

COMUNE DI CANONICA D'ADDA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a - Bergamo 24100

tel./fax 035/220260

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 39 del 28/09/2011

approvato dal C.C. con delibera N° 10 del 14/03/2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: SETTEMBRE 2011

aggiornamenti:

PIANO DELLE REGOLE

Con la nuova Legge Regionale 12/2005 si è avviato un processo di innovazione e di rinnovo degli strumenti e delle modalità di governo del territorio, alle diverse scale territoriali, regionale provinciale e comunale, nonché di ridefinizione della disciplina degli interventi sul territorio e dei rapporti tra pubblico e privato nell'attuazione degli interventi.

La struttura del Piano delle Regole segue lo schema previsto dall'art.10 della citata Legge Regionale e dei Criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale" della L.R. n.12/2005 per il governo del territorio.

La relazione è sviluppata per paragrafi sintetici richiamando ed integrando le analisi svolte nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, con i relativi allegati grafici, nonché i relativi apparati normativi.

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

Al Piano delle Regole compete, inoltre, di tradurre le linee e gli indirizzi di ordine ambientale e paesistico già individuati a più larghe maglie nel Documento di Piano, in coerenza con il Piano Territoriale Paesistico

Regionale (PTPR) ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) dei quali costituisce l'elaborato di maggiore dettaglio.

Le connotazioni del Piano delle Regole, ovvero l'organizzazione del territorio urbanizzato e delle funzioni in esso presenti e la particolare attenzione alla qualità ambientale e paesistica, nella molteplicità degli aspetti che in esso vengono disciplinati e dettagliati, sono stati gli elementi fondamentali di riferimento del progetto, al fine di giungere alla definizione di uno strumento efficace ed efficiente al fine di raggiungere obiettivi di elevato grado di qualità urbana e della vita dei cittadini.



Vista di Canonica d'Adda dal Comune di Vaprio d'Adda

GLI ELEMENTI DI RIFERIMENTO PER LA LETTURA DELLA SITUAZIONE INSEDIATIVA E AMBIENTALE ESISTENTE

Sulla scorta degli indirizzi strategici del Documento di Piano, che sono stati già pubblicati sul Sito SIVAS della Regione Lombardia, unitamente al rapporto di VAS, nella predisposizione del Piano delle Regole si è proceduto ad una prima ricognizione del territorio urbanizzato per la definizione di "sub ambiti" territoriali omogenei sia insediativi, sia rurali, che paesaggistico-naturalistici esistenti.

Dall'insieme di tali valutazioni i "sub ambiti" sono stati identificati secondo le seguenti situazioni insediative, agricole e/o paesistico-ambientali:

- **ambiti della identità di interesse storico-culturale:** costituiti da edifici e dai nuclei di antica formazione;
- **ambiti storici stratificati su impianti originari:** costituiti da parti dell'edificato storico che hanno subito evoluzioni, anche radicali, nel corso del tempo;
- **ambiti residenziali consolidati:** le zone consolidate prevalentemente a destinazione residenziale, suddivise in funzione della densità edilizia e del peso insediativo (media e bassa densità);
- **ambiti per le attività economiche:** sono comprese in tali ambiti le zone consolidate destinate ad attività lavorative e sono suddivise in attività produttive consolidate e attività terziarie, ricettive e commerciali;
- **specifici ambiti destinati all'agricoltura:** sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura;

- **ambiti appartenenti al sistema paesifico-ambientale**, in essi sono compresi aree boscate, ambiti con prevalenza di caratterizzazione paesistica, nonché gli ambiti del Parco Adda Nord e del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Geradadda;
- **ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico** o generale, ambiti per attrezzature private di uso pubblico: in esse sono comprese le aree che sono già state identificati nel Piano dei Servizi del PRG e vengono confermate nel progetto del PGT;
- **aree destinate alla viabilità e servizi connessi**: sono incluse in tali ambiti le aree destinate alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi quali distributori di carburante, gli autolavaggi, ecc.;
- **ambiti e fasce di rispetto**: in essi sono stati compresi gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti, quali: le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

Per tutti questi sottosistemi si sono successivamente valutate le specifiche situazioni in essere e le positività, le negatività, le potenzialità e le criticità, secondo i criteri dell'analisi SWOT, già utilizzati anche per i riferimenti di indirizzo delle relazioni della VAS, che hanno costantemente affiancato le scelte del progetto di PGT.

IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Lo studio del sistema degli insediamenti residenziali esistenti è stato condotto avendo riguardo all'individuazione delle diverse componenti presenti ed identificabili nel territorio e che possono essere individuate sostanzialmente, per quanto concerne la situazione del “continuum urbanizzato” esistente, come “Ambiti della città storica” e “Ambiti della città consolidata”.

Ad essi si sono aggiunti gli “Ambiti relativi ad interventi in corso di attuazione” all'esterno delle strutture urbane e il “patrimonio residenziale sparso”, presente nelle zone rurali.

L' “Ambito della città storica”

Lo studio della situazione dell' “Ambito della città storica” si è mosso dalla considerazione e dalla verifica degli elementi cartografici disponibili ed in particolare dalla serie dei Catasti Storici, dall'analisi della cartografia I.G.M., dalla prima levata fino alla metà del secolo scorso, e dalla documentazione iconografica disponibile.

Da quest'ultima, ed in particolare da rilevamenti fotografici in serie storica, si è potuto considerare che fino ai primi anni del dopoguerra il sistema insediativo della città storica è rimasto sostanzialmente inalterato.

Solo successivamente alcune parti del tessuto storico di antica formazione sono state sostituite con interventi di trasformazione edilizia

e in alcuni casi di sostituzione, i quali tuttavia, non hanno inciso in modo particolarmente significativo sull'impianto morfologico del tessuto urbano di antica formazione se non relativamente alla configurazione di alcuni lotti edificati e all' immagine esterna della cortina verso la via per Fara che è stata in gran parte modificata nel tempo.

Il Piano delle Regole si è quindi preliminarmente volto alla valutazione specifica dei caratteri dell'edificazione individuando una serie di diverse tipologie delle presenze architettonico-edilizie che sono state considerate nel dettaglio e sintetizzate nella cartografia dello stato di fatto.

Gli edifici sono stati fatti oggetto di una specifica ricognizione, sulla scorta della quale e di ulteriori verifiche e valutazioni, si è pervenuti alla valutazione urbanistico-edilizia identificando in particolare il ruolo che ciascun edificio oggi assume nella definizione del contesto di antica formazione.

Attraverso queste analisi si è giunti ad individuare le seguenti situazioni:

- Edifici emergenti di valore storico architettonico.
- Edifici emergenti nella cortina edilizia per caratteri compositivo-linguistici significativi e impianto architettonico compositivo.
- Edifici caratterizzanti la cortina edilizia e/o il contesto del centro storico che concorrono all'impianto e alla qualità architettonico-ambientale del nucleo.

- Edifici anche in situazione di degrado/abbandono che per caratteri morfologici concorrono alla configurazione nell'impianto del centro storico.
- Edifici che concorrono alla configurazione della cortina edilizia e dell'impianto interessati da interventi recenti o relativamente recenti, coerenti al contesto.
- Edifici interessati da interventi morfologicamente inseriti nell'impianto urbano ma con elementi non coerenti al contesto.
- Edifici non coerenti all'impianto del centro storico ed ai caratteri del contesto.
- Edifici e manufatti in contrasto con i caratteri del centro storico e superfetazioni.

Si sono inoltre individuate le aree a parco e giardino di valenza ambientale e naturalistica, specie quelle situate sul fronte dell'Adda, che hanno anche una particolare importanza paesistica.

Sono stati infine valutati gli interventi in corso.

All'interno del tessuto storico e nelle aree urbanizzate, ma anche nei contesti di valore ambientale e paesistico sono inoltre stati valutati gli immobili assoggettati a tutela in base alle normative statali e regionali.

Non molti sono in realtà gli immobili assoggettati a tutela sulla base delle normative statali e regionali e che sostanzialmente si riferiscono alle architetture religiose, dal punto di vista delle rilevanze architettoniche, il contesto territoriale di Canonica d'Adda è caratterizzato anche dalla presenza di diverse testimonianze del

passato che, se pure di minore rilevanza contribuiscono a determinare un'immagine del tessuto di antica formazione ancora particolarmente significativa e meritevole di una forte valorizzazione.

Da segnalare anche la “Villa Pagnoni”, individuata dai “Repertori” del PTCP, risalente al XIX secolo, di complessivo impianto neoclassico e inserita all'interno di un parco di impronta romantica.

Altri edifici sette-ottocenteschi con piccoli giardini sono presenti sul fronte dell'Adda, al bordo del Centro Storico.

Di un certo interesse sono anche alcune parti di insediamenti rurali che conservano ancora elementi dell'architettura minore contadina o cui si rilevano tracce di preesistenza, tra questi si menzionano:

- La Cascina Airoidi;
- La Cascina S. Ambrogio;
- La Cascina S. Antonio;
- La Cascina S. Carlo;
- La Cascina S. Francesco;
- La Cascina S. Giacomo;
- La Cascina S. Giuseppe;
- La Vallazza.

Restano infine come elementi di un certo interesse le presenze – o le tracce – dei manufatti di rapporto con l'acqua, a partire dalle connessioni tra il ponte e la Roggia Vailata, le prese della roggia stessa e le tracce dell'antico traghetto.

Gli "Ambiti della città consolidata"

Compito tra i più determinanti del Piano delle Regole è la definizione degli **"ambiti del tessuto urbano consolidato"**, intesi quali *"insiemi delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere e intercluse o di completamento"*.

La formazione del Piano delle Regole è quindi partita da una attenta considerazione di tutti i "caratteri urbani" della città costruita, rilevando i caratteri più propriamente morfologici ma anche quelli più specificamente relativi agli usi e alle attività che si svolgono al loro interno.

Ciò in considerazione della necessità di definire interventi di conferma dei caratteri positivi di quegli spazi che sono ricchi di punti di interesse e il cui ruolo è già consolidato, ma anche della necessaria valutazione delle eventuali necessità di interventi di rafforzamento e di ridefinizione del carattere degli spazi privi di riconoscibilità, il tutto al fine di fornire indicazioni sui caratteri da conservare e sui modi e sugli strumenti per preservarli.

Ma anche per valutare eventuali proposte per nuovi interventi, considerando che l'individualità delle diverse zone e la differenziazione fra loro sono elementi di fondamentale importanza da conservare, anche in relazione agli interventi di sostituzione edilizia e di nuova edificazione negli spazi ancora liberi.

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

Analogamente agli approfondimenti effettuati sugli insediamenti urbani di antica formazione, gli studi e le analisi del Piano delle Regole si sono quindi attestati sull'analisi urbana ed edilizia del territorio che è stato oggetto di un forte sviluppo, dal dopoguerra ad oggi, in relazione alla crescita degli insediamenti urbani residenziali avvenuti anche in funzione dei fenomeni migratori esogeni che si sono determinati, soprattutto dagli anni '60 in poi, per effetto della capacità attrattiva formatasi a seguito della crescita e dell'espansione delle attività degli insediamenti produttivi nel territorio comunale.

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



Villa Pagnoni

Nell'anno 1970 Canonica registrava la presenza di 3.201 abitanti che sono cresciuti ad oggi, con andamento costante, di circa il 40%.

LE LINEE DI INTERVENTO PROGETTUALE

➤ **Il recupero del Centro Storico**

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

La cultura del nostro tempo e la legislazione dello Stato e delle Regioni, ormai da anni, hanno posto l'accento sulla essenziale necessità di salvaguardare il patrimonio culturale – architettonico e urbano del passato, anche quando esso non sia portatore di valori formali di notevole interesse e di grande specificità artistica e progettuale.

Soprattutto nei centri minori non considerati come significative emergenze a livello territoriale, si è troppo spesso ritenuto che la semplice presenza di strumenti di pianificazione di dettaglio potesse favorire il recupero del patrimonio e l'uscita dal degrado del tessuto edilizio.

In realtà in un primo tempo sono spesso state considerate convenienti e positive le demolizioni, che, spacciate come operazioni di "risanamento", hanno troppo spesso conseguito il solo risultato di permettere una nuova edificazione del tutto estranea ed a volte contrastante con i caratteri della "città del passato".

Chi ha consuetudine con le piccole e medie realtà urbane del nostro territorio ha potuto notare, di giorno in giorno, la progressiva scomparsa

delle componenti morfologiche del tessuto urbano e dei caratteri e manufatti architettonici, a tutto vantaggio di nuovi interventi spesso privi di qualità e, comunque quasi mai sufficientemente inseriti, con corretti livelli architettonici e ambientali.

Successivamente, la facilità di disporre di aree libere per gli investimenti edilizi soprattutto del settore immobiliare, la scarsità di incentivazioni per gli interventi dei privati e la difficoltà di operare interventi organici ove nel medesimo edificio siano presenti numerose proprietà ed infine l'affacciarsi di una nuova utenza¹ disponibile ad utilizzare, senza troppo pretendere in qualità, i volumi edilizi anche in condizioni di degrado hanno determinato un forte disincentivo alla riqualificazione del patrimonio storico.

In questi anni il dibattito culturale si è fatto sempre più attento e si è esteso, non più soltanto alle tematiche del patrimonio da conservare, ma anche agli elementi gestionali della riqualificazione del degrado architettonico e urbanistico negli ambiti di antica formazione.

Anche nel Comune di Canonica d'Adda si è via via nel tempo rinnovata e fatta viva l'attenzione ai problemi del recupero e della salvaguardia del Centro Storico, con una particolare attenzione di studi e di analisi per la determinazione dei perimetri delle Zone di Recupero e degli ambiti da assoggettare a Piano di Recupero, all' interno del

¹ Non è un mistero che la popolazione extra comunitaria, soprattutto la più disagiata e, spesso, quella non ancora ben integrata trovino un'offerta di locali fatiscenti nei centri storici, creando così una situazione reddituale delle proprietà edilizie più conveniente di quella che deriverebbe dal porre sul mercato un patrimonio riqualificato. E ciò senza alcuna necessità di investimento.

PRG vigente, successivamente con l'individuazione delle normative di intervento nell'ambito del P.R.G. stesso.

Il recupero del Centro Storico è quindi sempre stato al centro dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Canonica d'Adda, sia nella fase di definizione del P.R.G. sia nella gestione degli interventi edilizi sul patrimonio di antica formazione.

Si tratta ora di dare al Centro Storico un'ulteriore propulsione alla prospettiva di una effettiva "competitività" rispetto all'uso delle zone di nuova edificazione.

L'Amministrazione Comunale ha quindi confermato la propria "scelta politica" di puntare fortemente al completamento del recupero e della rivitalizzazione del Centro Storico.

Il Piano delle Regole, attraverso i mezzi che gli sono propri (e che, si ricorda, non esauriscono e non sostituiscono le necessità di intervento su altri fronti, anche legislativi), individua nuovi elementi di incentivazione, soprattutto attraverso la propria normativa, innanzitutto mediante una "semplificazione spinta" delle procedure, favorendo il più possibile l'intervento diretto (Permesso di Costruire), anziché quello "mediato" (Pianificazione attuativa).

Tali interventi si sono mossi quindi dalla necessità di individuare una nuova modalità attuativa, in gran parte costituita da indirizzi operativi basati sugli approfondimenti condotti nella fase di predisposizione del PdR ed affiancati con strumentazioni normative integrative e premiali e

con il rimando all'uso del nuovo strumento del “Permesso di Costruire convenzionato ai fini planivolumetrici” introdotto dalla disciplina dell'art.5 della L.R. n.1/2001 e confermato dalla L.R. n.12/2005.

Per quanto riguarda la “disciplina degli interventi edilizi di antica formazione” si rimanda alla TAV. 4 del Piano delle Regole, “Disciplina degli interventi sull'edilizia di antica formazione”.

All'interno di tale elaborato gli edifici del Centro Storico sono stati individuati secondo i seguenti specifici gradi di intervento:

- **Grado 1°** edifici storici emergenti soggetti a tutela assoluta.
- **Grado 2°** edifici che costituiscono elementi di caratterizzazione del nucleo di antica formazione soggetti alla conservazione dell'impianto e delle facciate esterne.
- **Grado 3°** edifici che determinano i caratteri percettivi delle cortine edilizie di antica formazione soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture.
- **Grado 4°** edifici da ricondurre ad unità con il contesto soggetti alla limitazione plani volumetrica entro i limiti dell'esistente.
- **Grado 5°** edifici di formazione o trasformazione prevalentemente recente estranei ai caratteri generali del contesto per i quali sono previsti il mantenimento nel limite massimo della volumetria esistente e prescrizioni specifiche.
- **Grado 6°** manufatti per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o superfetazioni.

➤ **Gli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato**

Gli ambiti urbani, all'interno dei quali dovranno attuarsi gli interventi necessari per la gestione del patrimonio edilizio esistente, e delle aree interstiziali e di frangia inedificati, sono riferiti a due diverse tipologie di intervento:

- la prima riferita alla necessità di recuperare il più possibile il patrimonio edilizio già utilizzato, inutilizzato o sottoutilizzato e di intervenire all'eventuale recupero di volumetrie dismesse e/o di aree compromesse;
- la seconda indirizzata alla collocazione delle residue disponibilità di volumetrie su aree ancora libere identificate principalmente all'interno degli ambiti già urbanizzati.

➤ **Le tipologie di intervento**

Si è innanzitutto considerata la situazione delle aree sviluppatesi dagli anni '50 in poi, che sono state individuate come *“zone residenziali di sostanziale contenimento allo stato di fatto”*.

Per esse è prevista la sostanziale conferma e il mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che puntare, salvo situazioni di particolare problematicità ad una radicale trasformazione dal punto di vista dell'impianto urbanistico.

Ciò in quanto si ritiene più facilmente gestibile un miglioramento della qualità urbana attraverso le operazioni di rinnovo edilizio piuttosto che una totale modifica dei caratteri di impianto esistenti attraverso una serie di interventi di ristrutturazione urbanistica, i quali troverebbero basse possibilità di reale attuazione sia se si puntasse ad interventi di iniziativa e gestione pubblica – che non possiede strumenti realmente efficaci – sia attraverso l'intervento privato che, come nel centro storico è ostacolato dall'eccessivo frazionamento delle proprietà.

Sotto il profilo della qualità delle previsioni di intervento nei tessuti edificati, si è ritenuto di distinguere il territorio urbanizzato residenziale in varie fasce di caratterizzazione, in funzione delle peculiarità morfologiche, delle tipologie edilizie e delle densità insediative in essi presenti.

L'individuazione in varie tipologie delle zone edificate è quindi determinata da una valutazione di ordine urbanistico e in rapporto ai caratteri della qualità urbana ed edilizia.

E' infatti noto che vi sono all'interno del territorio zone caratterizzate da una edificazione estremamente eterogenea, nata in più fasi temporali successive, e rispondente a logiche fortemente "autonome" e scoordinate, dove ciascun progetto veniva collocato in un singolo lotto secondo una propria logica di appetibilità interna e quasi mai tenendo conto di un rapporto con il contesto circostante.

Vi sono invece situazioni, spesso derivanti da vecchi schemi lottizzatori o anche da lottizzazioni più recenti, nelle quali la tipologia edilizia si

presenta in maniera più omogenea sia per caratteri insediativi sia per caratteri tipologici o ancora per caratteri dimensionali e/o progettuali.

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

Per il resto la disciplina del Piano delle Regole consente comunque, in termini parametrici, possibilità di intervento edilizio mediante l'utilizzo di parametri che consentono agli edifici esistenti di poter effettuare ampliamenti o sopralti, e – ove ritenuto possibile – anche interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, partendo appunto dal principio che tutte le zone considerate necessitano in sostanza di possibilità di intervento “multiformi” atte a consentire di soddisfare necessità prevalentemente “funzionali”.

In particolare Il Piano ha ritenuto necessario ed indispensabile prevedere che gli edifici esistenti possano attuare quegli interventi di ampliamento della propria consistenza fisica e volumetrica che possono essere prevalentemente finalizzati all'attuazione di adeguamenti edilizi che consentono di soddisfare i “fabbisogni minuti” della popolazione insediata, quali quelli di soprizzo degli di edifici esistenti, la creazione di nuovi spazi all'interno dell'abitazione, il potenziamento delle dimensioni delle abitazioni in funzione di esigenze

derivanti anche dalla formazione di nuovi nuclei nell'ambito della stessa famiglia che, se pur oggi non più orientati alla compresenza all'interno di un unico spazio abitativo – come avveniva in passato per le famiglie “patriarcali” –, sentono però ancora il bisogno, all'interno di una autonomia delle singole unità immobiliari, di essere compartecipi del medesimo spazio edilizio/abitativo.

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

In questo senso, si ritiene di aver effettivamente soddisfatto alle esigenze generali di ampliamento degli edifici, determinando nel contempo anche un riequilibrio delle volumetrie all'interno dei vari comparti.

➤ **Zone e aree in corso di attuazione**

Il Piano delle Regole conferma infine tutti gli interventi in corso di attuazione, sia derivanti da titoli abilitativi diretti sia da pianificazione,

già adottata o approvata dal Consiglio Comunale confermando anche le destinazioni d'uso e le quantità insediative in modo coerente con il carattere specifico delle zone.

➤ **L'organizzazione e la disciplina del “continuum urbanizzato”**

Coerentemente agli indirizzi sopra individuati il Piano delle Regole ha definito il quadro degli interventi che è stato organizzato secondo le seguenti articolazioni:

- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne ai singoli lotti.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie, situazioni edilizie, insediative e di destinazione fortemente disomogenee.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza di edifici residenziali a palazzina.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari con giardino.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi verdi.
- Aree di verde privato.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera.
- Ex rustici e comparti edificati agricoli.
- Comparti urbani a destinazione commerciale/terziaria.

- Comparti ed aree dismesse o da riqualificare.
- Comparti residenziali in fase di attuazione.
- Ambiti di completamento di comparti in fase di saturazione.
- Ambiti ed aree interstiziali e d frangia edificabili.

Per tutti gli interventi la normativa di Piano prevede specifici indirizzi di intervento che sono tesi al mantenimento dei caratteri morfologico/edilizi meritevoli di conservazione e ad un complessivo rispetto, miglioramento e riqualificazione della qualità urbana.

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

A tal fine sono previsti specifici indirizzi normativi ed elementi di incentivazione.

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



Chiesa di Sant'Anna

LE AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli ambiti della nuova edificazione residenziale si qualificano per tre distinte possibilità e modalità di intervento:

- le aree interstiziali e di frangia urbana di minore dimensione, immediatamente operabili, sulle quali si edificherà a concessione edilizia diretta o – ove previsto – mediante SCIA o DIA;
- gli ambiti inedificati di maggiore dimensione che sono assoggettati a Piano Attuativo e solo successivamente a questo potranno essere oggetto di singoli provvedimenti abilitativi per l'edificazione;
- gli ambiti edificati dei quali è prevista la riconversione, che dovrà avvenire previa predisposizione di un adeguato strumento attuativo;

Agli effetti delle previsioni insediative va comunque sottolineato che la formazione del patrimonio edilizio nelle zone "libere" da edificazione ha tempi e certezze superiori a quella del, pur auspicabile, recupero e perciò va sottolineato che, di fatto, pur essendo il potenziale insediativo residenziale complessivamente determinato dalla sommatoria dei tre tipi di intervento, le reali potenzialità edificatorie nel breve-medio periodo saranno probabilmente riferite alle quantità previste nelle prime due categorie.

➤ **Le zone edificabili in aree interstiziali e di frangia urbana utilizzabili per interventi di completamento edilizio**

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

➤ **La riconversione degli insediamenti esistenti**

La presenza di edificazioni inutilizzate e/o dismesse viene individuata come una risorsa capace di garantire, attraverso gli interventi del recupero, l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo che dovrà essere considerato un elemento fondamentale della programmazione strategica e socio-economica del territorio.

Un'ulteriore serie di approfondimenti è stata inoltre effettuata anche in ordine alla possibilità – anch'essa estremamente innovativa e che potrà essere oggetto di una sperimentazione inedita all'interno del nuovo P.G.T. – di prevedere la riconversione degli insediamenti presenti all'interno del tessuto edificato, che si trovano in condizioni di degrado fisico e/o funzionale o presentano condizioni di scarsa compatibilità con il tessuto residenziale.

Per tali interventi, oltre che la possibilità di effettuare interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia e urbanistica è anche previsto l'utilizzo di meccanismi operativi che consentiranno (anche attraverso l'applicazione degli articoli 87 e segg. della L.R. n.12/2005) di valutare di volta in volta le destinazioni migliori e più adeguate all'esigenza di una reale riqualificazione degli ambiti territoriali interessati e di favorire, anche con interventi in deroga, interventi di alta qualità architettonica ed ambientale basati su un'effettiva potenzialità di intervento legata ai caratteri e alle reali esigenze del territorio.

➤ **Le aree di trasformazione edilizia e urbanistica**

Sono gli Ambiti di Trasformazione Residenziale già definiti e disciplinati dal Documento di Piano.

➤ **La disciplina generale degli interventi nel continuum urbanizzato”**

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

In tutti gli ambiti e per tutti gli interventi interni al “continuum urbanizzato” e quindi al perimetro del Piano delle Regole, la normativa identifica i seguenti parametri da rispettare sia negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, sia nelle trasformazioni degli edifici esistenti:

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



Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Evangelista

LE QUANTITA' DI NUOVA EDIFICAZIONE PREVISTE

Gli interventi relativi alle possibilità di nuova edificazione del Piano delle Regole, sono stati previsti, come già ricordato, solo all'interno del territorio già urbanizzato, allocati in aree libere interstiziali o in aree di completamento del perimetro urbano nelle zone di frangia.

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

| POTENZIALE COMPLESSIVO DI EDIFICAZIONE RESIDENZIALE | |
|--|-------------------|
| DOCUMENTO DI PIANO | |
| AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE OPERATIVI | MC. 15.200 |
| PIANO DELLE REGOLE | |
| AREE LIBERE INTERSTIZIALI E DI FRANGIA | MC. 38.000 |
| AMBITI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE (stima) | MC. 25.000 |
| TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE | MC. 78.200 |

* si segnala che la volumetria degli ATR, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12.2005 non costituiscono diritto edificatorio ma un massimo raggiungibile all'interno dei futuri strumenti di Pianificazione Attuativa.

GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Lo stato degli insediamenti produttivi è caratterizzato dalla presenza di localizzazioni di carattere produttivo principalmente lungo via Fara, sul confine comunale con il Comune di Fara Gera d'Adda, e nella porzione di territorio posta tra via G. Verdi e via Bergamo.

La strategia che il PGT intende perseguire per il breve–medio periodo, è quella del mantenimento delle aree a destinazione produttiva, tenuto conto delle modeste quantità di fabbisogno reale di insediamenti residenziali determinato dalla scelta strategica di non porre il come polo di ulteriore richiamo di nuove quantità di insediamenti dall'esterno, salvo la possibilità di intereventi sugli ambiti interni all'urbanizzato produttivo ancora disponibili.

Il territorio non può infatti sostenere ulteriori significative previsioni insediative di natura produttiva, salvo modeste integrazioni all'interno dei sedimi urbanistici già definiti a suo tempo dal P.R.G..

Il PGT intende confermare la presenza di tali insediamenti con una normativa più strutturata rispetto agli indirizzi già assunti dall'Amministrazione in sede di PRG ed in tal senso nella normativa viene approfondita e integrata la specifica disciplina per la “Valutazione della compatibilità urbanistica degli insediamenti produttivi”.

Il presente Piano delle Regole, in conformità agli indirizzi generali del DdP, si limita pertanto, come si è detto, a confermare gli insediamenti

esistenti, salve le aree di possibile riqualificazione relative ad ambiti di prossimità incompatibili con i tessuti residenziali.

La disciplina di Piano individua quindi le seguenti tipologie di intervento:

- comparti a destinazione produttiva confermata;
- insediamenti produttivi di completamento;
- insediamenti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali.



L'ambito produttivo posto a nord del centro abitato [Fonte: Google Earth]



L'ambito produttivo posto a sud del centro abitato [Fonte: Google Earth]

GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli studi preliminari del DdP hanno individuato una modesta caratterizzazione di tipologie e modalità di insediamento delle attività commerciali presenti all'interno del territorio.

Tali attività sono principalmente costituite da esercizi commerciali di vicinato.

Il Piano delle Regole, conformemente agli indirizzi strategici del DdP, non intende prevedere specifiche zone commerciali né l'allocazione all'interno del territorio di attività di grande struttura di vendita, né a maggior ragione – Centri Commerciali.

In quanto alle medie strutture di vendita il PGT non ritiene di favorire la collocazione di tali attività, se non previa una specifica preliminare valutazione dei caratteri merceologici proposti, delle caratteristiche insediative e delle soluzioni architettoniche previste, nonché degli impatti e degli effetti che possono essere indotti sul tessuto commerciale esistente e sulle sue potenzialità di miglioramento e sviluppo.

Per questa ragione la disciplina del Piano delle Regole prevede – in via ordinaria - un limite massimo per le attività commerciali di media distribuzione pari a 300 mq di superficie di vendita, che si riferisce alle cosiddette medie strutture "di prossimità" sostanzialmente analoghe per caratteri alle funzioni di vicinato.

Per ogni altro intervento di dimensione superiore si dovrà valutare di volta in volta sulla base di uno specifico studio della “compatibilità urbanistica/commerciale” e – ove eventualmente risultasse possibile procedere – si dovrà intervenire mediante preliminare variante al Piano delle Regole.

Si è ritenuto, infatti, di dover privilegiare l'insediamento diffuso del sistema distributivo di vicinato nel contesto del Centro Storico e negli ambiti limitrofi soprattutto per quanto concerne il settore alimentare e degli elementi di prima necessità.

Gli esercizi di vicinato sono previsti anche lungo gli assi della viabilità al fine di contribuire alla rivitalizzazione degli spazi e dei contesti urbani all'interno delle zone residenziali.

Il Piano delle Regole consente quindi la valorizzazione delle potenzialità interne al tessuto urbanizzato e una specifica indicazione degli elementi di qualità progettuale saranno meglio definibili nel Regolamento Edilizio che prevederà anche la normativa per i fronti commerciali e la specifica disciplina di intervento su materiali, insegne, ecc. per il Centro Storico.

Tutto ciò potrà quindi portare riqualificazione, razionalizzazione ed ammodernamento del sistema distributivo di vicinato esistente come servizio di interesse generale e di risposta alla domanda commerciale dei residenti.

Il Consiglio Comunale potrà infine con specifici provvedimenti prevedere interventi di incentivazione anche, ove possibile, economica per l'allocazione delle attività commerciali ai piani terra e forme di artigianato di servizio, anche innovativo, ove compatibili.



Via Piazza Vecchia

IL SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE

Ai sensi delle recenti disposizioni normative e legislative le “aree destinate all'attività agricola” sono da considerare come aree aventi valore strategico nell'organizzazione delle attività economiche del territorio provinciale e comunale, e quindi frutto di una scelta nella quale gli elementi ed i caratteri della “ruralità” sono fondamento e presupposto per l'utilizzazione dei suoli a fini economico-produttivi.

La modesta incidenza nel tessuto economico di Canonica d'Adda delle attività del settore primario conduce alla scelta di individuare alcune “aree destinate all'attività agricola” ma contestualmente alla necessità di definire in maniera diffusa il territorio rurale come “ambito di valore paesaggistico ambientale ed ecologico” nel quale le attività dell'agricoltura vengano inquadrare come primo ed importante presidio della qualità del territorio.

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

Gli elaborati grafici relativi ai sistemi insediativi e l'elaborato inerente il Sistema Ambientale e Paesistico, disciplinati dal Piano delle Regole, riportano il quadro della struttura ambientale e paesistica all'interno della quale si trovano inseriti gli insediamenti presenti nelle aree urbanizzate ma anche gli insediamenti ancora presenti del settore agricolo.

Tale quadro è stato definito anche sulla scorta delle elaborazioni, delle proposte e delle prescrizioni di intervento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che hanno costituito costante riferimento per l'individuazione delle politiche di salvaguardia ambientale e paesistica del Piano.

Agricoltura, ambiente e paesaggio sono quindi considerati dal PGT come un unicum di relazioni e interventi, unitamente alle aree urbanizzate, rispetto ai quali ciascuna delle componenti del territorio deve giocare il proprio ruolo per garantire una sommatoria di elementi di positività , che determineranno, nel loro interrelarsi, la complessiva qualità della vita della popolazione insediata.

LA STRUTTURA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESISTICHE

Il Piano delle Regole, recependo gli indirizzi generali del Documento di Piano, e in rapporto agli elementi e agli indirizzi del Piano Paesistico Regionale, della Rete Ecologica Regionale e delle indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Bergamo, articola nel dettaglio gli elementi che contribuiscono alla definizione degli aspetti paesaggistici definendone i criteri e la disciplina di tutela.

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

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

La cartografia del Piano di Governo del Territorio, nelle sue articolazioni inserite nel Documento di Piano, nella sua componente paesistica, ambientale ed ecologica e nelle tavole tematiche del Piano delle Regole, consente di disporre di un apparato descrittivo e rappresentativo tale da consentire un approccio con diverse angolature alla costruzione della "Carta del Paesaggio" che si identifica ed individua in particolare nelle tavole della valenza

paesistica del Documento di Piano e negli elaborati del Piano delle Regole.

Per giungere a tale esito progettuale si è provveduto anche a distinguere il territorio in *“elementi urbani di valenza storico-ambientale”* e nel *“sistema paesistico-ambientale”* delle aree rurali, individuando gli edifici e i luoghi urbani che contribuiscono a definire l'identità del territorio urbano e gli elementi del paesaggio e della naturalità che ne qualificano il contesto ambientale.

Inoltre, attraverso successive e graduali valutazioni, si sono identificati i luoghi della *“qualità puntuale”*, fino alle zone del *“degrado”* per le quali è prevista, la riqualificazione e/o la rifunzionalizzazione.

Per alcuni ambiti edilizi vengono infatti previste specifiche prescrizioni per l'attuazione di interventi di riqualificazione dell'esistente e di integrazione paesaggistica, secondo protocolli di *“restituzione in qualità”* delle aree che dovranno essere oggetto di specifiche convenzioni.

Nei Documenti di Piano si è infine tenuto conto di una serie di aspetti relativi all'approccio al paesaggio, da quello *“sociale partecipativo”* (luoghi della fruizione e della fruibilità) a quello *“percettivo simbolico”* ed a quello *“primitivo- naturalistico”* (luoghi della rilevanza paesistico-architettonica), evidenziando tutti gli elementi che ciascuna delle modalità di visione poteva consentire di apprezzare.

In questo senso lo sviluppo di queste valutazioni è stato indirizzato alla valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio come atto di maggiore definizione del Piano del Paesaggio.

Gli elementi individuati dallo studio paesistico sono da integrare con gli elementi relativi ai nuclei ed agli edifici assoggettati a tutela, per i quali sono delineati gli elementi di pregio storico-architettonico che li qualificano come componente essenziale del paesaggio.

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

Gli “ambiti di rilevanza paesistica”

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

In essi sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Gli indirizzi di intervento generale mirano alla tutela al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche e paesistico ambientali che li caratterizzano oltre che alla verifica delle possibilità di una estesa fruibilità eventualmente anche ai fini dello sviluppo di attività ricreative

e culturali, purchè compatibili, attraverso la conservazione, la valorizzazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

Gli “ambiti di rilevanza naturalistica”

Sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico in diretto e funzionale rapporto fra loro.

Le modalità di intervento ammesse rispondono ai principi della valorizzazione e gli indirizzi di tutela per tali ambiti devono tendere a:

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

Gli “ambiti rurali di interesse paesaggistico-ambientale”

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

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

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

All'interno di tali ambiti viene individuato anche il "Parco Agricolo di S. Anna" che costituisce elemento di grande rilevanza paesistica e andrà preservato da ogni forma di edificazione, pur rimanendo utilizzabile a fini colturali.

I “Percorsi di interesse paesistico”

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

In particolare viene evidenziato il percorso, in gran parte anche di valenza fruitiva, che dalla presa della Roggia Vailata scende, tra questa e l'Adda, fino al confine sud del territorio comunale e che, a nord può connettersi con l'analogo percorso sulle fasce spondali del Brembo.

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

Gli indirizzi di intervento sono orientati:

- alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi, che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- al mantenimento e miglioramento degli aspetti visuali lungo i percorsi dei luoghi panoramici;
- all'incentivazione di riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali (con particolare riferimento al perimetro del “Parco Agricolo di S. Anna”, da connettersi con la ciclopedonalità generale).

Le “Aree boscate” e gli elementi della naturalità

Sono i boschi definiti ai sensi della legislazione regionale e dagli strumenti pianificatori sovracomunali, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico.

Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico nel territorio di Canonica d'Adda.

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

Per gli indirizzi relativi alla gestione si rimanda alla normativa regionale e alle indicazioni specifiche del PIF della Provincia di Bergamo.

Gli “arbusteti” e le siepi

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

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

Le aree verdi a fruizione pubblica

Sono riferite ai verdi pubblici esistenti e previsti alla scala comunale ed a quella sovra-comunale, oltre alle aree private destinate

prevalentemente all'esercizio di attività sportive, che pur all'interno dei tessuti urbanizzati garantiscono quote di verde con potenzialità di ulteriore qualificazione ambientale dei luoghi urbani di riferimento.

Gli indirizzi per tutti gli ambiti sopra descritti dovranno inoltre essere indirizzati alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali ed equestri, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua, le aree di forte impatto paesistico che mettano in relazione i suddetti elementi/aree con il "sistema dei parchi" e con i luoghi di interesse storico ed architettonico.

Le aree verdi dei parchi privati

Tali aree, pur se private, contribuiscono alla caratterizzazione paesistica di alcuni luoghi urbani specie quelle poste lungo la fascia fluviale. Esse devono quindi essere preservate e valorizzate come patrimonio privato ma di interesse generale che caratterizza elementi significativi del paesaggio urbano.

Gli insediamenti sparsi nelle aree a valenza paesistico-ambientale

Nelle aree rurali del territorio comunale è inoltre presente una, se pur modesta, quantità di edificazione rada che può essere individuata tra i "tessuti edilizi di impianto periferico a valenza ambientale" ed è costituita da complessi edilizi di carattere rurale.

Tale edificazione sparsa viene recepita dal Piano delle Regole come parte costitutiva dell'apparato conoscitivo e assunta come elemento non trascurabile per la valorizzazione del paesaggio antropico.

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

La caratterizzazione architettonico-edilizia degli interventi di valorizzazione che potranno essere effettuati su questo patrimonio presente negli ambiti a valenza paesistico-ambientale potrà farsi portatrice di dati paesistici capaci di creare un "valore aggiunto" al paesaggio agrario superando anche tutti quegli elementi di degrado percettivo che, in alcuni casi, sono oggi presenti.

Beni ambientali vincolati

I vincoli ambientali rappresentano i punti di riferimento con i quali confrontarsi per garantire la compatibilità tra le trasformazioni del territorio rispetto alle sue peculiarità paesaggistiche.

La presenza e la tipologia dei vincoli presenti sul territorio di Canonica d'Adda è stata definita ricercando informazioni nel Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA) della Regione Lombardia e confrontando la Tavola dei Vincoli presente nel Sistema Informativo Territoriale (SITER) della Provincia di Bergamo.

I beni ambientali oggetto di vincolo sono:

- il Fiume Adda, vincolato per tutto il suo corso;

- il Fiume Brembo, vincolato dallo sbocco alla confluenza dal Brembo di Mezzoldo al Brembo di Branzi;
- il Parco Adda Nord, istituito con L.R. n.80 del 16/09/1983, parco con PTC approvato con D.G.R. n.2/869 del 22/12/2000;
- il P.L.I.S. della Geradadda, con Delibera Giunta Provinciale n. 440 del 06/09/2007, interessa la parte nord e sud del territorio comunale e consente di connettere il Parco Adda Nord con il PLIS del Brembo istituito all'esterno del confine comunale, consentendo in tal modo la formazione di un'ampia fascia di salvaguardia ambientale lungo il percorso dei Fiumi Adda e Brembo.

All'interno del territorio comunale non sono presenti "Siti d'Importanza Comunitaria" (SIC) o "Zone di Protezione Speciale" (ZPS).

Pertanto, per le altre aree soggette a vincolo, gli interventi edilizi devono essere esaminati da apposite commissioni ambientali per il rilascio dell'autorizzazione paesistica.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza dell'acqua, non solo quella dei due fiumi che lo bagnano, l'Adda che lambisce il centro storico e il Brembo che vi affluisce, ma anche quella delle numerose rogge che attraversano il suo territorio.

In quanto agli elementi d'interesse paesaggistico, oltre ai due fiumi, sono presenti sul territorio numerosi corsi d'acqua:

- Roggia Moschetta e Roggia Vignola, entrambe derivate dal fiume Brembo, il cui percorso giunge fino a Treviglio;
- Roggia Melzi, che lambisce il territorio di Canonica d'Adda e giunge sino a Fara Gera d'Adda;

- Roggia Vailata, la più importante, il cui percorso per un tratto è parallelo al fiume Adda e prosegue nel territorio dei comuni a sud di Fara fino a immettersi nel fiume Tormo.

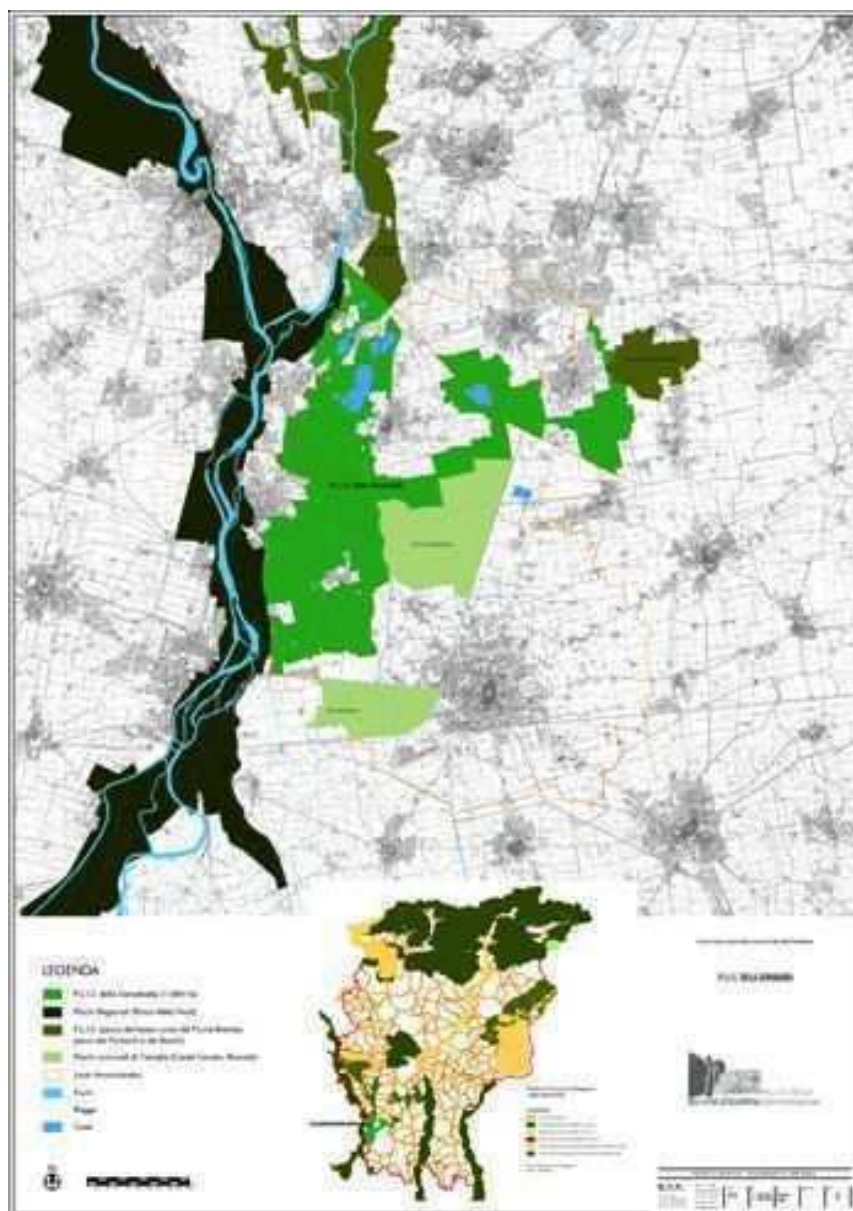
Sono inoltre presenti, nella parte situata a Nord-Ovest del territorio, nell'alveo alla confluenza del fiume Brembo con l'Adda, aree boscate che ulteriormente caratterizzano il paesaggio.

Relativamente ai beni di carattere ambientale viene segnalata inoltre la presenza di:

Itinerari paesistico-ambientali:

Il PdR propone inoltre la valorizzazione dei seguenti percorsi:

- percorso in parallelo al corso del fiume Adda e alla Roggia Vailata;
- percorso fruitivo del Fiume Brembo;
- tracciato della Fontana Pasetti, alimentata dalla Roggia Moschetta.



Inquadramento geografico P.L.I.S. della Geradadda e rapporto con gli altri Parchi

LE COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

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

Il territorio di Canonica d'Adda rientra nella Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) della Lombardia, nel **settore n. 92 “Bassa pianura bergamasca”**, del quale è stato dato conto nella relazione del Documento di Piano.

Il quadro paesistico del Piano delle Regole individua i seguenti elementi di struttura delle Reti ecologiche:

I corridoi ecologici e le direttrici di permeabilità

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

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

Gli indirizzi di Piano mirano a favorire l'equipaggiamento vegetazionale degli ambiti interessati per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale all'altra rendendo accessibili zone di vitale importanza altrimenti precluse.

I gangli secondari

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

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

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

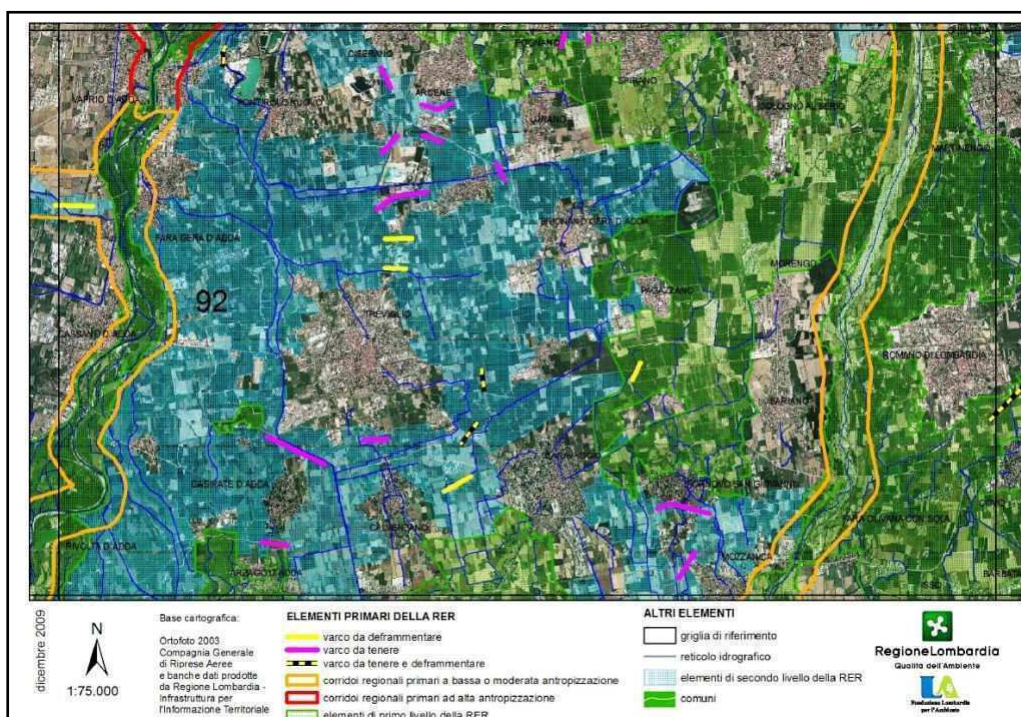
- si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie dovranno limitare l'interferenza con i gangli e, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità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

Le barriere infrastrutturali

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

In tali aree devono essere previsti, di norma, i corridoi per i passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura,

nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.



Rete Ecologica Regionale – foglio n.92

Fonte: Regione Lombardia]

Ai fini della definizione progettuale, individuata alle Tavv. n.5 e n.6 del presente Piano e disciplinata da specifiche norme attuative, si è tenuto conto delle seguenti componenti ambientali e paesistiche:

Struttura naturalistica primaria:

- fascia fluviale dell'Adda e del Brembo e fasce spondali;
- presenze boscate di valore naturalistico ambientale;
- fasce spondali interne ed esterne al territorio comunale.

Nodi e corridoi di livello sovracomunale:

- ambiti di naturalità da valorizzare;
- estensione delle aree colturali del parco;
- ambiti agricoli del Parco dell'Adda;
- Ambito del PLIS.

Nodi e corridoi di livello comunale:

- ambito del parco agricolo di S. Anna;
- ambito del parco urbano;
- ambiti di verde attrezzato a scala urbana;
- ambiti agricoli con presenza di reticolo irriguo, di impianti arborei lineari e strutture edilizie rurali;
- fasce di immediato rapporto con la struttura idrica principale-corridoio della fruizione spondale dalla roggia Vailata al fiume Brembo;
- paesaggio agrario in stretta connessione con la presenza di corsi d'acqua minori e/o con elementi di natura storico-culturale (estensione del PLIS);
- reticolo idraulico.

IL VERDE FRUIBILE

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

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

Nello specifico non appare siano state particolarmente presenti e pressanti le istanze di sistemazione di riqualificazione di questi spazi verdi nè che vi siano istanze specificamente rivolte alla utilizzazione di quegli spazi di verde che potenzialmente sono stati resi disponibili da standard minimi del P.R.G. o dalle cessioni avvenute all'interno dei Piani Attuativi ma che non costituiscono un preciso modello di riferimento per un uso organico del verde pubblico di interesse generale.

Il P.G.T., ribaltando questa concezione, cerca di individuare, all'interno del territorio, alcuni ambiti di riferimento importanti che costituiscono

una dotazione di "sistemi verdi" con caratteri e dimensioni effettivamente ed organicamente godibili in termini collettivi, non tanto per mettere a disposizione ampie aree attrezzate, che sono individuate nell'ambito del tessuto urbanizzato, quanto per rendere "permeabili" grandi spazi d'interesse naturalistico, ambientale e paesaggistico: tale sistema viene individuato con la determinazione di aree con funzione di "verde fruibile".

In questo senso l'ambito complessivo del territorio rurale compreso nel perimetro del Parco Adda Nord, già oggetto di approfonditi studi di carattere naturalistico ambientale costituisce infatti una grande "risorsa verde" che, pur non pubblica, può essere resa fruibile attraverso la previsione del sistema di percorsi e ulteriori provvedimenti mirati all'individuazione di specifici elementi di fruibilità.

Il sistema complessivo della fruibilità potrà essere definito attraverso uno specifico progetto in scala appropriata (1:1000 – 1:500), con indicazione delle modalità di intervento.

Resta auspicabile comunque, quanto meno in prospettiva, potenziare gli spazi di verde pubblico attrezzato, evitando come principio generale la creazione di spazi verdi frazionati, difficilmente gestibili e marginalmente godibili dalla cittadinanza; individuando anche i corridoi ecologici come elemento di riferimento degli interventi di fruizione ambientale.

GLI INTERVENTI FINALIZZATI ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE NELLE AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESISTICA

Tutti gli ambiti inedificati interni ai perimetri delle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesistica individuati negli indirizzi strategici del Documento di Piano vengono declinati, come si è detto, dal Piano delle Regole, in rapporto alla peculiarità ed ai caratteri dei suoli, agli elementi naturalistici in essi presenti ed alle funzioni di organizzazione della rete ecologica.

In considerazione delle potenzialità o delle attitudini degli ambiti rurali, tali caratteristiche troveranno una specifica disciplina anche in ordine alle possibilità di intervento ai fini colturali.

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

In tal senso, quindi, la nuova ripartizione funzionale, dettata dall'art.10 della L.R. n.12/2005 per cui è previsto che il Piano delle Regole individui "le aree destinate all'agricoltura" e "le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche", non sottrae gli ambiti che verranno individuati quali "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" alla possibilità di essere oggetto di coltivazione.

Parimenti afferma semplicemente un principio di gerarchia tra l'esigenza primaria di salvaguardare gli elementi paesaggistico-ambientale ed ecologici rispetto alla pur importante necessità di

consentire l'attuarsi dell'intervento antropico anche attraverso l'attività e gli strumenti dell'agricoltura.

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

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

L'ulteriore distinzione che la L.R. n.12/2005 definisce nella disciplina degli interventi nei territori rurali permette di avere una percezione ancora più chiara delle differenti possibilità e potenzialità che la pianificazione locale può avere per una valorizzazione in senso fortemente economico ed imprenditoriale delle aree strategiche (per le quali vengono definiti agli artt. 59 e seguenti i requisiti soggettivi ed oggettivi della conduzione agricola in forma imprenditoriale).

Essa, inoltre, può avere una altrettanto importante potenzialità di intervenire con una disciplina più articolata per gli interventi a fini colturali nelle aree di salvaguardia paesistico-ambientale ed ecologica, nelle quali già i requisiti soggettivi non sono più limitati a consentire la conduzione agricola esclusivamente al coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo ma, non prevedendo limiti specifici, consentono di estendere ad una pluralità articolata di soggetti la possibilità di intervenire nei territori rurali.

Resta tuttavia il fatto che la prima categoria di soggetti (coltivatori diretti, imprenditori agricoli, ecc.) fa dell'attività agricola la propria ragione di vita lavorativa e conseguentemente non può essere disattesa per tali soggetti una particolare attenzione a consentire una maggiore articolazione di possibilità.

In particolare la disciplina normativa prevede per l'imprenditore agricolo la possibilità di realizzazione della propria abitazione che tuttavia viene definita entro specifici massimi volumetrici assoluti e non in rapporto alla dimensione delle superfici agricole condotte dall'azienda.

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

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



Immagine aerea su Canonica, Vaprio e la Gera d'Adda settentrionale

LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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

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

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

In questo senso gli elaborati di progetto individuano in maniera specifica e dettagliata le parti di territorio che, sono comunque individuate come “non soggette a trasformazione urbanistica” per motivi di pericolosità geologica, idrogeologica e idraulica.

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



Piazza del Comune

LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

L'interdipendenza tra il quadro del nuovo progetto urbanistico e la sua normativa di attuazione sono quindi il punto essenziale al quale è stata posta una particolare attenzione nella stesura del Piano, all'interno del quale i fatti che maggiormente distinguono il nuovo progetto rispetto al "vecchio P.R.G." sono:

- una diversa, più complessa ed organica suddivisione delle zone urbanistiche del territorio, rispetto alla tradizionale metodologia di definizione dei P.R.G.;
- una innovativa costruzione del quadro normativo che ne caratterizza il carattere di "strumento di governo".

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

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

I PRINCIPALI ELEMENTI DI IMPOSTAZIONE DELLA DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, oltre alla disciplina degli interventi relativamente ad ogni singolo ambito territoriale e/o urbano e alla disciplina delle componenti ambientali, paesistiche ed ecologiche, individua alcuni elementi di carattere fortemente innovativo, che unitamente ad altri aspetti della disciplina del Piano dei Servizi, consentiranno elementi di più efficace gestione dei vari aspetti dello sviluppo e della riqualificazione urbana e una più adeguata prospettiva operativa degli interventi di trasformazione urbana ed edilizia, individuando anche forti possibilità di incentivazione della qualità progettuale e del contenimento dei consumi energetici.

➤ I Diritti compensativi e diritti di incentivazione: le modalità di attuazione

Il P.G.T. prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:

- compensazione per la cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
- incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;
- incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.

I diritti volumetrici compensativi di cui al primo punto del precedente comma, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dal Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi energetici potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

L'utilizzazione dei diritti edificatori all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta prevista dalla disciplina di zona.

Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento di tali parametri, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.

➤ **L'Utilizzo dei diritti edificatori acquisiti da terzi**

Le potenzialità di edificazione massima potranno essere incrementate nella misura del 10% ove vengono acquisiti diritti edificatori derivanti

dall'applicazione dei criteri compensativi di cui all'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi o altri diritti edificatori compensativi iscritti nel registro di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Chiunque abbia titolo ad edificare può acquistare i diritti attraverso il registro dei diritti edificatori per aumentare i volumi assegnati dal PGT.

➤ **Gli Incentivi volumetrici per gli interventi nel Centro Storico**

Gli interventi che vengano fatti oggetto della richiesta di parere preventivo potranno richiedere, a fronte di particolari elementi di onerosità degli interventi, di beneficiare di incentivi volumetrici, da iscrivere nel registro dei diritti edificatori.

Tali diritti saranno determinati in rapporto ad un massimo del 15% della slp interessata all'intervento e riconosciuti, con specifica presa d'atto del Consiglio Comunale, in relazione all'onerosità dell'intervento.

➤ **Gli incentivi per la qualità architettonica ed urbana: il progetto preliminare**

Prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività i proprietari degli immobili oggetto di intervento, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del "parere preventivo".

Il progetto preliminare dovrà essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:

- dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri

previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.);

- dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno.

Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

Il parere preliminare sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di Permesso di Costruire o nella presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

I profili già assentiti dal parere preliminare non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.

La presentazione del progetto preliminare sarà obbligatoria nei seguenti casi:

- richiesta di concessione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme;
- richiesta di interventi in deroga;
- utilizzazione di volumetrie premiali da attingere al registro dei diritti edificatori in misura superiore a 500 mc.

➤ **Gli elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR**

In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi di maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della città, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali contenenti ipotesi anche non pienamente coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.

In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un "progetto preliminare", nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.

Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla Commissione per la qualità urbana che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri

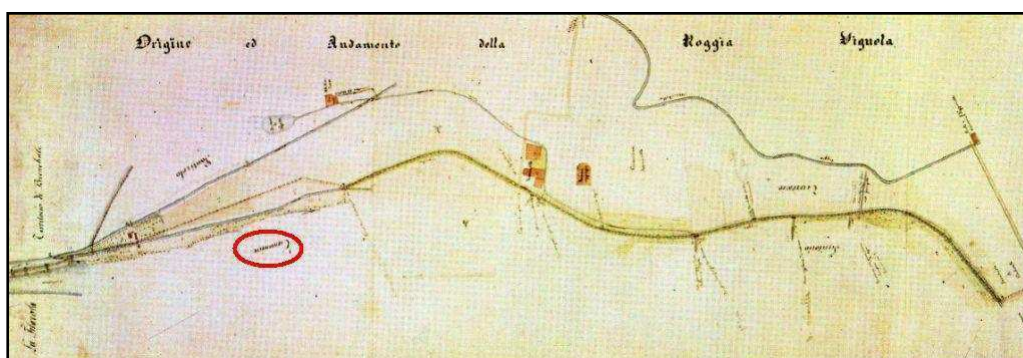
insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.

La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.

Se la proposta risulterà condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento sulla base di parere motivato.

I contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del P.G.T. .

Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione per la qualità urbana, di concerto con il Responsabile del Procedimento, con proprio parere motivato, potranno consentire deroghe alla disciplina delle norme in materia di distanze, altezze, superfici coperte, carico urbanistico, qualora tali deroghe consentano il perseguimento di obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.



Origine ed andamento della Roggia Vignola

AREE OGGETTO DI PREVISIONI RESIDENZIALI IN PIANI ATTUATIVI

Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica/o di Programmi Integrati di Intervento.

Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati, fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.

Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

GLI ELEMENTI DI SEMPLIFICAZIONE RELATIVI ALL'INDIVIDUAZIONE E LA DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

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

La Legge Regionale specifica che la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è *“la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio”*.

Nell'operare poi una distinzione tra la *“destinazione d'uso qualificante e quelle complementari od accessorie o compatibili”*, il legislatore ne consente il passaggio dall'una all'altra specificando, inoltre, che possono coesistere senza limitazioni percentuali.

Di fatto, pur essendo le destinazioni complementari od accessorie o compatibili quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, la mancanza di limitazioni nel passaggio dalle une alle altre può portare al venire meno della destinazione principale, perdendo al contempo senso per quanto riguarda soprattutto il concetto evidenziato dallo stesso legislatore, di *“integrazione tra le funzioni”*.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Canonica d'Adda parte quindi dall'assunto che tra la destinazione d'uso principale e

quelle complementari, accessorie o compatibili non vi sia ormai, nella pratica, alcuna differenza.

A tal fine è stato quindi necessario differenziare le destinazioni d'uso sulla base di una catalogazione puntuale, così da poter individuare quelle escluse con precisione.

La normativa di Piano, quindi, organizza gli usi e le categorie e le destinazioni anche ai fini della verifica dell'aggravio della dotazione di servizi e disciplina le destinazioni stesse anche individuando l'esclusione degli usi non ammissibili.

Per le zone produttive si introduce inoltre il concetto di “destinazione urbanisticamente compatibile” che consente di allargare, attraverso la verifica di compatibilità, il campo delle possibilità di insediamento delle attività produttive, anche se potenzialmente problematiche, valutandone la effettiva incidenza nel tessuto urbano e nel contesto ambientale e paesistico.

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

INDIRIZZI PER UN'IPOTESI NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

La coltivazione e la regimazione dei territori rurali sono da considerarsi un elemento essenziale e imprescindibile non solo sotto il profilo economico ma anche ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio.

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

consentire l'attuarsi dell'intervento antropico, anche attraverso l'attività e gli strumenti dell'agricoltura.

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

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

L'ulteriore distinzione che la LR 12/05 definisce nella disciplina degli interventi nei territori rurali consente di avere una percezione ancora più chiara delle differenti possibilità e potenzialità che può avere la pianificazione locale per una valorizzazione in senso fortemente economico ed imprenditoriale delle aree strategiche (per le quali

vengono definiti agli artt. 59 e seguenti i requisiti soggettivi e oggettivi della conduzione agricola in forma imprenditoriale).

Ma anche della altrettanto importante potenzialità di intervenire con una disciplina più articolata per gli interventi a fini colturali nelle aree di salvaguardia paesistico ambientale ed ecologica, nelle quali i requisiti soggettivi non sono più limitati a consentire la conduzione agricola esclusivamente al coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo ma, non prevedendo il legislatore limiti specifici, è possibile estendere a una pluralità articolata di soggetti la possibilità di intervenire nei territori rurali.

La scelta che il presente documento propone all'interno dell'ambito tematico strategico n.8, e cioè l'ipotesi di assegnare a tutto il territorio rurale una principale valenza paesistico ambientale ed ecologica consente quindi di estendere le possibilità di intervento negli ambiti esterni alle zone urbanizzate a quella pluralità di soggetti che può, in forme varie ed articolate, garantire attraverso varie forme di conduzione dei suoli il mantenimento, lo sviluppo, la crescita e la valorizzazione del patrimonio rurale, paesaggistico - ambientale ed ecologico degli ambiti rurali.

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

- coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale;
- soggetti che intendono esercitare l'attività agricola quale lavoro complementare;

- soggetti che intendono effettuare attività di coltivazione dei suoli in forma hobbistica;
- soggetti che in generale abbiano interesse a sviluppare attività connesse con la valorizzazione ambientale e naturalistica dei luoghi.

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

La prima categoria di soggetti (coltivatori diretti, imprenditori agricoli, ecc.) fa dell'attività agricola la propria ragione di vita lavorativa e conseguentemente non può essere disattesa per tali soggetti una particolare attenzione a consentire una maggiore articolazione di possibilità.

In questi casi, in particolare, la disciplina normativa potrà prevedere per l'imprenditore agricolo la possibilità di realizzazione della propria abitazione che tuttavia dovrà essere definita entro specifici massimi volumetrici assoluti e non in rapporto alla dimensione delle superfici agricole condotte dall'azienda.

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

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

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

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

In questo modo la normativa del Piano delle Regole, unitamente a quella del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, degli indirizzi e delle nuove potenzialità del PGT, in rapporto alla nuova riforma urbanistica regionale e nel rispetto degli strumenti sovraordinati, è in grado di proporre una nuova prospettiva degli interventi di conservazione, trasformazione e nuova edificazione per condurre, attraverso nuove e innovative modalità di Governo del Territorio e nel quadro di un nuovo rapporto di sussidiarietà tra pubblico e privato.

Ciò condurrà alla definitiva riqualificazione dell'intero contesto dei Tessuti Urbani Consolidati, favorendo nuovi interventi di elevata qualità architettonica ed urbana e contribuendo a rendere meno necessaria l'occupazione di nuove aree esterne, dando così concreta applicazione alle esigenze indicate dal legislatore in materia di qualità urbana e di minimizzazione del "consumo di suolo".

E nel contempo permetterà di mantenere e valorizzare il notevole patrimonio paesistico ed ambientale in un rapporto organico con il territorio d'area vasta disciplinato dal PTCP della Provincia di Bergamo, dalla disciplina territoriale del Parco Adda Nord e dalle linee di indirizzo e operative del PLIS della Geradadda garantendo a tutti i cittadini una elevata qualità dell'abitare e dei servizi, un contesto ambientale positivo e quindi una elevata qualità della vita.



Particolare di un tratto della Roggia Vignola in Canonica d'Adda

FONTI FOTOGRAFICHE

Vista di Canonica d'Adda dal Comune di Vaprio d'Adda [Google Earth – Panormio – foto by Adso]

Villa Pagnoni [Google Earth – Panormio – foto by Markus Mark]

Chiesa di Sant'Anna [“Media Pianura lombarda – Luoghi della fede”, a cura di L. Minuti e M. Ferrandi]

Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Evangelista [Google Earth – Panormio – foto by Markus Mark]

Via Piazza Vecchia [Google Earth – Panormio – foto by Igiul]

Immagine aerea su Canonica, Vaprio e la Gera d'Adda settentrionale [“Caratteri del paesaggio in provincia di Bergamo”, a cura di M. Lorenzi]

Piazza del Comune [Google Earth – Panormio – foto by Gias]

Origine ed andamento della Roggia Vignola [“Le rogge trevigliesi”, a cura di Gianni Chiari]

Particolare di un tratto della Roggia Vignola in Canonica d'Adda [“Le rogge trevigliesi”, a cura di Gianni Chiari]