

**COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**

***PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO***

**PIANO DELLE REGOLE**

**RELAZIONE TECNICA**

**DOTT. ARCH.  
PIERGIORGIO TOSETTI**

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100  
tel/fax 035/220260  
e-mail [archtosetti@libero.it](mailto:archtosetti@libero.it)

**COLLABORATORI:**  
Dott. Arch. Vittorio Pagetti  
Dott. Urb. Elisabetta Crippa  
Dott. Arch. Maurizio Manenti  
Dott. Arch. Matteo Rota



adottato dal C.C. con delibera N° ..... del .....  
approvato dal C.C. con delibera N° ..... del .....

**IL SINDACO**

**IL SEGRETARIO**

**data: FEBBRAIO 2011**

**aggiornamenti:**

# COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

## PIANO DELLE REGOLE

## PREMESSA

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

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

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

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

Come già precisato nella relazione del Documento di Piano sono stati valutati quadri alternativi di organizzazione del territorio urbanizzato e delle sue aree di frangia che, raffrontati a quello già delineato nel vigente Piano Regolatore, potevano fornire possibili linee di indirizzo e di organizzazione alternative tra loro e adeguatamente confrontabili.

Per la definizione di una scelta consapevole delle possibili linee di gestione del territorio da porre a fondamento del nuovo strumento urbanistico sono state valutate le seguenti linee di riferimento:

- la continuità rispetto allo sviluppo finora avvenuto;
- la limitazione temporale ai fabbisogni del prossimo decennio delle previsioni di sviluppo e di organizzazione del territorio;
- la continuità dell'attuale "immagine urbana" rispetto alle linee dell'organizzazione urbanistica determinata dalle direttrici di sviluppo finora verificatesi;

Il tutto ovviamente in funzione delle scelte di indirizzo rispetto ai possibili obiettivi di crescita della popolazione e dello sviluppo delle componenti economiche presenti nel territorio.

Sono state quindi valutate ipotesi metaprogettuali che, pur ponendosi con soluzioni diverse, si muovono su alcuni presupposti comuni:

- la valutazione della "forma urbis", così come attualmente configurata e quale risultato del progressivo attuarsi delle linee di sviluppo fin qui seguite;

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

Da questi elementi si sono potute formulare ipotesi organizzative all'interno del perimetro urbano soggetto al Piano delle Regole, muovendo dal seguente percorso logico:

- valorizzazione del Centro Storico come luogo della identità e della qualità prevedendone un rinnovato ruolo nell'offerta degli spazi abitativi;
- verifica degli insediamenti esterni al nucleo storico e loro completamento e potenziamento;
- individuazione dei caratteri, della morfologia e della tipologia delle zone abitative, da porsi alla base dei modelli di sviluppo urbano e dei suoi caratteri;

- individuazione degli elementi di potenzialità e di gestione delle aree di sviluppo delle attività economiche;
- riorganizzazione e rafforzamento qualitativo delle aree a fruizione collettiva, delle attrezzature pubbliche e dei servizi;
- individuazione delle aree da destinare all'attività agricola;
- individuazione degli ambiti territoriali da sottoporre a salvaguardia ambientale e paesistica.

All'interno di questo disegno è avvenuta la scelta strutturale che ha consentito il passaggio alla programmazione degli interventi che sono stati inseriti come "tasselli" di un quadro che progressivamente, nel tempo, andrà completandosi fino al raggiungimento dell'assetto urbano prefigurato.

## IL DIMENSIONAMENTO DEGLI SVILUPPI RESIDENZIALI

### I criteri generali definiti dal Documento di Piano

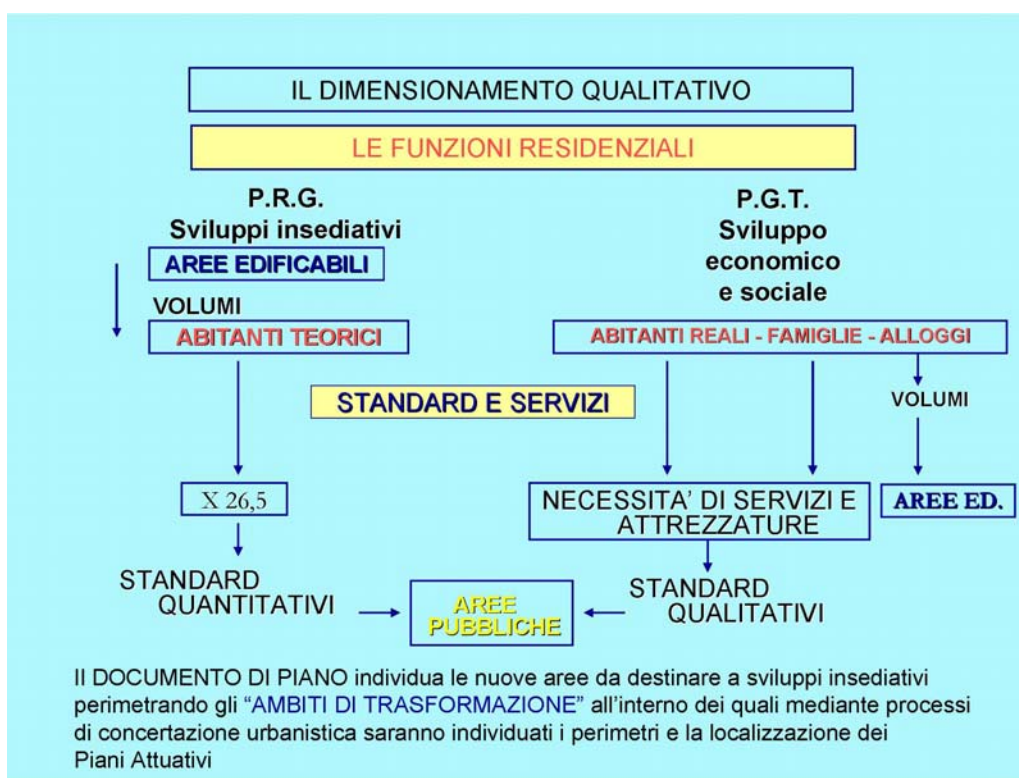
In conformità ai disposti dell'art.8 della L.R. n.12/2005 il Documento di Piano ha scelto le quantità degli sviluppi con un criterio totalmente nuovo: nei PRG si partiva dalle richieste dei cittadini di edificabilità sulle proprie aree e si ragionava su quali aree si potessero individuare gli sviluppi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

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

L'Amministrazione ora è chiamata a comprendere le ragioni del proprio sviluppo ovvero:

- a valutare il numero effettivo degli abitanti e quello delle famiglie;
- a calcolare quale sviluppo avrebbe la popolazione se si continuasse con tale trend;
- a decidere se scegliere il modello di crescita avuto sino ad ora o se correggere questo modello di crescita;
- a definire quanti abitanti si intendono prevedere nell'orizzonte dei prossimi dieci anni e, sulla base di questa scelta, quanti alloggi serviranno e di conseguenza quanto volume edilizio risulterà necessario;
- a identificare le aree sulle quali distribuire questo volume.

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



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

Il Documento di Piano ha seguito questo percorso che ha portato alla formulazione di due ipotesi di scenario.



PRIME IPOTESI DI STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO IPOTESI 1		PRIME IPOTESI DI STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO IPOTESI 2	
FAMIGLIE AL 1991	773	ABITANTI AL 1991	2.308
FAMIGLIE AL 2010	1.226	ABITANTI 2010	3.305
INCREMENTO 1991-2010	453	INCREMENTO 1991-2010	997
CRESCITA MEDIA ANNUA	0,030	CRESCITA MEDIA ANNUA	0,022
PREVISIONE INCREMENTO 2010/2020	367	PREVISIONE INCREMENTO 2010/2020	727
FAMIGLIE COMPLESSIVE AL 2020	1.593	ABITANTI COMPLESSIVI AL 2020	4.032
FABBISOGNO OTTIMALE DI ALLOGGI	1.672	FAMIGLIE AL 2020	1.612
		FABBISOGNO OTTIMALE DI ALLOGGI	1.692
CALCOLO DEL FABBISOGNO EFFETTIVO ALL'ANNO 2020		CALCOLO DEL FABBISOGNO EFFETTIVO ALL'ANNO 2020	
Fabbisogno ottimale.....	1.672	Fabbisogno ottimale.....	1.692
Totale alloggi occupati al 2010.....	1.226	Totale alloggi occupati al 2010.....	1.226
Alloggi vuoti al 2010 (c.s. - nuovi).....	60	Alloggi vuoti al 2010 (c.s. - nuovi).....	60
Alloggi in costruzione/residuo P.R.G. ....	150	Alloggi in costruzione/residuo P.R.G. ....	150
FABBISOGNO RESIDUO ALLOGGI: 236 VOLUME TEORICAMENTE NECESSARIO: <b>mc 59.000</b>		FABBISOGNO RESIDUO ALLOGGI: 256 VOLUME TEORICAMENTE NECESSARIO: <b>mc 64.000</b>	

## LE OPPORTUNITA' DELL'ESISTENTE

La quantità di edificazione residenziale di nuovo impianto da inserire nell'ambito del PGT può attestarsi su valori diversi a seconda dell'effettiva politica che si intende prevedere per il recupero e l'utilizzo delle possibilità già presenti, sia sotto il profilo del recupero di volumetrie esistenti e non utilizzate, sia in rapporto all'utilizzo delle potenzialità delle aree libere interstiziali ed infine in relazione all'eventuale politica di recupero di aree produttive degradate o dismesse.

Solo a seguito della stima di queste potenzialità si può avere una ragionevole cognizione delle quantità di fabbisogno residuo che richiedono l'uso di nuovi suoli edificabili.

Il Documento di Piano ha individuato una stima delle potenzialità già presenti e formulato un'ipotesi delle quantità che ragionevolmente potrebbero essere utilizzate nell'arco temporale di riferimento del PGT.

Le scelte effettuate dal Documento di Piano hanno condotto all'ipotesi di un potenziale complessivo utilizzo di circa 60.000 mc. che porterà come conseguenza una possibilità di nuova edificazione in aree interstiziali e di frangia per circa 20.000 mc, rivolgendo le altre volumetrie agli interventi di recupero edilizio e urbanistico, al completamento degli interventi già consolidati in attuazione del PRG e agli ATR del Documento di Piano.

## I CRITERI FONDATIVI DI PROGETTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Al fine di individuare la localizzazione delle possibilità insediative l'Amministrazione comunale ha assunto i seguenti criteri ed indirizzi che sono stati individuati come elementi di riferimento per la predisposizione PGT.

Tali criteri possono essere così sintetizzati:

1. **politiche per la residenza:** perseguire politiche di contenimento di consumo di territorio mediante il recupero dei volumi esistenti e linee di dimensionamento che non superino i trend fin qui verificatisi. In particolare il potenziale insediativo, per rispondere alla domanda dei prossimi anni, dovrà essere ottenuto attraverso il recupero delle ancora importanti potenzialità del Centro Storico, una attenta politica di gestione del recupero dei sottotetti esistenti e la preliminare valutazione di nuovi interventi in ambiti dismessi. Prevedere, infine, un corretto inserimento ambientale degli ambiti di espansione residenziale. Favorire l'utilizzo di aree interne al perimetro edificato limitando l'espansione residenziale ed il consumo del territorio alle aree più prossime all'edificato
2. **politiche per le attività produttive:** mantenimento tendenziale delle aree a destinazione produttiva esistenti. Incentivazione di interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti e loro mantenimento alla destinazione produttiva anche per agevolare, in presenza di eventuali dismissioni, l'ingresso nel territorio di nuove attività compatibili. Possibilità di

soddisfacimento delle necessità di sviluppo delle attività presenti.

3. **politiche per il commercio:** Riqualificare, razionalizzare e potenziare il sistema distributivo di vicinato, contribuendo ad operazioni di rilancio di immagine e di miglioramento dei sistemi di accessibilità;
4. **politiche della sosta diffusa:** previsione di un sistema di parcheggi pubblici al servizio degli ambiti carenti di infrastrutture per la sosta e studio di provvedimenti urbanistici per evitare il ripetersi di tali problematiche nei nuovi insediamenti;
5. **politiche per il “verde fruibile”:** individuazione di un sistema di aree che si definisca su una rete di fruibilità importante, caratterizzata principalmente da sistemi fruitivi polivalenti, da un tessuto forte di naturalità, e da una struttura capace di determinare forti connessioni territoriali. Si aggiunge la necessità del rafforzamento di un sistema di verde di protezione all’edificato.
6. **politiche per le aree agricole e la salvaguardia ambientale e paesistica:** mantenere le realtà agricole locali e favorire la continuità.

Incentivare la presenza delle attività compatibili con il territorio e i suoi valori ambientali.

Valorizzare tutti i territori portatori di valori ambientali e paesistici ed elementi di naturalità.

### **Gli elementi di riferimento dell'analisi urbana**

La disciplina della L.R. n.12/2005 sia in relazione al Documento di Piano sia in rapporto ai contenuti del Piano delle Regole impone una particolare attenzione al “quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute” (art. n.8, comma 1) e la necessità di individuare “le caratteristiche fisico-morfologiche” che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi” (art. n.10, comma 2).

Per questa ragione mentre nella predisposizione del Documento di Piano si sono valutati gli elementi più significativi del quadro ambientale e paesistico e definiti i criteri e gli indirizzi sulle emergenze urbanistiche e architettonico culturali, gli studi per la formazione del Piano delle Regole sono scesi ad uno studio di maggiore dettaglio che ha analizzato tutte le situazioni edilizie presenti nel territorio attraverso una specifica valutazione dell'edificazione interna al continuum urbanizzato che è stato successivamente oggetto di perimetrazione quale “ambito del tessuto urbano consolidato”: (perimetro del PdR)

Tale analisi, eseguita edificio per edificio, ha condotto all'individuazione di ambiti omogenei per caratteristiche tipomorfologiche che hanno costituito l'elemento guida per la definizione delle successive previsioni di proposta progettuale.

In questo modo l'attività edilizia in ciascuno dei comparti individuati potrà veramente essere definita non solo mediante l'applicazione ma anche in rapporto alla necessità di coerenza con le tipologie insediative che connotano i singoli ambiti individuati.

Ciò garantirà che nei processi di trasformazione edilizia e di completamento del tessuto edificato venga costantemente rispettato il principio della coerenza dei singoli progetti con i tessuti urbani di riferimento.

Coerenza che dovrà inserirsi, come già indicato negli indirizzi del Documento di Piano nella logica di una costante attenzione al rapporto tra il contesto e la trasformazione proposta dall'intervento, al fine di perseguire l'obiettivo della qualità urbana inteso come elemento costitutivo della "qualità della vita all'interno della città".

## GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Il recupero del Centro Storico

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

Anche nel territorio di Fornovo si è via via rinnovata e fatta viva l'attenzione ai problemi del recupero e della salvaguardia del Centro Storico, da un lato con una particolare attenzione di studi e di analisi con l'individuazione delle aree di salvaguardia e delle normative di intervento nell'ambito del P.R.G. dall'altro con gli studi per la definizione dei gradi di Intervento nell'Ambito di antica formazione.

Il recupero del Centro Storico è sempre stato al centro dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale, sia nella fase di definizione del P.R.G., sia, successivamente, in ogni momento della gestione degli interventi edilizi sul patrimonio di edilizia.

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

L'Amministrazione Comunale ha da tempo effettuato studi sul Centro Storico finalizzati all'individuazione delle zone e degli ambiti da assoggettare al P.d.R. e delle tipologie e modalità degli interventi edilizi.

In particolare, secondo una metodologia consolidata, si era proceduto con l'analisi delle trasformazioni urbane, e operazioni di rilievo diretto di tipologie e caratteri delle cortine edilizie evidenziandone qualità architettonica, stato di conservazione, alterazione ecc.

Tale analisi è stata effettuata e aggiornata nella predisposizione del PGT e si è tradotta in una fase propositiva che ha individuato le priorità di intervento e i gradi di interventi sugli edifici secondo modalità esplicitate nelle relative N.T.A.

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

Per quanto riguarda la "disciplina degli interventi sull'edilizia di antica formazione" si rimanda all'elaborato "TAV. 4" del Piano delle Regole, nel quale gli edifici del Centro Storico vengono suddivisi in:

- edifici storici emergenti;
- edifici soggetti alla conservazione dell'involucro e dell'organismo architettonico globale;
- edifici soggetti alla conservazione delle facciate esterne e dell'impianto;
- edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture;



- edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente;
- volumi per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali o costituenti superfetazioni.

## GLI INTERVENTI SUL TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

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

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

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

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

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

mantenere l'andamento dei tracciati viari; confermare la varietà tipologica preesistente; privilegiare il tipo di

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

**b - zone urbane da completare, trasformare o riqualificare:**

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

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

il Piano delle Regole conferma tutti gli interventi in corso di attuazione, sia derivanti da titoli abilitativi diretti, sia da pianificazione, già adottata o approvata dal Consiglio Comunale confermando anche le destinazioni d'uso e le quantità insediative in modo coerente

### **L'edificato della "cintura di prossimità"**

La maggior parte delle aree residenziali del territorio comunale, soprattutto quelle sviluppatesi fino agli anni 50 intorno al Centro Storico (cintura di prossimità) e, all'esterno, dopo tale data, sono state individuate come zone residenziali di contenimento allo stato di fatto; per esse prevale il concetto di conferma e mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che una radicale trasformazione dal punto di vista dell'impianto urbanistico.

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

### **Gli insediamenti di piu' recente formazione**

il progetto di Piano delle Regole ha individuato una serie di ambiti urbani omogenei che costituiscono l'articolazione del sistema degli insediamenti residenziali presenti, sviluppatasi prevalentemente dal dopoguerra in poi, e delle aree di completamento.

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

Tali comparti si definiscono secondo le seguenti articolazioni:

- Ambiti ed edifici di connotazione ambientale per impianto tipomorfologico
- Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici a condominio o palazzina
- Ambiti caratterizzati dalla presenza di unita' unifamiliari e bifamiliari
- Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici a villa con spazi verde al contorno
- Ambiti caratterizzati dalla presenza di edificazione a schiera
- Ambiti caratterizzati dalla presenza di tipologie edilizie e/o funzionali disomogenee

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

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

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

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

Il Piano ha ritenuto necessario ed indispensabile prevedere che gli edifici esistenti possano attuare interventi di ampliamento della propria consistenza fisica e volumetrica finalizzati soprattutto a consentire quegli adeguamenti quantitativi che possono soddisfare fabbisogni "minuti" della popolazione insediata, quali quelli di sopralzi di edifici esistenti, creazione di nuovi spazi all'interno dell'abitazione, potenziamento delle dimensioni dell'abitazione stessa in funzione anche di esigenze di nuovi nuclei familiari i quali, 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 che all'interno di una autonomia delle singole unità immobiliari di essere compartecipi con il medesimo spazio edilizio all'interno di lotti di proprietà della famiglia.

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

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

## **Le aree di nuova edificabilità**

In applicazione dell'art. 10 della Legge Regionale 12/2005, il Piano delle Regole, mediante le relative individuazioni effettuate disciplina l'organizzazione degli insediamenti e degli spazi urbani interni al perimetro del "continuum" urbanizzato che è stato definito ricomprendendo in esso tutte le aree già edificate o con interventi in corso, nonché le aree libere interstiziali e le aree di completamento e di frangia urbana.

## **La nuova edificazione residenziale prevista**

Gli interventi relativi alle possibilità di nuova edificazione all'interno del territorio già urbanizzato sono, allocati in aree libere interstiziali e di frangia o in aree oggetto di previsioni consolidate.

Come già segnalato nel DdP, il PGT indica anche due piccoli Ambiti di Trasformazione residenziali ubicati in immediata adiacenza all'edificato e riguardanti aree già considerate dal precedente strumento urbanistico "edificabili".

Tali interventi sono stati dimensionati in maniera quantitativamente attenta in maniera da non superare le previsioni di sviluppo precedentemente indicate.

Questo nell'ottica di poter rispondere in termini di edificazione anche alle esigenze ed alle richieste di carattere.



Va segnalato che per uno di essi l'attuazione degli interventi è messa in relazione e coordinata all'attuazione di un ambito di "riqualificazione urbana" intendendolo quale elemento premiale nell'ottica di incentivare la riqualificazione di comparti in condizione di degrado per il miglioramento dell'immagine urbana.

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

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

### **La riconversione degli insediamenti**

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

Oltre alla necessità di intervenire nel Centro Storico e nelle aree di prossimità per perseguire la massima possibilità di recupero di tutti i caratteri e i valori morfologici e architettonici attraverso la riqualificazione del tessuto edilizio di antica formazione, è infatti risultata altrettanto importante la necessità di stimolare la riqualificazione di

alcuni ambiti urbani che sono, allo stato attuale, caratterizzati da una particolare situazione di labilità dell'immagine o di disordine del tessuto, nonché da particolari situazioni di degrado fisico.

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

In tutti questi casi la disciplina del Piano delle Regole individua la di possibilità di interventi di riconversione e riqualificazione urbana ed edilizia, sottoponendoli a specifica normativa di attuazione.

Per queste zone è prevista pertanto anche la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti trattandosi di zone per lo più di frangia dell'area centrale e di modesta dimensione, eterogenee per destinazione d'uso e tipologie, sostanzialmente prive di interesse architettonico e che in considerazione dell'epoca di formazione e dei limitati interventi di conservazione necessitano di riqualificazione anche mediante interventi di sostituzione del tessuto esistente previa predisposizione di un Piano di Attuazione o di un planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area perimetrata.

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

fondamentale di garantire - con la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio - uno degli elementi fondamentali della qualità della vita.

## **La qualità urbana**

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

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

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

## IL TERRITORIO AGRICOLO

In anni ormai fortunatamente lontani, nella predisposizione dei Piani Regolatori Generali appariva una sorta di modalità della definizione degli ambiti da destinare alle attività agricole (zone agricole E) impostata quasi attraverso un'operazione "in negativo", sulla base della quale le zone agricole erano quelle che residuavano dopo la definizione e il dimensionamento delle espansioni residenziali, produttive ecc.

Il ragionamento urbanistico sembrava quindi spesso impostato a definire, soddisfare e coordinare tutte le destinazioni d'uso dei suoli legati ai vari tipi di edificazione, in funzione delle specifiche esigenze di ciascuna destinazione d'uso e in rapporto alla loro localizzazione, estensione e infrastrutturazione lasciando le zone agricole come elementi di marginalità.

La ritrovata coscienza dell'importanza dell'attività agricole nel sistema economico provinciale e regionale ha portato via via a far emergere due questioni fondamentali:

- il settore primario è e rimane una delle componenti essenziali dell'economia di ciascun paese – e tanto maggiormente per i paesi della pianura nei quali l'agricoltura ha assunto e può continuare ad assumere vere e proprie forme di imprenditorialità;
- l'attività agricola costituisce ancora oggi – pur se con mille problematiche e contraddizioni - l'unico reale presidio per il mantenimento dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente rurale e, quindi, resta il principale strumento per la

salvaguardia e la valorizzazione di tali caratteri e, più in generale, anche degli elementi di naturalità ancora presenti nel territorio.

Questa progressiva presa di coscienza fa sì che oggi non si possa più agire nella formazione degli strumenti urbanistici con l'ottica – più o meno dichiarata – sopra ricordata, ma che anzi debba essere dichiarato in primis il territorio non urbanizzato (con le sue componenti agricole, paesistiche e naturali) come un bene soggetto a consumo e che tale consumo costituisce un atto irreversibile di depauperazione di tale patrimonio.

Diventa quindi logico e necessario utilizzare un meccanismo nuovo e opposto al precedente in base al quale si deve operare una ricognizione del territorio per verificarne i luoghi che presentano valenze ambientali e paesistiche, nonché elementi di naturalità ancora presenti e nel contempo evidenziare le qualità intrinseche dei terreni ancora utilizzati dall'agricoltura per verificarne le vocazioni e le potenzialità.

In questo modo nella predisposizione del Piano delle Regole, è stato possibile stabilire una serie di "invarianti" individuando luoghi, spazi, aree che, essendo portatori di valori paesistici ambientali e naturalistici, debbono essere mantenuti nella loro attuale configurazione, salvo l'opportunità e la necessità di riqualificazioni o interventi di valorizzazione, assumendo quindi i loro perimetri come luoghi di sostanziale non modificabilità.

Allo stesso modo, il riconoscimento delle potenzialità ai fini della conduzione agricola delle aree inedificate - anche di quelle più prossime agli abitati - ha permesso di assumere "decisioni comparative" per mezzo delle quali la scelta di prevedere mutamenti del quadro paesistico non sia assunto solo in rapporto alle esigenze della conservazione dei caratteri territoriali ma sia il risultato del raffronto tra i "pesi" di due necessità altrettanto cogenti l'una delle quali dovrà soccombere all'altra, ma solo in base ad una comparazione di valori che dovrà trovare ampia e specifica giustificazione a supporto della scelta finale.

Il PGT riconferma quindi i principi già affermati nel vigente P.R.G. che vedono l'attività agricola come essenziale elemento della struttura economica di Fornovo e come fonte di ancora notevoli potenzialità positive per l'occupazione e l'economia del Comune.

All'agricoltura viene comunque sempre riconosciuto un insostituibile ruolo per la salvaguardia ecologica e paesaggistica dell'ambiente extraurbano, tenuto conto che il paesaggio è frutto di interventi con i quali l'opera dell'agricoltore ha portato e continua a portare contributi fondamentali per l'assetto morfologico e il mantenimento dei suoli e dei valori ambientali.

Il rispetto del disposto della Legge Regionale 12/2005, totalmente recepita in normativa, garantisce una salvaguardia in piena sintonia con gli orientamenti regionali.

## **Aree agricole e tutela ambientale rurale**

I criteri di localizzazione delle varie destinazioni dei suoli rurali sono stati anche definiti effettuando una sorta di “sovrapposizione” di due diverse perimetrazioni:

- la prima che ha considerato i perimetri delle aree agricole secondo una “scala di qualità” dei suoli rispetto al valore produttivo
- la seconda che ha valutato i perimetri delle zone che presentano ancora connotazioni e valori naturalistici necessitanti di tutela e valorizzazione.

I punti nei quali si sovrappongono elementi tra loro in contrasto hanno reso necessario di determinare una scala di priorità e conseguentemente definire la scelta della destinazione ritenuta – motivatamente – quella più cogente in termini di priorità.

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



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

## **Gli aspetti normativi**

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

Ciò permette di individuare una normativa di intervento aperta in linea di indirizzo oltre che ai coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo principale alle seguenti categorie di soggetti:

- soggetti che intendono esercitare l'attività agricola quale lavoro complementare;
- soggetti che intendono effettuare attività di coltivazione dei suoli in forma hobbistica.

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

maggior 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.

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

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

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

## GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Comune di Fornovo è già dotato di ampi spazi per insediamenti produttivi prevalentemente posti a Sud dell'abitato e che in termini di disponibilità presentano ancora alcune disponibilità residue.

Esistono inoltre alcune più modeste aree per insediamenti produttivi nella parte est del territorio, aree che vedono già insediati complessi produttivi o commerciali e che necessitano di alcuni interventi di ampliamento o di completamento.

Per questa ragione, mentre da un lato vengono riconfermate le previsioni del P.R.G. nella fascia est del territorio prevedendo quindi la possibilità di nuovi completamenti, si prevede la conferma dell'espansione nella parte Sud del territorio che si pone in immediato rapporto con complessi produttivi già esistenti.

Si è inoltre tenuto conto della presenza nel territorio e all'interno stesso delle zone residenziali di alcune attività produttive già esistenti nei confronti delle quali il Piano si è posto il quesito relativo alla eventualità di prevedere una conferma od un allontanamento delle attività stesse. In questo senso si è potuto verificare che prevalentemente le attività possono essere ritenute oggi compatibili o comunque compatibilizzabili con il tessuto edificato residenziale esistente, di conseguenza questi insediamenti sono stati confermati dal Piano pur individuando una normativa che specificatamente si riferisca alle esigenze di un costante corretto e, laddove necessario, migliore rapporto tra le attività presenti

e la valenza prevalentemente residenziale del contesto nel quale si collocano.

Per questa ragione, oltre che prevedere alcune specifiche provvidenze, è anche indicata una particolare attenzione a che le attività oggi presenti non vengano una volta cessate sostituite da altre attività che potrebbero, pur sempre all'interno del settore produttivo, presentare elementi e caratteri del tutto contrastanti e forse inconciliabili con la presenza delle residenze.

Per un insediamento tuttavia è parso più opportuno prevedere fin d'ora la possibilità di una ridestinazione residenziale da attuarsi dopo il trasferimento dell'attività.

Si sono quindi previste Norme particolari di salvaguardia e specificamente la Norma sulla "giudizio di compatibilità urbanistica" che consentirà prima di permettere il rilascio di titoli abilitativi per nuove attività in sostituzione di quelle presenti, di valutare le capacità e le caratteristiche di impatto urbanistico-ambientale ecologico che queste stesse attività potrebbero presentare al fine di poter da un lato prevedere gli eventuali elementi di compatibilizzazione o in caso di impossibilità al fine di poter disporre di uno strumento che consenta di impedire la sostituzione dell'attività precedente con attività non compatibili o non compatibilizzabili.

Anche per questo settore le prospettive della pianificazione urbanistica possono oggi avvalersi non solo di un quadro legislativo frutto di una positiva evoluzione con una nuova e più adeguata visione delle varie problematiche che ormai progressivamente assunta nella prassi di controllo degli strumenti urbanistici, consente alla fase di

progettazione degli strumenti stessi di proporre nuove, più adeguate ed articolate possibilità.

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

In ordine alle localizzazioni di insediamenti produttivi, oltre le necessarie riflessioni sull'evoluzione del settore produttivo e della sua incidenza sul territorio nell'ultimo decennio, l'Amministrazione ha tenuto a considerare anche i caratteri delle richieste pervenute, a seguito dell'avviso concernente l'elaborazione del nuovo Piano,

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

## LE INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nel territorio di Fornovo sono presenti due complessi produttivi classificati come "industrie a rischio di incedente rilevante".

Tali attività che sono andate via via comatibilizzandosi con il contesto territoriale, costituiscono comunque un punto di riferimento significativo del tessuto socio economico del territorio di Fornovo.

Pare necessario in questa sede descrivere brevemente i caratteri generali di tali attività, desunti dalle informazioni disponibili.

Ciò consentirà di avere una prima adeguata informazione sullo stato e i caratteri delle attività stesse in rapporto agli elementi che maggiormente interessano sotto il profilo della compatibilità urbanistica e ambientale.

### **a Bidachem S.p.A.**

Fondata nel 1981, per l'acquisizione del preesistente impianto chimico, è una delle società italiane del gruppo farmaceutico multinazionale Boehringer Ingelheim.

Il nome Bidachem è un acronimo che significa **B**oehringer **I**ngelheim **D**e **A**ngeli **C**hemicals (infatti nel 1973, il Gruppo Boehringer Ingelheim acquisisce una prima parte dell'Istituto De Angeli, azienda farmaceutica italiana leader di mercato dell'epoca).

Il Gruppo, di proprietà da più di un secolo dell'omonima famiglia tedesca, figura tra le prime venti aziende del settore, a livello mondiale, e opera in Italia attraverso le sedi integrate di Milano, Regello (Fi) e

Fornovo San Giovanni, in tutte le numerose attività di ricerca, produzione e commercializzazione dei farmaci.

Il Gruppo è presente in 47 Paesi del mondo, con i suoi 40.000 dipendenti.

La produzione è dedicata alla sintesi di principi attivi per le società farmaceutiche del Gruppo, alla sintesi di prodotti per Terzi, alla produzione e fornitura di generici destinati principalmente a paesi quali Germania, Spagna, Slovenia, Stati Uniti, Giappone, oltre che al mercato nazionale.

Grazie ad una flessibile organizzazione del lavoro in ciclo continuo, alla struttura particolarmente snella e dai costi contenuti, Bidachem S.p.A. è in grado di rispondere rapidamente alle esigenze del mercato e di soddisfare tempestivamente le richieste dei propri clienti.

Punti di forza dell'azienda sono le moderne strutture tecnologiche, uno spazio adeguato all'espansione della capacità produttiva, l'ottima reputazione che l'azienda gode presso le Autorità, la collocazione favorevole e il supporto scientifico che le deriva dall'essere parte di un Gruppo multinazionale, quale Boehringer Ingelheim, di esperienza secolare.

Vanta, infine, di collaboratori qualificati e fortemente motivati, continuamente impegnati in corsi di aggiornamento professionale. Ciò la rende altamente competitiva sul mercato.

L'azienda, costituita da un'unità principale di produzione, consta di 30 reattori multipurpose, con un volume pari a 106 mc, più relative infrastrutture, e occupa un'area di 62.000 mq.

Tale attività è supportata da un moderno Laboratorio Controllo Qualità dotato delle più avanzate apparecchiature analitiche: 9 cromatografi liquidi con autocampionatore; 5 cromatografi in fase gassosa, 2 dei



quali con spazio di testa ed autocampionatore; 1 gas-massa; 1 spettrofotometro infrarosso e 1 ultravioletto/visibile; 1 polarimetro; 5 titolatori automatici; 4 potenziometri; 1 turbidimetro; 1 colorimetro; 1 apparecchio per la Calorimetria Differenziale; 1 granulometro laser; 3 apparecchi KF; 1 apparecchio per la determinazione del Carbonio Organico Totale (TOC).

Particolarmente rilevanti gli sforzi volti a rispetto, sicurezza delle lavorazioni (e dei lavoratori) e protezione dell'ambiente:

- ridurre emissioni gassose;
- realizzare processi ecocompatibili;
- ridurre il COD (Chemical Oxygen Demand) delle acque reflue che si avvalgono di moderne strutture quali: trattamento termico delle emissioni; sistema di blow-down, per la messa in sicurezza e il controllo di eventuali fuoriuscite gassose impreviste; sistemi automatici per l'inertizzazione dei processi chimici; impianto biologico di depurazione.

La produzione, supportata da un moderno laboratorio di sviluppo e da un impianto pilota, è regolarmente ispezionata dall'Agenzia Italiana del Farmaco e dalla Food and Drug Administration (FDA). Da sempre, le attività produttive e di controllo applicano le norme internazionali per la qualità dei principi attivi (cGMP). Nel 1995, Bidachem S.p.A. si è dotata di un sistema di qualità integrato certificato ISO 9001, aggiornato nel 2001 alla nuova versione della norma (Vision 2000), applicando i nuovi principi di gestione per processi e di misurazione, nell'ottica del miglioramento continuo. L'impegno per la protezione dell'ambiente e la consapevolezza della necessità di uno sviluppo sostenibile e compatibile con il territorio hanno portato Bidachem

S.p.A. ad aderire al Programma Responsabile Care fin dal 1993. In quest'ottica la società si è dotata, su base volontaria, di misure tecniche, organizzative e gestionali superando le vigenti leggi in materia.

Nel corso del 2006, l'azienda ha ottenuto la Certificazione [UNI EN ISO14001](#) del proprio Sistema di Gestione Ambientale nel rispetto dei dettami dell'omonima normativa internazionale.

Un'ulteriore chiave di sviluppo è costituita dal progetto di ampliamento dell'impianto produttivo denominato "Sintesi II". Si tratta di un impianto dedicato principalmente alla produzione di un nuovo principio attivo che servirà a trattare alcune gravi patologie legate all'apparato circolatorio, ma che potrà essere utilizzato anche per la produzione di altri principi attivi, in quanto costruito secondo una logica multi prodotto. Concepito nel rispetto delle più recenti norme in materia di qualità ambientale e sicurezza l'impianto, con una superficie di oltre 3.450 mq, per un impianto di produzione a 9 reattori, unito al laboratorio di sviluppo e l'impianto pilota è frutto di un investimento superiore ai 60 milioni di Euro, inaugurato il 25 maggio 2009. Questo progetto promette di portare a 200 (+75% dal 2006) il totale di addetti.

#### **La Peroxitalia s.r.l.**

Si trova sulla S.P. ex S.S. Cremasca n. 591, al civico 10.

Peroxitalia e United Initiators (precedentemente Degussa Initiators), operano in Italia per fornire perossidi organici, persolfati e catalizzatori.

La struttura è in grado di soddisfare il crescente richiesta del mercato di elevati standard produttivi e distributivi.

La struttura produttiva è sostenuta da una capillare rete di distribuzione.

L'alta qualità dei prodotti, la pluriennale esperienza tecnica; la logistica; una corretta informazione; la disposizione di magazzini moderni, sicuri ed efficienti; la ricerca; l'innovazione tecnologica e l'assistenza tecnico-commerciale altamente qualificata, sono aspetti fondamentali che ne hanno caratterizzato lo sviluppo a livello mondiale.

La corretta conservazione dei prodotti è un aspetto fondamentale per poter garantire un'elevata e costante qualità. I magazzini sono studiati anche in funzione dei prodotti che richiedono il mantenimento di specifiche temperature.

Lo stoccaggio è costantemente monitorato.

Si utilizzano sofisticate apparecchiature di controllo. Il sistema di gestione è continuamente aggiornato con il preciso obiettivo di avvalersi di tutti gli strumenti necessari per poter fornire qualità ai clienti e sicurezza ai collaboratori.



Ambito produttivo a sud del centro abitato



**Ambito produttivo a est del centro abitato**

Il Piano delle Regole si attesta sulle linee di indirizzo assunte dall'Amministrazione in ordine alle necessità di un'attenta valutazione sulla ricaduta in termini territoriali di eventuali scelte operative che possono negativamente incidere sul sistema complessivo della residenza e sulla sua organizzazione.

Vista l'estensione delle zone industriali e considerando le pressioni ambientali da esse esercitate è indispensabile intervenire al fine di contenere ulteriori espansioni di carattere produttivo, mirando piuttosto ad un recupero degli spazi già esistenti e ad una riorganizzazione più efficiente delle attività presenti.

Il Documento di Piano prevede, quale elemento di indirizzo per il Piano delle Regole, la possibilità di qualche mirato intervento di completamento e la definizione a completamento degli insediamenti già esistenti sul lato est della S.P. ex S.S. n. 591, di due Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP1 e ATP 2).

## LE ATTIVITA' DEL SETTORE COMMERCIALE E TERZIARIO

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

Nello specifico:

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

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

Tale situazione mette in forte evidenza la necessità che in prospettiva si rafforzino le possibilità di rispondere ad una domanda di posti di lavoro che andrà ad interessare in modo più marginale il settore produttivo (per il quale sarà richiesta soprattutto l'offerta di elevata qualificazione tecnica e tecnologica e di posizioni professionali a livello di "quadri", di strutture impiegatizie e dirigenziali) mentre sarà prevalentemente rivolta

ai settori del terziario direzionale e della micro-imprenditorialità ed anche in settori di carattere fortemente innovativo.

Pur confermando il valore essenziale del settore produttivo per la struttura economica del territorio di Fornovo San Giovanni, il PGT ha teso a favorire tutte le possibili iniziative che intendano orientarsi verso l'allocazione, all'interno del territorio urbano, di tale tipo di funzioni.

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

## I PROBLEMI DELLA VIABILITÀ

Il territorio comunale non presenta significativi problemi di mobilità derivanti dai flussi interni, mentre ha - come si è detto nell'analisi dello stato di fatto - una non secondaria problematica nella presenza di due Strade Provinciali che si intersecano all'interno dell'abitato. In particolare la strada che collega il territorio di Caravaggio con la strada statale n° 591 che costituisce un collegamento tra la strada statale n° 11 e la strada precedentemente citata.

La situazione delicata e complessa del quadro generale della viabilità provinciale e statale, nel quadrante di territorio interessato, fa sì che in molti casi il collegamento Caravaggio-S.S. n° 11 e S.S. n° 591 attraverso Fornovo venga utilizzato come alternativa.

Ciò comporta all'interno del territorio una non secondaria presenza di flussi di mobilità di scorrimento territoriale che non hanno alcun tipo di relazione con l'utilizzo del territorio di Fornovo se non come supporto per una più facile accessibilità ai sistemi esterni della viabilità territoriale.

Tale situazione crea - evidentemente - un grosso disagio alla popolazione e alla vivibilità delle parti più interne del territorio comunale.

Un secondo elemento che incide negativamente sulla situazione della viabilità sopra descritta è determinato dalla presenza a Sud dell'abitato degli insediamenti produttivi: il primo immediatamente connesso con le zone residenziali, il secondo più a Sud di particolare peso insediativo: in ambedue gli insediamenti sono presenti attività industriali importanti



che movimentano un traffico di mezzi pesanti in parte insistenti appunto sulle parti centrali dell'abitato.

Per queste ragioni il Documento di Piano conferma l'ipotesi già presente all'interno del Piano vigente pur modificandone i contenuti tecnici nel senso che se da un lato viene prevista una diversione dalla Via Caravaggio, prima dell'ingresso nel Centro Abitato verso Ovest, a formare una sorta di circonvallazione che intercetterà il collegamento con la Statale n° 11, si prevede un diverso tracciato meno ampio così da contenere il più possibile il "taglio" dei terreni agricoli e da mantenere una maggiore aderenza alle zone residenziali in modo da non configurare spazi eccessivamente ampi tra queste e la "Strada di Circonvallazione" che potrebbero in un futuro essere facilmente appetite per nuovi sviluppi residenziali che appaiono allo stato attuale non ipotizzabili rispetto alle quantità di sviluppo in questa fase (1994 - 2004) ipotizzabili.

Si è ritenuto invece più opportuno (anche per evitare un secondo taglio trasversale delle aree agricole che costituiscono un patrimonio attivo dell'economia di Fornovo) di non prevedere la prosecuzione verso Est della nuova strada la quale dovrebbe semplicemente in futuro attestarsi sulla Via Cimosse consentendo solo in futuro il collegamento con gli insediamenti produttivi esistenti a Sud e dei loro sviluppi in fase di realizzazione e di previsione, garantendo comunque la possibilità di collegarsi alla S.S. n° 11 o di proseguire verso Sud.

In questo modo verranno eliminati dal Centro Abitato non solo i flussi di connessione tra il Nord e il Sud del territorio verso la S.S. n° 11, ma anche tutti i flussi previsti per il collegamento con le zone industriali.

Sotto il profilo della viabilità interna il Piano si limita a verificare le situazioni della mobilità, a creare alcune connessioni là dove è possibile tra strade a fondo cieco, e alla realizzazione - peraltro economicamente a carico dell'unica modesta zona di sviluppo residenziale prevista nella parte Nord-Est del territorio - di una strada di "bordo" che consente di connettere tutta la viabilità a fondo perduto oggi presente appunto nel comparto Nord del territorio comunale.

Sotto il profilo della sosta si prevedono, oltre che il mantenimento delle attuali aree a parcheggio, la formazione di parcheggi diffusi al servizio degli insediamenti residenziali.

## LA COMPONENTE AMBIENTALE E PAESISTICA

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

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

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

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

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

Si sono individuati anche tutti gli elementi puntuali riscontrabili nel territorio, dalle emergenze architettoniche e storiche a specifici ambiti di naturalità, a particolari situazioni paesistico/naturali.

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

## **LA “CARTA DEL PAESAGGIO”**

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

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

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

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

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

Il Piano delle Regole definisce, pertanto, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati e degli elementi storico-culturali presenti nel territorio.

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

### **Il quadro conoscitivo dello scenario paesistico del territorio**

Il quadro conoscitivo è stato assunto, dal punto di vista paesaggistico con un ruolo fondamentale nella definizione e

nell'aggiornamento delle scelte di pianificazione costituendo lo strumento per la gestione degli interventi di trasformazione e di monitoraggio.

Esso ha permesso di inquadrare la realtà locale nel contesto paesistico più ampio e di indagare le peculiarità dei luoghi nonché permette di riconoscere lo stato di conservazione delle diverse componenti del sistema paesaggistico nella loro attualità facendo risaltare i punti di potenzialità ed i punti di emergenza e/o criticità, ovvero un momento di interpretazione, valutazione ed esplicitazione dei valori e delle qualità del paesaggio riconosciuti.

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al "*livello di rilevanza e di integrità*" dei valori paesaggistici, il PiGT ripartisce il territorio in ambiti "omogenei" (ambito inteso come "*caratterizzazione tipologica*" di un'area), in ambiti di elevato pregio paesaggistico e/o naturalistico ed in ambiti significativamente compromessi e/o degradati.

Inoltre, in funzione dei diversi "livelli di sensibilità paesaggistica" riconosciuti, il Piano attribuisce, a ciascun ambito, obiettivi di qualità paesaggistica e funzioni di fruibilità.

In tal senso si è fatto riferimento ai contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), alle indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed alle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" per giungere ad una definizione organica dell'intero territorio dal punto di vista delle relazioni e dei

diversi sistemi ed elementi di paesaggio che lo connotano localmente rispetto ad un contesto più ampio.

In relazione agli elementi di ricognizione e di interpretazione rilevati e precedentemente descritti, il DdP ha valutato la “sensibilità paesaggistica” dei luoghi, che individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi ed i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

Si sono quindi distinti i seguenti livelli di sensibilità, in coerenza con le indicazioni del documento *“linee guida per l’esame paesistico dei progetti”*:

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

Gli elaborati di Piano definiscono, pertanto, una sintesi della complessiva valutazione di lettura del paesaggio attualmente esistente che potrà essere aggiornata, integrata oppure maggiormente dettagliata nel corso dell’attuazione del PGT, in relazione alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri e dei valori paesistici esistenti, sia rispetto alla riqualificazione degli ambiti degradati che alla gestione delle trasformazioni innovative del paesaggio.



## I SISTEMI PAESISTICO-AMBIENTALI DEL PGT.

La pianificazione territoriale del Piano di Governo del Territorio ha previsto un ambito definito di "*salvaguardia paesistico-ambientale*" tutelando e conservando i valori esistenti nel contesto locale.

Nella Sezione territoriale localizzata a ovest della S.S. n.591 è individuata la porzione maggiore del territorio del Comune di Fornovo San Giovanni appartenente al Parco Regionale del Serio nella quale principalmente vengono individuati gli "*ambiti agricoli del Parco del Serio*" occupando un'ampia fascia all'interno del territorio del Parco la cui gestione costituisce senza dubbio una funzione fondamentale da parte dello stesso Ente Parco del Serio.

In prossimità della "*fascia fluviale del fiume Serio*" sono previsti estesi "*ambiti di naturalità da valorizzare*" nei quali si ritrovano sporadiche "*presenze boscate valore naturalistico-ambientale*" ormai di modesta dimensione, la cui progressiva eliminazione ha portato ad una semplificazione e banalizzazione del paesaggio agricolo.

In questa sezione un elemento molto importante per la caratterizzazione del paesaggio è il reticolo idrografico minore con la presenza del tracciato della roggia Frascatella e sue ramificazioni, che va a confluire nel fiume Serio. Tale roggia viene tutelata dalla previsione di "*fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura principale*" finalizzate alla loro protezione e conservazione.

La sezione territoriale, a sud ovest del territorio urbanizzato, è quasi interamente interessata da "*ambiti agricoli con presenza di reticolo*

*irriguo, di impianti arborei lineari e strutture edilizie rurali*". Questi ambiti sono caratterizzati fortemente dalla presenza di corsi d'acqua minori, rogge, canali artificiali, fontanili e teste di fontanile che costituiscono le rete irrigua di livello secondario e terziario venendo riconosciuti come elementi di fondamentale importanza, la cui tutela consente di mantenere e migliorare l'assetto ecologico complessivo degli ecosistemi. Pertanto sarebbe importante che il loro percorso venga mantenuto e conservato integralmente evitando opere e/o interventi di copertura.

Nella parte ad ovest del territorio, sono state individuate delle "aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione del PTCP".

Anche la presenza di filari arborei ed arbustivi (denominati "corridoi ecologici") continui e/o discontinui, siepi e fasce alberate determinano gli elementi vegetali di equipaggiamento delle superfici agricole e una forte peculiarità del paesaggio agrario.

Oggi la campagna sta subendo una trasformazione in senso prettamente industriale a seguito della nascita di poche grandi aziende agricole che gestiscono centinaia di ettari di territorio. Ciò con tutti i problemi ambientali connessi ad una visione "solo produttivistica" del paesaggio agricolo, dimenticando e/o eliminando le sue peculiarità di valenza storica, culturale ed architettonica.

In questo senso il PdR ha definito gli elementi di tutela e salvaguardia delle aree rurali con maggiore valenza ambientale e paesaggistica nelle quali, senza negare la presenza delle attività colturali, a queste

vengono posti limiti rispetto alle attività che possono presentare maggior potenzialità di modificazione dei caratteri peculiari di paesaggio.

## **IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO EDILIZIO NELLE ZONE AGRICOLE**

L'aspetto paesistico e ambientale non si è esaurito tuttavia nell'ambito della valutazione e della valorizzazione del patrimonio delle aree agricole e delle zone che presentano un significativo valore naturalistico – ambientale, ma si è volto necessariamente a tutti gli altri elementi presenti nelle zone agricole che contribuiscono in modo significativo alla formazione del paesaggio e dell'ambiente rurale.

Ci si deve quindi riferire anche ai necessari approfondimenti sulla situazione delle presenze edilizie che caratterizzano il territorio agricolo e che possono essere, di fatto o potenzialmente, elementi capaci di creare un "valore aggiunto" al paesaggio agrario o, viceversa, di determinarne condizioni di degrado percettivo.

Questo tema è particolarmente importante in una situazione, come è quella del territorio caravaggino, dove si ha la presenza di quasi 40 complessi edilizi di consentente entità, sparsi nella campagna e ancora destinati, totalmente o parzialmente, all'attività agricola.

Questo patrimonio edilizio, urbanistico e spesso culturale, sta però subendo una serie di fenomeni di modificazione o di abbandono.

Trasformazioni, molto spesso incontrollate, vengono effettuate anche sugli edifici di maggior caratterizzazione architettonica soprattutto nelle parti abitative, al fine di ottenere risultati edilizi ritenuti più confacenti alle esigenze dei nostri tempi, ma anche nelle parti rurali, con l'obiettivo di adeguamento alle esigenze di carattere aziendale. Dall'altra parte si vanno aggravando le situazioni di abbandono, che

crea condizioni di fatiscenza via via sempre più accentuate fino a condurre alla scomparsa di episodi architettonici e insediativi, pur minori in sé, ma estremamente importanti per la memoria storica e culturale di cui sono portatori e per il decadimento di un'immagine ambientale di estrema importanza nell'ambito della Bassa Bergamasca.

Questi elementi hanno condotto ad una serie di riflessioni sulle possibilità e le necessità di recupero, sia ambientale che funzionale, di questi insediamenti e alla formulazione di una specifica normativa.

Tale normativa prevede l'individuazione di "complessi rurali in zona agricola" nei quali si conferma in linea principale la vocazione e la destinazione agricola e per i quali sono date alcune semplici indicazioni abitative e produttive, il mantenimento dei caratteri fondamentali dell'edilizia rurale di antica formazione.

Sono però previsti, all'interno di queste indicazioni di salvaguardia, spazi per soddisfare la necessità di adeguamento e di progressiva razionalizzazione degli impianti produttivi. Infatti se da un lato vengono individuate norme che possono apparire in qualche modo restrittive, al fine di preservare il più possibile il carattere storico degli insediamenti, dall'altra vengono comunque consentite deroghe ampie nel momento in cui le trasformazioni diventino imprescindibili per migliorare la produttività dell'azienda agricola.

Un altro problema fondamentale, comune alle due situazioni, deriva dalla opportunità di disciplinare il recupero di questo patrimonio architettonico nel momento in cui esso dovesse essere abbandonato dalle attività agricole, poiché ritenuto inadeguato e insufficiente ai fabbisogni e alle prospettive di lavoro delle aziende.

In questo caso si è prevista, la possibilità di ricorrere alla predisposizione di un Piano di recupero .

Il Piano di recupero consentirà all'Amministrazione Comunale di valutare le ridestinzioni cui l'insieme del complesso potrà essere eventualmente finalizzato e di individuare i modi, i tempi, i criteri e le quantità delle destinazioni proposte.

I criteri e gli obiettivi fondamentali di mantenere i caratteri della antica architettura rurale, consentono di favorire la ridestinazione ma non permettono, in questi casi, di consentire le demolizioni che farebbero cadere il significato stesso dell'intervento.

## 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.

In tal senso il progetto del Piano delle Regole ha valutato e disciplinato i seguenti elementi:

### **barriere infrastrutturali**

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

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

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

### **corridoi ecologici e direttrici di permeabilità**

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

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

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

### **gangli secondari**

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

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

Per tali elementi la normativa del PdR prevede specifiche indicazioni normative tese a garantire l'insieme funzionale della rete.



## IL SISTEMA DEL VERDE URBANO

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

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

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

La "cintura verde" concepito come organizzazione degli spazi perimetrali alle aree urbanizzate.

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

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

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

### **IL VERDE FRUIBILE**

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

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

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

del “verde fruibile” che pur mantenuto alle proprie peculiari funzioni colturali e agrarie può essere reso “permeabile” con il potenziamento e la creazione di percorsi panoramici e piste cicopedonali.

## **DIMENSIONAMENTO DEL PGT**

### *QUADRO RIASSUNTIVO: POTENZIALE DEL PGT*

Il Piano delle Regole ha individuato alcuni ambiti di sostanziale completamento residenziale, per una volumetria complessiva di mc. 20.000.

Inoltre il PdR ha individuato o confermato ambiti di espansione e nuovo impianto, del PRG vigente per una volumetria complessiva di mc. 12.000.

A questi si aggiungono i due ATR del DdP per complessivi 19.000 mc .

La popolazione teorica prevista di complessivi 4061 abitanti costituisce per le aree interne ed esterne al perimetro del Centro edificato la capacità insediativa residenziale teorica di Piano verificata su tutto il territorio comunale.

L'incremento di abitanti proveniente dall'attività edilizia di ampliamento e/o di soprizzo degli edifici residenziali esistenti non è valutabile nel tempo e comunque si ritiene che l'ampliamento e il soprizzo degli edifici, ove il PGT ne dà la possibilità, sia finalizzato a migliorare le condizioni di vita dei già residenti.

Se si considera comunque che il calcolo effettivo di incremento della popolazione si è attestato, nelle valutazioni definitive del DdP alla soglia di circa 4.000 abitanti ma che l'ipotesi di massima stimata portava a 4.052 abitanti è facile verificare che il potenziale insediativo complessivo, che tiene conto anche degli interventi di recupero, è sostanzialmente coincidente con la massima quantità di popolazione stimata, pur se all'interno dell'ipotesi dimensionale più alta, con i criteri di sostenibilità previsti dal DdP.

## LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

- il primo relativo all'introduzione di tutti quegli elementi, anche fortemente innovativi, che risultavano via via necessari a garantire la gestione del territorio secondo le particolari e significative peculiarità del Piano, introdotte dalle disposizioni

della Riforma Regionale ed 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, alla partecipazione, alla collaborazione ed alla flessibilità;

- il secondo inerente la necessità di definire un corpus normativo che mantenesse nei limiti del possibile elementi di continuità con la struttura normativa del P.R.G. vigente, sia per consentire una più adeguata gestione degli elementi di "sovrapposizione" dei due strumenti nella fase di salvaguardia, sia soprattutto per consentire un meno complesso e difficile approccio da parte dei cittadini e dei tecnici soprattutto nella prima fase di applicazione di una disciplina che non presenta caratteri di forte novità solo per il Comune di Fornovo San Giovanni, ma si costituisce con caratteri di forte diversità gestionale ed operativa rispetto alla tradizionale struttura dei testi normativi consuetudinariamente presenti finora nel territorio lombardo.