmente in ambiti a carattere agricolo con destinazione residenziale; per un facile confronto, il PRG vigente con le sue varianti prevedeva circa 57.500,00 mq. di espansione residenziale. Le richieste di oggi rappresentano circa l'11% di quanto previsto nel PRG vigente.

RICHIESTA VOLUMETRIA

E' interessante analizzare il dato disaggregato della "richiesta di volumetria", rispetto non solo alle valutazioni quantitative, ma anche alla residenza del richiedente: 2.781,00 mq di SLP pari al 44% della richiesta totale; la rimanenza pari a 3.100,00 (56%) mq di SLP sono richieste di soggetti privati non residenti ad Cornalba.

Le richieste risultano distribuite quantitativamente in modo omogeneo su tutto il territorio e nelle sue frazioni.

ANALISI

L'analisi delle istanze determina un quadro abbastanza tipico delle richieste in ambiti di programmazione pianificatoria: per la maggior parte sono richieste individuali ed individualiste; si richiede generalmente edificabilità su lotti agricoli o non urbanizzati, comunque esterni al "tessuto urbano".

Per la posizione, per le quantità e per le dimensioni di questo tipo di richieste appare evidente il tentativo di incremento fondiario del suolo in luogo di reali necessità di nuovi spazi abitativi.

Ancora più chiaramente si può notare come non esistano richieste relative all'aumento o alla nuova edificazione di immobili artigianali-produttivi ne turistico-ricettivi.

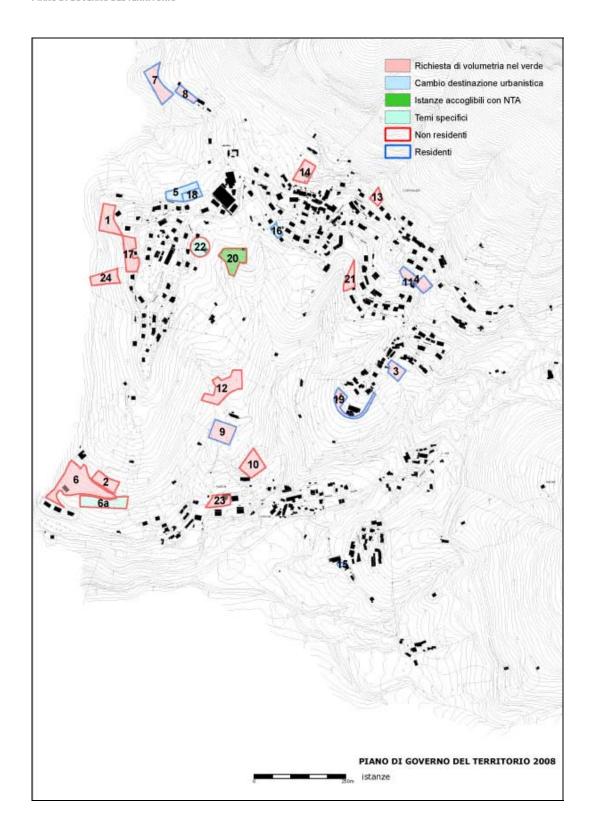
Questi dati incrociati con quelli relativi all'attuazione del PRG vigente determinano un quadro sufficientemente chiaro delle reali necessità, in termini di esigenze di nuovi spazi abitabili, della popolazione di Cornalba.

Si sottolinea che solo una delle richieste accenna a temi di carattere pubblico; l'interesse collettivo è stato quindi evidentemente ignorato.

CRITERI DI ANALISI DEI SUGGERIMENTI E PROPOSTE

La prima attenta lettura delle richieste, unita a diversi incontri avuti con la parte tecnico/politica dell'amministrazione ha portato a formulare alcuni principi che hanno consentito di determinare criteri per l'analisi delle istanze che in questa fase vengono anticipati:

- _ totalmente recepito risulta essere il principio del *non consumo di suolo* ispirato dalla L.R. 12/05 e completamente condiviso.
- _ in linea con i principi del quadro strategico si spinge l'inversione di tendenza relativa all'emigrazione dal Comune di Cornalba considerando possibile valutare le richieste pervenute dai residenti.
- _ in linea con i principi del quadro strategico si spinge il rilancio del sistema turisticoricettivo considerando possibile le trasformazioni in tema di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente; questa politica sarà quindi valutata e tradotta all'interno delle N.T.A. del piano delle Regole.





4. QUADRO CONOSCITIVO

4. QUADRO CONOSCITIVO

4.1 inquadramento territoriale

Cornalba conta 296 residenti al 01.01.2008 (fonte anagrafe Comune) e ha una superficie territoriale di circa 9,4 kmq per una densità abitativa di 30,5 abitanti per chilometro quadrato. Il comune di Cornalba confina a sud con Costa Serina e i senso orario con Serina, Oltre il Colle, Oneta, Vertova e Gazzaniga. L'escursione altimetrica è di 1319 metri, da 700 m slm a 2.019 m slm. La quota sopra il livello del mare della sede municipale è di 893 m.

Il nome Cornalba deriva dal latino cornus=roccia e albus=bianco, significa rupe, roccia, balza scoscesa e albus - "bianco". Il toponimo fa riferimento alla "corna" bianca, che sovrasta l'abitato e più di ogni altro elemento segnala e distingue il territorio. Geograficamente il paese appartiene alla Val Serina trasversale della Val Brembana; il paese è comunque raggiungibile anche dalla val Seriana.



L'ambito territoriale della Val Brembana e della Val Serina

4.1.a_cenni storici

Le vicende di Cornalba sono legate a quelle che hanno caratterizzato la storia di Serina: esso infatti fa parte della Vicaria di Serina e nel 1859 apparteneva al IV Mandamento di Zogno ed aveva 222 abitanti (allora a Serina erano 1447 e San Pellegrino 727). Esisteva un'industria, con 50 pezze; i bovini erno 100 e i muli 8. Nelle storie si rammenta per Cornalba un "accidente fortunoso", nel 1766 cadde un fulmine sulla chiesa, mentre era affollata di fedeli, nessuna vittima: qualche ferito; in memoria di ciò i cornalbesi fecero voto di fare ogni anno una processione di ringraziamento nella giornata anniversaria. Soltanto nel 1966 Cornalba riuscì a conquistare la propria autonomia come Comune, dopo una lunga lotta, fatta di mozioni, petizioni e firme, iniziata nel 1962. Grande propugnatore dell'autonomia il Parroco Don Paganelli. Molto spesso i sacerdoti si sono visti diretti protagonisti della storia di Cornalba: gli abitanti ricordano con fervida devozione il Cardinale Felice Cavagnis e Don Francesco Zambelli, chiamato affettuosamente Prèt Zambel, il quale riuscì a salvare con la forza della fede moltissime partorienti in gravissime condizioni. Così molte donne giungono oggi, a più di centocinquant'anni dalla sua morte, nella cappelletta a lui dedicata per chiedere la

sua protezione durante il parto. Si dice che egli non abbia mai negato la sua "presenza", a chiunque abbia fatto voto di quaranta giorni di preghiera.

Il paese di Cornalba è dolorosamente legato ai tragici eventi della Resistenza bergamasca: nel '44 ha visto rastrellatori fascisti distruggere la dignità umana provocando atroci torture e sanguinosi stermini di cui ancora oggi la popolazione ne porta un indelebile ricordo. Sul campanile di Cornalba venne posizionata dai fascisti un enorme mitraglia con il brutale compito di trucidare i partigiani in fuga sul

. Per far rivivere l'impegnativa eredità morale della lotta partigiana, ogni anno, in collaborazione con l'Associazione GL di Bergamo, vengono commemorati i caduti della lotta armata presso la Cappella a loro dedicata sul sagrato della Chiesa.

Il comune di Cornalba è stato istituito di recente, anche se la storia della sua comunità fonda le radici in epoca feudale. In effetti una delle più antiche strade della Valle Brembana vedeva a Cornalba, e più precisamente in località "gardati", uno dei più importanti luoghi di sosta dei viandanti e delle carovane che da Bergamo giungevano fino al borgo fortificato di Cornello del Tasso. Costruita prima della via Priula, la via Mercatorum o via de' Trafficanti nacque principalmente per favorire gli scambi commerciali tra la città di Bergamo e l'Alta Valle Brembana, raggirando così gli ostacoli naturali invalicabili situati a Sedrina e alla Goggia. Di questa importante strada cavalcatoria ne sono rimasti alcuni tratti originali nella frazione di Passoni.

Il vanto culturale dei Cornalbesi è comunque la ricca dotazione artistica raccolta a decoro della parrocchiale. Nel 1480 la Chiesa di Cornalba fu smembrata da quella di Lepreno, e soltanto dopo il 1740 fu rifatta sopra a quella più antica. La sua devozione a San Pietro è facilmente visibile all'interno grazie a tre quadri, nell'abside, recanti episodi della vita del Santo e ad un dipinto posto sopra la porta d'entrata che illustra la "Liberazione dal carcere di San Pietro". Veramente pregevole è l'altare laterale a destra del presbiterio che è adorno di putti di scuola fantoniana. I gradini che recano all'altare maggiore furono costruiti utilizzando pietra estratta dal Monte Alben. La sagrestia merita una visita attenta, soprattutto per un mobile di sfondo che è mirabilmente intarsiato e che reca, al centro, un dipinto pregevole che raffigura la "Glorificazione del Crocefisso". Il dipinto è forse del Salmeggia.

L'impianto urbanistico di Cornalba riconosce oltre alla parte storica anche un'espansione che si afferma nella seconda metà del '900 e prosegue per addizioni e completamenti fino ai giorni nostri sia nel capoluogo sia nella frazione di Passoni.





A livello sportivo è importante ricordare la palestra naturale di roccia della Corna Bianca. La falesia di Cornalba è stata "scoperta" nel 1980. I pionieri furono Bruno Tassi, detto "Camòs", e Gianandrea Tiraboschi. Da quell'epoca in cui persino l'esplorazione sembrava impossibile, la Corna Bianca, oggi, vanta più di 132 vie con pochi tiri sotto il 6º grado (è in corso una verifica su un possibile 9A). Sulle pareti del "Monolito degli Dèi", gli appassionati di questo emozionante sport, il "free-climbing", possono misurarsi su lunghezze davvero entusiasmanti dal punto di vista tecnico che vanno al di là della sola prestazione atletica. Ecco perchè la "corna" è diventata un'attrattiva di primo piano a livello nazionale che internazionale, soprattutto in Francia (patria dell'alpinismo) e in Germania.



4.1.b analisi del sistema insediativo

La base per un progetto per Cornalba non può non passare attraverso la conoscenza del suo tessuto urbano che può essere svolta alle diverse scale:

- -la scala territoriale (entro gli ambiti comunali), intesa come analisi dei numeri complessivi del tessuto urbano rispetto al territorio comunale;
- -la scala urbana, intesa come analisi funzionale e tipo-morfologica dell'edificato.

Il paesaggio urbano "storico" di Cornalba si è mantenuto inalterato fino al secondo dopoguerra; la pianificazione successiva ha portato alla realizzazione di complessi residenziali tipologicamente anomali rispetto al paesaggio ereditato elementi che hanno finito per caratterizzare l'immagine del paesaggio; sistema insediativo che ha

spesso cancellato i segni delle relazioni tra luogo e luogo, tra centro abitato e montagna definendo i caratteri di un nuovo e più complesso paesaggio.

4.1.c_analisi morfologica

Il Rilievo con le sue carte, le sue schede, le sue fotografie insieme ai primi dati utilizzati per la costruzione del SIT costituiscono oggi, e mai prima d'ora, una fonte nuova, incredibilmente straordinaria per l'analisi del tessuto urbano, non solo sono possibili elaborazioni generali sui dati territoriali, ma sono altresì possibili indagini molto ravvicinate sull'edificato relative a:

- -gli indicatori morfologici intesi come numero dei piani, superficie coperta, volume, indici fondiari, rapporto di copertura;
- -le destinazioni principali, le destinazioni secondarie;
- -la tipologia.

Da oggi è possibile associare ad ogni edificio del Comune di Cornalba una scheda descrittiva ed in futuro sarà possibile, attraverso il continuo lavoro di manutenzione ed integrazione del patrimonio dei dati acquisiti, seguire da vicino la storia e lo sviluppo di ogni edificio.

Certamente non si può ridurre la qualità di una parte del tessuto urbano ad alcuni indicatori quantitativi, è pur vero tuttavia che l'analisi dei rapporti che intercorrono tra alcune dimensioni dello spazio aperto e di quello costruito offrono indicazioni importanti per cogliere con maggiore chiarezza identità e differenze tra parti di città. In particolare l'analisi degli indicatori morfo/tipologici costituisce la base per un

progetto controllato degli indicatori morro/tipologici costituisce la base per un progetto controllato degli indici di edificabilità, intesi non soltanto come strumenti per definire il valore di mercato delle aree, ma elementi costitutivi della grammatica e, nella loro distribuzione spaziale, della sintassi complessiva della città. Talvolta il mancato controllo di questi elementi può definirsi la causa della frammentazione e della mancanza di leggibilità dello spazio urbano.

4.2 componente paesistica: strategie e strumenti per la qualità del paesaggio

La lettura del territorio a livello comunale, in chiave paesistica, non può prescindere da un'analisi di un contesto più ampio; gli elementi che caratterizzano ambiti territoriali limitati, sono riconducibili ad ambiti geografici più ampi che presentano (per la loro posizione geografica sul territorio, per le particolari condizioni climatiche, per i tipici aspetti morfologici, per il contesto storico-culturale) caratteri peculiari ed elementi identificativi non sempre, però, di facile leggibilità.

Negli ultimi decenni si è dunque ampliato il concetto di paesaggio; la tutela dello stesso non è più rivolta solo ai singoli beni, ma si estende ai centri storici e ai borghi antichi, ai nuclei rurali, al paesaggio inteso anche come testimonianza della memoria storica collettiva: la tessitura del territorio agricolo, la trama delle vie storiche, la maglia del reticolo idrografico artificiale, ecc..

L'analisi paesistica viene intesa quindi come analisi delle valenze intrinseche e relazionali dei vari elementi paesistici intesi sia sul piano della testimonianza storica, dell'unicità e tipicità naturalistica e dell'antropizzazione, sia dal punto di vista puramente percettivo. Per una visione complessiva dell'argomento si rimanda allo studio della componente paesistica, parte integrante del Piano di Governo del Territorio.





I fattori di identità dei luoghi

4.2.a_quadro programmatico di riferimento

L'approccio metodologico di costruzione dei contenuti strategici, strutturali e strettamente urbanistici del Documenti di Piano utilizza metodi, strumenti e livelli diversificati.

I metodi di costruzione del documento partono dalla verifica di coerenza, esterna ed interna, al fine di verificare la consistenza e le possibili sinergie degli obiettivi generali del piano rispetto al quadro programmatico nel quale il Piano stesso si inserisce, oltre che rispetto alle criticità emergenti del territorio. Ciò consente l'individuazione qualitativa dei potenziali effetti conseguenti l'attuazione del piano, determinati anche in modo quantitativo ed analitico.

Il PGT ha analizzato il contesto programmatico per verificare la coerenza esterna rispetto ai suoi contenuti e alle sue previsioni: esso verifica cioè che gli obiettivi generali del piano non siano in contrasto con quelli del quadro programmatico nel quale il Piano stesso si inserisce, al fine di evidenziare la congruità delle scelte e delle possibili sinergie fra i vari piani.

Il raccordo con strumenti di pianificazione e/o programmazione preesistenti e con la programmazione sovraordinata, di pari o di diverso livello, è sempre strategicamente rilevante, in quanto confronto e verifica della coerenza fra obiettivi.

Rispetto ad un'analisi ed una lettura degli intenti e delle programmazioni sovraordinate, il Piano di Governo del Territorio deve tener conto e recepire i contenuti degli atti di programmazione provinciale e regionale.

I principali strumenti di pianificazione sovraordinata, sia territoriali che settoriali, regionali e provinciali, gli strumenti di pianificazione e programmazione comunale, che sono stati studiati al fine di evidenziarne vincoli e spunti per riflessioni utili alla costruzione del PGT del Comune di Cornalba sono:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- PRRA- Piano Regionale di Risanamento delle Acque;
- PRQA_Piano Regionale Qualita' Aria;
- PSR Piano Di Sviluppo Rurale;
- PAT_Piano Agricolo Triennale;
- PTSSC_Piano Triennale Per Lo Sviluppo del Settore Commerciale;
- PER_Piano Energetico Regionale;
- PRMT Piano della Mobilità e del Traffico
- PTUA Piano di Tutela della qualità delle Acque Regione Lombardia;
- Piano Parchi:
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo;
- Piano Smaltimento Rifiuti Solidi Urbani e Speciali -Piano Provinciale Rifiuti;
- Piano Agricolo Provinciale;
- Piano Faunistico-Venatorio Provinciale;
- Piano Ittico Provinciale;
- Piano Cave Provinciale;
- Piano di razionalizzazione Rete Distributiva carburanti
- Reti ecologiche, Direttiva Natura 200, SIC e ZPS



SIC Siti di Interesse Comunitario

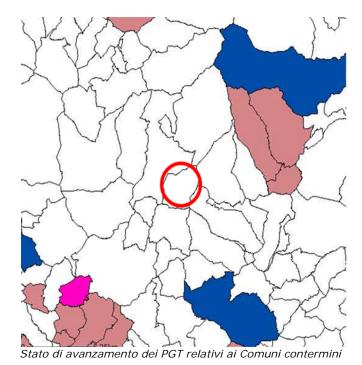


ZPS Zone di Protezione Speciale

Piani e studi di livello comunale

- Piano di indirizzo Forestale
- Piano di emergenza di protezione Civile
- Piano di Zonizzazione acustica
- Piano urbano del traffico
- Piano cimiteriale
- Reticolo idrico minore
- Studio geologico
- Carta sismica locale
- Carta fattibilità delle azioni di piano
- Studio del territorio rurale e boschivo comunale
- PUGSS
- Sistema vincolistico ambientale amministrativo

La predisposizione del PGT si è confrontata inoltre con lo stato di attuazione dei PRG/PGT vigenti nei comuni contermini al fine di sviluppare sinergie per la qualificazione del sistema territoriale ed ambientale.



Elenchiamo di seguito, in modo sintetico, i contenuti e gli elementi emergenti dei due principali documenti di riferimento sovraordinati che sono risultati, non solo utili alla costruzione del PGT, ma, la cui lettura ha dimostrato la coerenza rispetto ai contenuti e alle previsioni del PGT.

4.2.b_piano territoriale paesistico regionale

L'adeguamento del P.T.P.R. alla LR 12/2005 è effettuato ai sensi degli articoli 19, 20, 21, 22 della Legge regionale stessa.

Attualmente la Giunta Regionale ha approvato la proposta di Piano Territoriale Regionale (D.G.R. del 16 gennaio 2008, n.6447).

La proposta di PTR è l'esito di un'intensa attività di confronto interna alla Regione e con il territorio, attraverso momenti istituzionali, di partecipazione e informazione, tra cui in particolare gli incontri sul Territorio con Enti locali e altri soggetti che hanno responsabilità di governo per il territorio.

L'approvazione della Giunta Regionale rappresenta anche un momento della Valutazione Ambientale che ha accompagnato la predisposizione degli elaborati ed è finalizzata a garantire la sostenibilità delle scelte del Piano; acquistano inoltre immediata efficacia alcuni contenuti che costituiscono un aggiornamento del Piano Territoriale Paesistico Regionale (vigente dal 2001), che viene assunto e aggiornato dalla proposta di PTR.

La proposta si compone delle seguenti sezioni:

- -presentazione, che illustra la natura, la struttura e gli effetti del Piano;
- -Documento di Piano;
- -Piano Paesaggistico, che integra e aggiorna i contenuti del Piano Paesistico vigente (2001);
- -Strumenti Operativi;
- -Sezioni Tematiche;
- -Valutazione Ambientale.

<u>Con la D.G.R. del 16 gennaio 2008, n.6447</u>, acquisiscono immediata efficacia le integrazioni e gli aggiornamenti degli indirizzi di tutela e dei contenuti descrittivi del quadro di riferimento paesistico contenuti nei sequenti elaborati:

- -osservatorio paesaggi lombardi;
- -principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio e situazione a rischio di degrado;
- -indirizzi di tutela: Parte Quarta;
- -cartografia di Piano (Tavola A, Tavola B, Tavola C, Tavola E, Tavola F, Tavola G, Tavola H, Tavola I, repertori.



Tav A Ambiti geografici – Unità tipologiche di paesaggio

4.2.c_piano territoriale di coordinamento provinciale

L'art.26 della Legge Regionale per il Governo del Territorio afferma: "le province deliberano l'avvio del procedimento di adeguamento dei loro piani territoriali di coordinamento provinciali vigenti"

La legge regionale sul governo del territorio (LR 12/2005) non ha modificato in modo sostanziale la struttura del PTCP disegnata dalla precedente LR 1/2000.

Si assume qui pertanto che il sistema degli obiettivi del piano vigente, approvato nel 2004, possa continuare a costituire nei prossimi anni riferimento per la pianificazione territoriale provinciale.

L'adeguamento è tuttavia necessario per tenere conto di principi introdotti nella norma regionale a seguito della riforma costituzionale del Titolo V, che incidono profondamente sulla pianificazione comunale e sulle modalità di relazione tra i piani ai diversi livelli.

Si tratta di novità che influenzano in modo significativo la funzione di coordinamento, che è centrale nella pianificazione territoriale provinciale. I PTCP possono infatti includere azioni direttamente attuative e conformative su un numero limitato di argomenti, ma presentano generalmente un'ampia gamma di azioni regolative, di coordinamento, che si attuano in via indiretta attraverso la pianificazione comunale o di settore.

La provincia di Bergamo si è dotata di proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato il 22 aprile 2004 con deliberazione consiliare n. 40; Lo stesso ha acquisito efficacia in data 28.07.2004, giorno di pubblicazione di detta delibera di approvazione sul BURL. Con deliberazione n. 111 del 23.03.2006 la Giunta provinciale ha avviato il procedimento di adeguamento del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 12/05 per il Governo del Territorio; nel marzo 2008 Con deliberazione n. 132 del 27.03.2008 la Giunta provinciale ha definito le forme di partecipazione, consultazione e di acquisizione in via preventiva delle esigenze e delle proposte dei soggetti interessati all'adeguamento del P.T.C.P., ai sensi dell'art. 17 c. 1 della L.R. 12/05 e come previsto dalla D.G.P. n. 111/06.

La verifica di compatibilità con il PTCP passa attraverso il confronto con le componenti specifiche del Piano Provinciale; in particolare si riportano di seguito gli elementi di relazione tra il Piano di Coordinamento Provinciale ed il Piano di Governo del Territorio del comune di Cornalba in particolare facendo riferimento alle indicazioni, direttive, raccomandazione e prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP stesso.

TITOLO I - RISORSE IDRICHE - RISCHIO IDRAULICO - ASSETTO IDROGEOLOGICO

TITOLO II - PAESAGGIO E AMBIENTE

Tav. E2-2.1 – "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"

Tav. E2-2.2 – "Tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio"

Tav. E4-4 "Organizzazione del territorio e sistemi insediativi"

Tav. E5-5.5 "Rete ecologica provinciale a valenza paesistico-ambientale"

Tav. E5-5.3 "Elementi ed ambiti oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 490/99"

TITOLO III - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'

Tavv. E3-3 "Quadro integrato delle reti e dei sistemi"



5. QUADRO STRATEGICO

5. QUADRO STRATEGICO

5.1 il documento di piano

La legge regionale 12/05 indica chiaramente una condizione da rispettare ed un'esigenza da soddisfare: gli obiettivi strategici comunali devono risultare coerenti con eventuali previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale; gli obiettivi strategici comunali devono essere ambientalmente sostenibili e, nel caso, si devono esplicitare i "limiti" e le "condizioni" attraverso cui si possono dichiarare tali.

La legge individua a proposito della definizione di questi obiettivi un percorso, che deve trovare adeguata documentazione negli elaborati del Documento di Piano, contraddistinto da una particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio, l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e la conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero. Risulta pertanto discriminante, nell'individuazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo, verificare la possibilità di interessare:

- parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto;
- parti di città o di territorio caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico;
- parti di città o di territorio urbano caratterizzate da sottoutilizzo insediativo; considerando queste situazioni non come esternalità negative di processi di trasformazione sempre più rapidi ed irreversibili ma come importanti risorse territoriali da sfruttare e valorizzare, in una logica di costruzione di politiche virtuose di riuso del territorio, verificandone quindi le potenzialità latenti o residue, preliminarmente alla presa in considerazione dell'occupazione di nuove aree non urbanizzate.

La perequazione urbanistica, qualificabile come strumento di gestione del piano, è incentrata su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune. All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti ove le previsioni del piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra i fabbisogni dei vari comparti. La scelta di avvalersi della perequazione è rimessa alla determinazione dell'Ente Locale ed è pertanto un' opzione facoltativa e non obbligatoria. Trattandosi inoltre di una tecnica che deve essere messa a punto in ogni singolo contesto, a partire dalle criticità e dagli obiettivi di piano, la scelta del metodo più idoneo non può che essere aperta a più soluzioni.

OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL PGT

Il documento di piano ha una validità quinquennale e quindi si è ritenuto di dimensionare il PGT per un arco temporale di 5 anni. Anche se il lungo periodo (10 Anni) è più probante rispetto alle previsioni demografiche, si è ritenuto percorribile la previsione a breve-medio termine perchè le poche trasformazioni previste dal Documento di Piano si sono ritenute attuabili in tale arco temporale.

II fabbisogno abitativo

Il fabbisogno abitativo viene determinato mediante proiezione statistica del numero degli alloggi abitati alla data del 01.01.2008 (Ufficio Anagrafe Comune di Cornalba). Il numero degli alloggi è convenzionalmente pari al numero delle famiglie residenti a Cornalba sempre al 01.01.2008 sommato al numero degli alloggi non occupati e diminuito del numero delle coabitazioni. Gli alloggi non occupati sono quelli in corso o in attesa di ristrutturazione, in attesa di essere abitati o sfitti. Essi entro certi limiti sono un dato fisiologico; vengono considerati come necessari perché rappresentano

quella quota di flessibilità che il mercato immobiliare deve sempre garantirsi e che quindi fanno parte del patrimonio attivo dell'offerta.

La proiezione delle famiglie al 01 gennaio 2013 viene effettuata sulla base dei censimenti dei cinque anni precedenti il 2008; Tale valutazione, riferita ai 5 anni precedenti (e non a 10), risulta statisticamente più prudenziale: negli ultimi anni, per Cornalba si è registrata una sostanziale stabilità dei compenenti le famiglie (che si attestano intorno ai 2 abitanti/famiglia).

Proiezione famiglie al 01.01.2013

ANNI	FAMIGLIE
2008 2013	144 152

Alloggi previsti

E' la somma degli alloggi esistenti e di progetto, sempre considerando i non occupati e le coabitazioni. La stima degli alloggi previsti è effettuata sulla base delle superfici lorde di pavimento, a destinazione residenziale, progettate dal PGT suddivisa in "residuo", crediti edificatori, Aree di Trasformazione. Per "residuo" si intende il credito edificatorio dell'ultimo PRG non ancora attuato suddiviso in "diffuso" riguardante cioè tutta quella parte di città per la quale è possibile un ampliamento fondiario e gli ex CP non ancora attuati.

Per quanto riguarda il diffuso, il credito edificatorio è stimabile intorno a 23.000 mq.; tale valore viene definito teorico in quanto l'indice è attribuito in maniera pervasiva sul territorio consolidato: solo una quota pari a circa il 25% è riferita a lotti liberi, la rimanenza riguarda possibili ampliamenti (art. 29 PRG). Allo stesso modo, cioè calcolando quanto non realizzato con l'ultimo PRG alla data di redazione del PGT, viene definito il residuo potenziale per gli ambiti produttivi (1449,00 mq.) e terziari (883,00mq.).

	sup. fondiaria	indice	slp edificabile	slp edificata	residuo
CP1	15.553	0,40	6.221	7.598	-1.377
CP2	69.651	0,33	22.985	24.374	-1.389
CP3	109.211	0,23	25.119	29.216	-4.097
ESPANSIONE	5.289	0,16	846	0	846
D	2.897	0,50	1.449	0	1.449
TUR	2.207	0,40	883	0	883
totale	204.808		57.502	61.188	3.178 A
slp edificata complessivo	88.241	1			
n°edifici totali	494				
n°alloggi totali (2001 ISTAT)	802				
n°edifici in zone CP	370				
media slp/edificio in CP	165				
ampl. Medio art.29/edificio (mq)	48				
ampliamento complessivo art.29	17.760	В	non aumenta il ca	rico urbanistico	
ampliamente VARIANTE 2 in					
ampliamento VARIANTE 2 in zona CP	2.465	C			
ZONA CF	2.400	C			
residuo totale teorico	23.403	26,52116	A+B+C		
residuo ampliamento variante 2	1.479	60%	D		
residuo variante 2	846	solo esp	E		
	0.005	1	D E (47 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
residuo urbanistico stimato	2.325	2,635102	D+E (47 abitanti)		

In aggiunta a tale credito è da calcolarsi la superficie residenziale prevista nel nuovo PGT con le azioni del documento di piano: è la somma del credito edificatorio derivante dagli ambiti di compensazione e dalle "nuove" aree di trasformazione.

Sommando quindi il residuo e le nuove previsioni di piano è possibile stimare i metri quadrati residenziali messi in gioco dal nuovo strumento urbanistico.

5.1.a_politiche di intervento

La perequazione classica o di comparto è uno strumento ampiamente applicato già nell'ultimo PRG del Comune di Cornalba. Tutti i Piani Attuativi, prevedono un'equa distribuzione dei diritti edificatori indipendentemente dalla destinazione dell'area. Questo per chiarire che il concetto di perequazione, anche se in modo semplice, è già consolidato nella cultura.

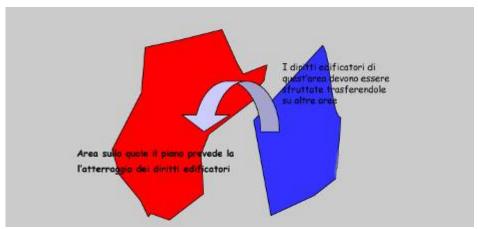
Più complessa la perequazione diffusa, dove ogni parte del territorio prevede un indice perequativo i cui residui (differenza tra indice e costruito) possono "atterrare" in aree ben definite.

Tra questi due tipi di perequazione (di comparto e diffusa) esistono varie forme intermedie, ma il concetto realmente nuovo è quello dei diritti edificatori: si slega la possibilità di edificare sottesa a un lotto dall'edificazione in quel lotto. Un lotto

edificabile definisce diritti o crediti edificatori che possono essere venduti o "atterrare" in aree ben definite.

Queste opportunità aprono scenari del tutto nuovi nel panorama urbanistico, che se ben governati possono rappresentare elementi di equilibrio, di qualità e di possibilità anche per la realizzazione di servizi. Generalmente le aree perequate (perequazione diffusa) rimangono di proprietà del privato ma dove l'edificabilità è già stata sfruttata, e quindi, i lotti impegnati volumetricamente. E' il caso della necessità del mantenimento di aree (verdi) libere ma dove non è necessaria l'acquisizione delle stesse.

Lo strumento della compensazione è invece utilizzato per quegli ambiti specifici, generalmente di rilevanza strategica, dove l'amministrazione prevede l'utilizzazione per servizi o comunque l'acquisizione diretta dell'area per scopi pubblici. In questo caso l'indice compensativo produce diritti edificatori che "atterrano" su altre aree ben definite. E' questo il caso dell'area di trasformazione denominata "Ac1".



PEREQUAZIONE O COMPENSAZIONE CON AREA DI ATTERRAGGIO

5.1.b_obiettivi qualitativi

La normativa regionale, introducendo il Piano di Governo del Territorio quale nuovo strumento urbanistico, ha inteso improntare la pianificazione territoriale in altro modo rispetto alla redazione dei Piani Regolatori: le linee di governo del territorio devono essere dichiarate negli atti di PGT, siano esse linee strategiche di lungo termine, obiettivi specifici di medio termine o azioni concrete ed interventi diretti sul territorio di immediata attuazione.

La Valutazione Ambientale affianca la costruzione del piano analizzando la congruità degli obiettivi e delle scelte rispetto alle linee ed alle indicazioni per uno sviluppo sostenibile dal punto di vista ambientale e valuta gli effetti indotti sull'ambiente dalle trasformazioni territoriali previste dal Documento di Piano.

Al fine di poter creare un progetto urbanistico che tenga conto del complesso degli aspetti territoriali, delle esigenze e delle potenzialità in essere e che dimostri una logica ed una coerenza interna tale da consentire una lettura trasparente dei passaggi effettuati finalizzati alla costruzione dello stesso, si è reso necessario focalizzare gli obiettivi generali di sviluppo in prima battuta, gli obiettivi specifici e le azioni di pianificazione successivamente.

E' proprio su queste premesse che si è costruito un quadro strategico che articola il sistema paesistico-ambientale ed il sistema urbano al fine di salvaguardarli, riqualificandoli e riconoscendone le vocazioni per valorizzarle e potenziarle.

Si intendono quindi adottare politiche ambientali all'avanguardia che possano contribuire a proporre Cornalba come una rigenerata e valida alternativa turistica, che

possa offrire al visitatore di scoprire il fascino e la suggestione di testimonianze storiche e culturali originali e di godere del patrimonio naturalistico non solo per le presenza della Corna Bianca che lo rendono unico ma soprattutto per la ricchezza dei paesaggi e di episodi orografici capaci di esprimersi in una serie di situazioni di sicuro interesse dando origine ad una notevole varietà di segni che arricchiscono l'offerta. Si salvaguarda quindi la vocazione agricola del luogo ma si spinge lo sviluppo turistico-ricettivo anche promuovendo nuove forme di cooperazione tra agricoltori e investitori per le produzioni di prodotti locali nel rispetto della natura del luogo ma con l'obiettivo di mettere in moto una economia che costituisca una forma di ricchezza e di distinzione. Tutto ciò unito alla valorizzazione della proposta turistiche legate alle attività stagionali oltre alla riqualificazione del sistema ricreativo didattico.

Documento di Piano: atto strategico del Piano di Governo del Territorio

Nei criteri attuativi della Legge del Governo del Territorio "Modalità per la pianificazione comunale" è sottolineato: la caratteristica fondamentale del Documento di Piano è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione. Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla Legge), che risponde ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l'essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro.

Alla luce delle indicazioni normative, offerte in primo luogo dalla legge regionale e dai successivi criteri attuativi della stessa, il Documento di Piano racchiude il complesso delle politiche amministrative e territoriali che la compagine amministrativa intende promuovere ed attuare durante il proprio mandato. L'atto strategico del nuovo strumento urbanistico indaga le dinamiche sociali e demografiche in atto e l'evoluzione dei diversi sistemi funzionali (per Cornalba: sistema paesistico ambientale ed ecologico, ambito residenziale e terziario, ambito dei servizi) e costruisce, in relazione anche alle esigenze emerse dall'analisi territoriale e dalla visione conoscitiva, il quadro delle strategie e degli obiettivi generali.

Gli obiettivi strategici comunali devono essere ambientalmente sostenibili e, nel caso, si devono esplicitare i "limiti" e le "condizioni" attraverso cui si possono dichiarare tali. Funzionale alla dimostrazione di sostenibilità la legge ha previsto, nell'ambito della formazione del Documento di Piano, l'utilizzo dello strumento della Valutazione Ambientale Strategica che ha il compito precipuo di valutare la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate rispetto agli obiettivi dichiarati, oltreché evidenziare le possibili sinergie con altri atti di pianificazione e programmazione.

La normativa fornisce, pertanto, indicazioni circa le finalità del processo di valutazione ambientale: <u>la V.A.S. è funzionale alla dimostrazione di sostenibilità delle scelte e</u> delle azioni di piano.

Gli obiettivi generali espressi per ciascun sistema funzionale sopra citato trovano specificazione a "cascata" in obiettivi specifici e azioni di piano che concretamente verranno attuate dal Piano di Governo del Territorio.

5.1.c_obiettivi generali e specifici

La prima linea guida riflette l'esigenza di una maggiore attenzione ai temi dello sviluppo sostenibile e al concetto di "città sostenibile", il tutto considerato come risultato delle azioni promosse in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità definiti dal Piano stesso e discesi da un'analisi della specificità del contesto e delle realtà fisico-ambientali e socio-economiche del territorio propedeutica a definire le strategie da adottare e quali scenari prevedere (non più un solo scenario, ma tanti, in funzione delle variabili).

Tema inerente alla sostenibilità, è il concetto di "complessità" della città contemporanea esploso negli obiettivi della "mixitè" funzionale e tipologica, della qualità degli "spazi pubblici" (per rendere più sostenibile l'abitare e il lavorare) e infine del sistema del "verde" (intendo come impegno discendente quello della realizzazione di parchi più naturali e di connessioni ecologiche forti).

Una delle strategie legate al concetto di città sostenibile persegue l'"adattabilità": la pianificazione urbanistica deve permettere dinamicità e flessibilità fino alla reversibilità, le destinazioni possono essere mutevoli anche in breve lasso di tempo (tipologie flessibili). Sempre legato al concetto di città sostenibile il tema dell'accessibilità, in considerazione del fatto che la diversificazione delle possibilità di movimento è essenziale per un migliore possibilità di accesso e che questo aspetto riguarda tanto la rete infrastrutturale pubblica e privata quanto la corretta localizzazione delle funzioni maggiori.

L'identità di un territorio nasce dal riconoscimento dei valori simbolici della città e dalla valorizzazione degli stessi e in qualche modo si misura dai risultati raggiunti dai vari processi di sostenibilità. L'identità attraversa l'immaginario collettivo e si fonda sulla storia e la cultura di un luogo.

Riconoscere i valori simbolici di un territorio significa valorizzarli e nel contempo definirne le trasformazioni nel rispetto delle specificità.

<u>La seconda linea guida</u> riguarda il mantenimento "sostanziale" dei diritti acquisiti", infatti nelle analisi condotte per la costruzione del nuovo PGT hanno assunto la verifica dell'attuazione del PRG vigente sia rispetto gli ambiti residenziali che quelli produttivi, terziari e commerciali. Con una scelta di coerenza, l'Amministrazione ha scelto di garantire il riconoscimento sostanziale dei diritti acquisiti con il PRG vigente, determinando il punto "zero" da cui si è partiti con la progettazione.

Dai criteri interpretativi della LR 12/05, da cui discende <u>la terza linea guida</u> sulla "minimizzazione del suolo" si evidenzia una particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio, l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione. E' risultato quindi discriminante, nell'individuazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo, verificare la possibilità di interessare:

- -parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto;
- -parti di città o di territorio caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico;
- -parti di città o di territorio urbano caratterizzate da sottoutilizzo insediativo;

considerando queste situazioni non come esternalità negative di processi di trasformazione sempre più rapidi ed irreversibili ma come importanti risorse territoriali da sfruttare e valorizzare, in una logica di costruzione di politiche virtuose di riuso del

territorio, verificandone quindi le potenzialità latenti o residue, preliminarmente alla presa in considerazione dell'occupazione di nuove aree non urbanizzate.

Il tentativo è stato quello di limitare il consumo di aree libere, di migliorare le situazioni degradate sia dal punto di vista percettivo, sia dal punto di vista dei rapporti di copertura e di permeabilità. Questo ha significato l'esigenza di garantire un bilancio ambientale favorevole nel complesso dell'operazione.

Gli obiettivi espressi dal Documento di Piano scaturiscono da politiche di intervento non solo di origine comunale ma anche da programmazioni sovraordinate che il documento strategico del Piano di Governo del Territorio deve recepire.

Il Documento di Piano si fa, pertanto, "portavoce" sia di intenti ed obiettivi in animo dell'Amministrazioni Comunale, indicati nel programma elettorale, nei programmi delle opere pubbliche, nei progetti condivisi con i comuni contermini, sia di obiettivi generali ed anche di carattere più specifico indicati da Enti sovraordinati quali Unione di Comuni, Provincia, Regione.

Gli obiettivi generali di pianificazione sono stati articolati in quattro diversi sistemi funzionali al fine di rendere più organizzato e leggibile il complesso delle strategie.

I sistemi individuati ed ai quali si fa riferimento sono:

- Il sistema paesistico-ambientale ed ecologico
- Il sistema insediativo (residenziale e terziario)
- Il sistema dei servizi

Operare per il contenimento del consumo di suolo (contenere l'espansione dell'abitato)

_Quantificazione dello sviluppo comunale orientata preferibilmente ad azioni di tutela e riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale.

_Prevedere le trasformazioni (AT) in ambiti già individuati nel PRG vigente o ricalibrando previsioni già contenute nel PRG per contenere l'espansione dell'abitato in zone già urbanizzate attraverso l'individuazione nel Documento di Piano di minime aree di trasformazione all'interno del tessuto urbano consolidato.

Operare per l'edilizia bio-climatica e per l'efficienza energetica

- _ Promuovere incentivi per l'edilizia bio-climatica
- _ Promuovere interventi per risparmio energetico

IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO



A - Salvaguardare e tutelare il territorio di montagna e degli alpeggi

- _ Individuare adeguate forme di riqualificazione e di sviluppo sostenibile, tutelando le aree di pregio.
- _ Favorire l'attività legata agli alpeggi.
- _ Favorire l'attività legata alle attivita agricole

B - Gestione oculata del patrimonio boschivo

_ Gestione dei boschi.

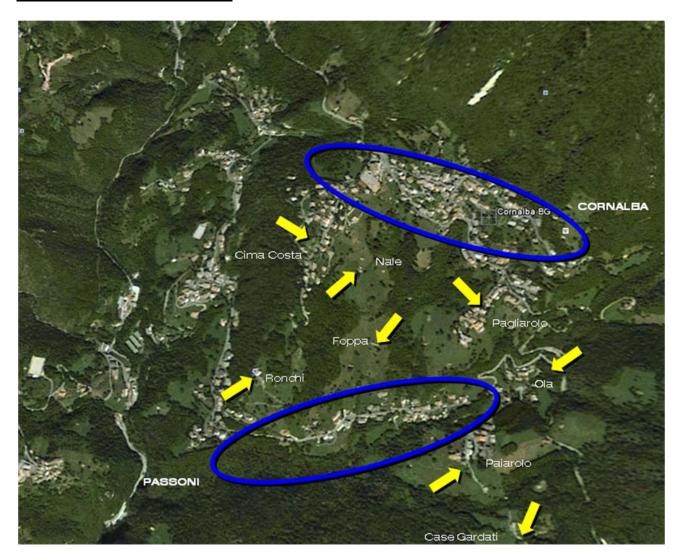
C - Valorizzare bellezze naturali ed artistiche

_ Progettare e incrementare percorsi naturalistico-didattici.

D - Promuovere attività agricole ed agrituristiche

- _ Promuovere attività legate alle coltivazioni in atto.
- _ Incentivare attività turistico ricettive (baite & breakfast fattorie didattiche)

IL SISTEMA INSEDIATIVO



A - Ambiti di trasformazione: SOSTENIBILITA' degli ambiti di trasformazione.

- _ Individuare aree nelle quali concentrare l'espansione del tessuto urbano consolidato secondo le logiche di cui alle premesse (contenimento consumo di suolo e sosteniblità).
- _ Individuare nel Documento di Piano schede specifiche per le aree di trasformazione specificando prescrizioni normative, modalità di intervento, indici urbanistico-edilizi, procedure, e determinazione di servizi pubblici minimi da cedere/realizzare.
- L'obiettivo dell'individuazione di "aree di trasformazione" è dare agli amministratori uno strumento che consenta loro di governare le modifiche territoriali sociali e qualitative.
- _ Valutare l'opportunità di ricucire il tessuto urbano.

B – Ambito Nuclei di Antica formazione: TUTELARE il patrimonio storico architettonico

_ Revisione dello studio del Centro Storico: schedatura di tutto il patrimonio edilizio esistente dei nuclei di antica formazione con predisposizione di apposita cartografia con classificazione edifici e relativi interventi urbanistici rivedendo ed

aggiornando la classificazione degli edifici e la normativa riportata dal Piano Regolatore Generale.

- _ Al fine di incentivare la permanenza della popolazione nel centro storico, individuare forme idonee di agevolazione, allo scopo di favorire il recupero di quelle abitazioni, che potrebbero anche costituire valida offerta abitativa ai turisti occasionali e giornalieri.
- _ Permettere, compatibilmente con l'entità della qualità ed il pregio architettonico dei singoli edifici, interventi di sistemazione, ristrutturazione e ricostruzione delle unità immobiliari presenti nei centri storici.

C - Aree turistico alberghiere

_ Valutare l'opportunità di stralciare l'ambito turistico alberghiero nella porzione a valle dell'abitato in favore di una previsione di area di trasformazione con destinazione d'uso articolata mista.

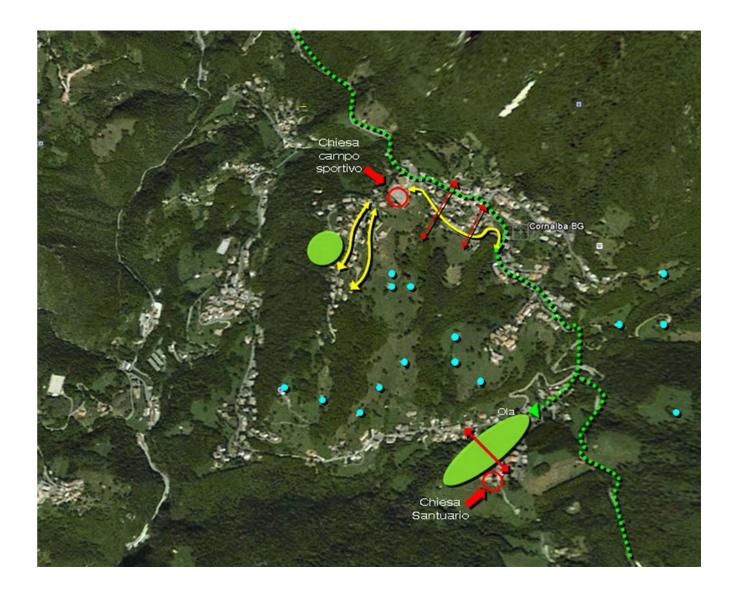
D- Aree commerciali-esercizi di vicinato

_ Valutare l'opportunità di consentire ed incentivare il cambio di destinazione d'uso a carattere commerciale (esercizi di vicinato) per gli edifici collocati sull'asse principale del nucleo antico di Cornalba e nella Frazione di Passoni.

E- Aree rurali boschive e di pascolo

_ Valutare l'opportunità di concedere ampliamenti per gli edifici sparsi in zona di pascolo. L'obiettivo diventa doppio. In primo luogo si intendono uniformare i benefici per tutti i residenti del Comune adeguandosi a quanto già previsto per le zone residenziali (ampliamenti una-tantum in misura del 15% sullo stato di fatto). In secondo luogo, ma non per importanza, si intende incentivare con tornaconto volumetrico, eventuali riqualificazioni puntuali generando opportunità in tema di turistico/ricettivo (aziende agri-turistiche, fattorie didattiche, offerte ricreative-didattiche).

IL SISTEMA DEI SERVIZI



A – Migliorare la funzionalità e la qualità della "città pubblica" – realizzare nuovi servizi

- _ Valutare di introdurre spazi pubblici di suolo progettati nell'area del campo sportivo/Chiesa.
- _ Valutare la previsione/realizzazione del parco naturale in adiacenza alla Chiesa Santuario in Località Passoni articolando il percorso esistente.
- _ Riqualificazione dell'ex colonia in favore dell'insediamento della nuova sede municipale

B - Creare il sistema dei percorsi pedonali

- _ Creare un rete di collegamenti sicuri (marciapiedi) sulla rete esistente.
- _ Valutare la previsione di una rete di percorsi pedonali anche su tracciati esistenti.
- _ Fornire indicazioni nelle norme di P.G.T. per l'utilizzo delle strade campestri e di montagna.

C- Promuovere l'imprenditoria privata ricettiva

- _ Promuovere l'attivazione di strutture ricettive diffuse (B&B e ristoranti).
- _ Promuovere la riqualificazione di edifici rurali sparsi generando opportunità in tema di turistico/ricettivo (aziende agri-turistiche, fattorie didattiche, offerte ricreative-didattiche).

D - Favorire lo sviluppo turistico

- _ Recuperare e riqualificare strutture e manufatti legati alla storia ed alla cultura locale.
- _ Attrezzare attività agricole a scopi turistico/ricettivi e/o ricreativo didattici.

5.2 il piano delle regole

Il documento "Piano delle Regole", di seguito denominato PdR, è il luogo della disciplina degli interventi e di regolamentazione della qualità degli stessi per le aree consolidate urbane ed extraurbane.

Lo stesso viene inteso come il Documento che articola tutto il territorio comunale in "Ambiti" che traducono e ridefiniscono (sulla base della CTR 2004) gli azzonamenti del PRG vigente (e sue successive varianti) e di questo ne recepiscono e ne assumono gli indici e i parametri urbanistici;

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti previsti dall'art. 10 della L.R. n° 12. La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22.

In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo gli elaborati di quotidiana consultazione e nello specifico:

- norme tecniche di attuazione (documento di testo)
- carta degli ambiti (tavole scala 1:5000 1:2000 1:1000)
- carta dei vincoli (tavola scala 1:10.000)
- carta delle classi di sensibilità paesistica (tavola scala 1:10.000)

Contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PdR trovano luogo le "Norme sulle Attività Commerciali".

STRUTTURA DEL DOCUMENTO

Le NTA del PdR sono strutturate secondo l'indice che segue:

TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

capo 1 CONTENUTI

TITOLO 2	LINGUAGGIO DEL PIANO
capo 1	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI
capo 2	DISTANZE
capo 3	DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI
capo 4	DESTINAZIONI D'USO
capo 5	MODALITA' DI ATTUAZIONE
capo 6	ONERI DI URBANIZZAZIONE

TITOLO 3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

<u>c</u> apo 1	CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI
capo 2	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
capo 3	AMBITI DI VALENZA PAESISTICA
capo 4	AMBITI DEI SERVIZI
capo 5	AMBITI DELLA VIABILITA'

TITOLO 4 NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 5 NORME SPECIFICHE

capo 1 NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Lo schema esplicita un percorso consolidato che articola il documento secondo una logica sequenziale che vuole portare ad una lettura del documento semplice e di immediata comprensione.

E' bene specificare una volta di più che la natura del documento è impostata confrontandosi con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG 1997 e con gli elaborati prescrittivi dello stesso in materia di destinazione d'uso e modalità di intervento che ne hanno costituito la matrice.

Laddove si è reso necessario un aggiornamento o una integrazione della matrice, la stessa è stata ripensata; verranno qui di seguito evidenziate e articolate quelle parti che contengono gli elementi più significativi in modo da estrapolarne ed evidenziarne le parti più propriamente innovative.

Parte degli elementi costituenti il Piano delle Regole derivano comunque da precise scelte progettuali: integrazioni, modifiche, articolazioni sono volte al miglioramento qualità urbana; la riqualificazione come scelta di indirizzo ha condotto diverse riflessioni che hanno modificato la natura di parti del Documento; la L.R. 12/05 ha aperto la strada per un nuovo modo di fare urbanistica.

Il Documento generato è quindi il risultato di tale lavoro, la somma dei contributi suddetti.

TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

capo 1 CONTENUTI

Il capo 1 definisce Principi, l'Ambito di applicazione, gli Elaborati costitutivi del Piano di Governo del Territorio, il Sistema Informativo Territoriale e i Contenuti e gli Elaborati del Piano delle Regole

Il capo 1 definisce i contenuti, l'ambito di applicazione e gli elaborati che costituiscono il Documento ed i principi fondamentali su cui lo stesso è fondato.

Il Piano delle Regole definisce il governo del territorio del Comune di Cornalba nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche ed in particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Cornalba ha come *principi* fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale.
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse.
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

TITOLO 2 LINGUAGGIO DEL PIANO

capo 1 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI
capo 2 DISTANZE
capo 3 DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI
capo 4 DESTINAZIONI D'USO
capo 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE
capo 6 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il capo 1 definisce indici e parametri urbanistici.

E' importante specificare che gli indici urbanistici vengono espressi in termini di superficie su superficie (mq/mq); questa scelta risponde all'esigenza di garantire prestazioni sempre più alte. I materiali (semplici e complessi) possono quindi essere pensati in termini indipendenti dalla loro dimensione geometrica; lo spessore del solaio di interpiano è l'esempio più chiaro per capire che lo stesso non può interferire con la determinazione dell'indice di utilizzazione territoriale e fondiaria in termini di rapporto volume su superficie (mc/mq).

I diversi indici e parametri urbanistici vengono riassunti per ogni ambito urbanistico in una tabella che viene riportata di seguito, a titolo di esempio:

	AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ambito consolidato nuclei di antica formazione CS			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T	
Rc	rapporto di copertura	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T	
Ro	Rapporto di occupazione	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T + box interrati	
Iр	Rapporto di permeabilità	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T – box interrati	
	altezza	mt	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T	

TABELLA AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito consolidato nuclei di antica formazione CS

Il capo 2 definisce e regola le distanze come distacco dai fabbricati, dai confini e dalle strade.

Il capo 3 definisce il riferimento normativo che definisce gli interventi edilizi (l'art. 3 del DPR 66/2001 T.U. e specificati dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.e i).

Il capo 4 definisce e regola le destinazioni d'uso intese come il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: la residenza, le attività primarie, le attività secondarie, le attività terziarie, le attrezzature private, le attrezzature pubbliche e gli impianti tecnologici.

Le diverse destinazioni d'uso ammesse e non ammesse vengono riassunte per ogni ambito urbanistico in una tabella che viene riportata di seguito.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	
Attività primarie	Agricoltura	
Attività secondarie	Industria e artigianato Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01	
	Depositi e magazzini	
Attività terziarie	Ricettivo	
	Artigianato di servizio	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)	
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)	
	Centro Commerciale	
	Commercio ingrosso	
	Uffici direzionali	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	
	Impianti tecnologici	

TABELLA DESTINAZIONI D'USO

Il capo 5 definisce le modalità di attuazione di Piani attuativi ed interventi edilizi.

Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessaria adequamenti degli spazi pubblici. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq. 1.000,00 (500,00 per i nuclei antichi); Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo: gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione; gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adequamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante. La suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante piano attuativo o provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti per operazioni di slp complessiva non superiore a mq. 500,00 (se non diversamente specificato) per i quali sarà prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato".

Per tutti i rimanenti interventi è richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

E' fatto obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo la consegna di documentazione che dimostri la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazioni di cui all'art. 34, anche in funzione dei fabbisogni pregressi.

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui al Titolo 4 capo1 del PdR.

Nell'ambito dei piani attuativi, per edifici particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza si darà luogo a convenzioni per l'edilizia residenziale; le convenzioni sono di due tipi: quelle relative alla città antica, e quelle relative al resto del territorio comunale.

_Nuclei di antica formazione: gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 500 mq di slp. La convenzione riguarderà, in questo caso, la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti sino al secondo grado. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati.

_Resto del territorio: gli interventi per i quali é richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 1.000 mq di Slp residenziale. La convenzione deve fissare il tipo edilizio, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare.

Il capo 6 definisce la disciplina sugli oneri di urbanizzazione.

TITOLO 3 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI II presente titolo 3 si articola in sei capi.

capo 1	CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI
capo 2	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
capo 3	AMBITI DI VALENZA PAESISTICA
capo 4	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
capo 5	AMBITI DEI SERVIZI
capo 6	AMBITI DELLA VIABILITA'

Il capo 1 classifica gli Ambiti.

La L.R. 12/05 art.10 specifica che tutto il territorio Comunale venga diviso in Ambiti Omogenei.

L'ambito del tessuto urbano consolidato, inteso come la parte urbanizzata del territorio di Cornalba è stato articolato in ambiti che ne riconoscono, in primis, la destinazione d'uso (Residenziale, Produttiva e Terziaria), quindi le caratteristiche morfo-tipologiche, lo statuto dei luoghi per definirne le potenzialità urbanistico edilizie (indici e destinazioni d'uso ammesse e non ammesse).

Per tutti gli edifici sono consentiti, qualora non diversamente specificati, tutti i tipi di intervento.

Discorso diverso per i nuclei di antica formazione, per i quali vengono disciplinati modalità e tipi di intervento per ogni singolo edificio.

L'Ambito di valenza Paesistica, inteso come la parte non urbanizzata del territorio di Cornalba, è stato articolato secondo i Principi della Carta Condivisa del Paesaggio, intesa come sintesi dello studio Paesistico del territorio.

Lo studio della matrice naturale e antropica del territorio ha portato alla definizione di Ambiti di valore Paesaggistico Ambientale ed ecologico.

Per tutti gli Ambiti riconosciuti vengono prescritte modalità, tipi di intervento e destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

Tutte le prescrizioni sopraccitate, oltre che nelle NTA si evidenziano nella tavola degli Ambiti; la stessa tavola, così come tutti gli elaborati, viene riprodotta in forma digitale che ne consente potenzialità di rappresentazione a diverse scale e consente interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata.

In ogni caso la Tavola degli Ambiti viene resa in formato cartaceo a diverse scale:

- _ in scala 1:2000 e 1:5000 viene riprodotto e normato tutto il territorio comunale, eccetto i nuclei di antica formazione.
- _ in scala 1:1000 vengono riprodotti e normati i nuclei di antica formazione.

Il territorio Comunale di Cornalba per la sua natura è stato articolato secondo la classificazione che segue:

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

AMBITO DEL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE (R) - Residenza Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione - tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS Ambito residenziale consolidato - tessuto urbano consolidato residenziale - comparti residenziali di contenimento - comparti residenziali di completamento intensiva R1

comparti residenziali di completamento semintensiva
 comparti residenziali di completamento estensiva
 R4
 comparti residenziali di completamento con slp definita
 R5

- comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo	R6
- comparti residenziali di salvaguardia ambientale-verde di rispetto	R7
- comparti residenziali di salvaguardia ambientale-verde privato vincolato	R8

AMBITO DEL TESSUTO URBANO TERZIARIO (T) Attività terziarie

Ambito terziario consolidato

- tessuto urbano consolidato produttivo
- comparti a destinazione turistica-ricettiva soggetti a piano attuativo

AMBITI DI VALENZA PAESISTICA

AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

- Ambito boschivo
- Aree sterili
- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale Prati pascoli
- Ambiti ed elementi del paesaggio rurale

AMBITI DEI SERVIZI

- aree adibite a servizi ed impianti tecnologici

AMBITI DELLA VIABILITA'

- ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi

Il capo 2 articola le prescrizioni all'interno dei diversi Ambiti.

Di seguito si descrivono i caratteri principali che hanno portato alla definizione dei diversi Ambiti e gli aspetti innovativi relativi agli interventi nei nuclei di antica formazione.

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- . ambito del tessuto urbano residenziale (R)
- tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS

Il lavoro fatto sui nuclei di antica formazione è partito da un rilievo capillare di tutti i manufatti ricadenti all'interno dei perimetri.

Al fine di consentire nell'ambito dei nuclei antichi quelle trasformazioni in grado di garantirne vitalità ed efficienza, si è associato ad ogni zona un coerente tipo di intervento che garantisse la conservazione e la valorizzazione del manufatto o, dove necessario, una sua trasformazione parziale o totale sempre nel rispetto delle principali caratteristiche storiche, urbanistiche e architettoniche del nucleo antico di appartenenza.

Il punto di partenza nella regolamentazione delle metodologie di intervento è stato, come è ovvio, il testo della L. R. n. 12 dell'11 marzo 2005 che definisce e descrive 6 casi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

A seguito delle operazioni di analisi e rilievo sopradescritte, e in continuità con le NTA vigenti (PRG 1997) si è ritenuto opportuno aggiungere due tipi di intervento non contemplati dalla normativa regionale ma adatti alla realtà di Cornalba.

Questi si configurano come declinazioni più permissive degli interventi di restauro e risanamento conservativo, e si nominano:

- risanamento conservativo esterno
- risanamento conservativo della sagoma

Questi tipi di intervento, pur conservando le caratteristiche essenziali del manufatto, consentono alcune operazioni tipiche della ristrutturazione edilizia, offrendo più elasticità soprattutto negli spazi interni.

Le NTA disciplinano poi i diversi tipi di intervento.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei di antica formazione si sono inoltre previste procedure di attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali si prescrive il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato", inteso come procedura accelerata che consenta di svincolarsi dall'obbligo di redazione di Piani di Recupero (L.457/78). Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato" o di "piano attuativo" ove richiesto.

I provvedimenti di approvazione per tutti i tipi di intervento, devono essere sempre preceduti dal parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Al fine di rilanciare nuove attività relative agli esercizi di vicinato nei nuclei di antica formazione si è previsto un contributo "una tantum", a titolo di incentivazione, in forma di canone di locazione fino ad un limite che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Per tutti gli Ambiti vengono disciplinati indici urbanistico-edilizi e destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

Di seguito vengono brevemente descritti le principali caratteristiche degli stessi:

- comparti residenziale di contenimento R1

Il PGT individua i comparti edificati, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede il contenimento mediante cioè interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

- comparti residenziali intensivi e semi-intensivi di completamento R2-R3

Il PGT individua i comparti edificati o parzialmente edificati a carattere semi-intensivo, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti inedificati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno e/o l'ampliamento fino alla saturazione dell'indice.

- comparti residenziali estensivi di completamento R4

Il PGT individua i comparti edificati o parzialmente edificati a carattere estensivo, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti inedificati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno e/o l'ampliamento fino alla saturazione dell'indice.

- comparti residenziali di completamento con slp definita R5

Il PGT individua lotti di terreno inedificati per i quali viene definita una slp definita in ragione della sostenibilità preventiva dell'intervento nel contesto ambientale nel quale si va ad inserire oltre che alla compatiblità e alla coerenza in termini di tipologie insediative con l'intorno. Gli interventi vanno esequiti in un unico intervento.

- comparti residenziali di espansione soggetti a piano attuativo R6

Il PGT individua i comparti non edificati, soggetti a piano attuativo. Gli stessi sono normati da indici urbanistico-edilizi specifici e sono sottoposti alla procedura del Piano attuativo.

- comparti residenziali di salvaguardia ambientale - verde di rispetto R7

Sono le aree destinate dalla pianificazione comunale al vincolo urbanistico di inedificabilità, funzionale all'igiene e la sicurezza urbana.

Il carattere diffuso e capillare di queste aree rappresenta un'opportunità di riconnessione e riassetto paesaggistico dell'intero territorio comunale, nonché la condizione ideale per il loro inserimento nel tessuto complessivo della salvaguardia e della riqualificazione urbana ed extraurbana. Compatibilmente con la sicurezza e l'igiene urbana, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere progetti finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e alla fruizione pubblica di tali aree. Sono ammessi interventi esclusivamente finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e consequentemente compatibili con le prescrizioni contenute nei Piani di indirizzo.

- comparti residenziali di salvaguardia ambientale - verde privato R8

Il PGT individua i comparti inedificati: sono così classificati le pertinenze del tessuto urbanizzato e gli elementi naturali inseriti nel contesto edificato e le aree private per le quali il PGT prevede sistemazioni a giardino e comunque con l'obiettivo di filtrare il sistema della naturalità e quello urbanizzato. Sono consentite la formazione di strade e accessi (anche carrali) a servizio del fabbricato rispetto a cui l'ambito costituisce pertinenza.

-comparti a destinazione turistico ricettiva soggetta a piano attuativo T1

II PGT individua i comparti non edificati con destinazione turistico-ricettiva.

Sistema delle aree valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

La Tavola degli Ambiti del Piano delle Regole articola il sistema di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, riconosciuto nella Carta del Paesaggio, nei seguenti ambiti oggetto di specifiche disposizioni:

- Ambito boschivo
- Aree sterili
- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale Prati pascoli
- Ambiti ed elementi del paesaggio rurale

Tali ambiti descrivono il sistema portante del paesaggio locale ma esprimono, nel contempo, importanti relazioni con il paesaggio sovralocale.

Il riconoscimento e la tutela delle peculiarità paesaggistiche deve costituire la condizione preliminare ad ogni forma di trasformazione consentita.

- ambito dei servizi

Ambiti destinati ai servizi per i quali si rimanda alla normativa specifica del Piano dei Servizi.

- ambito della viabilità

L'ambito comprende tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali".

TITOLO 4 NORME TRANSITORIE E FINALI

Il presente titolo 3 si articola disposizioni in merito di :

- _ Realizzazioni in corso
- _ Piani attuativi non attivati
- _ Situazioni esistenti difformi da quelle previste
- _ Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio

TITOLO 5 NORME SPECIFICHE

Il capo 1 NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI disciplina le attività in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale secondo i temi seguenti:

- _ Ambito di applicazione e definizioni
- _ Parcheggi pertinenziali: quantificazione
- _ Parcheggi pertinenziali: reperimento
- _ Standard urbanistici
- _ Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio
- _ Incentivazione degli esercizi di vicinato con il quale si prevedono per l'apertura di nuove attività relative agli esercizi di vicinato, secondo un ordine di priorità territoriale stabilito dall'Amministrazione e in relazione ad un "Regolamento" che dovrà essere redatto, è contributi "una tantum" pari al canone di locazione annuale fino ad un limite che sarà stabilito nel "Regolamento".

5.3 componente paesistica

Allegato al Documento di Piano, al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi

La finalità dei documenti e degli elaborati cartografici che compongono il presente allegato, esito della sintesi interpretativa e valutativa dei materiali raccolti nella fase ricognitiva e conoscitiva, costituiscono il "QUADRO DELLE STRATEGIE E DEGLI STRUMENTI PER LA QUALITA" DEL PAESAGGIO" che:

- definisce i principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire;
- esplicita le strategie da attivare sull'intero territorio comunale;
- articola le politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione;
- definisce le azioni da promuovere e gli strumenti più idonei per metterle in atto;
- costituisce il quadro di riferimento per la valutazione della compatibilità paesistica delle trasformazioni.

Il processo parte da una fase valutativa che prevede una modalità di valutazione della sensibilità ante operam.

Il giudizio sulla sensibilità definito dal piano è espressione del livello di *integrità* degli ambiti urbani o agrario-naturali e della *rilevanza* delle componenti paesistiche; indica la "delicatezza" delle diverse componenti paesistiche, la potenziale alterabilità della loro identità paesistica e di quella del loro contesto in seguito a trasformazioni edilizie o urbanistiche.

Il giudizio sulla sensibilità viene espresso secondo una scala di valori da 1 a 5, come previsto dalla Del. G.R. 8 novembre 2002, n°7/11045:

- 1: sensibilità molto bassa
- 2: sensibilità bassa
- 3: sensibilità media
- 4: sensibilità elevata
- 5: sensibilità molto elevata

Per la valutazione della rilevanza e dell'integrità si sono utilizzati<u>i tre criteri</u> per la valutazione della sensibilità paesistica definiti nelle *linee guida per l'esame paesisitico dei progetti* (Dgr 8 novembre 2002 n°7/111045):

- *M_S_Morfologico_strutturale* che considera la sensibilità di un sito a partire dal sistema o dell'integrazione di più sistemi che lo strutturano materialmente
- *V_Vedutistico* che considera la sensibilità di un sito a partire delle relazioni visive che lo caratterizzano
- *S_Simbolico* che considera la sensibilità di un sito a partire dal valore simbolico che le comunità locali o sovralocali gli attribuiscono

Per evitare una valutazione generica o soggettiva il valore di un ambito viene determinato secondo un duplice procedimento, sia in base alle sue caratteristiche intrinseche (valore assoluto) sia in base alle caratteristiche correlate all'ambito di appartenenza (valore relativo).

Il livello di sensibilità viene definito per ogni per ogni criterio, (morfologico-strutturale, vedutistico, simbolico) attribuendo ad ogni ambito paesistico, urbano e agro-naturale, una sensibilità, cui vengono sommati il valore che traduce il giudizio di integrità e il rispettivo giudizio di rilevanza.

Fatto questo si procede nella formulazione di un giudizio sulla sensibilità paesistica dei luoghi post operam.

In fase di valutazione dei progetti dovrà essere verificato il livello della sensibilità del sito post operam, che non dovrà risultare inferiore a quello di partenza. Si assumerà, come valore di riferimento, quello teorico medio; successivamente si valuteranno le modifiche al livello di integrità riferendosi alla casistica riportata al paragrafo "formulazione del giudizio sull'integrità del paesaggio" desumendone conseguentemente il valore numerico da adottare nel calcolo; infine, dovranno essere verificati gli aspetti di rilevanza: il calcolo del livello di sensibilità sarà effettuato in modo analogo a quello illustrato per la valutazione ante operam.

Criteri di lettura del documento

Segue un breve testo che indirizza la lettura dei due Documenti (Documento di Piano e Piano delle Regole) il cui contenuto è stato trattato nella presente relazione; documenti costituenti insieme al Piano dei Servizi lo strumento di Pianificazione denominato Piano di Governo del Territorio (PGT).

Abbiamo visto che il Piano di Governo del Territorio si articola su una ripartizione che utilizza "il Documento di Piano" quale strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico, elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio; documento che attribuisce *opportunità* a parti del territorio; gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità di tutto il territorio della città costruita e non, sono affidati al "Piano delle Regole" e infine al "Piano dei Servizi" è affidata l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi: reti e spazi di connessione forniscono un servizio ecologico e sostenibile, la risposta alla politica di intervento fondata sulla qualità come prerequisito.

Anche i "tempi" della pianificazione, vengono distinti separando le componenti strategiche di definizione degli obiettivi (che vengono legate essenzialmente al mandato amministrativo di cinque anni), dalle regole riguardanti l'edificato esistente (per loro natura più stabili nel tempo) e dai contenuti delle trasformazioni (la cui definizione viene essenzialmente ricondotta alla pianificazione attuativa); l'obiettivo è essenzialmente quello della maggiore flessibilità del sistema di pianificazione, facendo in modo che l'azione pianificatoria dell'Amministrazione, pur mantenendosi all'interno di un quadro di coerenze, riesca ad adattarsi alle modificazioni della realtà e al carattere complesso che hanno assunto i processi decisionali;

Conseguentemente a tale impostazione il Piano procede ad una separazione del regime giuridico dei suoli, distinguendo le aree già edificate (per le quali il PGT, riconoscerà "diritti reali" – tendenzialmente stabili nel tempo - definiti nel dettaglio dal piano delle regole) dagli Ambiti e dalle aree di trasformazione per le quali il PGT non determina diritti edificatori che vengono invece conformati in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi; è di fatto immaginabile un meccanismo per cui l'approvazione dei piani attuativi (che costituisce il momento in cui al suolo viene conferito il diritto edificatorio) possa avvenire solo in presenza di determinati requisiti qualitativi del progetto di trasformazione (esplicitati dagli Obiettivi di Piano).

Gli aspetti più strettamente regolamentativi che riguardano la città costruita e le aree non destinate alla trasformazione sono affidati al Piano delle Regole. Tale strumento ha validità a tempo indeterminato, non presenta particolari contenuti innovativi rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione, documento del Piano Regolatore con cui viene confrontato. E' di fatto un piano d' uso del suolo e di modalità di intervento arricchito di elementi di regolamentazione dei requisiti di qualità edilizia degli edifici che, almeno in parte, assorbono e anticipano alcune funzioni che in passato erano svolte dal Regolamento Edilizio.

Detto ciò, si è pensato opportuno che l'apparato normativo si arricchisse con un'articolata regolamentazione che mirasse a salvaguardare i valori paesistici del territorio, non solo delle sue parti la cui rilevanza naturalistica è conclamata, ma anche in quegli aspetti più minuti e diffusi all'interno dell'edificato. Opportuno inoltre è stato introdurre nella normativa del Piano una serie di requisiti minimi da garantire per quanto riguarda la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica delle edificazioni, tema trattato ampiamente nel capitolo relativo all'edilizia bio-climatica e di efficienza energetica.

Come consultare il Piano?

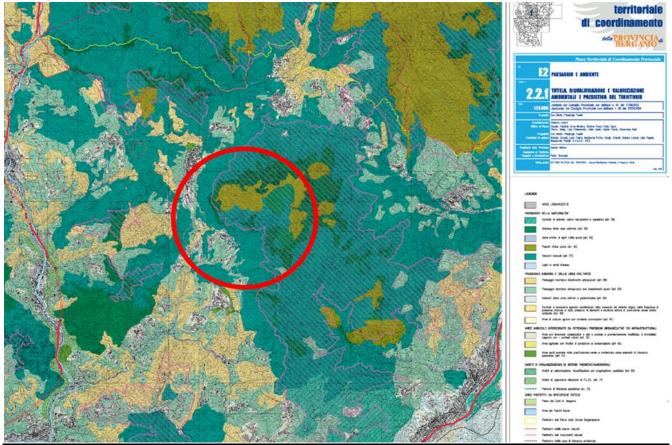
La "Tavola degli Ambiti" del Piano delle Regole, disciplina l'attività edilizia "ordinaria", intesa cioè come la normale attività di manutenzione della città che ne prevede oltre alla conservazione anche le trasformazioni puntuali; la stessa vede come interlocutore l'ufficio tecnico che appoggiandosi alla disciplina e alle modalità degli interventi di riferimento ne gestisce l'ordinaria amministrazione;

Di consultazione obbligatoria saranno anche la Tavola dei Vincoli e la Tavola delle classi di sensibilità: la prima ordina i diversi livelli di vincolo da quelli sovraordinati a quelli di Piano; la seconda divide il territorio in ambiti la cui classificazione stabilisce diversi livelli di sensibilità che riconoscono diversi livelli di salvaguardia.

La "Tavola delle previsioni" del Documento di Piano disciplina delle opportunità. La stessa riconosce Ambiti e Aree di Trasformazione: ambiti entro i quali sono pensate trasformazioni che tendano a conservare o a riqualificare parti di territorio del Comune di Cornalba. Trasformazioni che governate portino ad un bilancio costi-benefici in attivo per l'Amministrazione Comunale: progetti sostenibili che vadano ad incidere positivamente sul bilancio ambientale.

Le schede che governano le trasformazioni disciplinano le stesse definendo obiettivi, parametri urbanistici, quantità, servizi pubblici minimi, procedure.

La conformazione del piano Attuativo dovrà dimostrare la sostenibilità e la compatibilità con il sistema urbano; attore principe nella traduzione dell'opportunità in piano attuativo sarà ovviamente l'amministrazione Comunale, che supportata dagli uffici tecnici, diventerà garante dell'operazione; all'Amministrazione Comunale viene quindi affidato un ruolo fondamentale nella trasformazione della città, una responsabilità che determinerà il buon governo del mandato.



Tav E2-2.2 Tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio