

COMUNE DI FONTENO

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **07/07/2008**

Aggiorn.: **MAR/2009**

RELAZIONE

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

C1 bis

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

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



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

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

INDICE GENERALE

1- IL PIANO DELLE REGOLE

2-DESCRIZIONE DEGLI AMBITI URBANISTICI DEFINITI DAL PIANO DELLE REGOLE

2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URANO CONSOLIDATO

- 2.1.1 Nuclei di interesse storico artistico ambientale - zona A
- 2.1.2 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento - zona B1
- 2.1.3 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto - zona B2
- 2.1.4 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto interni al tessuto urbanizzato soggetti a piano attuativo - zona C1
- 2.1.5 Ambiti a prevalente destinazione turistico ricettiva di nuovo impianto interni al tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo – Zone C2.
- 2.1.6 Zone a verde privato vincolato
- 2.1.7 Vincolo cimiteriale

2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI AGRICOLI E DEL PAESAGGIO

- 2.2.1 Aree destinate all'attività agricola - zona E1
- 2.2.2 Ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione - zona E2
- 2.2.3 Edificato sparso in zona agricola
- 2.2.4 Zone a vincolo idrogeologico
- 2.2.5 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo
- 2.2.6 Ambiti ricompresi nel PLIS Alto Sebino

2.3 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

3-DETERMINAZIONI DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

1. IL PIANO DELLE REGOLE

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

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

Nello specifico il Piano delle Regole

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

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

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

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

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

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

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

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

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

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

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

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

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

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

- a) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

b) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.



2

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

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

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

Nello specifico sono stati individuati:

Sistema del tessuto urbano consolidato

- nuclei di interesse storico artistico ambientale - zona A
- ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento - zona B1
- ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto - zona B2

- ambiti a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto interni al tessuto urbanizzato soggetti a piano attuativo - zona C1
- ambiti a prevalente destinazione turistico ricettiva di nuovo impianto interni al tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo – Zone C2.
- zone a verde privato vincolato
- vincolo cimiteriale

Sistema degli ambiti agricoli e del paesaggio

- aree destinate all'attività agricola - zona E1
- ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione - zona E2
- edificato sparso in zona agricola
- zone a vincolo idrogeologico
- ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo
- ambiti ricompresi nel PLIS Alto Sebino

2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

2.1.1 Nuclei di interesse storico artistico ambientale - zona A

Il Piano di Governo del Territorio ha definito la normativa dei nuclei di interesse storico artistico ed ambientale attraverso la conferma dello studio di dettaglio effettuato in occasione della redazione del PRG vigente composto da apposite tavole tematiche di analisi, schede di rilevazione, una corposa documentazione fotografica e l'attribuzione di specifici gradi di intervento edilizio ad ogni fabbricato.

La superficie territoriale di questa zona urbanistica è pari a 30.717 mq.

L'analisi condotta ha consentito di determinare in circa 2.500 mc. il possibile recupero alla funzione residenziale, nei prossimi cinque anni, delle volumetrie attualmente esistenti in stato di abbandono. Il recupero funzionale di questi edifici consentirà, oltre alla riduzione di nuovo consumo di suolo, anche il miglioramento della situazione architettonico paesistica dei vecchi nuclei.

L'Amministrazione Comunale potrà mettere in atto interventi diretti all'incentivazione del recupero del patrimonio storico attraverso forme di partecipazione economica.

2.1.2 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento - zona B1

L'individuazione di questi ambiti è generalmente compresa all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal vecchio PRG.

In questi ambiti sono previsti nuovi interventi edificatori di completamento fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità previsto dalle norme di attuazione.

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

La superficie territoriale di questa zona urbanistica è pari a 137.169 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 12.150 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito. Va comunque precisato che in gran parte questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG e solo in modesta parte a nuove possibilità concesse dal Piano delle Regole.

2.1.3 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto - zona B2

L'individuazione di questi ambiti è generalmente compresa all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal vecchio PRG.

Fra queste zone il Piano delle Regole ha ricompreso anche gli ambiti interessati da pianificazione attuativa vigente.

In questi ambiti non sono previsti nuovi interventi edificatori, ad eccezione di modesti adeguamenti igienico sanitari ed il completamento dei lotti inedificati ammesso soltanto per le aree appartenenti a piani attuativi attuati ma non completati.

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

La superficie territoriale di questa zona urbanistica è pari a 17.883 mq.

Non è prevista alcuna nuova capacità insediativa.

2.1.4 ·Ambiti a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto interni al tessuto urbanizzato soggetti a piano attuativo - zona C1

Questa zona, soggetta a pianificazione attuativa, ricomprende parti di territorio, interne al tessuto edificato, già edificabili con piano di lottizzazione non attuato.

In questi ambiti sono previsti nuovi interventi edificatori fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità previsto dalle norme di attuazione.

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

La superficie territoriale di questa zona urbanistica è pari a 6.144 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 3.100 la capacità insediativa teorica dell'ambito. Va comunque precisato che questa capacità dall'attuazione di piani di lottizzazione già previsti dal PRG..

2.1.5 ·Ambiti a prevalente destinazione turistico ricettiva di nuovo impianto interni al tessuto urbanizzato soggetti a piano attuativo - zona C2

Questa zona, soggetta a pianificazione attuativa, ricomprende parti di territorio, interne al tessuto edificato, già edificabili con piano di lottizzazione non attuato.

In questi ambiti sono previsti nuovi interventi edificatori fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità previsto dalle norme di attuazione.

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

La superficie territoriale di questa zona urbanistica è pari a 4.977 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 4.000 la capacità insediativa teorica dell'ambito. Va comunque precisato che questa capacità dall'attuazione di piani di lottizzazione già previsti dal PRG..

2.1.6 ·Zone a verde privato vincolato

Il Piano delle Regole ha individuato all'interno del tessuto urbano consolidato, aree che per tipologia, caratteristiche ambientali o posizione urbanistica, siano da mantenere a verde senza possibilità di nuovi interventi edificatori. Gran parte di queste aree erano già considerate allo stesso modo dal PRG, per altre l'individuazione del Piano delle Regole è stata determinata dal loro declassamento, effettuato dal Piano dei Servizi, da aree per servizi pubblici soggette ad esproprio ad aree a destinazione privata.

Le norme di attuazione ammettono specifici interventi di recupero sugli edifici eventualmente presenti, oltre ad altra attività edilizia legata all'esecuzione di autorimesse interraste.

La superficie territoriale di questa zona urbanistica è pari a 38.037 mq.

2.1.7 ·Vincolo cimiteriale

Le zone di rispetto cimiteriale si estendono per un'ampiezza di m. 50 dai limiti esterni del cimitero.

Questa zona urbanistica si sovrappone ad altri ambiti definiti dal Piano delle Regole, di solito agli ambiti di verde privato, a volte ad ambiti definiti dal Piano dei Servizi.

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

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggio a raso.

2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI AGRICOLI E DEL PAESAGGIO

2.2.1 Aree destinate all'attività agricola - zona E1

Il Piano delle Regole definisce per tutto il territorio comunale gli ambiti da destinare all'attività agricola secondo i disposti della L.R. 12/2005 art. 59-60.

Queste zone sono state specificatamente individuate secondo considerazioni di tipo agroforestale e paesaggistico ambientale.

In queste zone pertanto sono ammessi gli interventi previsti dalla legislazione vigente.

La superficie territoriale di queste zone urbanistiche è pari a 4.115.061 mq.

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

2.2.2 · Ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione - zona E2

Il Piano delle Regole definisce per tutto il territorio comunale gli ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione.

Queste zone sono state specificatamente individuate secondo considerazioni di tipo agroforestale e paesaggistico ambientale.

In queste zone pertanto sono di regola ammessi soltanto gli interventi previsti per la zona agricola con divieto di qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

La superficie territoriale di queste zone urbanistiche è pari a 6.319.185 mq.

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

2.2.3 · Edificato sparso in zona agricola

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

Questo studio è stato effettuato dal PRG vigente attraverso una apposita variante. Il Piano delle Regole recepisce integralmente lo studio vigente con la sola eccezione di stralciare dalla normativa le prescrizioni relative ad edifici ora classificati in ambiti omogenei edificabili.

Modesto comunque risulta l'incremento del peso insediativo previsto ai fini del dimensionamento del Piano di Governo del Territorio, determinato in 3.000 mc., anche in considerazione del fatto che un discreto numero di fabbricati è già stato oggetto di interventi di recupero.

2.2.4 · Zone a vincolo idrogeologico

Il Piano delle Regole individua le zone assoggettate a vincolo idrogeologico. Tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30/12/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

Su tali aree ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni e comunque agli atti assentivi delle Autorità competenti ed in particolare all'autorizzazione della Comunità Montana Alto Sebino.

Questa zona si sovrappone ad altre zone urbanistiche definite dal Piano delle Regole.

2.2.5 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo

Il Piano delle Regole individua le porzioni del territorio assoggettato a vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono ricompresi:

ambiti di rispetto dai dai fiumi (art. 142 lett. b-c Dlgs 42/2004)

vincolo territoriale e paesaggistico di 800 mt. s.l.m. (aree di elevata naturalità)

In queste zone gli interventi saranno soggetti alle autorizzazioni previste dalla legislazione vigente.

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

2.2.6 ·Ambiti ricompresi nel PLIS Alto Sebino

Il Piano delle Regole individua la zona destinata a parco di interesse sovracomunale denominato Alto Sebino.

In tale zona possono essere consentite le attività silvo-pastorali, agricole, nonché le attività per la salvaguardia idrogeologica del suolo e gli interventi conservativi dell'esistente.

Nella predetta zona, saranno in genere consentite attrezzature di carattere sportivo, pubbliche o private di uso pubblico, in funzione di progetti che dovranno ottenere tutte le approvazioni di rito.

Questa zona si sovrappone ad altre zone urbanistiche definite dal Piano delle Regole.

2.3 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Le volumetrie teoricamente insediabili in base alle previsioni progettuali del Piano delle Regole ammontano a complessivi mc. **25.200**, come illustrato nella tabella che segue.

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO	AREA COMPLESSIVA	LOTTE LIBERI O NUOVA SUPERFICIE EDIFICABILE	INDICE PREVISTO MC./MQ.	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA (ANCHE DI EVENTUALE RICONVERSIONE O RECUPERO)
	MQ.	MQ.	MC./MQ.	MC.
A	30.717			2.500
B1	137.169	13.500	0,90	12.150
B2	17.883		0,00	0
C1	6.144	6.144	def.	3.100
C2	4.977	4.977	def.	4.000
VP	38.037		rec.cascine nei 5 anni	3.000
E1	4.115.061			
E2	6.319.185			
V. PERIURBANO	91.721			
SOMMA INCREMENTI PIANO DELLE REGOLE				24.750

3

**DETERMINAZIONI DELLE CLASSI DI
SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

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

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

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

Le classi definite per il territorio comunale sono le seguenti:

classe di sensibilità paesistica molto bassa (valore 1):

non individuata

classe di sensibilità paesistica bassa (valore 2):

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

classe di sensibilità paesistica media (valore 3):

non individuata

classe di sensibilità paesistica alta (valore 4):

individuata generalmente per le parti di territorio per le quali si prevedono nuovi insediamenti che richiedono opere di mitigazione dell'impatto o un'attenta valutazione degli

aspetti ambientali e paesaggistici, in zone di centro storico e in tutti gli altri ambiti, anche dove non è prevista nuova edificazione ritenuti meritevoli di salvaguardia ambientale.

classe di sensibilità paesistica molto alta (valore 5):

individuata generalmente per le parti di territorio ad elevato valore ambientale e naturale, agli ambiti boscati ed agli ambiti ricompresi all'interno del Plis Alto Sebino.

