

COMUNE DI BIENNO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

TAV. DP - 6

NORMATIVA

modificata in accoglimento di osservazioni

Adozione	Consiglio Comunale Delibera	n°	del
Approvazione	Consiglio Comunale Delibera	n°	del
Pubblicazione	B.U.R.L.	n°	del

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MARIO CORTINOVIS    ARCHITETTO MARCO LAMERI

24022 Alzano Lombardo via Gerolamo Acerbis 7 tel 0354123166 fax 0354720463 e-mail info@cortinovis-lameri.com

CON ARCHITETTO ETTORE BRAVI

# INDICE

## **TITOLO I PRINCIPI E REGOLE GENERALI DEL PGT**

- Art. DP 01 IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT): FINALITÀ  
Art. DP 02 PIANO PAESISTICO COMUNALE  
Art. DP 03 AGENZIA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO  
Art. DP 04 COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI  
Art. DP 05 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI  
- DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI

## **TITOLO II CONTENUTI E OPERATIVITÀ**

- Art. DP 06 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO  
Art. DP 07 CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO  
Art. DP 08 COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE, DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE  
Art. DP 09 DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI (PdS)  
Art. DP 10 DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE (PdR)  
Art. DP 11 INDIVIDUAZIONE DI AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO  
Art. DP 12 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO  
- PRESCRIZIONI PER IL PIANO ATTUATIVO  
Art. DP 13 PIANI DI SETTORE

## **TITOLO III AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

- Art. DP 14 AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIGENTI (ATv)  
Art. DP 15 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI (ATp)  
Art. DP 16 AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)  
ALLEGATO 1 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) - SCHEDE

## **TITOLO I**

### **PRINCIPI E REGOLE GENERALI DEL PGT**

Art. DP 01 IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT): FINALITÀ

**1.** Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale con le seguenti finalità:

- mantenere e valorizzare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
- consolidare e potenziare il ruolo economico, sociale e culturale di Bienna nei confronti dell'ambito territoriale della valle Camonica;
- migliorare i servizi a carattere locale, urbano e l'offerta intercomunale;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
- qualificare le opportunità degli abitanti.

Le finalità del PGT sono perseguite aderendo ai principi di partecipazione, attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, composizione della popolazione, sostenibilità dello sviluppo, valorizzazione delle risorse economiche locali e risparmio del suolo.

**2.** I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di imparzialità, economicità, efficacia dell'azione amministrativa, semplificazione delle procedure e comprensibilità da parte dei cittadini, facile attuabilità delle scelte gestionali in rapporto alle potenzialità dell'apparato comunale e alle necessità di risparmio delle risorse pubbliche, ottimizzazione delle risorse naturali, miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua col concorso delle differenti destinazioni di suolo urbano ai benefici economici derivanti dalla sua attuazione, applicando in modo circostanziato i principi di perequazione, traslazione e flessibilità, tra le diverse destinazioni del suolo, qualora non ci siano contrasti con gli interessi pubblici generali. La stesura del PGT ricerca la massima semplificazione, comprensibilità (anche da parte del cittadino non esperto) delle scelte compiute e del conseguente apparato descrittivo ed esplicativo del PGT e delle indicazioni normative formulate al fine della migliore attuabilità.

**3.** Il Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

**4.** Il Piano di Governo del Territorio:

- precisa a scala più definita il Quadro paesaggistico comunale in ottemperanza agli articoli 6 e 34 della Normativa (DGR 6447 del 16/1/2008) del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- dettaglia lo studio paesistico come Piano Paesistico Comunale in ottemperanza all'art. 84 delle Normative del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP);
- risulta compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, rispetto al quale propone alcune integrazioni per quanto concerne la migliore definizione del paesaggio fisico e naturale derivata dalle analisi settoriali;
- è redatto con riferimento alle risultanze del Rapporto ambientale appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

- esplica la propria efficacia disciplinando, anche tramite Piani Attuativi, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- attraverso il Documento di Piano (DP) definisce il quadro ricognitivo e gli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e di qualificazione;
- attraverso il Piano dei Servizi (PdS) individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere di varia tipologia per servizi pubblici e di interesse pubblico;
- attraverso il Piano delle Regole (PdR) individua e norma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola.

5. Il PGT individua come obiettivi strategici del governo del territorio i seguenti tematismi sui quali far convergere la progettualità pubblica e l'iniziativa privata:

**a) Il recupero della memoria di Bienno**

Le iniziative private e le iniziative pubbliche vengono finalizzate al recupero e valorizzazione degli elementi e dei luoghi della memoria come:

- il recupero e la valorizzazione degli elementi e dei luoghi della pre-storia e delle vicinie della Valgrigna;
- il recupero e la valorizzazione del centro storico e dei manufatti di antica fondazione;
- il recupero e la valorizzazione del Vaso Re come la Strada delle Fucine, un insieme integrato di luoghi centrali;
- la formazione della "via sacra" costituita dal rosario di chiese, cappelle, santelle, santuari, conventi, grotte, luoghi ed elementi dei riti pre-cristiani.

**b) Bienno: territorio verde**

Le iniziative private e le iniziative pubbliche vengono finalizzate alla formazione di una organica trama-tessuto di diversi tipi di verde, tra di loro strutturati e connessi, e costituiti da due insiemi:

- *il verde naturalistico e ambientale* : i territori montani della Val Grigna, la Zona a Protezione Speciale (ZPS) della Valgrigna di importanza comunitaria, il parco del Barberino, gli orli naturali e vegetali dei torrenti Grigna e Campolaro, ecc.;
- *il verde urbano* : gli spazi aperti pubblici, gli spazi aperti privati, il verde ornamentale, la campagna urbana, ecc.

**c) Le campagne di Bienno**

Gli elementi ed i quadri paesaggistici delle campagne di Bienno, che definiscono i caratteri delle località di Prada, Isola, Mezzabreno, Fiorentino, Valiga, Negrigno, Rago, Orcava e Piazze e che costituiscono i fattori di riconoscibilità e di valenza territoriale sono sottoposti ad interventi di tutela, di valorizzazione, di ricostruzione e di completamento.

6. Nell'attuazione del DP si applicano i disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

Art. DP 02 PIANO PAESISTICO COMUNALE

1. La serie delle tavole DP3 "Carta del Paesaggio, Piano Paesistico Comunale" e la Disciplina Paesistica della Normativa del PdR attribuiscono al PGT la valenza di strumento a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione e dettaglio in ottemperanza agli articoli 6 e 34 della Normativa (DGR 6447 del 16/1/2008) del Piano Territoriale Paesistico Regionale e alle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (DGR 7/11045 del 2002) ed in

ottemperanza all'art. 84 della Normativa del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Art. DP 03 AGENZIA PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

1. L'Amministrazione Comunale al fine di favorire l'attuazione del PGT e la partnership pubblico-privata può costituire l'Agenzia per il governo del territorio.

2. L'Agenzia per il governo del territorio ha quantomeno il compito di :

- formulare una agenda strategica per promuovere l'attuazione del PGT, attivando processi di copianificazione e di concertazione tra soggetti e attori diversi;
- attivare forum di concertazione;
- semplificare le procedure attuative degli interventi;
- effettuare periodiche verifiche sull'attuazione e sulla qualità degli interventi di PGT;
- promuovere lo Sportello unico per la semplificazione delle procedure attuative del PGT;
- promuovere incentivi, che favoriscano gli interventi di qualificazione ambientale;
- attivare Conferenze di Servizi al fine di semplificare le procedure;
- operare come centro informativo;
- fornire servizi;
- fornire supporto all'UTC.

L'Agenzia relaziona al Consiglio Comunale in occasione della presentazione del bilancio.

3. Al fine di razionalizzare i propri compiti e renderli più efficaci l'Agenzia si organizza tramite Responsabili operativi in quattro settori.

a) I Servizi con il compito di:

- ottenere la semplificazione delle procedure di erogazione di Servizi;
- rendere efficaci le prestazioni quale unico referente operativo tra i vari Assessorati interessati (servizi sociali, istruzione, territorio, lavori pubblici) ed il volontariato;
- attivare un "tavolo di concertazione" costituito quantomeno dai rappresentanti dell'Agenzia e dai rappresentanti di Enti, Associazioni e Volontariato, della Consulta giovani e del Consiglio comunale delle bambine e dei bambini, al fine di favorire l'attuazione dei contenuti e degli obiettivi del Piano dei Servizi e consentire processi continui di monitoraggio, valutazione e di riprogrammazione dei Servizi;
- in base alla L. 285/1997 per la città sostenibile delle bambine e dei bambini costituire il Laboratorio "Bienno dei bambini" formato da una equipe di educatori, esperti in comunicazione e tecnici. Il servizio lavora in stretta relazione con il Consiglio comunale delle bambine e dei bambini al fine di far emergere e cogliere le idee e i suggerimenti per la progettazione, la realizzazione e la gestione dei Servizi;
- anche con il contributo delle associazioni onlus istituire un 'Fondo per lo sviluppo della residenza convenzionata in affitto', che gestisca le iniziative, il programma degli interventi, il patrimonio convenzionato sociale, la disciplina degli incentivi, ecc.

b) La riabilitazione e lo sviluppo del Centro storico con il compito di :

- formulare una agenda strategica per promuovere l'attuazione delle previsioni del PdR;
- promuovere forme di divulgazione dei contenuti e degli obiettivi del PdR;
- attivare processi di copianificazione e di concertazione tra soggetti e attori diversi, pubblici e privati;
- contribuire alla formulazione di una agenda strategica per la promozione del Centro Storico in sinergia con altri enti all'interno del territorio della Comunità Montana;
- promuovere e sostenere le attività economiche;

- migliorare e qualificare le reti tecnologiche;
  - attivare forum di concertazione;
  - promuovere la ricettività turistica anche in forme innovative (turismo in appartamento, borgo albergo, bed & breakfast, rete di ristorazione, di servizi e di attrezzature, ecc.);
  - in considerazione delle valenze architettoniche del Centro storico attivare di concerto con l'Asl forme di deroga al R.L.I. e di semplificazione delle procedure;
  - promuovere riduzioni delle tassazioni per i residenti, per i commercianti, ecc.;
  - facilitare e rendere meno onerosi gli interventi di recupero nel Centro storico;
  - incentivare iniziative culturali, promuovere studi e ricerche;
  - promuovere convenzioni con gli artigiani (muratore, falegname, fabbro, imbianchino, idraulico, ecc.) per facilitare gli interventi previsti nel Centro storico e per far crescere una cultura materiale (scuola artigianale);
  - effettuare periodiche verifiche sull'attuazione e sulla qualità degli interventi;
  - promuovere incentivi, che favoriscano gli interventi di riabilitazione.
  - promuovere e favorire la costituzione di consorzi tra operatori diversi pubblici e privati (residenti, commercianti, operatori economici, ecc.) per la formazione di autorimesse e di depositi ai piani terra degli edifici e per la formazione di autorimesse e di depositi ipogei, collocati in ambiti limitrofi al Centro storico.
- c) La riabilitazione e lo sviluppo del Vaso Re e della Strada delle Fucine con il compito di :
- formulare una agenda strategica per promuovere l'attuazione degli interventi di recupero e valorizzazione del Vaso Re, delle antiche fucine e delle attività adiacenti;
  - promuovere forme di divulgazione dei contenuti e degli obiettivi dell'agenda strategica;
  - attivare processi di coprogettazione e di concertazione tra soggetti e attori diversi, pubblici e privati;
  - promuovere e sostenere le attività economiche (artigianato non molesto, esercizi di vicinato, cafeterie, pub, ecc.);
  - migliorare e qualificare le reti tecnologiche;
  - promuovere la ricettività turistica anche in forme innovative (turismo in appartamento, borgo albergo, bed & breakfast, rete di ristorazione, di servizi e di attrezzature, ecc.);
  - promuovere incentivi, che favoriscano gli interventi di riabilitazione.
  - incentivare iniziative culturali, promuovere studi e ricerche;
  - effettuare periodiche verifiche sull'attuazione e sulla qualità degli interventi;
- d) La tutela e la valorizzazione dell'ambiente con il compito di:
- proseguire nel percorso di certificazione EMAS (Eco Management and Audit Scheme) disciplinato dal Regolamento comunitario 761/2001 secondo i Programmi di Miglioramento Ambientale approvati dall'Amministrazione;
  - contribuire alla formulazione di programmi e di iniziative per incoraggiare e controllare lo sviluppo sostenibile tramite Agenda 21 Locale;
  - formulare una agenda strategica per promuovere l'attuazione delle previsioni ecologico-ambientali-paesaggistiche previste nel PGT;
  - promuovere forme di divulgazione dei contenuti e degli obiettivi ecologico-ambientali-paesaggistici del PGT;
  - incentivare e promuovere iniziative culturali, studi e ricerche in tema ecologico, ambientale e paesaggistico;
  - promuovere, sostenere e semplificare le procedure attuative degli interventi (sportello unico, conferenze di servizio,....) che hanno come obiettivo il miglioramento ambientale;

- promuovere e sostenere gli interventi "a basso consumo" in conformità alla legislazione nazionale e regionale, promuovere la Guida per la promozione, gli incentivi e i contributi agli edifici a basso consumo;
- gestire il PLIS del Barberino e promuovere la tutela e la valorizzazione delle sue risorse;
- sostenere le iniziative di tutela della Zona a protezione speciale (ZPS) della Valgrigna di importanza comunitaria;
- promuovere iniziative per la tutela e la valorizzazione degli orli vegetali e naturali dei torrenti Grigna e Campolaro come corridoi ecologici.

**Art. DP 04 COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI**

- 1.** Le costruzioni, esistenti alla data di adozione del PGT e alla data di adozione di uno dei tre atti (DP, PdS, PdR), in contrasto con la specifica destinazione possono essere oggetto di intervento di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo sottoposto, nel caso siano in ambiti destinati a Servizi, ad Atto unilaterale d'obbligo con vincolo di non indennizzabilità degli interventi.
- 2.** Le costruzioni, esistenti alla data di adozione del PGT e alla data di adozione di uno dei tre atti (DP, PdS, PdR) con destinazione conforme a quella prevista ma in contrasto con i parametri della Normativa specifica possono essere oggetto di intervento di ristrutturazione subordinato al mantenimento della SIp esistente.

**Art. DP 05 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI  
- DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI**

- 1.** Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Documento di Piano si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTPR e del PTCP, nonché le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normative del DP, oltre che le Normative del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.  
In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.
- 2.** Per quanto non esplicitamente previsto dalle norme, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.
- 3.** In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore.
- 4.** In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni contenute nel PdS; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni contenute nel PdR.
- 5.** In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.
- 6.** E' ammessa deroga alla Normativa solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

## TITOLO II CONTENUTI E OPERATIVITÀ

Art. DP 06 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

**1. Gli elaborati prescrittivi e vincolanti sono:**

DP - 1	STUDI IDROGEOLOGICI (a cura del dr. Luca Albertelli)	
DP-1d 1	Carta della Fattibilità Intero Territorio	1/10.000
DP-1d 2	Carta della Fattibilità Urbanizzato	1/2.000
DP - 3	CARTA DEL PAESAGGIO, PIANO PAESISTICO COMUNALE	
DP - 3f	Carta dei vincoli	1/15.000
DP - 3g	Carta delle sensibilità paesaggistiche	1/5.000 - 1/50.000
DP - 4	PREVISIONI DI PIANO	1/5.000 - 1/10.000
DP - 6	NORMATIVA	

**2. Gli elaborati che formano il Documento di Piano (DP) hanno anche funzione programmatica per le azioni che il Piano produce e concorrono a rendere efficace l'azione della pubblica amministrazione e fattiva la partnership privata; gli elaborati con carattere descrittivo o di indirizzo sono:**

DP - 1	STUDI IDROGEOLOGICI (dr. Luca Albertelli)	
DP-1a 1	Carta di Sintesi Intero Territorio	1/10.000
DP-1a 2	Carta di Sintesi Urbanizzato	1/2.000
DP-1b 1	Carta dei Vincoli Intero Territorio	1/10.000
DP-1c 1	Carta di PSL Intero Territorio	1/10.000
DP-1c 2	Carta di PSL Urbanizzato	1/2.000
DP - 2	STUDI FORESTALI, VEGETAZIONE, AGRICOLTURA (dr. Mauro Benigni, dr. Alessandro Fiora)	
DP-2a 1	Uso del suolo	1/10.000
DP-2a 2	Uso del suolo	1/10.000
DP - 3	CARTA DEL PAESAGGIO, PIANO PAESISTICO COMUNALE	
DP - 3a	Bienno nello scenario sovracomunale, scenari, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente	
DP - 3a 1	Elementi fisici della Valle Canonica e delle Vallate d'intorno (dal CTR 1994)	1/15.000
DP - 3a 2	Veduta aerea di Bienno nello scenario territoriale (dall'orto-foto 2003)	1/15.000
DP - 3b	Processo di evoluzione del paesaggio - Rapporto tra natura, storia e cultura (1853/2007) scenari, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente	
DP - 3b 1	Rapporto tra la morfologia della Valgrigna e gli insediamenti di Prestine, Bienno, Berzo Inferiore, Esine	1/10.000
DP - 3b 2	Rapporto tra la morfologia del territorio di Bienno e gli insediamenti	1/5.000 - 1/35.000
DP - 3b 3	Uso del suolo 1850	1/5.000 - 1/15.000
DP - 3c	Elementi connotativi e caratteri tipologici e ambientali del paesaggio scenari, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente	
DP - 3c 1	Orografia e idrografia	1/15.000
DP - 3c 2	Le relazioni	1/15.000
DP - 3d	Scenari paesistici, quadri ambientali, tipologie degli spazi aperti	1/5.000 - 1/50.000



- DP - 3e Rapporto tra morfologia territoriale e tipologia edilizia  
Destinazioni d'uso prevalenti 1/5.000 - 1/50.000
- DP – 5 ELEMENTI COMPARATIVI DELLE PREVISIONI  
Stato di attuazione delle Trasformazioni – Ambiti di Trasformazione del PGT
- DP – 7 RELAZIONE

Art. DP 07 CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione regionale e provinciale, proponendo alcune integrazioni del PTCP che si ravvisano necessarie in base alle analisi effettuate;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- la maggiore precisazione del Quadro paesaggistico comunale in ottemperanza all'art. 6 della Normativa (DGR 6447 del 16/1/2008) del PTPR;
- il Piano Paesistico Comunale in ottemperanza all'art. 84 delle Normative del PTCP;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

2. Sulla base degli elementi del precedente comma, il Documento di Piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- sulla base del PTCP e in particolare degli articoli 141 e 142 delle NTA, determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- determina, in coerenza con i precedenti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento tramite Piani attuativi, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove necessario;
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

▪ definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

3. In base all'art. 8 della LR 12/2005 il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Documento ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

In base all'art. 12 della LR 12/2005 l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo avviene attraverso Piani attuativi; le previsioni contenute nei Piani attuativi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. I territori della Valle delle Forme sono Ambiti di interesse archeologico. Tutti gli interventi sono sottoposti al parere degli organi competenti.

#### Art.DP 08           COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. I criteri di perequazione sono stabiliti in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 delle LR 12/2005.

La perequazione si applica sia per ambito che tra ambiti. Negli interventi deve essere garantita per mezzo di Convenzione la perequazione delle condizioni tra i singoli proprietari in modo proporzionale alla superficie reale di proprietà.

La perequazione è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; la SIp consentita in applicazione di tale indice è realizzata sulle aree effettivamente edificabili.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. L'Amministrazione istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio.

Salvo che non sia diversamente previsto dal PGT o dal PA, le proprietà pubbliche non partecipano alla perequazione del comparto.

2. A fronte di rilevanti benefici pubblici che si intende raggiungere il Documento di Piano prevede in ottemperanza all'art. 11 della LR 12/2005 incentivi agli interventi che concorrono all'ottenimento degli obiettivi di Piano. Gli incentivi possono essere utilizzati nelle zone "B" e possono comportare l'incremento della SIp ammessa dalla Normativa del PGT fino al massimo del 15%.

Gli incentivi derivano dagli interventi di:

- a. riqualificazione urbana: Strada delle fucine
- b. Servizi di edilizia residenziale pubblica, alloggi a destinazione sociale, alloggi con patto di solidarietà, alloggi per persone anziane ;
- c. edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- d. trasferimento di attività incompatibili con le destinazioni d'uso del comparto: attività agricole in zone residenziali, attività produttive incompatibili in zone residenziali;
- e. trasferimento di attività produttive incompatibili nel Centro storico;
- f. recupero degli immobili nel Centro storico, formazione di alberghi diffusi, ecc.

3. I diritti edificatori derivati dagli incentivi sono commerciabili e sono utilizzabili in tutti gli ambiti a destinazione residenziale del Titolo V della Normativa del PdR anche in incremento della SIp ammessa fino ad un massimo del 15%. L'Amministrazione istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio.

4. La Normativa del PdS e la Normativa del PdR meglio definiscono il rapporto tra incentivi ed obiettivi di Piano.
5. I meccanismi di applicazione dei vari tipi di incentivi, le modalità di calcolo, le possibilità di sommatoria tra vari incentivi, ecc. devono essere disciplinati dal Regolamento edilizio.

Art. DP 09 DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI (PdS)

1. Il Piano dei Servizi (PdS) assume le seguenti finalità strategiche:
  - difesa delle potenzialità di uso dei servizi esistenti;
  - consolidamento dei livelli di servizio qualitativo e quantitativo raggiunti;
  - potenziamento, miglioramento, integrazione dei servizi esistenti in rapporto alle previsioni di sviluppo che ne valorizzino la dotazione e la utilizzabilità e alla dotazione minima;
  - qualificazione dei servizi di comparto nell'ambito delle aree di trasformazione urbanistica;
  - dislocazione equilibrata dei servizi fra centro storico, località di antica fondazione e insediamenti moderni;
  - valorizzazione di alcuni servizi di utilizzabilità sovralocale (PLIS del Barberino, corridoi ecologici dei torrenti Grigna e Campolaro, ecc.);
  - favorire la possibilità per ciascuno di trovare nel territorio risposte alle proprie esigenze di qualità di vita;
  - perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica;
  - creare luoghi con forti centralità di servizi e commerciali nel centro storico, nel centro moderno e nei quartieri;
  - operare per la realizzazione di un sistema integrato di aree verdi, connessione alla rete pedonale e ciclabile e agli altri servizi, cura del verde;
  - sviluppo di reti pedonali e ciclabili locali di collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili provinciali;
  - dotazione di servizi di parcheggio capillare;
  - creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;
  - realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
  - integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti;
  - migliore dotazione di servizi (sosta, tempo libero, offerta culturale, animazione, promozione, ecc.);
  - porre attenzione alle esigenze sia degli operatori sia dei cittadini, potenziare e migliorare la qualità di vita e la coesione culturale, sociale, economica e territoriale con i servizi che non necessariamente bisognano di attrezzature materiali, che sono pertanto di tipo spaziale: i servizi sociali e alla famiglia, per la disabilità, per i minori, per le persone anziane, per la solidarietà, per il diritto allo studio, ecc.;
  - per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi: salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici, creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree agricole esterne, introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti, creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate, recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate, ecc.);
  - per la valorizzazione degli ambiti dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici: introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua, curare la

connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti, privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone e tutelare le piantumazioni storiche esistenti.

2. Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il PdS indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

Fermo restando il valore degli obiettivi strategici, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere alle indicazioni normative del PGT in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi.

3. In base al PdS l'Amministrazione con apposita deliberazione stabilisce i criteri per la determinazione del contributo di costruzione, valore delle aree, indennità di esproprio, indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli e monetizzazione di standard.

#### Art. DP 10 DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE (PdR)

1. Il Piano delle Regole (PdR) definisce 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; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto consolidato quelle aree libere che per impegni precostituiti, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per integrazione coi servizi o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici.

3. Il Piano delle Regole fissa criteri di progettazione architettonica e urbanistica tesi al risparmio e alla produzione energetica, al miglioramento della qualità ambientale ed ecologia, alla promozione della integrazione funzionale, alla transizione tra territorio agricolo ed urbano.

4. Il Piano delle Regole per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi, di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, si avvale del Regolamento edilizio.

5. Il Piano delle Regole in ottemperanza all'art. 6 della Normativa (DGR 6447 del 16/1/2008) del PTPR definisce maggiormente il Quadro paesaggistico comunale; in ottemperanza all'art. 84 della Normativa del PTCP il PdR fissa la disciplina paesistica per gli interventi con il Piano Paesistico Comunale.

6. Il Piano delle Regole assume le seguenti finalità generali:

- sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica;
- adeguato livello qualitativo dell'offerta;
- creazione di luoghi con forti centralità;
- attenzione alle esigenze sia degli operatori che dei cittadini;
- inserimento paesistico degli interventi;
- tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesistico;
- contenimento del rischio idro-geologico e sismico;
- realizzazione di un sistema continuo di aree verdi;
- valorizzazione ambiti dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici;

- riqualificazione e riuso delle aree industriali dimesse e/o in degrado.

Art. DP 11 INDIVIDUAZIONE DI AMBITI ASSOGGETTATI  
A PIANO ATTUATIVO

1. Ai fini dell'applicazione delle norme sono individuate sul territorio comunale mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione definite per comparti unitari all'interno dei quali gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione di PA.
2. L'avente titolo presenta istanza per la attivazione del PA indicando in via sommaria ciò che intende realizzare in termini di perimetrazione, di destinazioni e tipologie edilizie. Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo, accoglie la richiesta e indica le caratteristiche dell'intervento e la specificazione dei contenuti previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di Servizi in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

Art. DP 12 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL  
DOCUMENTO DI PIANO  
- PRESCRIZIONI PER IL PIANO ATTUATIVO

1. In base all'art. 12 della LR 12/2005 l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di piano avviene attraverso i Piani attuativi (PA) previsti dalla legislazione statale e regionale; in assenza di PA sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area. Nel PA vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di piano, gli indici urbanistici-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni.

Le previsioni contenute nel PA hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli

Per la presentazione del PA è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati nelle modalità stabilite al comma 4 dell'art. 12 della LR 12/2005.

2. Il Sindaco ha facoltà di invitare nelle forme di legge i proprietari delle aree comprese nelle aree soggette a PA a presentare entro congruo termine il PA. Se i proprietari non aderiscono, il Sindaco può provvedere secondo legge alla compilazione d'ufficio del PA; gli oneri e le spese della compilazione d'ufficio sono a carico delle proprietà in modo perequato.

3. Gli interventi pubblici e privati contenuti nel PA devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e dal Titolo II della Normativa del PdR, dall'esame di impatto paesistico del progetto ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto.

4. Il PA deve comprendere gli elaborati previsti dalla legislazione vigente e come individuati dal Regolamento edilizio. Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità al PdS e alla Normativa;
- le modalità per l'eliminazione delle barriere architettoniche (viabilità, percorsi, ecc.);

- la compatibilità acustica, ai sensi di legge;
  - la fattibilità geologica e sismica, ai sensi di legge e delle norme di PGT;
  - le soluzioni adottate per rispondere alle Disciplina paesistica del PTPR e del PGT.
- 5.** Gli obiettivi che il PA deve quantomeno raggiungere sono:
- sostenibilità ambientale;
  - sostenibilità paesistica in conformità al PTPR ed alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR;
  - funzionalità urbanistica;
  - adeguato livello qualitativo di alloggi in risposta ai fabbisogni e alla domanda differenziata evitando condizioni di ghettizzazione fisica e sociale;
  - formazione di luoghi con forti centralità di quartiere;
  - cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici, morfologia, ecc.);
  - recupero e integrazione con gli elementi e con il paesaggio agricolo e naturalistico nelle frange perimetriche;
  - evitare la realizzazione di edifici privi di relazione con il contesto urbano;
  - qualità architettonica elevata;
  - divieto di usi impropri (depositi, discariche, ecc.);
  - cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture;
  - realizzazione e potenziamento della dotazione di parcheggi nella misura prevista nel PdS e nella Normativa;
  - formazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - formazione di una trama continua di aree verdi, cura degli spazi aperti e della dotazione qualitativa di aree a verde;
  - integrazione tra le diverse tipologie di Servizi in conformità al PdS;
  - rinnovo e rilancio del sistema commerciale urbano, sostegno agli esercizi di vicinato e dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico;
  - creazione di luoghi polifunzionali (residenza, terziario, servizi, commercio, artigianato di servizio, ecc.)
  - riduzione delle emissioni di gas climalteranti;
  - utilizzo di tecnologie innovative;
  - contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico, campi elettromagnetici, ecc.);
    - tutela della qualità dei terreni e della falda, mantenimento di superfici di drenaggio in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia;
    - promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
    - sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia;
    - promozione di fonti rinnovabili e valorizzazione degli autoproduttori;
  - interrimento elettrodotti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.
- 6.** Al fine di dare attuazione alle previsioni del PGT e al fine della fattibilità degli interventi spesso condizionata dalla frammentazione delle proprietà, dallo spezzettamento degli investimenti, dalla mancanza di accordo tra gli operatori, ecc., il PA può trovare attuazione tramite Unità Minime di Intervento (UMI).
- La individuazione delle Unità Minime di Intervento avviene a condizione che:
- venga individuato un programma complessivo di realizzazione delle opere previste tramite studi di fattibilità estesi a tutto il comparto con piani finanziari complessivi relativi a tutte le opere da svolgere e per tutte le UMI ipotizzate;

- ad ogni UMI siano assegnate le opere spettanti rispetto al quadro complessivo in proporzione alla SIp da realizzare;
- la realizzazione per parti degli interventi previsti di servizi primari e secondari rappresentino lotti funzionali e funzionanti ad ogni singolo stadio di realizzazione attraverso PA o interventi diretti convenzionati, nel rispetto delle norme;
- vengano individuate tutte le condizioni amministrative e finanziarie per una equa ripartizione degli impegni tra tutti gli operatori del comparto e perchè le opere previste siano completate in tutte le loro parti per essere funzionanti.

Le UMI si configurano come PA autonomi e devono essere costituite dagli elaborati previsti per i PA.

7. Per quanto non contemplato nella Normativa si fa riferimento alla normativa sovraordinata ed a quella comunale.

#### Art. DP 13 PIANI DI SETTORE

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune ha attivato o intende attivare, tra i quali: il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), il Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, la Zonizzazione Acustica, i criteri per le autorizzazione delle attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, altri piani, studi, regolamenti e criteri previsti dalle normative vigenti.

### **TITOLO III AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

#### Art. DP 14 AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIGENTI (ATv)

1. Sono gli ambiti compresi in Strumenti urbanistici attuativi approvati e vigenti con convenzione non scaduta o collaudo tecnico amministrativo non ancora conclusi, nei quali si applicano i disposti ed i parametri dello specifico Strumento urbanistico attuativo anche scaduta la convenzione ed effettuato il collaudo.

#### Art. DP 15 AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI (ATp)

1. Gli Ambiti di Trasformazione Previsti (ATp) sono quelli già previsti dal PRG e che il PGT conferma.

2. Gli ambiti Atp sono individuati con numero nella tavola delle Previsioni di Piano.

In ogni ambito sono confermati nella sostanza gli interventi ed i parametri previsti dal PRG.

3. Tutti gli interventi devono garantire non solo il raggiungimento della Sp (superficie permeabile) quando stabilita, ma comunque ricavare dall'intervento il massimo ottenibile della permeabilità dei suoli.

##### **ATp 1**

Ambito per Servizi

##### **ATp 2**

Attività previste residenziali. I parametri di intervento sono quelli delle zone B3 del PdR. Si applica la Normativa del PdR e del PdS. L'intervento non è sottoposto a PA.

**ATp 3**

Ambito per Servizi

**ATp 4**

Ambito per Servizi

**ATp 5**

Attività previste produttive. I parametri di intervento sono quelli delle zone D1 del PdR. Si applica la Normativa del PdR e del PdS. L'intervento non è sottoposto a PA.

**ATp 6**

Attività previste residenziali. I parametri di intervento sono quelli delle zone B3 del PdR. Si applica la Normativa del PdR e del PdS. L'intervento non è sottoposto a PA.

**ATp 7**

Nell'ambito si applicano i contenuti, gli obiettivi e i parametri del PL Isola 2 approvato.

Art. DP 16 AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

1. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) sono individuati e contrassegnati con numero nella tavola delle Previsioni di Piano. In conformità all'art. 8 della L.R. 12/2005 le previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. In ottemperanza all'art. 12 della LR 12/2005 l'attuazione degli interventi di trasformazione avviene attraverso Piani attuativi, che devono fissare in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni.

3. I contenuti degli AT sono costituiti dalle prestazioni pubbliche attese, dai principi insediativi, dagli indici urbanistici-edilizi di massima e dalla attività previste. Gli obiettivi proposti sono descritti per ogni ambito; in alcuni casi sono descritti dalle Schede dell'Allegato 1 'Ambiti di Trasformazione (AT), schede che non hanno carattere conformativo.

4. Tutti gli interventi devono garantire non solo il raggiungimento della Sp (superficie permeabile) quando stabilita, ma comunque ricavare dall'intervento il massimo ottenibile della permeabilità dei suoli.

5. Gli ambiti sono sottoposti ai contenuti e alle prescrizioni del *Rapporto Ambientale della Vas* e alle *valutazioni, osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti* (Provincia, Arpa, Asl, ecc.) componenti la *Conferenza di valutazione Vas*.

Gli interventi sono sottoposti anche ai disposti della *DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010*. E' obbligatorio allegare al PA la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricola.

**AT 1**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

**AT 2**

Ambito per Servizi.



Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

### **AT 3**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

L'ambito è subordinato ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

### **AT 4**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

### **AT 5**

Gli interventi sono sottoposti ai seguenti parametri:

If	0,25 mq/mq
Sp	60 %
H	6,00

Per motivi paesaggistici e al fine di contenere l'altezza del fronte, il soffitto del piano superiore deve essere la copertura a falde (senza sottotetto) e l'altezza media dei locali deve essere non superiore a 270,00 cm.

Servizi che il PA deve fornire:

- formazione del percorso pedonale in direzione di S. Pietro in Vincoli;
- Servizi a parcheggio nella misura stabilita dal PdS;
- monetizzazione dei Servizi Secondari;
- manutenzione delle aree di proprietà poste sulle ripe a margine dei Servizi a verde.

Attività previste: residenziali, in base alla normativa del PdR.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

Negli interventi si devono applicare i disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

### **AT 6**

Attività previste residenziali. I parametri di intervento sono quelli delle zone B3 del PdR. Si applica la Normativa del PdR e del PdS.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot.

0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 7**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

L'ambito è subordinato ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

#### **AT 9**

Attività previste residenziali. I parametri di intervento sono quelli delle zone B3 del PdR. Si applica la Normativa del PdR e del PdS.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

Nell'ambito si devono applicare i disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

#### **AT 14 Il Vaso Re, la Strada delle fucine**

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

Gli interventi sono subordinati ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

**a.** Per quanto non espressamente stabilito e per quanto compatibile si applicano i disposti della Sezione I del Capo III del Titolo II della Normativa del PdR.

L'esame paesistico degli interventi avviene in ottemperanza al Capo VI del Titolo II della Normativa del PdR.

Il canale artificiale Vaso Re ha determinato lo sviluppo sociale di Bienno e con la sua giacitura ha segnato profondamente il disegno urbano. Il canale è interessato da interventi di conservazione e di valorizzazione sulla base di Accordo di programma stipulato tra Enti diversi.

Gli interventi devono essere volti al restauro e al ripristino delle caratteristiche originarie del Vaso a partire dalla derivazione dal torrente Campolaro fino al confine di Berzo. È vietata l'intubazione del canale e gli interventi devono prevedere il ripristino in luce dei tracciati intubati.

**b.** I manufatti di antica fondazione (fucine, segherie, centraline, mulini, ecc.) collegati al Vaso Re risultanti dal catasto del 1850 (tavola DP – 3b2) devono essere sottoposti ad interventi di restauro e di riuso. Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con il ruolo originario del canale, ma devono tenere conto anche del ruolo che il Vaso Re può svolgere nella città contemporanea: pertanto le destinazioni d'uso dell'AT sono non solo artigianali compatibili con il contesto, ma anche servizi pubblici e di uso pubblico di tipo culturale e

ludico, esercizi pubblici, attività commerciali, terziarie, direzionali, turistiche, ricettive, ecc. con residenza degli addetti.

**c.** Il canale Vaso Re, la strada che lo fiancheggia, i manufatti di antica fondazione, i contesti, gli ambiti di pertinenza e di relazione, ecc. costituiscono un insieme integrato di funzioni e di ruoli. Il PGT stabilisce che questo insieme articolato di elementi e di luoghi diventi la Strada delle Fucine: un itinerario organico di luoghi e di elementi di grande qualità paesaggistica, urbana ed architettonica, un itinerario di ambienti “stanze” ricchi di funzioni e di attività integrate, un itinerario sonoro di acque correnti.

L'Amministrazione redige lo Schema urbanistico di riferimento della Strada delle Fucine al fine di meglio definire contenuti e obiettivi degli interventi e di maggiormente stimolare l'iniziativa privata.

**d.** All'obiettivo della formazione della Strada delle Fucine possono concorrere luoghi, contesti, progetti e interventi non necessariamente contigui al Vaso; pertanto il PdR non prevede un perimetro specifico.

Gli interventi privati che partecipano al raggiungimento degli obiettivi della Strada delle Fucine possono fruire, secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio, dell'incremento fino al 15 % della Slp già ammessa dalla Normativa, quando dimostrano una elevata qualità progettuale paesaggistica ed architettonica e quando dimostrano di essere iniziative capaci di proporre funzioni integrate in grado di attribuire vitalità agli ambienti della Strada della Fucine. Gli interventi sono sottoposti ad AUO.

**e.** Al fine di raggiungere gli obiettivi stabiliti, il PGT individua due luoghi strategici (AT 14a e AT 14b) per promuovere interventi leader in grado di coniugare la capacità di governo dell'Amministrazione e le risorse del privato e di stimolare le iniziative di altri operatori.

Gli ambiti sono sottoposti a PA, che in sintonia con il PGT e con lo Schema urbanistico di riferimento della Strada delle Fucine definisce i contenuti, le destinazioni d'uso ed i parametri. Il PA viene redatto dall'Amministrazione comunale, mentre gli oneri e le spese di progettazione sono a carico delle proprietà in modo perequato. In assenza di PA sono ammessi solo gli interventi di manutenzione e di restauro.

L'allegato “individuazione perimetri”, anche a fini perequativi, stabilisce:

- il ‘perimetro del comparto’, che comprende le aree che partecipano in modo perequato agli interventi;
- il ‘perimetro degli interventi’, che comprende le aree nelle quali si devono collocare gli interventi.

#### AT 14a Parada

Il PA riguarda un tratto del vaso Re, una fucina di antica fondazione, l'area sottoposta a tutela in base alla L. 1497/1939 posta ai piedi di vai Ripa e un'immobile dismesso e fatiscente.

#### *Obiettivi*

Riqualficazione paesaggistica, urbanistica e architettonica dell'area; restauro e qualificazione del vaso Re e della Strada delle Fucine; recupero e valorizzazione della fucina di antica fondazione a destinazioni compatibili con le finalità del PGT; valorizzazione e riqualficazione dell'area sottoposta a tutela dalla L. 1497/1939.

#### *Servizi*

Percorso pedonale e ciclabile lungo il vaso Re; parcheggio di uso pubblico correttamente impattato nel contesto di valenza ambientale e paesaggistica comprendente posti auto riservati ai residenti nel centro storico; torre di risalita delle mura; Servizi pubblici e/o di uso pubblico; riqualficazione degli orli del torrente Grigna come corridoio ecologico.

#### *Parametri*

Interventi di ristrutturazione urbanistica degli immobili fatiscenti con incremento della Slp in misura compatibile con il contesto paesaggistico e urbanistico.

AT 14b *via Prati, via Artigiani*

Il PA riguarda l'ambito che si estende da via Artigiani fino al torrente Grigna costituito da un tratto del vaso Re e della Strada delle Fucine, da alcune fucine di antica fondazione, da un'area dismessa, in degrado e scarsamente utilizzata.

La tavola PdR 2b prevede che l'ambito si articola operativamente in due Unità Minime di Intervento (UMI). Lo Schema urbanistico di riferimento redatto dall'Amministrazione può prevedere ulteriori articolazioni in UMI.

*Obiettivi*

Riqualificazione paesaggistica, urbanistica e architettonica dell'area; restauro e qualificazione del vaso Re e della Strada delle Fucine; recupero e valorizzazione delle fucine di antica fondazione a destinazioni compatibili con le finalità del PGT.

*Servizi*

Riqualificazione della Strada delle Fucine (sezione, materiali, corredi, zona 30, ecc.); percorso pedonale e ciclabile; parcheggio ipogeo di uso pubblico funzionale e strategico all'accessibilità del centro storico e del quartiere; riqualificazione degli orli del torrente Grigna come corridoio ecologico.

UMI 1

Le destinazioni d'uso di riferimento sono: terziario, direzionale, ricettivo, commerciale, somministrazione alimenti e bevande, artigianale di servizio, residenziale, mixfunzionale, edilizia residenziale pubblica, ecc.

Il PA deve prevedere la riqualificazione della Strada delle Fucine (sezione, materiali, corredi, zona 30, ecc.), la realizzazione di percorso pedonale e ciclabile e la formazione di parcheggio ipogeo di uso pubblico funzionale e strategico all'accessibilità del centro storico e del quartiere. Gli interventi ammessi sono quelli di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione con i seguenti parametri:

If	0,5 mq/mq
Sp	50 %
H	9,30

Nell'UMI 1b sono ammessi gli interventi di ristrutturazione con il soprizzo di un piano. Gli interventi devono essere di qualità architettonica, devono prevedere la cessione e la formazione del percorso pedonale, la ristrutturazione e la manutenzione della porzione di competenza del canale pensile e del canale scolmatore.

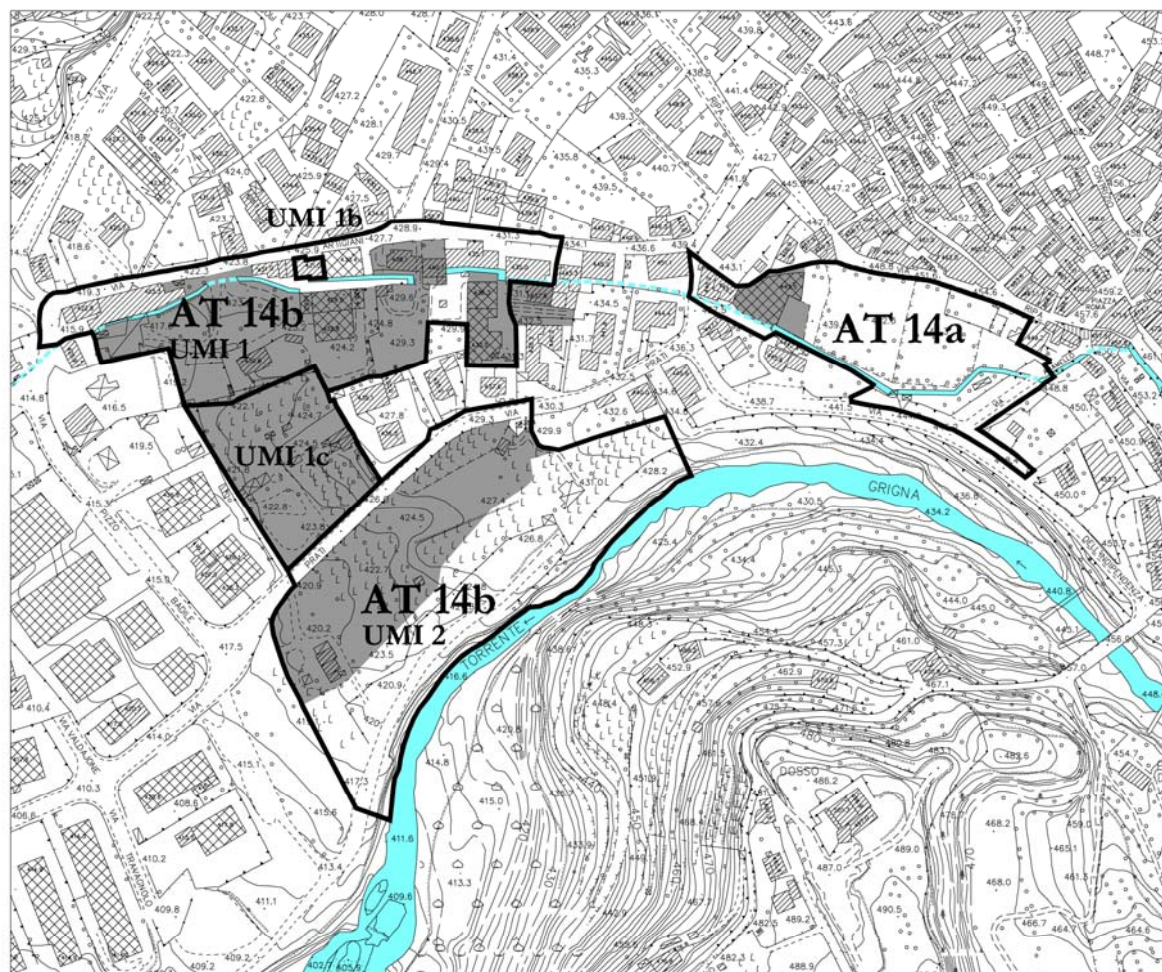
UMI 2

Il PA, a destinazione d'uso prioritariamente produttiva, deve prevedere, in conformità alle previsioni del PRG, la riqualificazione degli orli del torrente Grigna come corridoio ecologico.

I parametri sono:

If	0,22 mq/mq	(calcolato sul perimetro del comparto)
Rc	0,35 mq/mq	(calcolato sul perimetro degli interventi)
Sp	25 %	(calcolato sul perimetro degli interventi)
H	11,0 m	

## INDIVIDUAZIONE DEI PERIMETRI



— perimetro dei comparti      ■ perimetro degli interventi

### AT 15

Attività previste residenziali. I parametri di intervento sono:

If	0,25 mq/mq
H	6,00 m
Sp	80%

Per motivi paesaggistici e al fine di contenere l'altezza delle fronti, il soffitto del piano superiore deve essere a copertura a falde (senza sottotetto) e l'altezza media dei locali deve essere non superiore a 2,7 m.

Sono ammessi solamente edifici uni e bifamiliari con una SIp inferiore a 300 mq, sono vietati le case a schiera, le autorimesse devono essere interrato.

Tutti gli interventi, anche le urbanizzazioni, devono essere di elevata qualità paesaggistica ed architettonica e devono essere rispettosi dei caratteri del sito (declivio, terrazzamenti, vegetazione, ecc.). Gli interventi devono realizzare e mantenere i Servizi Primari a propria cura e spese senza intervento dell'A.C.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot.

0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

Gli interventi sono sottoposti ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

#### **AT 16**

Attività previste produttive. I parametri di intervento sono quelli delle zone D1 del PdR. Si applica la Normativa del PdR e del PdS.

Servizi che il PA deve fornire: realizzazione dei Servizi a parcheggio nella misura stabilita dal PdS.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 17**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 18**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 19**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 20**

Attività previste residenziali. I parametri di intervento sono quelli delle zone B3 del PdR. Si applica la Normativa del PdR e del PdS.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 21**

Attività previste residenziali. I parametri di intervento sono quelli delle zone B3 del PdR.

Gli interventi devono essere di elevata qualità paesaggistica ed architettonica e devono essere rispettosi dei caratteri del sito (declivio, terrazzamenti, vegetazione, ecc.).

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 22      Recupero, ampliamento e trasformazione dei manufatti a destinazione artigianale in località Presa del Vaso Re - Prada**

Gli interventi devono avvenire secondo la Scheda paesistica AT 22 dell'Allegato 1 e secondo la Normativa Paesistica del PGT, che definiscono:

- le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio;
- i dettagli di approfondimento al contesto;
- le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente;
- il giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di sviluppo;
- la ricerca di assonanze morfologiche e tipologiche tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introducano elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee visuali;
- l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze;
- le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio;
- le eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- gli indirizzi di tutela ed i parametri di intervento.

Gli interventi sono sottoposti alla valutazione della Commissione per il paesaggio.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

Gli interventi sono subordinati ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

#### **AT 23      Sviluppo paesisticamente sostenibile del nucleo abitato di Mezza Breno**

Gli interventi devono avvenire secondo la Scheda paesistica dell'Allegato 1 e secondo la Normativa Paesistica del PGT, che definiscono:

- le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio;
- i dettagli di approfondimento al contesto;
- le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente;
- il giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di sviluppo;
- la ricerca di assonanze morfologiche e tipologiche tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introducano elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee visuali;
- l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze;
- le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio;



- le eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- gli indirizzi di tutela ed i parametri di intervento.

Gli interventi sono sottoposti alla valutazione della Commissione per il paesaggio.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

Gli interventi sono sottoposti ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

#### **AT 24**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 25**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 26**

Ambito per Servizi (PLIS Barberino).

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 27**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

#### **AT 28**

Attività previste residenziali. I parametri di intervento sono quelli delle zone B3 del PdR.

Gli interventi devono essere di elevata qualità paesaggistica ed architettonica e devono essere rispettosi dei caratteri del sito (declivio, terrazzamenti, vegetazione, ecc.).

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot.



0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

Gli interventi sono sottoposti ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14. 6. 2010.

**AT 29**

Ambito per Servizi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

ALLEGATO 1  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

SCHEDE

scheda paesistica

AT 22

RECUPERO, AMPLIAMENTO E TRASFORMAZIONE  
DEI MANUFATTI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE  
IN LOCALITA' PRESA DEL VASO RE – PRADA

## L'analisi del contesto

Gli elaborati DP – 3 *Carta del paesaggio/Piano paesistico comunale* analizzano in modo dettagliato gli elementi ed i caratteri dei manufatti a destinazione artigianale dei siti di Prada nel loro contesto sulle rive del torrente Campolaro e lungo il vaso Re. Le tavole DP 3b2 e DP 3b3 analizzano il processo di evoluzione del paesaggio del nucleo artigianale di Prada nel rapporto tra natura, storia e cultura comparando la cartografia del 1853 a quella del 2007. Ne derivano scenari, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente di Prada e si determinano i rapporti tra la morfologia del territorio della valle del Campolaro e di Bienno più in generale con gli insediamenti artigianali di Prada. Le tavole illustrano l'uso del suolo a Prada nel 1850 e le modifiche che hanno portato all'uso del suolo contemporaneo, leggono le relazioni tra i pendii terrazzati verso il torrente Campolaro, i percorsi pedonali di relazione tra monte Cerreto e la Valgrigna, la strada per Prestine, il Centro storico, i sistemi della vegetazione e dell'agricoltura, gli elementi e i quadri del paesaggio del contesto. In particolare gli elaborati descrivono il ruolo fondamentale del Vaso Re nel paesaggio, nella storia, nella cultura e nella società.

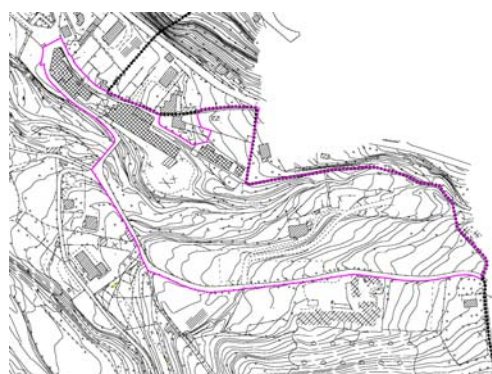
Le tavole DP 3c1 e DP 3c2 descrivono gli elementi connotativi ed i caratteri tipologici ed ambientali del paesaggio di Prada e del torrente Campolaro, con i relativi scenari, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente. Descrivono il rapporto tra paesaggio, orografia, idrografia e rete di relazioni di antica fondazione e contemporanea.

Le tavole DP 3d e DP 3e descrivono gli spazi aperti di Prada, il rapporto tra tipologia edilizia e tipologie del paesaggio, tra morfologia del nucleo e morfologia del territorio.

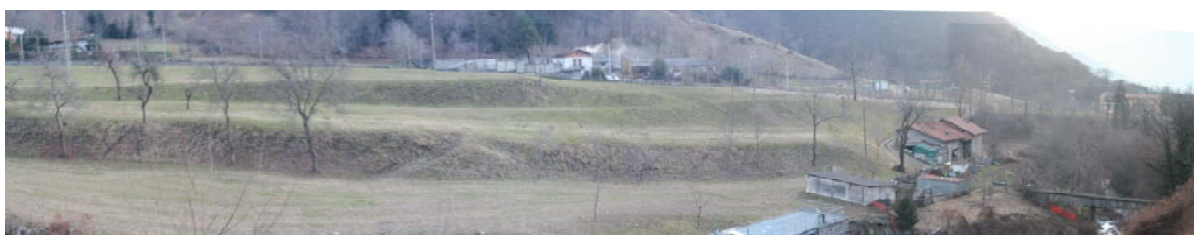
La tavola DP 3g sulle sensibilità paesaggistiche introduce nei territori di Prada diverse classi di sensibilità in considerazione della presenza di quadri paesistici compositi: gli interventi sono ordinati in modo dettagliato dalla Disciplina paesistica della Normativa del PdR.



*Ortofoto*

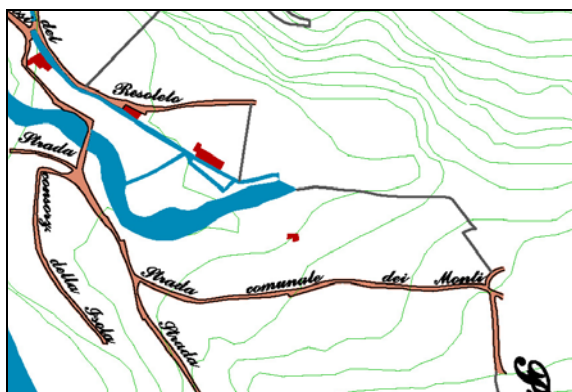


*Caratteri fisici*

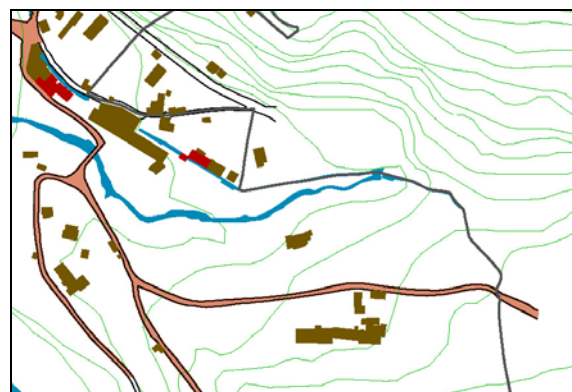


## Le situazioni di degrado (attività a cielo aperto, manufatti dismessi, manufatti costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio, ecc.)

I manufatti artigianali di moderna costruzione sono in situazione di degrado fisico e funzionale. Nelle pertinenze di Prada esistono accessori dismessi e incompatibili. Le caratteristiche dei paesaggi del sito antropizzati dall'ottocento dagli insediamenti umani delle fucine lungo il Vaso Re e da edifici isolati rischia di subire profonde alterazioni se non viene sottoposto ad interventi di riqualificazione ambientale, paesaggistica, architettonica e funzionale che prevedano il recupero, l'ampliamento e la trasformazione dei manufatti artigianali.



*Paesaggio: catasto 1853*



*Paesaggio 2007*

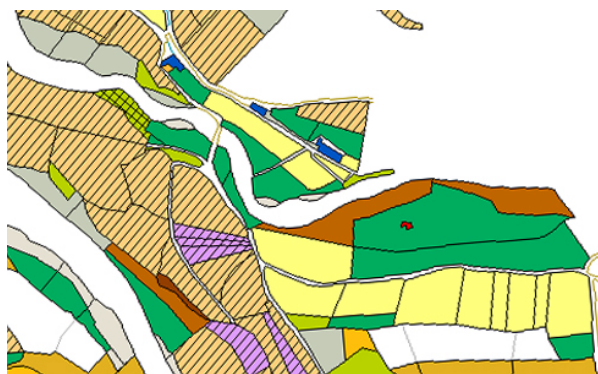
## Le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente

### Il giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di sviluppo

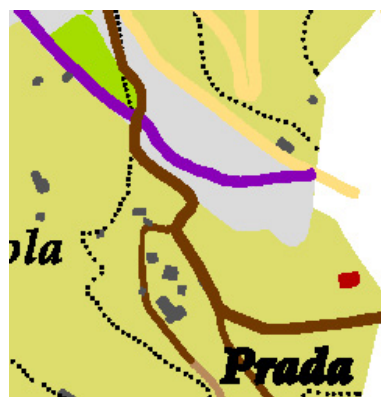
La struttura insediativa esistente del nucleo artigianale di Prada è costituita da tre fucine di antica fondazione lungo il Vaso Re, un gruppo di fabbricati artigianali di moderna costruzione, una casa isolata, il torrente Campolaro con le sue balze verso il territorio di Prestine. Il percorso del vaso Re ed il percorso del torrente Campolaro sono gli elementi ordinatori delle gerarchie di ruoli, scandiscono il rapporto tra tipologia edilizia e morfologia del nucleo. Il paesaggio dei prati e delle vegetazioni si intreccia fortemente con il minuto tessuto urbano. L'attività artigianale trova coerenza con il comparto produttivo esistente ad est in comune di Prestine; inoltre dal comune di Prestine il sito è accessibile da adeguata infrastruttura viaria di recente formazione.

Il programma di recupero, ampliamento, trasformazione e sviluppo paesaggisticamente sostenibile dei manufatti artigianali di Prada trova in questi elementi il giusto rapporto di ambiente, paesaggio, natura, cultura, architettura, edilizia della tradizione.

Il recupero e completamento del nucleo artigianale avviene sull'impiego dei medesimi principi insediativi: i percorsi d'acqua come principi ordinatori e organizzatori dei piccoli manufatti di ampliamento delle attività artigianali.



*Orditura dei campi 1850*

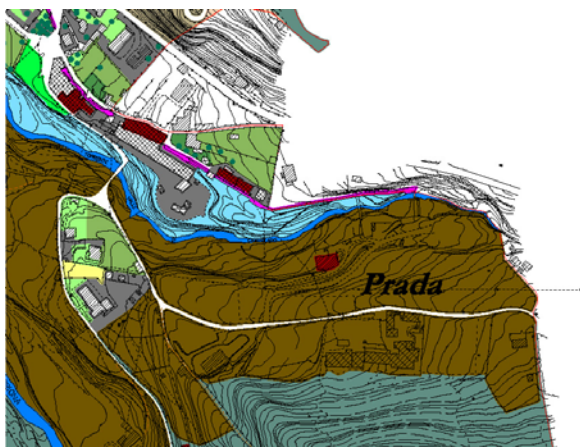


*Le relazioni*

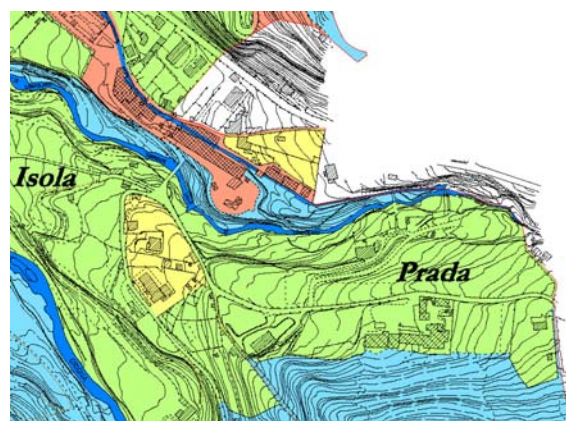
## **La ricerca di assonanze morfologiche e tipologiche tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introducono elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee visuali**

La ricerca delle assonanze morfologiche e tipologiche tra il nucleo artigianale di Prada, il suo recupero e il suo completamento avviene con la ricerca delle analogie e delle opportune armonie. Il completamento del nucleo avviene sull'impiego dei medesimi principi insediativi: i percorsi d'acqua (Vaso Re e Campolaro) come principi ordinatori e organizzatori dei piccoli ampliamenti artigianali. I piccoli completamenti morfologici e funzionali nel paesaggio dei siti di Prada producono assonanze morfologiche e tipologiche nei luoghi.

Ne deriva che il comportamento di progetto non produce elementi di conflittualità né geometrica né percettiva né paesaggistica con le linee visuali, anzi introduce elementi complementari e coerenti con il contesto capaci di fornire arricchimento allo scenario generale ed ai quadri ambientali dei quali è costituito il sito di Prada.



*Tipologie edilizie e tipologie ambientali*



*Sensibilità paesistiche*

## **L'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze**

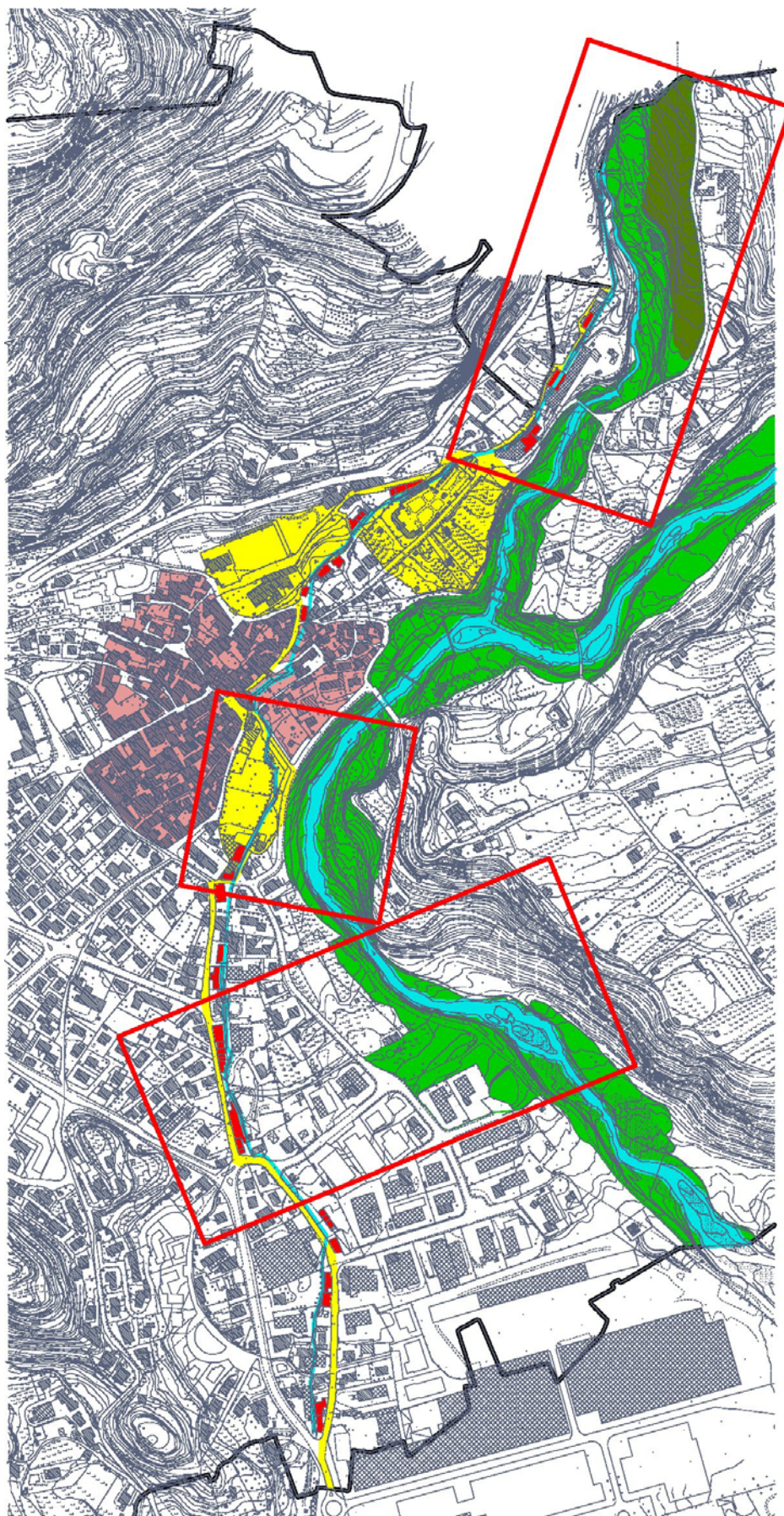
Poiché l'area è accessibile da est dalla zona produttiva del comune di Prestine, la infrastrutturazione del sito viene limitata a percorsi a traffico limitato, zone 30, mobilità 'dolce'. Le opere d'arte come previsto dalla Disciplina paesistica della Normativa del PdR devono rigorosamente utilizzare tipologie, morfologie, materiali, ecc. di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei a quelle preesistenti (pietra, legno, ferro, ecc.) del nucleo di Prada. La loro composizione deve avvenire secondo le modalità proprie della tradizione locale e con la sapienza del buon costruire a regola d'arte.

## **Le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio**

Per costruire una corretta integrazione con il paesaggio di Prada si prevedono interventi di riqualificazione formale dei manufatti con diverse modalità: interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei manufatti (muretti, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) degli spazi aperti pubblici, interventi di manutenzione, restauro e risanamento igienico degli spazi aperti privati (tipologie del verde, recinzioni, corredi, ecc.).

Gli interventi di completamento prevedono in analogia interventi di corretta composizione architettonica e dei materiali degli edifici, interventi coerenti all'esistente per quanto attiene i manufatti (muretti, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) degli spazi aperti pubblici e gli spazi aperti privati (tipologie del verde, recinzioni, corredi, parcheggi, ecc.).





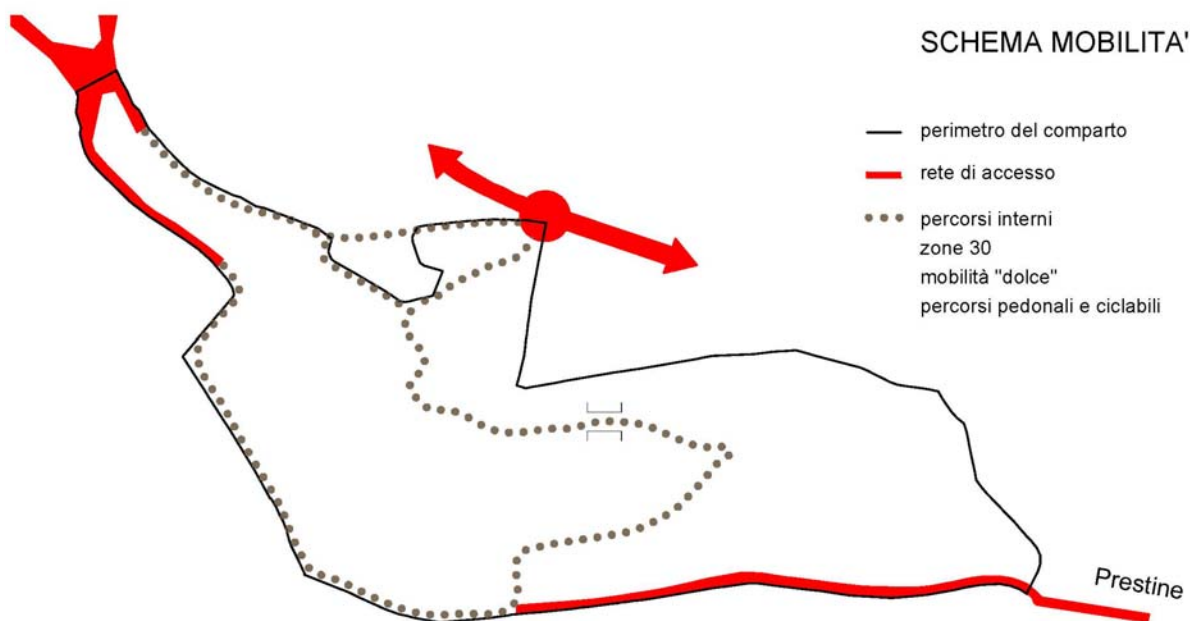
*Il Vase Re / Strada delle fucine*



## Le opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto

Le opere di mitigazione degli effetti degli interventi sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto consistono prima di tutto nella corretta utilizzazione dei territori di Prada, il completamento delle attività tiene conto che l'area è già funzionalmente coerenziata alla zona produttiva di Prestine. La mitigazione si arricchisce con l'utilizzazione per analogia della medesima natura compositiva del nucleo artigianale di Prada che si è consolidata nel tempo.

La certezza del principio insediativo di Prada costituisce quindi lo strumento ed il criterio più importante per gli interventi e la misura della loro efficacia paesistica.



## Gli indirizzi di tutela ed i parametri di intervento

Gli indirizzi di tutela sono quelli previsti dalla Disciplina paesistica della Normativa del PdR. Gli indirizzi di tutela prevedono interventi in analogia ai caratteri del nucleo artigianale di Prada e di corretta composizione architettonica e stilistica degli elementi, delle parti e dei materiali degli edifici, prevedono interventi coerenti all'esistente per quanto attiene i manufatti (muretti, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) degli spazi aperti pubblici e di quelli privati (tipologie del verde, recinzioni, corredi, ecc.).

Obiettivo degli interventi è il recupero, l'ampliamento e la trasformazione dei manufatti a destinazione artigianale, il recupero e valorizzazione delle fucine di antica fondazione, il recupero e la valorizzazione del Vaso Re, il recupero e la valorizzazione del torrente Campolaro e dei suoi corridoi ecologici.

Per la valenza dei luoghi gli interventi nel comparto sono sottoposti a PA redatto dall'Amministrazione a spese perequate dei proprietari.

Il 'perimetro del comparto' stabilisce le aree che partecipano in modo perequato agli interventi previsti dal PA; il perimetro del comparto comprende la zona D2, come prevista dalla tavola PdR – 2b Planimetria delle Regole, e il territorio di Prada.

I parametri ed i criteri di intervento sono:

- ☐ zona D2, come prevista dalla tavola PdR – 2b Planimetria delle Regole:
  - ristrutturazione dei manufatti esistenti con obbligo di precedenza degli interventi di ristrutturazione sugli interventi di ampliamento;
  - SIp in ampliamento con If 0,065 mq/mq con H = 7,0 m;
- ☐ altro territorio all'interno del perimetro del comparto (al netto della zona D2):
  - SIp in ampliamento con If 0,05 mq/mq con H = 7,0 m;



- la Slp deve essere collocata all'interno del perimetro interventi AT22a e AT22b come definiti dall'allegato Principi Insediativi.

Si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

L'ambito è subordinato ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

**principi insediativi** la tavola Principi insediativi ha valore prescrittivo per quanto concerne il perimetro del comparto e quello degli interventi, le pertinenze dei manufatti produttivi esistenti; le altre indicazioni hanno valore di indirizzo;

**destinazione d'uso:** artigianato compatibile con il contesto ambientale e paesaggistico;  
attività terziarie per le attività imprenditoriali;  
residenza per gli addetti, in base alla Normativa per le attività produttive.

#### **edifici**

**di antica fondazione :** interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo con destinazione artigianale, terziario, residenza per gli addetti, servizi.

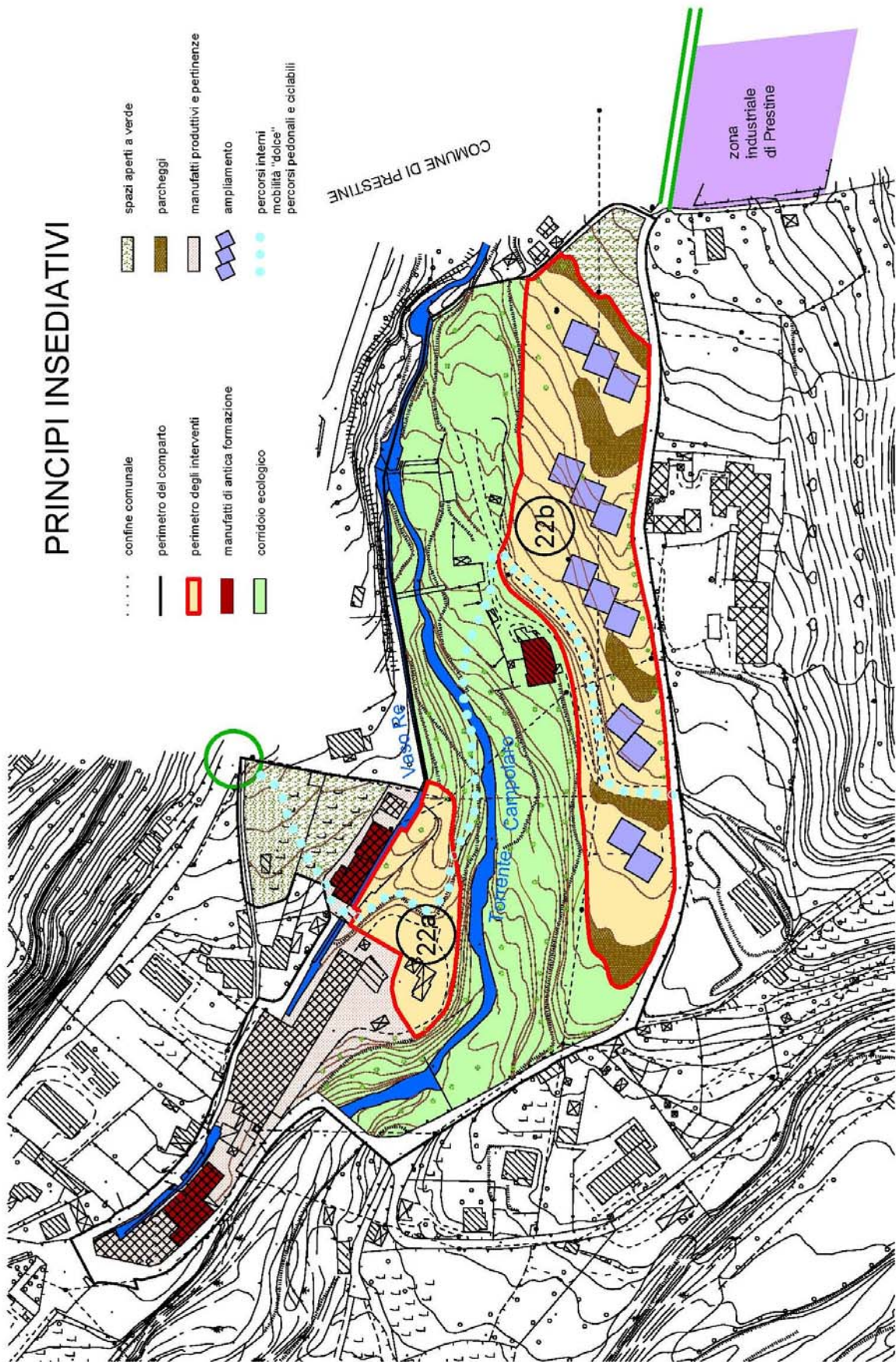
**manufatti produttivi :** interventi di recupero, ristrutturazione e trasformazione dei manufatti esistenti; in zona D2 rimozione delle superfetazioni;  
riqualificazione dell'area;  
gli interventi devono essere caratterizzati come elementi morfologici e architettonici di pregio stilistico e ambientale

**spazi aperti :** riqualificazione ambientale;

**Servizi :** recupero e valorizzazione Vaso Re;  
recupero e valorizzazione del Campolaro e del corridoio ecologico;  
formazione di parcheggi di uso pubblico nella misura stabilita dal PdS e con modalità compatibili con il contesto paesaggistico;  
formazione di percorsi a mobilità 'dolce' / zone 30;  
formazione di percorsi pedonali e ciclabili;  
monetizzazione Servizi Secondari;

# PRINCIPI INSEDIATIVI

- ..... confine comunale
- perimetro del comparto
- ▭ perimetro degli interventi
- ▭ manufatti di antica formazione
- ▭ spazi aperti a verde
- ▭ parcheggi
- ▭ manufatti produttivi e pertinenze
- ▭ ampliamento
- ▭ percorsi interni
- ▭ mobilità "dolce"
- ▭ percorsi pedonali e ciclabili



scheda paesistica  
AT 23  
SVILUPPO PAESISTICAMENTE SOSTENIBILE  
DEL NUCLEO ABITATO DI MEZZA BRENO



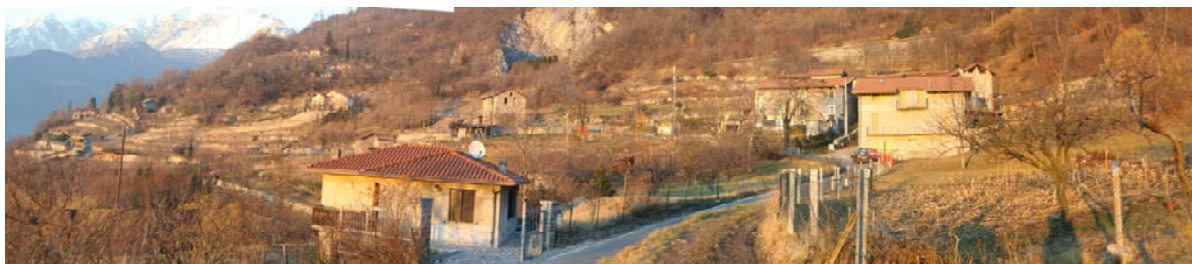
## L'analisi del contesto

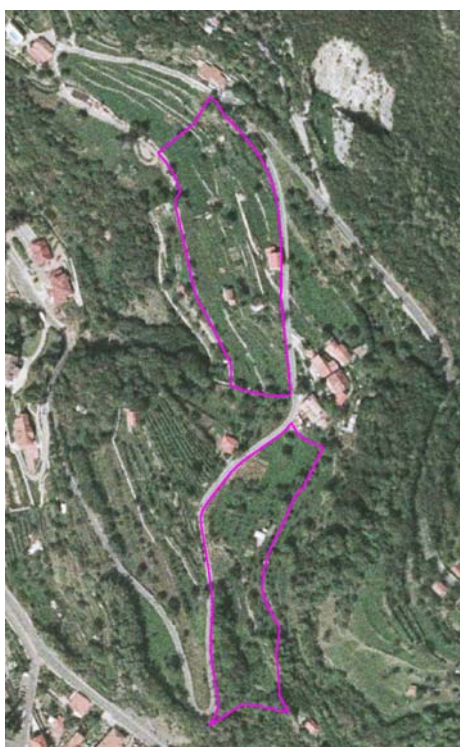
Gli elaborati DP – 3 *Carta del paesaggio/Piano paesistico comunale* analizzano in modo dettagliato gli elementi ed i caratteri del contesto del nucleo abitato di Mezza Breno. Le tavole DP 3b2 e DP 3b3 analizzano il processo di evoluzione del paesaggio del nucleo abitato di Mezza Breno nel rapporto tra natura, storia e cultura comparando la cartografia del 1853 a quella del 2007. Ne derivano scenari, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente di Mezza Breno e si determinano i rapporti tra la morfologia del territorio del monte Cerreto e di Bienno più in generale con gli insediamenti di Mezza Breno. Le tavole illustrano l'uso del suolo a Mezza Breno nel 1850 e le modifiche che hanno portato all'uso del suolo contemporaneo, leggono le relazioni tra i pendii terrazzati del monte Cerreto, i percorsi pedonali di relazione tra monte Cerreto, il nucleo abitato ed il Centro storico, la strada per il passo Crocedomini, i sistemi della vegetazione e dell'agricoltura, gli elementi e i quadri del paesaggio del contesto. Le tavole illustrano anche gli scenari panoramici verso la Valgrigna, verso il parco Barberino, verso il sistema montuoso della Valcamonica.

Le tavole DP 3c1 e DP 3c2 descrivono gli elementi connotativi ed i caratteri tipologici ed ambientali del paesaggio di Mezza Breno, con i relativi scenari, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente. Mettono in relazione il paesaggio con l'orografia, l'idrografia e con la rete di relazioni di antica fondazione e quella contemporanea.

Le tavole DP 3d e DP 3e descrivono gli spazi aperti di Mezza Breno, il rapporto tra tipologia edilizia e tipologie del paesaggio, tra morfologia del nucleo e morfologia del territorio.

La tavola DP 3g sulle sensibilità paesaggistiche introduce il territorio del nucleo abitato di Mezza Breno nella classe 4 di sensibilità elevata: gli interventi sono stabiliti in modo dettagliato dalla Disciplina paesistica della Normativa del PdR.





*Ortofoto*



*Caratteri fisici*

**Le situazioni di degrado (attività a cielo aperto, manufatti dismessi, manufatti costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio, ecc.)**

Il contesto ed il nucleo abitato di Mezza Breno non manifestano situazioni di degrado.



*Paesaggio: catasto 1853*



*Paesaggio 2007*

**Le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente**

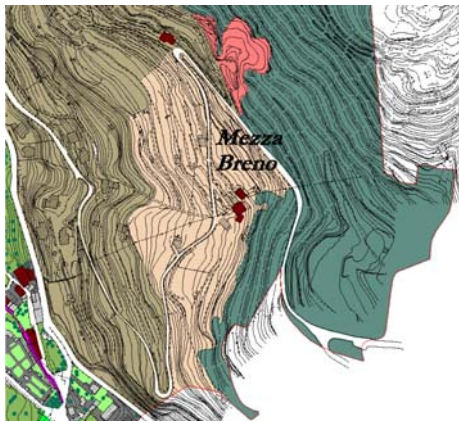
**Il giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di sviluppo**

La struttura insediativa del nucleo abitato di Mezza Breno è costituita un gruppo di case che si attestano sul limite del percorso pubblico e determinano un piccolo slargo. La pareti laterali delle case limitano morfologicamente il rapporto tra spazio pubblico e spazio privato: il percorso-sentiero diviene l'elemento ordinatore delle gerarchie di ruoli, scandisce il rapporto tra tipologia edilizia e morfologia del nucleo. Il paesaggio dei prati e delle vegetazioni si intreccia fortemente con il minuto tessuto urbano.

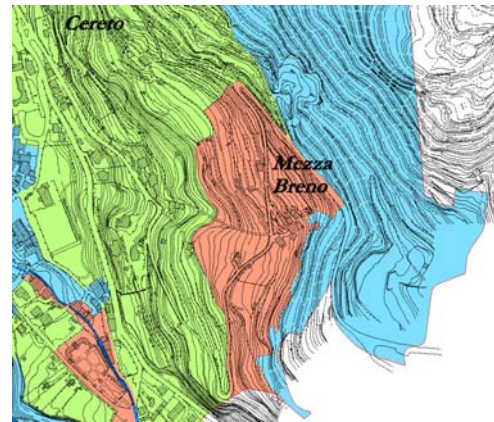
Il programma di sviluppo paesaggisticamente sostenibile del nucleo abitato di Mezza Breno trova in questi elementi il giusto rapporto di ambiente, paesaggio, natura, cultura, architettura, edilizia della tradizione.



Il completamento del nucleo avviene sull'impiego dei medesimi principi insediativi: il percorso e lo slargo come sistema ordinatore e organizzatore dei piccoli edifici, che con le loro murature a confine ne determinano forma e dimensione.



*Tipologie edilizie e tipologie ambientali*



*Sensibilità paesistiche*

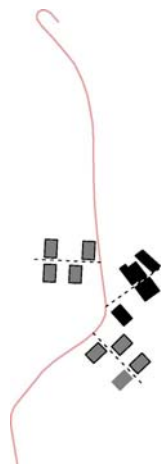
**La ricerca di assonanze morfologiche e tipologiche tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introducono elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee visuali**

La ricerca delle assonanze morfologiche e tipologiche tra il nucleo di antica fondazione di Mezza Breno e il suo completamento si manifesta con la ricerca delle analogie e delle opportune armonie. Il completamento del nucleo avviene sull'impiego dei medesimi principi insediativi: il percorso e la piazzetta come sistema ordinatore e organizzatore dei piccoli edifici, che con le loro murature a confine ne determinano forma e dimensione. Le assonanze morfologiche e tipologiche dei piccoli completamenti diventano lo spartito delle attenzioni da scandire nel paesaggio dei luoghi.

Ne deriva che il comportamento di progetto non produce elementi di conflittualità né geometrica né percettiva né paesaggistica con le linee visuali, anzi introduce elementi complementari e coerenti con il contesto capaci di

**L'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze**

L'infrastrutturazione del sito viene limitata al massimo: un percorso di sezione limitata. Le opere d'arte come previsto dalla Disciplina paesistica della Normativa del PdR devono rigorosamente utilizzare tipologie, morfologie, materiali, ecc., di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei (pietra, legno, ferro, ecc.) a quelle preesistenti del nucleo di Mezza Breno. La loro composizione deve avvenire secondo le modalità proprie della tradizione locale e con la sapienza del buon costruire a regola d'arte.



*Morfologie / caratteri*

## **Le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio**

Per costruire una corretta integrazione con il paesaggio di Mezza Breno si prevedono interventi di riqualificazione formale dei manufatti con diverse modalità: interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei manufatti (muretti, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) degli spazi aperti pubblici, interventi di manutenzione, restauro e risanamento igienico degli spazi aperti privati (tipologie del verde, recinzioni, corredi, ecc.).

Gli interventi di completamento prevedono in analogia azioni di corretta composizione architettonica e dei materiali degli edifici, interventi coerenti all'esistente per quanto attiene i manufatti (muretti, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) degli spazi aperti pubblici e gli spazi aperti privati (tipologie del verde, recinzioni, corredi, ecc.).



*Ambiti e luoghi*

## **Le opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto**

Le opere di mitigazione degli effetti degli interventi sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto consistono prima di tutto nella corretta utilizzazione del territorio di Mezza Breno, utilizzazione che viene limitata a due aerali molto piccoli. La mitigazione si arricchisce con l'utilizzazione per analogia della medesima natura compositiva del nucleo di Mezza Breno che si è consolidata nel tempo.

La certezza del principio insediativo di Mezza Breno costituisce quindi lo strumento ed il criterio più importante per gli interventi e la misura della loro efficacia paesistica.

## **Gli indirizzi di tutela ed i parametri di intervento**

Gli indirizzi di tutela sono quelli previsti dalla Disciplina paesistica della Normativa del PdR. Gli indirizzi di tutela prevedono interventi in analogia ai caratteri del nucleo di Mezza Breno e di corretta composizione architettonica e stilistica degli elementi, delle parti e dei materiali degli edifici, interventi coerenti all'esistente per quanto attiene i manufatti (muretti, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) degli spazi aperti pubblici e gli spazi aperti privati (tipologie del verde, recinzioni, corredi, ecc.).

Per facilitare l'applicazione degli indirizzi di tutela gli interventi sono articolati in due comparti (AT23a e AT23b) sottoposti ciascuno a PA.

Il 'perimetro del comparto' definisce le aree che partecipano in modo perequato agli interventi previsti dal PA; Il 'perimetro degli interventi' stabilisce le aree del comparto, nelle quali si devono collocare gli interventi previsti dal PA.

Si applicano le prescrizione del rapporto Ambientale della Vas e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli

interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009. L'ambito è subordinato ai disposti della DGP di compatibilità al PTCP n. 268 del 14.6.2010.

I parametri e i criteri di intervento sono:

**perequazione** nel calcolo delle aree del comparto sono escluse le aree degli edifici esistenti nel comparto nella

misura di 500 mq per ogni edificio;

**principi insediativi** La tavola Principi insediativi ha valore prescrittivo nel perimetro del comparto e nel perimetro degli interventi, nel numero degli edifici e nell'organizzazione planimetrica del rapporto tra i manufatti edilizi e i percorsi/slargo; le altre indicazioni hanno valore di indirizzo.

**Servizi** formazione Parcheggi nella misura stabilita dal PdS  
monetizzazione Servizi Secondari  
formazione percorsi e slargo

<b>Parametri</b>	Comparto AT 23 a	If	0,1 mq/mq
		H	= 6,00
	Comparto AT 23 b	If	0,12 mq/mq
		H	= 6,00

Per motivi paesaggistici e al fine di contenere l'altezza del fronte, il soffitto del piano superiore deve essere la copertura a falde (senza sottotetto) e l'altezza media dei locali deve essere non superiore a 270,00 cm.





## PRINCIPI INSEDIATIVI

- ..... confine comunale
- perimetro del comparto
- 23a numero comparto
- ▭ perimetro degli interventi
- manufatti esistenti