



COMUNE DI GAVERINA TERME
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

PR

dottor
franco salvetti
ingegnere

via innocenzo XI, 8 - bergamo
tel. 035.40.32.47 - fax 035.40.32.57
e-mail: studio@salvetti-ingegneria.it

data	Settembre 2012	agg.

Premessa

Il Piano delle Regole, che è il terzo documento dell'articolazione complessiva del P.G.T., e il più assimilabile al vecchio P.R.G., concorre al perseguimento degli obiettivi definiti dal Documento di Piano e definisce nel dettaglio gli interventi, gli aspetti connessi con i caratteri tipologici e morfologici dell'esistente, le edificazioni ammissibili e i relativi parametri, con l'obiettivo di mantenere e recuperare la maggior coerenza con i contesti urbani esistenti.

Il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree libere interstiziali, la aree di frangia dell'edificato, definisce le linee e gli indirizzi di ordine ambientale e paesaggistico già individuati a più larghe maglie nel Documento di Piano, in coerenza con il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e il PTCP della Provincia, dei quali costituisce elaborato di maggiore dettaglio.

Il Piano delle Regole definisce gli ambiti da destinare all'attività agricola, che vengono considerati come luoghi dell'attività produttiva primaria, e per i quali quindi deve essere prevista la possibilità di una conduzione imprenditoriale, anche mediante l'uso delle tecniche e delle strutture innovative oggi a disposizione del settore agricolo.

Gli indirizzi generali del Piano delle Regole

Come già indicato nella relazione del Documento di Piano, il P.G.T. fa riferimento al programma urbanistico decennale, ma si fonda soprattutto sul programma strategico, nel cui ambito la previsione decennale costituisce la prima fase dello sviluppo di medio-lungo termine, per operare quindi la scelta in termini consapevoli delle linee di gestione del territorio nelle sue parti consolidate.

Sono stati perciò valutati quadri alternativi di organizzazione del territorio urbanizzato, e delle sue aree di frangia, per confrontare le diverse possibili linee di indirizzo e di organizzazione, e quindi:

- La continuità (P.R.G. attuale) o la discontinuità (nuove ipotesi) rispetto allo sviluppo finora avvenuto.
- La limitazione temporale ai fabbisogni del prossimo decennio delle previsioni di sviluppo e di organizzazione del territorio (P.R.G. attuale) o la proiezione sul lungo periodo dei dati e delle previsioni (nuove ipotesi).
- La continuità dell'attuale immagine urbana rispetto alle linee dell'organizzazione urbanistica, determinata dallo sviluppo finora verificatosi.

- La previsione di diverse ipotesi di organizzazione dell'abitato e quindi di un nuovo e diverso assetto del disegno della città e degli elementi esterni di valenza territoriale.

Le diverse ipotesi di sviluppo sono state definite con riferimento ai seguenti elementi:

- Valutazione della forma urbana, come attualmente si configura, quale risultato delle linee di sviluppo fin qui seguite.
- Esame della situazione complessiva dell'immagine urbana con riferimento alla qualità dell'abitare, all'utilizzo degli spazi e dei servizi pubblici, alla qualità dell'immagine degli accessi all'abitato, qualità dell'immagine dei bordi, ecc.
- Valutazione delle carenze infrastrutturali e di collegamento con il territorio circostante, presenti o prevedibili.
- Valutazione delle dotazioni di attrezzature e servizi.

Il quadro prescelto ha definito l'organizzazione del perimetro urbano, individuando il limite dei sistemi e degli vari spazi urbani, in base ai seguenti criteri:

- Ampliamento e rafforzamento qualitativo delle aree a fruizione collettiva, delle attrezzature pubbliche e dei servizi.
- Valorizzazione dei Centri Storici come luoghi della identità e della qualità, prevedendone un ruolo privilegiato nell'offerta degli spazi abitativi.
- Verifica degli insediamenti esterni al nucleo storico e al loro completamento e potenziamento.
- Individuazione dei caratteri, della morfologia e della tipologia delle zone abitative, da porre alla base dei modelli di sviluppo urbano.
- Individuazione delle aree di sviluppo delle attività economiche.
- Individuazione delle aree da destinare all'attività agricola.
- Individuazione degli abiti territoriali da sottoporre a salvaguardia ambientale e paesaggistica.

In questa cornice si è definita la scelta strutturale, di sostanziale continuità con il P.R.G., ma con alcune importanti correzioni in ordine allo sviluppo delle attività produttive, e i conseguenti interventi di attuazione, procedendo poi a individuare le aree opportune per gli interventi per lo sviluppo previsto per il primo decennio.

Il tessuto urbano consolidato

L'analisi delle trasformazioni urbane, compiuta attraverso la raccolta e la composizione delle fonti cartografiche, mostra che, a partire dall'inizio del secolo scorso e fino ai suoi

anni '60, l'edificazione, che era sostanzialmente limitata ai soli nuclei di antica formazione, ha avuto un primo, intenso ma ben localizzato, sviluppo solo a Fonti, in coincidenza con l'avvio e il fiorire delle attività termali alle "Fonti di Gaverina".

Già nella fase calante della parabola delle attività termali, tra, il 1960 e il 1974, sorge l'albergo del Gallo d'Oro, al Colle Gallo, si completano gli insediamenti di Fonti, e si espandono, a valle, i nuclei di Piano e di Trate.

Tra il 1975 e il 1983 si ha la maggiore espansione edilizia, a monte di Piano e a valle, dove si realizzano i servizi comunali e gli impianti sportivi, tra Gaverina e Fonti, a valle di Trate, con alcuni insediamenti al Colle Gallo..

L'attività edilizia praticamente si arresta dopo il 1983, limitandosi all'estensione degli impianti sportivi e ad alcuni sporadici interventi.

I caratteri complessivi dell'edificato hanno in generale una qualità non particolarmente elevata, ed è quindi opportuna una nuova prospettiva di interventi di trasformazione per condurre, attraverso nuove modalità di Governo del Territorio e nel quadro di un nuovo rapporto di sussidiarietà tra pubblico e privato, alla riqualificazione dell'intero contesto dei Tessuti Consolidati, proponendo nuovi interventi di elevata qualità architettonica ed urbana, e contribuendo a ridurre l'occupazione di nuove aree esterne, e in definitiva il consumo di suolo.

Caratteri insediativi e componenti edilizie

I caratteri insediativi e le componenti edilizie del territorio soggetto al Piano delle Regole sono stati così individuati:

Sistema degli insediamenti residenziali

Il sistema degli insediamenti residenziali esistenti è costituito da due diverse componenti, presenti ed identificabili sul territorio, che possono essere individuate come "Ambiti della città storica" e "Ambiti della città consolidata".

La "Città Storica"

L'approfondimento dell'analisi degli ambiti che possono essere definiti come "Città storica" è stato condotto a partire dagli elementi cartografici disponibili ed in particolare dalla serie dei Catasti storici, della verifica della cartografia IGM, dalla prima levata fino alla metà del secolo scorso.

Dall'esame della cartografia si è potuto constatare che fino ad oggi il sistema insediativo della città storica è rimasto sostanzialmente inalterato, anche se numerosi sono stati gli

episodi di trasformazione edilizia, che tuttavia non hanno inciso significativamente sull'impianto morfologico sul tessuto urbano di antica formazione.

Il Piano delle Regole ha proceduto poi alla valutazione specifica dei caratteri dell'edificazione, peraltro tenendo nella dovuta considerazione le analisi già condotte a suo tempo in sede di redazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica, che hanno consentito una complessiva azione di riqualificazione, consegnando al presente nuclei di Antica Formazione in gran parte recuperati, riqualificati e rivitalizzanti.

Si sono individuate una serie di diverse tipologie di presenze architettoniche ed edilizie che sono state sintetizzate in apposita cartografia.

A ciascuna di tali tipologie sono stati attribuiti specifici gradi di intervento che, a partire dall'individuazione di edifici da assoggettare a tutela assoluta, si articolano secondo gradi che consentono progressive maggiori possibilità di trasformazione, fino alla possibilità di effettuare alcuni interventi di demolizione e ricostruzione laddove lo stato di fatiscenza degli edifici o la già avvenuta trasformazione degli stessi in tempi recenti abbiano determinato condizioni di degrado fisico, architettonico e ambientale, tale da rendere necessaria una operazione di rinnovo e riqualificazione. Per ogni edificio è stata redatta una scheda che ne descrive i caratteri e che dispone specifiche prescrizioni per gli interventi ammissibili secondo il relativo grado d'intervento.

A tali schede si rimanda per una più approfondita e dettagliata conoscenza dei caratteri, della qualità e delle connotazioni architettoniche, tipologiche, statiche, documentarie, di questo patrimonio che la Comunità di Gaverina Terme ha saputo fino ad ora positivamente conservare e in parte riqualificare.

La "Città consolidata"

Analogamente agli approfondimenti effettuati sugli insediamenti urbani di antica formazione, è poi stata condotta l'analisi urbana ed edilizia del territorio, che è stato oggetto a partire dagli anni 70, di una considerevole crescita degli insediamenti urbani residenziali.

La crescita degli insediamenti residenziali è avvenuta, a partire dal 1977, sulla base di un Regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, che presentava un'ampia previsione edificatoria per vasti comparti, basata su una struttura normativa molto semplice, quale appunto era quella connessa al solo Regolamento Edilizio.

Ciò ha determinato quindi il diffondersi dell'attività edificatoria in maniera a volte episodica, non sempre coordinata e spesso disomogenea sotto il profilo degli impianti morfologici, delle tipologie edilizie e della qualità architettonica.

Per questa ragione l'analisi effettuata ha cercato di individuare all'interno del tessuto urbano consolidato le varie caratterizzazioni dei tessuti insediativi, perimetrando comparti all'interno dei quali sono solo in parte verificabili una omogenea densità edificatoria ed elementi di omogeneità degli impianti morfologici, dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie.

Ciò ha condotto a suddividere il territorio residenziale urbanizzato in una serie di comparti secondo la seguente classificazione:

- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano a media densità.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali anche pluripiano interne a singoli lotti.
- Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati.
- Insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito montano.
- Aree con tipologie edilizie diverse dalla residenziale da riqualificare.

Il consumo di suolo

Il PGT ha assunto come elemento di riferimento la necessità di contenere quanto più possibile il consumo di suolo, in conformità agli indirizzi della L.R. 12.

Per tale ragione si è prevista la possibilità di favorire l'incremento dei volumi esistenti piuttosto che ricorrere a nuovi interventi di espansione, negli ambiti in cui ciò è compatibile con le tipologie edilizie presenti.

Il contenimento del consumo di suolo è stato tuttavia perseguito già a partire dalle scelte strategiche del Documento di Piano, che non prevede Ambiti di Trasformazione in zone non urbanizzate, contenendo gli Ambiti di Trasformazione in aree già previste di espansione dal P.R.G. (che peraltro vengono confermate solo in parte), e, in genere i nuovi insediamenti residenziali in aree interstiziali o di frangia dell'edificato.

Sempre nell'ottica del contenimento del consumo di suolo si pone infine la scelta di non utilizzare nel P.G.T. tutte le possibilità edificatorie che i calcoli dello sviluppo possibile avrebbero consentito, pur all'interno di un quadro complessivo di sostenibilità.

Il Piano delle Regole, in ossequio alle scelte strategiche del Documento di Piano, elimina esclude completamente nuove aree di espansione degli ambiti produttivi.

Il sistema delle attività economiche

Per quanto concerne il sistema degli insediamenti per le attività economiche sono stati individuati l'unica attività produttiva in sede propria, a sud del nucleo di Gaverina, prendendo atto che le rimanenti attività produttive (deposito edile a ovest di Gaverina pochissime attività commerciali, sono armonicamente inserite nell'ambito del tessuto residenziale.

Come già previsto dal Documento di Piano si esclude l'insediamento di medie o grandi strutture commerciali, che comunque non avrebbero alcun presupposto economico e graverebbero eccessivamente sul sistema della mobilità e dei parcheggi, risultando fuori scala rispetto alle dimensioni dell'urbanizzato residenziale.

Il sistema dei servizi

Benché il tema dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture sia di competenza del Piano dei Servizi, la necessità di rappresentare i caratteri complessivi di organizzazione delle funzioni presenti sul territorio all'interno degli ambiti di tessuto urbano consolidato ha determinato la localizzazione, anche nella cartografia del Piano delle Regole, dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Ovviamente tale individuazione non ha, all'interno del Piano delle Regole, alcuna incidenza di carattere progettuale e normativo.

Per questa ragione il sistema dei servizi è stato distinto, nell'analisi relativa alle caratteristiche insediative, secondo tipologie che non fanno riferimento al tipo e alla qualità delle funzioni ma semplicemente ai caratteri insediativi rispetto alla presenza o meno di edificazione. e alla specificazione degli ambiti caratterizzati dalla presenza di attrezzature tecnologiche, che devono costituire elementi di attenzione rispetto alle scelte localizzative inerenti le aree circostanti.

Il sistema agricolo e ambientale

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. Anche in questo caso le tavole relative ai sistemi insediativi disciplinate dal piano delle regole non potevano non riportare il quadro della struttura ambientale e paesaggistica all'interno del quale gli insediamenti sono inseriti.

Tale quadro è stato definito attraverso una serie di macroelementi che nella cartografia sopra indicata sono stati così individuati:

- Ambiti di elevata naturalità, di cui all'Art. 17 del P.T.R, di elevato valore naturalistico, paesaggistico e ambientale
- Ambiti agricoli dei versanti collinari, di valenza paesaggistica e ambientale.
- Ambiti boschivi, di valenza paesaggistico ambientale.
- Aree delle morfologie spondali - Fasce di bordo fluviale.
- Corridoi ecologici.
- Aree verdi a parco urbano.
- Giardini privati di valenza ambientale.
- Edifici isolati in ambiti collinari.
- Edifici isolati in ambiti agricoli.
- Ambiti di riqualificazione ambientale.
- Ambiti con presenze di elementi di degrado ambientale.

Aree destinate all'attività agricola

Come già indicato nella relazione al Documento di Piano, le indagini confermano la sostanziale tendenza alla prosecuzione delle attività in essere, pur rilevandosi una consistente diminuzione del numero delle aziende agricole, che tuttavia si riferisce più alle aziende di piccola dimensione, e a conduzione spesso personale, prive di un effettivo valore economico, che vengono man mano abbandonate per il pensionamento, o il decesso, del conduttore, spesso unico lavoratore dell'azienda.

La quota di popolazione che si dedica alle attività agricole, pure in diminuzione, rimane consistente.

Le indagini effettuate confermano la sostanziale tendenza alla prosecuzione delle attività in essere, e al loro consolidamento, pur rilevandosi una consistente diminuzione delle aziende agricole,

La diminuzione del numero di aziende non deve far infatti ritenere che sia in atto un fenomeno di abbandono dell'attività particolarmente accelerato, in quanto si riferisce più alle aziende di piccola dimensione, e a conduzione spesso personale, prive di un effettivo valore economico, che vengono man mano abbandonate per il pensionamento, o il decesso, del conduttore, spesso unico lavoratore dell'azienda.

In queste condizioni, uno degli obiettivi del P.G.T. deve essere quello di creare le condizioni non tanto per un'inversione della tendenza alla diminuzione delle attività, quanto per il consolidamento dello stato di fatto, limitando da una parte l'uso del suolo per destinazioni diverse da quella agricola, e dall'altra favorendo il recupero delle costruzioni agricole e la realizzazione delle infrastrutture minime, che rendano appetibile, o accettabile, l'occupazione, ed economicamente validi gli investimenti nel settore.

Si deve invece segnalare la presenza, da qualche anno, di una nuova attività agricola, esercitata da una Cooperativa, che, oltre agli obiettivi della produzione strettamente agricola si occupa esplicitamente della valorizzazione del territorio e della diffusione della conoscenza dei metodi agricoli tradizionali, con finalità quindi anche culturali e di valorizzazione turistica del territorio, con iniziative ritenute valide e finanziate dalla Regione Lombardia con fondi comunitari. Tale attività costituisce una significativa evoluzione del sistema agricolo, e viene incentivata dal P.G.T., che la considera anche significativa per il Piano dei Servizi, per le sue implicazioni culturali e turistiche.

Gli insediamenti residenziali

Nuclei di antica formazione

Il recupero dei Centri Storici è stato oggetto dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Gaverina Terme, fin dalla fase di definizione del P.R.G. 1995.

Nel P.R.G. è stata effettuata una dettagliata analisi (peraltro assunta anche dal P.G.T.), corredata di schede di analisi e di prescrizione, che definivano per ciascun edificio la categoria di intervento e le modalità specifiche per il recupero. In ogni momento della gestione degli interventi edilizi sul patrimonio di antica formazione, è stata posta attenzione a favorire la qualità degli interventi di recupero.

Il problema del recupero dei Centri Storici è comunque questione di ordine generale che, pur se di grande importanza per il Comune di Gaverina Terme, appartiene ad una problematica che ha connotazioni estese a tutto il territorio nazionale.

La questione è stata più volte trattata anche a livello legislativo (legge 457/78, art. 17; Legge Regionale n. 51/75; riforma della legge 1089/39 e 1497/39; riforma regionale della legge urbanistica, ecc.) ed è presente in modo vivace nel dibattito culturale degli ultimi decenni.

Per incentivare il recupero dei Centri Storici non è sufficiente una politica tesa a favorire il mantenimento dei nuclei familiari ancora presenti, ma occorre individuare i mezzi e gli strumenti necessari per incentivare il ritorno e l'inserimento di nuovi nuclei familiari all'interno degli edifici e degli alloggi vuoti presenti nel tessuto di antica formazione.

Si tratta quindi di rendere il Centro Storico competitivo, in termini culturali, sociali, economici, e di mercato, rispetto alle zone di espansione.

L'Amministrazione Comunale ha quindi riconfermato 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, individua, attraverso la propria normativa, una decisa semplificazione delle procedure, favorendo il più possibile l'intervento diretto anziché quello soggetto a preliminare strumentazione attuativa (P.P., P.R.), che è stata considerata indispensabile solo nel caso si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica, peraltro non previsti dal P.G.T.

Immobili soggetti a tutela

Gli immobili assoggettati a tutela specifica sono ben pochi, e tuttavia relativamente numerosi sono gli edifici che presentano elementi di importanza storica e architettonica, e sono stati tutti individuati nello Studio Paesaggistico allegato al Documento di Piano.

Per questi edifici il Piano delle Regole ha definito modalità di intervento sia nella normativa relativa ai nuclei di antica formazione, sia nella disciplina inerente la valorizzazione degli ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.

Interventi negli insediamenti urbani esistenti

La formazione del Piano delle Regole si è mossa da una attenta considerazione di tutti i caratteri urbani dell'edificato e dei territori esterni, con particolare 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 in grado di rivalutarne e migliorarne le condizioni.

Il Piano delle Regole prevede la conferma dei caratteri positivi degli spazi il cui ruolo è già consolidato, interventi di rafforzamento e di ridefinizione del carattere degli spazi privi di riconoscibilità, indicazioni sui caratteri da conservare e sui modi e gli strumenti per preservarli, indicazioni per i nuovi interventi.

Sono stati individuati interventi urbanistici diversificati e indirizzi normativi articolati da applicare alle diverse situazioni urbane per le operazioni di conservazione o di rinnovo, sia

con prescrizioni generali sia con prescrizioni specifiche che dovranno formare uno strumento di controllo ambientale complessivo.

Sono stati considerati i seguenti indirizzi generali per gli interventi:

a - zone urbane da conservare e valorizzare

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

b - zone urbane da trasformare

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

Gli insediamenti recenti

Posta la scelta preliminare del recupero dei Centri Storici, il progetto di Piano ha quindi individuato gli ambiti urbani omogenei che costituiscono l'articolazione del sistema degli insediamenti residenziali presenti, sviluppatisi prevalentemente dal dopoguerra in poi, e delle aree di completamento che si definiscono secondo le seguenti articolazioni:

- a) Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano a media densità.
- b) Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali anche pluripiano interne a singoli lotti.

La maggior parte delle aree residenziali del territorio comunale, soprattutto quelle sviluppatesi dagli anni 70 in poi, sono state individuate come zone residenziali di contenimento allo stato di fatto: per esse prevale infatti il concetto di conferma e mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che una radicale trasformazione dell'impianto urbanistico.

Si ritiene infatti 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 interventi di ristrutturazione urbanistica, che non troverebbero oggi alcuna possibilità di reale attuazione.

Si è ritenuto comunque di distinguere ulteriormente in due fasce di caratterizzazione i comparti edificati, in funzione delle peculiarità morfologiche, delle tipologie edilizie e delle densità insediative in essi presenti.

Benché si tratti, in generale, di zone sostanzialmente sature di edificazione, il Piano ha ritenuto opportuno prevedere che gli edifici esistenti possano subire alcuni interventi di ampliamento, finalizzati soprattutto a consentire gli adeguamenti necessari a soddisfare i fabbisogni minuti degli abitanti già insediati, evitando che l'impossibilità di soddisfare piccole esigenze costringa a spostamenti e a più gravose occupazioni del suolo con interventi di edificazione ex novo.

Gli ambiti di ristrutturazione

Il Piano delle Regole individua un ambito di ristrutturazione del tessuto urbano consolidato, che si riferisce all'insediamento "turistico" di Faisecco. Si tratta di un ambito fortemente degradato, per il quale sono necessarie consistenti operazioni di riqualificazione, che il Piano delle Regole incentiva nelle norme di attuazione subordinando ogni possibile ampliamento alla riqualificazione del comparto, e al suo completamento che adeguati servizi e opere di urbanizzazione.

Gli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano ha individuato cinque ambiti di trasformazione su aree tutte coincidenti con ambiti di espansione già previsti dal P.R.G. vigente, peraltro non tutti riconfermati. Il Piano delle Regole conferma e ribadisce, anche in normativa, le caratteristiche dimensionali e le indicazioni progettuali stabilite dal Documento di Piano.

Edifici sparsi in ambito agricolo e collinare

Sotto il profilo della qualità va inoltrare considerata la questione del recupero e della valorizzazione del patrimonio rurale sparso che è presente e diffuso anche all'interno del territorio di Gaverina Terme, deve essere attentamente considerata, anche sotto il profilo della qualità complessiva e della cura del territorio.

Questo patrimonio, che sta progressivamente perdendo la propria utilità per le esigenze di una conduzione agricola di tipo imprenditoriale, ha subito interventi di progressiva perdita dell'immagine e di molti dei caratteri originari, sia per i tentativi di adattare volumi ormai inadatti per una efficiente conduzione agricola, sia per il progressivo abbandono di alcune delle parti dell'edificato che ha causato e continua a causare forme di degrado sempre più accentuato.

Sotto questo profilo si è verificato che non esiste un vero e proprio problema di salvaguardia di un edificato rurale storico le cui connotazioni sono, per dimensioni e qualità, marginali. Il Piano intende quindi recepire e confermare le nuove possibilità di intervento, anche a fini diversi dall'agricoltura, sugli immobili siti in zona agricola e di salvaguarda ambientale.

Le quantità previste di nuova edificazione

Oltre ai sei ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, gli interventi relativi alle possibilità di nuova edificazione sono stati previsti, come già ricordato, all'interno del territorio già urbanizzato e allocati in aree libere interstiziali o di frangia dell'edificato.

Tali interventi sono stati dimensionati in maniera quantitativamente attenta e prevedono complessivamente un potenziale edificativo inferiore ai massimi definiti negli studi sulle previsioni di sviluppo per il prossimo decennio, attestandosi a un dato che si definisce su una prospettiva di 5 anni, e consentendo così una più agevole possibilità di definizione delle scelte del Documento di Piano del successivo quinquennio, e la possibilità di accoglimento di osservazioni giustificate.

Il fabbisogno stimato dal Documento di Piano è, per il decennio, di per 163 nuove abitazioni per la residenza stabile, mentre non si prevede la necessità di nuove abitazioni per la residenza turistica.

Il Piano delle Regole prevede le seguenti quantità:

- Nuove abitazioni dal recupero dei centri storici e da ampliamenti dell'edificato consolidato	9
- Nuove abitazioni nei comparti di completamento e di riqualificazione urbana	2
- Nuove abitazioni su lotti liberi dell'edificato consolidato	12
- Nuove abitazioni negli ambiti di trasformazione	64
- Nuove abitazioni su aree libere già previste dal P.R.G. o di frangia	<u>35</u>
Totale abitazioni per residenti	<u>122</u>

I volumi previsti per abitazioni per residenti sono complessivamente di 36'431 mc.

Il potenziale decennale aggiuntivo previsto dal Documento di Piano, come già detto, è di 151 nuove abitazioni, pari a mc 44'912.

Per gli Ambiti di Trasformazione e per il comparto di riqualificazione urbana soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, viene prevista e prescritta l'adozione dei meccanismi di perequazione, individuati dalla disciplina del presente Piano delle Regole, in modo che ciascuna proprietà interna all'area oggetto di Piano Attuativo abbia lo stesso trattamento indipendentemente dalla quantità di aree pubbliche da realizzare e da altri oneri per interventi di interesse pubblico previsti a carico degli interventi.

Gli insediamenti produttivi

Il Piano delle Regole conferma le attività produttive, artigianali e di servizio, che sono presenti nel tessuto urbano consolidato, e che con questo si integrano senza creare problematiche o effetti negativi.

Il Piano delle Regole prevede specifiche norme di riqualificazione ambientale per l'ambito produttivo esistente a margine ovest del nucleo di Gaverina, ai fini di un suo più corretto inserimento paesaggistico e ambientale.

Gli insediamenti commerciali

Il Documento di Piano ha individuato i caratteri, le tipologie e le modalità di insediamento delle attività commerciali all'interno del territorio, escludendo l'insediamento di attività commerciali di dimensioni superiori a quelle di vicinato.

Il Piano delle Regole non individua specifici ambiti urbani nei quali collocare interventi ad esclusiva destinazione commerciale, ma consente l'insediamento di tali attività, attualmente scarsissime e che quindi si intende favorire, nell'intero ambito residenziale

Le aree di degrado e di riqualificazione ambientale e paesaggistica

Il Piano delle Regole evidenzia gli insediamenti (allevamento bovini, dismesso, al Colle Gallo e deposito a Fonti) nei quali sono presenti situazioni di degrado ambientale e paesaggistico, definendo le norme per garantirne un adeguato processo di riqualificazione. Inoltre il Piano delle Regole limita la tipologia delle attività insediabili, in modo da impedire la formazione di ulteriori episodi di degrado. Il P.G.T. comunque ha definito una serie di destinazioni vietate sull'intero territorio comunale, tenendo conto sia delle problematiche della sicurezza rispetto a possibili situazioni di danno irreversibile, sia comunque degli elementi di compatibilità urbanistica con le funzioni urbane principali e di salvaguardia della qualità degli insediamenti e della loro vivibilità.

La componente naturalistica, ambientale e paesaggistica

Il PGT, in conformità alle disposizioni del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e agli indirizzi e contenuti del PTCP della Provincia di Bergamo, assume valenza di Piano Paesaggistico di dettaglio alla scala comunale. È quindi stato condotto lo studio paesaggistico del territorio, allegato al Documento di Piano. Particolare attenzione è stata posta sia nelle valutazioni dello stato di fatto degli elementi ambientali e paesaggistici presenti sul 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 paesaggistica presenti nel territorio.

Le valutazioni effettuate, e le indicazioni progettuali generali del quadro delineato dal presente documento e quelle specifiche del Piano delle Regole si sono fondate sul concetto di paesaggio già individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,

cioè quello di un contesto complessivo nel quale si attua e si sviluppa la vita delle popolazioni, assumendo come criterio fondamentale la valutazione e la definizione degli elementi che conservano ancora i caratteri della naturalità e di quelli che si sono strutturati attraverso le modificazioni indotte dal processo di antropizzazione.

Si sono quindi valutati tutti gli elementi con valenza paesaggistica e ambientale, e per essi sono stati definiti gli elementi di tutela, valorizzazione e riqualificazione. In particolare si sono considerati, negli ambiti edificati, gli elementi di elevata o particolare qualità (Centri Storici, insediamenti rurali), e gli ambiti prevalentemente non edificati, portatori di valenze del paesaggio antropico o di valenze più peculiarmente naturalistiche, ambientali e paesaggistiche.

Si sono individuati anche tutti gli elementi puntuali riscontrabili sul territorio, dalle emergenze architettoniche e storiche a specifici ambiti di naturalità, e a particolari situazioni paesaggistiche e naturalistiche, quali i filari, le macchie boscate, ecc.

Il paesaggio agrario è stato considerato nel suo complesso come contesto e tessuto connettivo delle valenze ambientali e paesaggistiche, e perciò sono stati individuati gli elementi progettuali e normativi finalizzati a garantire che l'attività possa continuare a svolgersi e crescere, nel rispetto dei criteri di compatibilità ambientale e paesaggistica e di riqualificazione degli elementi di degrado.

Per gli ambiti di particolare pregio naturalistico e ambientale costituiti principalmente dagli ambiti di elevata naturalità di cui all'Art 17 del P.T.R., ma anche dai versanti boscati, e in generale, da tutto il territorio non strettamente urbanizzato, si è avuta particolare cura nel dettare specifiche norme di salvaguardia e di tutela della biodiversità, con particolare riguardo alle fasce fluviali del reticolo minore, che costituiscono elemento fondamentale a tutela della biodiversità.

Di seguito si illustrano i singoli aspetti tematici che sono stati considerati rimandando, per una complessiva comprensione dei caratteri progettuali della componente paesaggistica, agli elaborati grafici degli atti del P.G.T. e ai contenuti specifici introdotti nelle norme di attuazione.

La struttura delle componenti ambientali e paesaggistiche

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

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

I requisiti qualitativi degli interventi sono individuati in normativa e saranno ulteriormente specificati 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, e specifiche prescrizioni e indicazioni per il tema dell'efficienza energetica.

Per alcuni ambiti ed episodi edilizi vengono previste specifiche prescrizioni per interventi di riqualificazione dell'esistente e di integrazione paesaggistica. La cartografia del Piano, nelle sue articolazioni inserite nel Documento di Piano, nella componente ecologica del Piano dei Servizi e nelle tavole tematiche del Piano delle Regole, consente di disporre di un apparato descrittivo e rappresentativo che confluisce poi nella Carta del Paesaggio.

Per giungere a tale esito progettuale si è provveduto anche a distinguere il territorio per ambiti omogenei di sensibilità paesaggistica (Tavola SP5), individuando i luoghi che contribuiscono a definire l'identità del territorio e, per successive graduali valutazioni, ad identificare i luoghi della qualità puntuale, fino alle zone di omogeneità, e quelle del degrado, per le quali è prevista la riqualificazione.

La carta della sensibilità paesaggistica è stata redatta tenendo conto dei diversi aspetti relativi all'approccio alla valutazione del paesaggio, da quello "sociale partecipativo" a quello "percettivo simbolico" e a quello "primitivo", in modo da evidenziare tutti gli elementi che ciascuna delle modalità di visione poteva consentire di apprezzare.

Ambiti di particolare significato per la salvaguardia paesaggistica e ambientale

Sulla scorta dei principi e degli indirizzi sopra enunciati il Piano delle Regole ha individuato l'insieme delle articolazioni di maggior dettaglio in tema di salvaguardia ambientale e paesaggistica, che costituiscono nel loro insieme la "componente paesaggistica del P.G.T."

In primo luogo sono state evidenziate e disciplinate tutte quelle parti del territorio non urbanizzato che mantengono forti caratteri di naturalità e significative valenze per la definizione dei caratteri del paesaggio, e quindi:

- Gli ambiti agricoli dei versanti collinari di rilevanza paesaggistica e ambientale, che, con le loro specificità e gli edifici agricoli isolati, costituiscono il fondale prospettico dell'insediamento urbano, e ne definiscono la qualità.
- Gli Ambiti boscati e gli ambiti dei prati stabili infraboschivi, di valenza paesaggistica ambientale, all'interno dei quali si è prevista la conferma e il mantenimento della differenziazione delle specie arboree esistenti, che costituisce uno degli elementi essenziali della percezione visiva del paesaggio.
- Le aree e fasce delle morfologie spondali, da valorizzare con interventi di recupero e riqualificazione fruitiva, di grandissima importanza anche per la tutela della biodiversità.
- Gli ambiti di elevata naturalità di cui all'Art. 17 del P.T.R., soggetti a tutela assoluta per il loro altissimo valore naturalistico, oltre che paesaggistico e ambientale.

Sotto il profilo delle componenti urbanistiche e architettonico-edilizie il Piano delle regole ha individuato tutti gli elementi che determinano la caratterizzazione del "paesaggio costruito", a cominciare dagli ambiti urbani di antica formazione, la cui conservazione e rivitalizzazione è da molti anni un obiettivo specifico dell'Amministrazione Comunale, e che si presentano in effetti come elementi in buono stato di conservazione, in parte recuperati.

Il sistema del verde

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

- Conferma delle aree a verde pubblico e sportivo esistenti nell'ambito urbano, e loro estensione, particolarmente nel contesto asse Fonti - Trate, in modo da realizzare un diffuso sistema fruitivo di spazi pubblici lungo
- Conferma della cintura prativa e boschiva dell'abitato, come connessione col verde primario delle zone boschive.

Al di là delle specifiche destinazioni d'uso, a questo sistema è demandato il ruolo di elemento di definizione spaziale dei limiti della città e di luogo ad elevata fruizione complessiva.

Il sistema del verde ricomprende, ovviamente, anche le presenze puntuali e diffuse, sia esistenti sia previste in sede progettuale, in grado di porsi come "verde di quartiere" nonché i più specifici elementi di arredo per strade, piazze, luoghi urbani.

E' di grande importanza, inoltre, il ruolo ambientale del verde privato di pertinenza degli edifici, e in particolare del Parco delle Terme, soprattutto nelle zone urbane a morfologia consolidata, ed è essenziale salvaguardarne e valorizzarne la presenza.

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

La sensibilità paesaggista dei luoghi

La carta individua in sintesi i livelli della sensibilità paesaggistica di tutti gli ambiti del territorio di Gaverina Terme.

Gli elementi di sensibilità molto elevata sono costituiti dalle alte fasce collinari e montane, e dal ricco patrimonio dei verdi boschivi e dei prati di versante, e quindi dalla massima parte del territorio comunale. Sensibilità elevata, anche se meno direttamente percepibile alla distanza "panoramica" presentano le fasce inferiori dei versanti, e la cintura prativa dell'abitato, e, ovviamente, i nuclei di antica formazione.

Elemento di sensibilità media è costituito dal tessuto urbano consolidato di più recente formazione.

Le aree agricole

In anni ormai fortunatamente lontani, la Pianificazione urbanistica tendeva a definire gli ambiti da destinare alle attività agricole (zone agricole E) attraverso un'operazione "in negativo", definendo di fatto come zone agricole tutte le aree che rimanevano dopo la definizione e il dimensionamento degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ecc.

La pianificazione urbanistica era spesso orientata a definire, soddisfare e coordinare tutte le destinazioni d'uso dei suoli per i vari tipi di edificazione, in funzione delle specifiche esigenze di ciascuna destinazione d'uso e in rapporto alla sua localizzazione, estensione e infrastrutturazione.

La crescente sensibilità verso i problemi del paesaggio e dell'ambiente 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 (anche se lo è ancor più per i paesi della pianura).

- L'attività agricola costituisce ancora oggi, malgrado le numerose problematiche e contraddizioni, l'unico reale presidio per il mantenimento dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente rurale, e resta perciò il principale strumento per la loro salvaguardia e valorizzazione, e per la salvaguardia degli elementi di naturalità presenti sul territorio.

L'attuale pianificazione urbanistica, al contrario, considera il territorio non urbanizzato (con le sue componenti agricole, paesaggistiche e naturali) come un bene soggetto a consumo, e riconosce che tale consumo costituisce un atto irreversibile di depauperazione di tale patrimonio, e quindi procede all'inverso, con la preliminare ricognizione del territorio per verificarne le valenze ambientali e paesaggistiche e gli elementi di naturalità ancora presenti, e per valutare le qualità intrinseche e le potenzialità dei terreni ancora utilizzati dall'agricoltura.

Quindi, in presenza delle valutazioni quantitative circa il fabbisogno di volumi residenziali, produttivi, commerciali ecc., prima di individuare la definitiva collocazione ed estensione delle aree da destinarsi a tali funzioni, e dopo il riconoscimento delle potenzialità ai fini della conduzione agricola delle aree inedificate, e delle necessità di salvaguardia paesaggistica e ambientale, si opera una scelta consapevole tra le diverse esigenze e necessità, individuando la necessità prevalente in base ad una comparazione di valori che dovrà trovare ampia e specifica giustificazione.

I criteri di localizzazione delle varie destinazioni dei suoli sono stati quindi definiti effettuando due diverse perimetrazioni:

- La prima che ha considerato i perimetri delle aree agricole secondo una valutazione dei suoli rispetto al valore produttivo e culturale ("Ambiti agricoli della valorizzazione e della conoscenza della coltura agricola tradizionale").
- La seconda che ha valutato i perimetri delle zone che presentano ancora connotazioni e valori naturalistici.

Dalla sovrapposizione di queste situazioni sono emersi i punti nei quali si sovrappongono elementi tra loro in contrasto e che quindi hanno richiesto di determinare una scala di priorità per la scelta della destinazione ritenuta più adeguata in termini di priorità.

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

All'agricoltura viene 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 non soggette a trasformazione urbanistica

L'art. 10 della L.R. 12/2005 prescrive che, laddove se ne ravvisi la necessità il Piano delle Regole individua le "aree non soggette a trasformazione urbanistica". Per tale individuazione si può fare sostanzialmente riferimento a situazioni connesse a ragioni di carattere geomorfologico o alla presenza di rischio idraulico o geologico o ad altri elementi che rendano problematiche previsioni urbanistiche che possano comportare modificazioni dello stato dei luoghi e dei suoli.

Le analisi condotte sul territorio hanno, tra l'altro, individuato la presenza di numerose particolari di problematicità, anche riguardanti il territorio urbanizzato, e tali ambiti di particolare sensibilità o precarietà idrogeologica e geomorfologica sono stati accuratamente indagati nell'ambito dello studio sulla componente geologica del P.G.T., approvato dalla Regione Lombardia.

A queste si aggiungono quelle parti di territorio che per configurazione morfologica, elementi altimetrici e di acclività e prossimità alle aste fluviali e dei corsi d'acqua possono essere soggette a situazioni di pericolosità.

Gli elaborati di progetto individuano in maniera specifica e dettagliata le parti di territorio che, anche laddove siano state disciplinate in rapporto a destinazioni agricole o ad elementi di riqualificazione e recupero di carattere ambientale e paesaggistico 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, come specificamente consentito dall'art. 10, comma 4, lettera c) della L.R. 12/2005.

Sono comunque aree non soggette a trasformazione urbanistica anche tutte le aree di protezione naturalistica e ambientale, e quelle di protezione paesaggistica .

Le norme di attuazione del Piano delle Regole

Componente non secondaria della pianificazione, e del Piano delle Regole, è la definizione complessiva delle Norme di Attuazione, che costituiscono di fatto il “regolamento” necessario per rendere attuabili gli interventi e per la loro corretta realizzazione.

Si è quindi definito 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:

- Introduzione di tutti gli elementi, anche fortemente innovativi, che sono necessari a garantire la gestione del territorio secondo le particolari e significative peculiarità del Piano introdotte dalla Legge Regionale 12/2005, e in coerenza con i principi da questa affermati, in ordine particolarmente alla compensazione, all’incentivazione e alla perequazione urbanistica, e agli elementi inerenti la sostenibilità, la partecipazione, la collaborazione e la flessibilità.
- Definizione di 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 più facile approccio da parte dei Cittadini e del tecnici, a una disciplina che presenta caratteri di rilevante diversità gestionale e operativa rispetto alla tradizionale struttura delle norme di attuazione dei P.R.G. previgenti.

AMBITI RESIDENZIALI

LOCALITA'	AREE		SUPERFICIE (mq)	INDICE VOLUMETRICO		VOLUME PREVISTO (m3)	TIPO INTERVENTO		ABITANTI PREVISTI
	TIPO	N°		Df	Dz		PA/PCC	CE	
Fonti	AF	1	5'382	-	-	-		*	-
Trate	AF	2	7'656	-	-	-		*	-
Gaverina	AF	3	19'267	-	-	-		*	-
Piano	AF	4	23'018	-	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RMD	1	180	1.00	-	-		*	-
Via G. Garibaldi	RMD	2	3'779	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RMD	3	583	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RMD	4	3'387	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RMD	5	1'737	1.00	-	-		*	-
Fonti	RMD	6	2'342	1.00	-	-		*	-
Via Garibaldi	RMD	7	817	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RMD	8	1'047	1.00	-	-		*	-
Fonti	RMD	9	227	1.00	-	-		*	-
V. G. Garibaldi	RMD	10	5'462	1.00	-	500		*	3
V. G. Garibaldi	RMD	11	6'444	1.00	-	-		*	-
V. G. Garibaldi	RMD	12	8'966	1.00	-	1'800		*	12
V. G. Garibaldi	RMD	13	6'239	1.00	-	1'000		*	7
V. P. Giovanni XXIII	RMD	14	1'358	1.00	-	-		*	-
Via Piave	RMD	15	2'534	1.00	-	-		*	-
V. P. Giovanni XXIII	RMD	16	1'115	1.00	-	-		*	-
Via Toreto	RMD	17	2'235	1.00	-	-		*	-
Via Toreto	RMD	18	1'263	1.00	-	-		*	-
Altino	RMD	19	808	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RMD	20	521	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RMD	21	1'387	1.00	-	-		*	-
Via Carso	RMD	22	8'215	1.00	-	-		*	-
Via Vittoria	RMD	23	2'599	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RMD	24	5'204	1.00	-	-		*	-
Via Moro	RMD	25	1'843	1.00	-	-		*	-
Via Moro	RMD	26	1'924	1.00	-	1'152		*	8
V. S. Vittore	RMD	27	365	1.00	-	-		*	-
V. S. Vittore	RMD	28	514	1.00	-	-		*	-
V. S. Vittore	RMD	29	375	1.00	-	-		*	-
V. S. Vittore	RMD	30	4'665	1.00	-	-		*	-
V. S. Vittore	RMD	31	2'834	1.00	-	-		*	-
V. S. Vittore	RMD	32	1'348	1.00	-	300		*	2
V. S. Vittore	RMD	33	3'025	1.00	-	-		*	-
Via Spini	RMD	34	449	1.00	-	-		*	-
Via Spini	RMD	35	331	1.00	-	-		*	-
V. Colle Gallo	RMD	36	2'952	1.00	-	-		*	-
V. Colle Gallo	RMD	37	3'786	1.00	-	-		*	-
V. Colle Gallo	RMD	38	1'664	1.00	-	-		*	-
V. Colle Gallo	RMD	39	2'527	1.00	-	-		*	-
V. Colle Gallo	RMD	40	1'210	1.00	-	-		*	-
Don Bosco	RMD	41	956	1.00	-	-	*		-
Fonti	RMD	42	2'669	1.00	-	500		*	3
V. G. Garibaldi	RMD	43	4'524	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RPSL	1	2'713	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RPSL	2	3'597	1.00	-	1'500		*	10
V. Don P. Cortinovis	RPSL	3	5'536	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RPSL	4	1'277	1.00	-	-		*	-
V. S. Vittore	RPSL	5	1'653	1.00	-	-		*	-
V. Don P. Cortinovis	RGP	1	1'915	-	-	-		*	-
Via Pian Martino	RGP	2	1'533	-	-	-		*	-
Via Piave	RGP	3	836	-	-	-		*	-
Via Moro	RGP	4	1'915	-	-	-		*	-
Colle Gallo	RGP	5	4'197	-	-	-		*	-
Colle Gallo	RGP	6	11'829	-	-	-		*	-
Colle Gallo	RGP	7	3'895	-	-	-		*	-

LOCALITA'	AREE		SUPERFICIE (mq)	INDICE VOLUMETRICO		VOLUME PREVISTO (m3)	TIPO INTERVENTO		ABITANTI PREVISTI
	TIPO	N°		Df.	Dz.		PA/PCC	CE	
Via San Rocco	ALF	1	1'879	1.00	-	1'879		*	13
Via Vittoria	ALF	2	952	1.00	-	952		*	6
Via Vittoria	ALF	3	3'566	1.00	-	3'566		*	24
Via Piave	ALF	4	1'313	1.00	-	1'313		*	9
Via Garibaldi	ALF	5	708	1.00	-	708		*	5
Via San Vittore	ALF	6	808	1.00	-	808		*	5
Fonti	ALF	7	1'177	1.00	-	1'177			8
V. Don P. Cortinovis	AAE	1	4'444	-	-	-	*		-
Colle Gallo	AAE	2	1'714	-	-	-		*	-
Faisecco	RCR	1	8'458		1.00	-	*		-
Via Spini	AT	1	3'742	-	-	3'045	*		20
Via Carso	AT	2	5'246	-	-	5'246	*		35
Via Pian Martino	AT	3	5'275	-	-	5'275	*		35
Via Pian Martino	AT	4	3'855	-	-	3'855	*		26
V. P. Giovanni XXIII	AT	5	1'941	-	-	1'855	*		12
TOTALE			247'707			36'431			243

AF	Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale
RMD	Comparti residenziali con tipologie edilizie pluripiano a media densità
RPSL	Comparti residenziali con tipologie edilizie anche pluripiano interne a singoli lotti.
RGP	Comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati.
ALF	Aree libere già previste dal P.R.G. o aree di frangia correlate ad ambiti di media densità
AAE	Attrezzature alberghiere esistenti
RCR	Comparti residenziali di completamento e di riqualificazione urbana
AT	Ambiti di trasformazione

AMBITI PRODUTTIVI

LOCALITA'	AREE		SUPERFICIE (mq)	INDICE UTILIZZO		Stp PREVISTA (mq)	TIPO INTERVENTO	
	TIPO	N°		Rc	Rcz		PA/PCC	CE
Via Don Cortinovis	CP	1	3'388	0.70	-	2'372		*
Via Moro	CAR	1	4'275	0.50	-	2'138	*	
TOTALE			7'663			4'509		

CP	Comparti produttivi esistenti e confermati
CAR	Comparti artigianali di ristrutturazione