

Comune di
Ponte Nossa

Provincia di Bergamo



PGT

Piano delle Regole

Relazione



Il Sindaco
Avv Angelo CAPELLI

Il Responsabile UTC
Dr Arch Alessandra PELLEGRINI

redazione

STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza
dr arch Venusta Cortesi

Data:
settembre 2011

Adottato con deliberazione CC n° __ del _____

Approvato con deliberazione CC n° __ del _____

Pubblicato sul BURL SI n° __ del _____

CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

1.1 PREMESSA

Il Piano delle Regole (PdR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) cui compete la disciplina delle trasformazioni sull'intero territorio comunale, con la sola esclusione di quelle previste negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano (DdP).

La disciplina del PdR unitamente a quella del Regolamento Edilizio, del Regolamento Locali d'Igiene e altri regolamenti di settore definisce le modalità d'uso e trasformazione del territorio urbanizzato (assetto "consolidato") e del territorio rurale.

Per il Comune di Ponte Nossa le scelte del PdR sono indirizzate al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a) *Contenere il consumo di suolo* limitando le nuove possibilità edificatorie alle sole aree libere infrastrutturate nel tessuto urbanizzato od immediatamente contermini.
- b) *Ridisegnare alcuni margini urbani*, specialmente ove in immediata adiacenza a nuove previsioni di razionalizzazione dell'assetto viabilistico, prevedendo spazi di mitigazione dell'impatto.
- c) *Garantire l'effettiva realizzabilità degli interventi previsti*, attraverso la semplificazione delle regole di sviluppo ed il rimando ad altri strumenti specifici (regolamento edilizio, legislazione vigente) per le prescrizioni non legate agli aspetti urbanistici.
- d) *Promuovere gli aspetti qualitativi dell'edilizia*, attraverso l'attivazione di forme di incentivazione volte alla promozione dell'edilizia bioclimatica, del risparmio energetico e del contenimento dei consumi, nonché dell'esecuzione di interventi che aboliscano barriere architettoniche, con particolare riferimento ai luoghi di pubblica utilità e di uso pubblico.
- e) *Favorire il recupero dei centri storici e gli interventi di particolare valore qualitativo*, in modo da aumentare l'offerta insediativa e promuovere una migliore *qualità urbana*, con particolare riguardo alle caratteristiche morfologiche e ambientali degli edifici e delle infrastrutture, allo stato fisico ed estetico dei manufatti, agli allineamenti ed ai fronti verso il suolo pubblico o di uso pubblico nonché all'utilizzo dei fondi.
- f) *Favorire la realizzazione di servizi e attrezzature di uso pubblico di qualità*, in termini non solo di dotazione quantitativa, ma anche di fruibilità ed accessibilità.
- g) *Favorire l'insediamento di una pluralità di funzioni*, compatibili con il carattere del tessuto urbano esistente, attraverso la valorizzazione e il consolidamento della vocazione di attrattività per le funzioni commerciali/paracommerciali ed assimilate, specie lungo gli assi della viabilità.
- h) *Mantenere i caratteri tradizionali del tessuto edificato del Centro Storico* mediante il controllo, da parte dell'AC, di ogni intervento volto a trasformare l'esistente.

- i) *Salvaguardare e valorizzare il paesaggio*: attraverso la definizione delle unità ambientali, dei gradi di sensibilità dei siti, delle norme di valenza paesaggistica, sia riferita all'ambiente naturale, sia a quello antropizzato.
- l) *Definire un più adeguato collegamento con il polo produttivo e l'alta valle*: attraverso l'indicazione e la salvaguardia delle aree del nuovo Ponte sul Serio verso l'abitato di Ponte Selva.
- m) *Conservare e valorizzare gli aspetti naturalistici ed ecologici*: attraverso la tutela delle aree a valenza naturalistica alle pendici del Corno Guazza e Pizzo Frol.
- n) *Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio storico*: attraverso l'individuazione degli elementi (anche "minori") di valore (storico, architettonico, archeologico, paesaggistico, culturale), attraverso l'applicazione di tecniche di restauro che conservino gli elementi superstiti dei caratteri edilizi, inclusi i materiali di finimenti (ABACO E VADEMECUM).

1.2 COSTITUZIONE DEL PdR

Il PdR è stato predisposto, in osservanza degli indirizzi regionali, in coerenza e relazione con le scelte pianificatorie e programmatiche contenute nel Documento di Piano, delineate a seguito della definizione del quadro conoscitivo locale e sovra locale, nonché in stretta relazione con i contenuti pianificatori e programmatori del Piano dei Servizi.

In relazione agli orientamenti di tutela ambientale e paesaggistica il PdR ha tenuto conto delle analisi territoriali, delle valutazioni in sede di VAS, delle indicazioni dello studio geologico, del PTCP della Provincia di BG.

Le indicazioni per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica sono in particolare contenute nel corpo normativo delle NTA del PdR.

1.3 ATTI COSTITUENTI IL PdR

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- ABACO/Vademecum - Allegato alle NTA
- Tavola 1pr “Classificazione del territorio comunale - ambito extraurbano”
- Tavole 2.1pr, 2.2pr “Classificazione del territorio comunale - ambito urbano”
- Tavola 3pr “Disciplina per gli ambiti di antica formazione urbana”
- Tavola 4pr “Carta della sensibilità paesistica”

L'insieme degli atti costituenti il PdR contiene le prescrizioni urbanistico-edilizie necessarie a garantire l'attuazione delle previsioni del PGT nell'ambito del tessuto consolidato e nell'ambito agricolo.

1.4 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il PdR classifica il territorio in:

- Tessuto Consolidato,
- Aree destinate all'agricoltura
- Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Entro l'ambito del Tessuto Consolidato (TC) il PdR procede ad un'ulteriore classificazione:

- Ambiti dei nuclei di antica formazione urbana “TC/A”
- Ambiti del tessuto consolidato denso “TC/B1”
- Ambiti del tessuto consolidato “TC/B2”
- Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario definito “TC/B3”
- Ambiti del tessuto consolidato a giardini, parchi ed orti “TC/B4”
- Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario da definire “TC/C”

1.4.1 Ambiti dei nuclei di antica formazione (TC/A)

Il PdR ha individuato gli Ambiti costituenti i *nuclei di antica formazione* di *Campolongo e Nossola*.

L'individuazione è stata effettuata attraverso la valutazione comparata delle indicazioni del PTCP di Bergamo, della cartografia catastale storica e delle mappe storiche di prima levata dell'IGM.

La disciplina degli interventi sugli immobili entro gli ambiti TC/A è stata definita per ciascun fabbricato, individuando la presenza di caratteristiche architettonico/compositive salienti.

Per alcuni ambiti gli interventi di trasformazione sono stati subordinati alla formazione di Piani Attuativi mediante l'indicazione di un compendio perimetrato.

Sull'intero ambito TC/A sono state definite prescrizioni morfologiche afferenti alcuni caratteri salienti dell'aspetto esteriore quali:

- gli allineamenti e le cortine da tutelare
- le facciate aventi caratteristiche architettonico/compositive di rilievo
- gli spazi da conservare e percepire come spazi unitari
- le sagome delle coperture ed i limiti per il recupero abitativo dei sottotetti

Al fine di garantire comunque una flessibilità applicativa delle disposizioni è stata consentita l'introduzione di deroghe alle prescrizioni morfologiche unicamente in sede di Piano Attuativo, qualora finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano o in caso di interventi su edifici estranei al contesto.

Particolare attenzione è stata posta ai complessi ed agli edifici isolati sottoposti a tutela ex DLgs 42/2004.

Detti immobili e complessi sono stati oggetto di elencazione riportata nelle NTA del PGT.

L'intero ambito TC/A è sottoposto a tutela per il "rischio archeologico" in caso di scavi.

1.4.2 Zone di recupero

Al fine di favorire il corretto recupero edilizio dei centri urbani di antica formazione e contenere il consumo di suolo gli ambiti TC/A sono stati classificati dal PdR come “*zone di recupero*” ai sensi e per gli effetti del TITOLO IV° della L 05 agosto 1978 n° 457.

1.4.3 Ambiti del tessuto consolidato denso (TC/B1)

Il PdR ha individuato gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato denso* comprendente l’edificazione ad immediato ridosso degli ambiti storico e di prima espansione.

Le edificazioni esistenti in questo ambito sono intervenute con atti abilitativi singoli, in generale senza un preventivo disegno urbanistico, per semplice addizione lungo i percorsi consolidati.

Le edificazioni del tessuto si sono susseguite a partire dal fenomeno espansivo di fine XIX° secolo sino agli anni ’60 seguendo innanzitutto i tracciati viari di fondo valle per poi spingersi alla prima balza sovrastante il corso del Serio.

La tipologia è prevalentemente a palazzina, anche con alcuni esempi di “case operaie”; non mancano edifici a tipologia di “villino”. Spesso i lotti sono di piccola dimensione e la distanza tra gli edifici è piuttosto limitata, anche a causa delle difficoltà orografiche.

L’ambito è suddiviso nelle zone funzionali “*residenziale*” e “*produttiva*” attribuendo parametri edificatori distinti.

Per agevolare la realizzazione di autorimesse nelle zone residenziali sono consentite deroghe ai limiti di rapporto di coperture.

In ambito TC/B1 è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche.

1.4.4 Ambiti del tessuto consolidato (TC/B2)

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato* TC/B2 suddivisi tra le zone funzionali “*residenziale*”, “*terziaria*” e “*produttiva*”.

Le zone funzionali residenziali e terziarie comprendono l’edificazione intervenuta in tempi più recenti, generalmente senza pianificazione attuativa, ma (in generale) con densità edificatorie meno dense rispetto al tessuto TC/B1.

Le zone funzionali produttive comprendono i comprensori dell’ex Cantoni (dismesso) e della Ponte Nossa SpA (sottoutilizzato). Per il primo il PdR prevede il consolidamento nello stato di fatto, demandando alla disciplina del DdP la trasformazione funzionale per un recupero dell’area dismessa. Per il secondo sono introdotte norme restrittive di salvaguardia trattandosi di ambito produttivo sottoposto a **rischio di incidente rilevante**. In particolare entro l’ambito dello stabilimento è possibile inserire e trasformare gli edifici unicamente per attività connesse alle produzioni dell’azienda. La relazione predisposta ha evidenziato che NON sussistono ricadute esterne allo stabilimento e pertanto non vi sono immediati e diretti rischi per le parti di territorio esterne allo stabilimento.

Ai fini cautelativi per gli ambiti edificati esistenti posti lungo il torrente Riso a partire dalla confluenza con il Serio e sino allo stabilimento della Ponte Nossa SpA non si sono pre-

viste edificabilità su aree libere, mentre per gli edifici esistenti si sono inibite destinazioni d'uso che portino attrattività.

Per agevolare la realizzazione di autorimesse nelle zone residenziali sono consentite deroghe ai limiti di rapporto di coperture.

In ambito TC/B2 è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche.

1.4.5 Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario definito (TC/B3)

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato ad impianto unitario definito* comprendente l'edificazione di espansione dei nuclei urbani sviluppatasi a seguito di pianificazioni esecutive recenti o recentissime in attuazione dell'ultimo PRG previgente all'approvazione del PGT.

Al fine di garantire e conservare la coerenza della pianificazione attuativa approvata il PdR prevede sostanzialmente la conferma delle previsioni insediative individuate negli atti di pianificazione approvati.

In ambito TC/B3 è in generale consentito il recupero abitativo dei sottotetti, dettando tuttavia prescrizioni morfologiche.

1.4.6 Ambiti del tessuto consolidato per parchi, giardini od orti "TC/B4"

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato dei parchi, giardini ed orti* comprendenti quelle aree a verde privato di pertinenza di edifici e non suscettibili di edificazione per la loro collocazione, conformazione o per la presenza di alberature con effetto di mitigazione dell'edificato.

In questi ambiti non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo l'uso del suolo quale parco-giardino od orto.

Sono consentite costruzioni accessorie (autorimesse) ed alcune integrazioni dell'edificato attraverso il recupero abitativo dei sottotetti sugli edifici esistenti, in stretta correlazione architettonica compositiva con l'edificio.

1.4.7 Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario da definire (TC/C)

Il PdR individua gli Ambiti costituenti il *tessuto consolidato ad impianto unitario da definire* comprendente le aree collocate entro il tessuto urbano definito per le quali il PRG previgente al PGT prevedeva l'integrazione nel tessuto urbano e che a causa della loro inclusione nel tessuto urbano definito o dell'esigenza di dotazione/implementazione di servizi, dovranno essere presentati piani attuativi.

L'ambito comprende altresì un comparto già edificato in fregio alla SP ex SS 671 per il quale è necessario effettuare un intervento di ristrutturazione urbanistica che garantisca la possibilità di un collegamento pedonale attraverso un premio volumetrico incentivante.

In assenza di PA non sono consentite modificazioni delle destinazioni d'uso.

1.4.8 Il territorio agricolo

La valutazione del territorio agricolo e delle sue peculiarità è stata ampiamente trattata in sede di Quadro Conoscitivo del DdP, alla cui relazione si rinvia.

Il PdR classifica e disciplina il territorio agricolo in quattro Ambiti;

- a) Ambiti **AA/SP** - ambiti agricoli silvo-pastorali
- b) Ambiti **AA/GE** - ambiti agricoli generici
- c) Ambiti **AA/MU** - ambiti agricoli dei margini urbani
- d) Edifici non destinati ad attività agricole

L'ambito "AA/SP" individua le aree agricole che sono prevalentemente destinate al pascolo od alla cura del bosco, che per la loro collocazione, sono caratterizzate da particolare rilevanza ai fini paesaggistici, molte delle quali incluse nell'ambito di tutela naturalistica ed ecologica del PTR e del PTCP, e sulle quali pertanto è disincentivata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole.

Gli ambiti classificati "AA/GE" sono quelli prossimi alle zone edificate e destinati sia alla coltivazione da parte di aziende agricole professionali, sia ad uso amatoriale o per autoconsumo.

Infine il PGT individua due ambiti "speciali" "AA/MU" di immediata adiacenza all'edificato o in ambiti sui quali sono previste trasformazioni disciplinate dal Documento di Piano attraverso le relative NTA e le SCHEDE.

Attraverso una disciplina articolata il PdR dispone le modalità di corretto recupero dei fabbricati agricoli dismessi al fine di conservare il patrimonio testimoniale dell'attività agricola.

1.4.9 Edifici non agricoli in ambito agricolo

Il PdR individua altresì i fabbricati in ambito agricolo non destinati ad usi agricoli.

Per tali edifici il PdR disciplina le modalità di intervento attraverso la loro conservazione e limitato ampliamento, nonché le possibilità di trasformazione in coerenza con la loro collocazione extra urbana.

1.4.10 Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

Il PdR individua 4 vasti ambiti definiti come “aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico”.

Il primo ambito, denominato “AV/PF”, comprende aree di valore paesistico e naturalistico nell’immediata adiacenza dei fiumi e torrenti. L’ambito è sottoposto a tutela e conservazione per il suo valore vedutistico ed ecologico e costituisce un elemento rilevante per la rete ecologica locale che si snoda lungo le aste dei corsi d’acqua.

Il secondo ambito, denominato “AV/PN”, comprende le aree non idonee all’uso agricolo silvo pastorale e che presentano un forte elemento di continuità con le stesse aree silvo pastorale e di tutela naturalistica e contribuiscono all’integrazione della rete ecologica comunale soprattutto in corrispondenza dei rilievi.

Il terzo ambito, denominato “AV/M1”, comprende le aree che per la loro collocazione strategica a fini paesaggistico vedutistico o di relazione con le frange urbane, presentano fortissime connotazioni di tutela. Su queste aree è possibile applicare il principio della perequazione compensativa a condizione che la loro proprietà sia trasferita al Comune.

Il quarto ambito, denominato “AV/M2”, comprende le aree simili all’AV/M1 per le quali sussistono esigenze di tutela e valorizzazione vedutistica in relazione con le frange urbane, ma che non partecipano alla perequazione compensativa, restando nella disponibilità di uso privato.

1.4.11 Le aree di NON trasformazione

Il PdR individua infine alcune aree sulle quali sussistono obiettive condizioni di non trasformabilità assoluta per motivazioni prettamente legate alle caratteristiche geologiche.

1.5 LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA E NATURALISTICO-ECOLOGICA

Il PGT dedica particolare attenzione alla disciplina paesaggistica degli interventi, sia nei documenti conoscitivi del Documento di Piano, in particolare nella Relazione e nelle tavole:

- 4dp “Componente paesaggistica del PGT”
- 5dp “Sistema rurale paesistico-ambientale”
- 6dp “Componente paesaggistica del PGT - Unità di paesaggio”
- 10dp “Vincoli ambientali”
- 11dp “Vincoli territoriali”

nonché nei documenti prescrittivi del Piano delle Regole, quali in particolare il Titolo IX delle NTA e le tavole

- 4pr “Carta della sensibilità paesistica”

nonché le tavole di classificazione nelle quali gli ambiti paesaggisticamente “sensibili” sono sottoposti a vincoli conformativi.

Di particolare rilievo per la qualità paesaggistica sono il sistema di “indirizzi” costituiti dall’”ABACO-VADEMECUM” contenente una diffusa rappresentazione iconografica degli elementi salienti del costruito, che costituiscono riferimento per un “buon inserimento ambientale”

Il PdR recepisce la disciplina di tutela paesistica introdotta con il PTPR e normata dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. Al fine di consentire una lettura condivisa della sensibilità del paesaggio il PdR ha introdotto la Tav. 4pr sulla quale ha riportato gli indicatori sintetici della **sensibilità minima dei siti**; questi sono stati definiti con una lettura integrata dei fattori morfologici, paesaggistico-vedutistici, naturalistici e simbolico-culturali.

La grande rilevanza attribuita ai contenuti paesistici del PdR è strettamente connessa alle caratteristiche del territorio comunale di Vilminore di Scalve interessato in larga parte da ambiti e territori soggetti a tutela paesaggistica e ambientale, nonché dalla presenza di rilevanti monumenti e bellezze individue sottoposte a vincolo monumentale.

Da quanto sopra discende l’obiettivo del PGT di correlare ogni trasformazione al contesto, nell’intento non solo di conservare, ma altresì di valorizzare un patrimonio così rilevante per il miglioramento della qualità urbana e della qualità della vita dei cittadini, anche con la finalità espressa di accentuare e valorizzare l’attrattività territoriale per un turismo responsabile e ecologicamente sostenibile.

1.6 LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Il Titolo X° delle NTA del PdR definisce puntualmente la disciplina urbanistico edilizia delle attività commerciali con la specifica finalità di classificare le diverse tipologie commerciali e paracommerciali e di definire gli standard edilizi e di servizi necessari allo svolgimento di tali attività.

Nella definizione delle compatibilità delle localizzazioni il PdR ha tenuto conto dei fattori legati alla compatibilità ambientale, all'accessibilità veicolare ed alla dotazione di aree a parcheggio, quali elementi derimenti per la coerenza della localizzazione con il contesto.

Per altro è auspicabile che le attività commerciali e paracommerciali raggiungano un sufficiente grado di **integrazione e possibilmente di collocazione "concentrata" nei diversi aggregati urbani**, così da garantire la continuità di un tradizionale sistema integrato di buona attrattività e significativo per l'equilibrio socio economico della comunità.

L'offerta potrebbe per altro essere integrata ed orientata anche verso la **"qualità" dei prodotti locali** (quale contrasto alla concorrenza della Grande Distribuzione), soprattutto utilizzando la presenza di una buona tradizionale attrattività.

Il PdR introduce altresì una specifica disciplina sui **"dehors"** in considerazione della funzione che tali strutture possono svolgere in un contesto di potenziamento dell'attrattività turistica legata all'escursionismo, al turismo sportivo (pesca) , culturale (ecomuseo dei Magli) e devozionale (Santuario).

Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo

AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
L	Legge
St	Superficie territoriale
It	Indice (di fabbricabilità) territoriale
Sf	Superficie fondiaria
If	Indice (di fabbricabilità) fondiario
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Slp	Superficie lorda di pavimento
V	Volume
H	Altezza
Di	Distanza tra i fabbricati
Dc	Distanza tra i fabbricati e i confini
Ds	Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze
Dz	Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona
PdC	Permesso di costruire
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
DIA	Denuncia di Inizio Attività
PA	Piano Attuativo
TC	Tessuto Consolidato
PR	Piano di Recupero
SG	Studio Geologico

INDICE

1.1 - Premesse	pag	3
1.2 - Costituzione del PdR	pag	5
1.3 - Atti costitutivi del PdR	pag	5
1.4 - Classificazione del Territorio	pag	5
1.4.1 - Ambiti dei nuclei di antica formazione TC/A	pag	6
1.4.2 - Zone di recupero	pag	7
1.4.3 - Ambiti del tessuto consolidato denso TC/B1	pag	7
1.4.4 - Ambiti del tessuto consolidato TC/B2	pag	7
1.4.5 - Ambiti del tessuto cons. ad impianto unitario TC/B3	pag	8
1.4.6 - Ambiti del t. cons. per parchi, giardini od orti TC /B4	pag	8
1.4.7 - Ambiti del t. cons. ad imp. unitario da definire TC/C	pag	8
1.4.8 - Il territorio agricolo	pag	9
1.4.9 - Edifici non agricoli in ambito agricolo	pag	9
1.4.10 - Le aree di valore paesaggistico amb. ed ecologico	pag	10
1.4.11 - Le Aree di Non Trasformazione	pag	10
1.5 - La disciplina paesaggistica e Naturalistico Ecologica	pag	11
1.6 - La disciplina del Commercio	pag	12
Principali sigle ed acronimi	pag	13