

**COMUNE DI PRADALUNGA**  
**(prov. di Bergamo)**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**AI SENSI DELLA L.R.12/2005**

**PIANO DELLE REGOLE**

Data: **LUGLIO 2010**

Aggiorn.: **MARZO 2011**

**RELAZIONE**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

**C1bis**

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO  
DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



**Lucio Fiorina - architetto**  
**Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308  
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

# INDICE GENERALE

## 1- IL PIANO DELLE REGOLE

### 2-DESCRIZIONE DEGLI AMBITI URBANISTICI DEFINITI DAL PIANO DELLE REGOLE

#### 2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URANO CONSOLIDATO

- 2.1.1 Ambiti urbani di antica formazione - A
- 2.1.2 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B1
- 2.1.3 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione estensiva – B2
- 2.1.4 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto – B3
- 2.1.5 Ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato – B4
- 2.1.6 Ambiti da assoggettarsi a Piano di Recupero –PR
- 2.1.7 Ambiti a prevalente destinazione produttiva esistente di completamento - D1
- 2.1.8 Ambiti destinati ad attività estrattiva attualmente dismessa assoggettati a contenimento dello stato di fatto. Ogni intervento è subordinato a nuovo convenzionamento – D2
- 2.1.9 Ambiti a prevalente destinazione commerciale di servizio della viabilità – D3
- 2.1.10 Ambiti a prevalente destinazione terziario direzionale e commerciale – D4
- 2.1.11 Verde privato vincolato – VP
- 2.1.12 Ambiti destinati alla sosta veicolare non di interesse pubblico
- 2.1.13 Edifici di pregio
- 2.1.14 Limite di rispetto cimiteriale
- 2.1.15 Piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione

#### 2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO AMBIENTALE

- 2.2.1 Ambiti collinari a valenza agricola e paesaggistica
- 2.2.2 Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva
- 2.2.3 Parco Locale di Interesse Sovracomunale “Naturalserio”
- 2.2.4 Ambito di opportuna istituzione PLIS delle “Pietre coti”
- 2.2.5 Edificato sparso soggetto a normativa definita da apposita scheda di intervento

#### 2.3-LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

#### 2.4- QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

## 3- DETERMINAZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

## 4- ELEMENTI ED AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA

## 5- STUDIO PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA



## 1. IL PIANO DELLE REGOLE

Questo documento è, fra i tre atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, quello considerato più familiare agli addetti ai lavori perché il più simile agli strumenti urbanistici previgenti. Con il Piano delle Regole infatti il governo del territorio si esplica attraverso una serie di norme regolamentari che definiscono nel dettaglio gli interventi ammissibili e le modalità della loro attuazione. Per questo motivo nel Piano delle Regole non si perseguono obiettivi strategici, propri del Documento di Piano, ma si definiscono strumenti e metodologie di gestione del tessuto urbano consolidato e delle aree soggette a particolari tutele. Fra queste grande importanza rivestono le zone agricole produttive, che devono essere considerate come una vera e propria zona urbanistica, al contrario di quanto generalmente accadeva con il PRG che relegava questi ambiti come zone “bianche” al pari di tutto il territorio non interessato dall’edificazione. Ora invece si rende necessario uno studio approfondito (previsto dal Documento di Piano) ed una specifica normativa delle attività agricole produttive finalizzata alla loro conservazione, protezione e sviluppo.

Come previsto per il Piano dei servizi le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non sono previsti termini di validità e sono sempre modificabili.

Nello specifico il Piano delle Regole

- a) definisce, all’interno dell’intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o

la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene specifiche prescrizioni in ordine alla componente geologica idrogeologica e sismica

e) individua le aree destinate all'agricoltura le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Anche per quest'ultima tipologia di zona, il Piano delle Regole deve definire contenuti normativi.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve individuare i nuclei di antica formazione ed identificare i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve identificare i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;

c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Ai fini della valorizzazione ambientale e paesaggistica il Piano delle Regole:

- a) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- b) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

## 2

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI URBANISTICI DEFINITI  
DAL PIANO DELLE REGOLE**

Nella suddivisione del territorio in diversi ambiti urbanistici il Piano delle Regole utilizza a volte delle sigle letterali simili alla suddivisione in zone urbanistiche dettate dal DM 1444/68. Tale riferimento, che non ha più alcuna valenza giuridica o finalità di richiamo normativo al predetto DM. 1444/68, è stato utilizzato per facilitare il riconoscimento delle specifiche caratteristiche urbanistico edilizie dei vari ambiti territoriali, essendo il riferimento letterale delle varie zone entrato ormai nell'uso comune.

Al Piano delle regole spetta il compito della definizione degli interventi ammissibili all'interno del tessuto urbano consolidato, nonché l'articolazione normativa delle aree esterne adibite all'attività agricola o tutelate per motivi paesaggistici o ambientali.

Nello specifico sono stati individuati:

**Sistema del tessuto urbano consolidato**

- ambiti urbani di antica formazione – A
- ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B1
- ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione estensiva – B2
- ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto – B3



- ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato – B4
- ambiti da assoggettarsi a Piano di Recupero - PR
- ambiti a prevalente destinazione produttiva esistente e di completamento - D1
- ambiti destinati ad attività estrattiva attualmente dismessa assoggettati a contenimento dello stato di fatto. Ogni intervento è subordinato a nuovo convenzionamento – D2
- ambiti a prevalente destinazione commerciale di servizio della viabilità – D3
- ambiti a prevalente destinazione terziario direzionale e commerciale – D4
- verde privato vincolato – VP
- ambiti destinati alla sosta veicolare non di interesse pubblico
- edifici di pregio
- limite di rispetto cimiteriale
- piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione

### **Sistema degli ambiti di interesse agricolo e paesistico ambientale**

- ambiti collinari a valenza agricola e paesaggistica
- ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva
- parco locale di interesse sovracomunale “Naturalserio”
- ambito di opportuna istituzione PLIS delle “Pietre coti”
- edificato sparso soggetto a normativa definita da apposita scheda di intervento

## **2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **2.1.1 Ambiti urbani di antica formazione - A**

Il Piano di Governo del Territorio ha riconfermato lo studio relativo ai nuclei di antica formazione ed il relativo quadro normativo allegato al PRG vigente.

Pertanto, per valutazioni approfondite sul tema si rimanda alla lettura del documento specifico.

Un'importante novità normativa è stata invece introdotta dal piano delle regole: l'attribuzione di un incentivo volumetrico pari al 15% delle volumetrie oggetto di recupero, da utilizzarsi in tutti gli ambiti definiti edificabili dal Piano di Governo del Territorio (ad eccezione dei nuclei antichi). L'incentivo volumetrico sarà attribuito ad interventi edilizi comportanti opere di ristrutturazione edilizia e/o demolizione con successiva ricostruzione, e potranno essere assegnati soltanto ad interventi su un volume edilizio non inferiore ai 1000 mc. L'uso dei volumi ottenuti con l'incentivo è normato dalle norme tecniche di attuazione del Piano delle regole.

### **2.1.2 · Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B1**

In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti inediticati, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione.

In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Sono altresì previste forme di incentivazione volumetrica secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

La superficie territoriale di questo ambito urbanistico è pari a 299.000 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 12.000 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito. Va comunque precisato che in gran parte questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG e solo in modesta parte a nuove possibilità concesse dal Piano delle Regole.

### **2.1.3 · Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione estensiva – B2**

In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione.

In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Sono altresì previste forme di incentivazione volumetrica secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

A seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni, sono state nuovamente resi edificabili alcuni ambiti stralciati in fase di adozione del PGT. Per questi ultimi l'attività edilizia è subordinata ad alcune verifiche paesistico ambientali con normativa specifica definita dalle Norme Tecniche di Attuazione

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 264.000 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 10.000 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito. Va comunque precisato che in gran parte questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG e solo in modesta parte a nuove possibilità concesse dal Piano delle Regole.

### **2.1.4 · Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto – B3**

Comprende parti del territorio già edificate ad alta densità zonale nelle quali saranno assentiti esclusivamente gli interventi edilizi ad edifici esistenti che non comportino aumenti volumetrici e della superficie coperta.

Sono altresì previste forme di incentivazione volumetrica secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 21.000 mq.

Irrilevante va considerata la capacità insediativa teorica residua dell'ambito.

### **2.1.5 · Ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a permesso di costruire convenzionato – B4**

Questi ambiti comprendono parti di territorio del tessuto urbano consolidato di frangia, dove l'edificazione non è ancora avvenuta.

L'attuazione di questa zona è subordinata a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale o in alternativa ad un atto unilaterale d'obbligo che disciplini la compensazione economica dovuta alla collettività per l'edificazione dell'area. La compensazione, in denaro, in opere o cessioni di aree, dovrà essere finalizzata al potenziamento infrastrutturale e dei servizi dell'ambito territoriale in cui si trova l'area da edificare.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 12.700 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 10.000 la capacità insediativa teorica dell'ambito

### **2.1.6 Ambiti da assoggettarsi a Piano di Recupero –PR**

Questi ambiti sono soggetti alla obbligatoria approvazione di Piani Attuativi comprensivi dell'intera zona perimetrata nella tavola di Piano delle Regole.

Ai piani attuativi è demandata la definizione planivolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti e la specificazione delle aree per la viabilità interna e per i parcheggi.

I Piani Attuativi medesimi dovranno prevedere la realizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite dalle norme del Piano dei Servizi.

Questi ambiti sono stati individuati in aree urbane per le quali si ritiene necessaria una profonda riorganizzazione urbanistica.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 2.000 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 5.000 la capacità insediativa teorica dell'ambito a destinazione residenziale. Va comunque precisato che tutte le nuove volumetrie edilizie previste derivano dal recupero di volumetrie attualmente insistenti sulle aree.

### **2.1.7 Ambiti a prevalente destinazione produttiva esistente di completamento - D1**

Comprende aree già edificate destinate ad attività produttive.

Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

L'individuazione di queste zone è sostanzialmente coincidente con gli ambiti a destinazione produttiva di completamento previsti dal PRG vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 75.000 mq.

Le norme di attuazione prevedono il completamento dei lotti non saturi secondo indici specifici.

### **2.1.8 Ambiti destinati ad attività estrattiva attualmente dismessa assoggettati a contenimento dello stato di fatto. Ogni intervento è subordinato a nuovo convenzionamento – D2**

Questi ambiti comprendono le aree destinate ad attività estrattiva Italcementi. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione dell'area è subordinato a nuovo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 153.000 mq.

### **2.1.9 Ambiti a prevalente destinazione commerciale di servizio della viabilità – D3**

In questi ambiti sono ammesse attività di servizio alla viabilità quali distributori di carburante, autolavaggi ecc..

La nuova edificazione e/o l'ampliamento delle strutture esistenti è soggetto a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La convenzione dovrà determinare la dimensione delle nuove strutture in rapporto all'effettiva necessità per l'utenza.

L'individuazione di queste zone è sostanzialmente coincidente con gli ambiti già previsti dal PRG vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 2.200 mq.

### **2.1.10 Ambiti a prevalente destinazione terziario direzionale e commerciale – D4**

Comprende aree edificate destinate ad attività terziario direzionali e commerciali, attualmente definite da una normativa specifica dettata da un PII in corso di attuazione.

In esse, alla scadenza del PII in corso, non sarà consentita la nuova edificazione ma la sola ristrutturazione degli edifici esistenti, compresa l'eventuale demolizione e successiva ricostruzione entro i limiti volumetrici e di altezza massima degli edifici preesistenti.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 1.100 mq.

Irrelevante risulta la nuova capacità insediativa teorica.

### **2.1.11 Verde privato vincolato - VP**

Il Piano delle Regole ha individuato all'interno del tessuto urbano consolidato, aree che per tipologia, caratteristiche ambientali o posizione urbanistica, siano da mantenere a verde senza possibilità di nuovi interventi edificatori.

Le norme di attuazione ammettono specifici interventi di recupero sugli edifici eventualmente presenti, con possibile aumento volumetrico fino al 5% dell'esistente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, oltre ad altra attività edilizia legata all'esecuzione di autorimesse interrato.

In queste zone è inoltre stato studiato un apposito "regolamento del verde" finalizzato ad omogeneizzare la messa a dimora di essenze arboree in ambiti urbani ma di elevato valore paesaggistico e percettivo.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 148.000 mq.

Irrelevante risulta la nuova capacità insediativa teorica.

### **2.1.12 Ambiti destinati alla sosta veicolare non di interesse pubblico**

Il Piano delle Regole individua sul territorio comunale alcune aree destinate alla sosta veicolare, derivanti dall'attuazione di atti convenzionali, ma non considerati di interesse pubblico, benché funzionali ed indispensabili alla corretta gestione dello sviluppo urbanistico della parte di territorio dove sono collocati. Pertanto queste zone sono vincolate nella loro destinazione d'uso.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 1.955 mq.

### **2.1.13• Edifici di pregio**

Il Piano delle Regole individua i beni immobili di interesse artistico e storico e/ovincolati da apposito decreto. Per tali immobili gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione della competente soprintendenza.

Il Piano delle regole riconferma le previsioni normative, dettate dal PRG vigente, relative ad alcuni edifici localizzati in ambiti del tessuto urbano consolidato assoggettati a normativa speciale definita da apposita schedatura. Questo elaborato viene riconfermato con alcune modifiche che prevedono lo stralcio di alcuni fabbricati che nel frattempo sono stati oggetto di interventi di trasformazione edilizia.

### **2.1.14 Limite di rispetto cimiteriale**

La zona di rispetto cimiteriale si estende per un'ampiezza di m. 50 dai limiti esterni dei cimiteri.

Questa zona urbanistica si sovrappone ad altri ambiti definiti dal Piano delle Regole.

In tale zona sono permesse le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie dal regolamento di polizia e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico, a parcheggio a raso e opere infrastrutturale per la viabilità.

### **2.1.15 Piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione**

Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione.

## **2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO AMBIENTALE**

### **2.2.1 Ambiti collinari a valenza agricola e paesaggistica**

Questi ambiti hanno caratteristiche idonee per essere parte integrante del tessuto agricolo locale, e la loro spiccata panoramicità le rende meritevoli di conservazione e valorizzazione paesaggistica.

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione dei fondi nonché attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 735.000 mq.

Irrilevante risulta la capacità insediativa teorica prevista in considerazione dei modesti interventi ammessi sul patrimonio edilizio presente.

### **2.2.2 Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva**

Questa tipologia di ambito è il più esteso sul territorio comunale, comprendendo di fatto quasi per intero il territorio montano e pedecollinare del paese.

Le aree boscate sono di fatto oggetto di interesse del Piano di Indirizzo Forestale, che la Comunità Montana ha in fase di predisposizione. La perimetrazione degli ambiti è stata desunta proprio dallo studio fornito dall'ente territoriale competente, al quale però il Piano di Governo del Territorio ha fatto alcune correzioni grazie ad uno studio di maggior dettaglio. All'interno delle aree boscate il Piano di Governo del Territorio individua, a grande scala, aree un tempo adibite a "castanili produttivi" ora in gran parte abbandonate. Al fine di incentivarne un importante recupero, il Piano di Governo del Territorio rimanda ad una successiva variante al Piano delle Regole, l'esatta definizione di questi antichi castanili, al



fine di poterli assoggettare ad apposite forme di incentivazione urbanistica ed a stralciarli dalla perimetrazione del Piano di Indirizzo Forestale.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 5.903.000 mq.

Irrilevante risulta la capacità insediativa teorica prevista.

### **2.2.3 Parco Locale di Interesse Sovracomunale “Naturalserio”**

Il Piano delle Regole conferma con alcune modifiche e correzioni del perimetro, la previsione del PRG vigente rispetto agli ambiti classificati come Parco Locale di Interesse Sovracomunale “PLIS Naturalserio”

Il PLIS si configura come elemento di connessione, integrazione e progettazione ambientale alla scala intermedia; le finalità delle politiche e degli interventi condotti nell’area del PLIS rivestono valenza di carattere territoriale.

Questi ambiti si sovrappongono ad altre zone urbanistiche definite dal piano. In particolare gli ambiti interni al Plis Naturalserio hanno prevalente destinazione a verde pubblico e pertanto sono definite dal Piano dei Servizi.

### **2.2.4 Ambito di opportuna istituzione PLIS delle “Pietre coti”**

Il Piano delle Regole individua le porzioni del territorio che si ritengono meritevoli di salvaguardia e valorizzazione in rapporto alla loro funzione storica di cava delle “pietre coti”.

L’Amministrazione Comunale è fortemente determinata a trovare le più efficaci forme di valorizzazione di questa importante peculiarità storica del territorio comunale, e la possibile istituzione di un PLIS minerario appare attualmente la strategia più efficace.

Queste zone si sovrappongono ad altre zone urbanistiche definite dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

### **2.2.5 Edificato sparso soggetto a normativa definita da apposita scheda di intervento**

Il Piano delle Regole individua l'edificato sparso in zona agricola, normando specificatamente ciascun edificio secondo criteri legati all'accessibilità, alla posizione, all'attuale destinazione d'uso e ad interventi già effettuati sul fabbricato negli ultimi anni.

Modesto comunque risulta l'incremento del peso insediativo previsto, considerato irrilevante al fine del dimensionamento del Piano di Governo del Territorio.



## **2.3 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI**

Il Piano delle regole definisce le tipologie di esercizi commerciali ammessi sul territorio comunale secondo uno schema definito dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Sul territorio non sono ammesse grandi strutture di vendita, mentre le medie strutture vengono consentite secondo criteri di accessibilità ed elevata dotazione di servizi.

Nelle zone residenziali sono invece consentiti soltanto nuovi esercizi di vicinato e la conferma delle strutture esistenti.



## 2.4 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati planimetrici di ogni singolo ambito definito dal Piano delle Regole.

### PIANO DELLE REGOLE

AMBITO	AREA COMPLESSIVA	LOTTE LIBERI O NUOVA SUPERFICIE EDIFICABILE	INDICE PREVISTO MC./MQ.	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA (ANCHE DI EVENTUALE RICONVERSIONE O RECUPERO)	NUOVA VOLUMETRIA DI PROBABILE REALIZZAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI	
	MQ.	MQ.	MC./MQ.	MC.	MC.	
A	61.251				2.500	
B1	299.000	22.000	1,50	26.000	14.000	PROBABILE ATTUAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI PARI AL 40 %
B2	264.000		1,00			
B3	21.000		CONT.	0		
B4	12.700		12.700	0,80		
PR	1.900	2.000	FISSO	5.000	4.000	PROBABILE ATTUAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI PARI AL 80 %
D1	75.000					
D2	153.000					
D3	2.200					
D4	1.100					
VPV	148.000					
AGRICOLE	735.000					
BOSCADE	5.903.000					
NUOVE VOLUMETRIE PREVISTE NEI PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI NON ANCORA ATTUATE				18.000	10.800	CONVENZIONATI DI RECENTE E LA LORO ATTUAZIONE SARA' DIFFERITA NEI PROSSIMI 8-10 ANNI- PROBABILE ATTUAZIONE NEI 5 ANNI PARI AL 60%
SOMMA INCREMENTI PIANO DELLE REGOLE				59.160	31.300	

Le volumetrie teoricamente insediabili in base alle previsioni progettuali del Piano delle Regole ammontano a complessivi mc. 59.160.

In realtà, come già ampiamente descritto nella relazione allegata al Documento di Piano, molte delle potenzialità volumetriche derivano dalla conferma di ambiti edificabili già previsti dal PRG vigente e che per varie ragioni sono in attesa di attuazione da molti anni. Per questo motivo si prevede una riduzione proporzionale delle potenzialità, in base a studi di realtà urbane simili, ritenendo probabile che nei prossimi cinque anni sia molto difficile assistere ad un'attuazione delle potenzialità superiore ai 30.000 mc.

Pertanto con il dato complessivo di **31.300** mc. viene stimato l'incremento effettivo del peso insediativo previsto dal Piano delle Regole nel prossimo quinquennio.

**3****DETERMINAZIONE DELLE CLASSI DI  
SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

A seguito degli studi ambientali e paesaggistici condotti dal Documento di Piano è stato possibile determinare per tutto il territorio comunale le classi di sensibilità paesistica dei luoghi.

Questa classificazione risulta indispensabile per una corretta valutazione dell'impatto paesistico dei progetti sottoposti al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

Tutti i progetti sottoposti a valutazione dovranno fare specifico riferimento alla classe di sensibilità dei siti definita dal Piano delle Regole determinando di conseguenza la matrice di impatto paesistico complessivo.

Le classi definite per il territorio comunale sono le seguenti:

**classe di sensibilità paesistica molto bassa (valore 1):**

Non individuata per il territorio oggetto di studio.

**classe di sensibilità paesistica bassa (valore 2):**

individuata generalmente per le parti di territorio appartenenti al tessuto urbano consolidato di completamento non soggetta a particolari valenze ambientali

**classe di sensibilità paesistica media (valore 3):**

individuata generalmente per le aree agricole, non edificate, negli ambiti di possibile sviluppo insediativo, nelle aree di verde privato vincolato.

**classe di sensibilità paesistica alta (valore 4):**

è stata attribuita ai nuclei storici, agli edifici vincolati ed a un loro intorno, alle aree panoramiche.

**classe di sensibilità paesistica molto alta (valore 5):**

individuata generalmente per le parti di territorio ad elevato valore ambientale e naturale come le aree verdi caratterizzate da una naturalità ancora percepita.



## 4

**ELEMENTI ED AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA**

E' compito del Piano delle Regole definire puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica ed ecologica da tutelare e valorizzare. Tali elementi ed ambiti sono definiti anche in base alle risultanze degli studi sulle reti ecologiche regionali e provinciali.

Questi ambiti sono riferiti al sistema geomorfologico, paesistico, naturalistico ed antropico.

Ogni elemento ed ambito così definito sarà oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento edilizio diretto. Dovrà essere preliminarmente condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano delle Regole evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione. Si dovrà in genere evitare la compromissione degli elementi rilevati, con interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia. Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purchè sempre di natura paesistico ambientale.

Al Piano delle Regole è stato allegato un apposito elaborato grafico dove sono stati individuati puntualmente tutti gli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica meritevoli di attenzione e/o salvaguardia. Le norme tecniche hanno definito il grado di attenzione da esercitare durante le trasformazioni urbanistiche.

**5****STUDIO PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

Dopo l'adozione del PGT è stato predisposto un approfondito studio per la valutazione di incidenza delle azioni di piano in rapporto al sito protetto di rete Natura 2000 denominato SIC Valpredina e Misma. A seguito dell'approvazione di tale studio da parte degli organi competenti sono state introdotte in normativa (criteri di attuazione e norme tecniche) alcune specifiche attenzioni riguardo le modalità di intervento in alcuni ambiti sensibili del territorio.

Pertanto si rimanda ad un'attenta lettura sia dello studio allegato al PGT che delle relative norme tecniche.

