

COMUNE DI GRONE

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE



RELAZIONE

*MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO
ALLE OSSERVAZIONI*

ALL.

A

Progettista

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260
studio@archtosetti.it

Collaboratori

Dott. Arch. Barbara Asperti
Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Arch. Pietro Ruggeri

data **DICEMBRE 2012**

aggiornamenti **SETTEMBRE 2013**

scala **1: 4000**

Adozione: Del. C.C. n. 25 del 20/12/2012

IL SINDACO

Approvazione: Del. C.C. n. 9 del 26/06/2013

IL SEGRETARIO

Pubblicazione sul BURL n. del

La struttura del Piano delle Regole segue lo schema previsto dall'art.10 della Legge Regionale n. L.R. n.12/2005 e dei Criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale" per il governo del territorio.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi già dichiarati nel Documento di Piano e definisce, con un linguaggio e contenuti più simili a quelli del "vecchio P.R.G.", il disegno minuto degli interventi definendone gli aspetti connessi con i caratteri tipologici e morfologici dell'esistente e le quantità edificatorie ammissibili ed i relativi parametri.

Ciò al fine di mantenere e/o recuperare i possibili elementi di coerenza e compatibilità con le situazioni dei vari contesti urbani esistenti.

Il territorio di Grone sorge in posizione elevata, all'estremità di uno sperone boscoso alle pendici del Monte Ballerino, in prossimità dello sbocco della Val Calvarola nella Valle Cavallina.

Salvo la zona di fondo Valle lungo il fiume Cherio che è pressoché pianeggiante, tutto il territorio è montuoso; si va dalla quota sul livello del mare minima di 312 m s.l.m. a quella massima di 1.324 m s.l.m.; tutta la dorsale che fa da confine al territorio Comunale è intorno ai 1.000 mt. di quota; le cime più significative, da Sud verso Nord, sono: il Monte di Grone (1.192), il Gremalto (1.320 m s.l.m.), il Ballerino (1.275 m s.l.m.).

Oltre al centro abitato di Grone (altitudine media 388 m s.l.m.), il territorio comunale ospita le frazioni di Caderighi (334 m s.l.m.), Acqua

Sparsa (345 m s.l.m.), Sponda (503 m s.l.m.), Salino (751 m s.l.m.), Sant'Antonio (779 m s.l.m.) e Colli di San Fermo (1.000 m s.l.m.).

Il Piano delle Regole contribuisce fortemente a garantire che la scelta del Documento di Piano, in ordine un "consumo di suolo contenuto", venga sostenuta da una attenta valutazione delle opportunità di garantire il soddisfacimento dei fabbisogni insediativi.

Al Piano delle Regole compete, inoltre, di tradurre le linee e gli indirizzi di ordine ambientale e paesistico già individuati a più larghe maglie nel Documento di Piano, in coerenza con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), dei quali costituisce elaborato di maggiore dettaglio.

L'organizzazione del territorio urbanizzato e delle funzioni in esso presenti, la particolare attenzione alla qualità ambientale e paesistica, e la molteplicità degli aspetti che nel Piano delle Regole, vengono disciplinati e dettagliati, sono stati gli elementi fondamentali di riferimento del progetto, che ha inteso giungere alla definizione di uno strumento efficace ed efficiente che consenta di raggiungere obiettivi di elevato grado della qualità urbana e della vita dei cittadini.

Al fine della scelta dei possibili indirizzi progettuali del Piano delle Regole, sono state esaminate ipotesi meta progettuali che hanno avuto come riferimento i seguenti elementi:

- valutazione dei caratteri dell'abitato, così come attualmente configurati e quale risultato del progressivo attuarsi degli sviluppi fin qui verificatisi;
- esame della situazione complessiva dell'immagine urbana nelle sue componenti "interne" (qualità dell'abitare e del vivere gli spazi pubblici), ma anche nelle sue componenti "esterne" (percezione del paese dalle direttrici territoriali di approccio e attraversamento del territorio, qualità dell'immagine degli accessi, qualità dell'immagine dei bordi);
- valutazione delle criticità infrastrutturali e di collegamento con il territorio circostante, sia di quelle già presenti, sia di quelle determinatesi sulla base delle previsioni delle necessità future e del quadro sovracomunale;
- valutazione delle dotazioni di attrezzature e servizi oggi già presenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rispetto ai quali individuare le modalità di ottimizzazione e di eventuale potenziamento rispetto agli elementi di fruizione e di accessibilità, in rapporto alle varie componenti del tessuto insediativo per garantire un adeguato soddisfacimento delle esigenze della collettività e una migliore capacità fruitiva degli elementi del paesaggio e della naturalità.

Il quadro progettuale del PdR propone una specifica ipotesi di definizione del perimetro urbano, individuando il perimetro, all'interno del quale si propongono i sistemi degli spazi aperti, delle funzioni

insediative e delle destinazioni urbane, secondo una scala gerarchica che è stata rapportata ai seguenti criteri di analisi e di intervento:

- valorizzazione dei nuclei storici, come luoghi della identità e della qualità, prevedendone un rinnovato ruolo nell'offerta degli spazi abitativi;
- valutazione degli interventi da effettuare nel nucleo di centralità del Capoluogo e nelle frazioni, nonché negli insediamenti residenziali turistici di S. Fermo;
- verifica degli insediamenti esterni al nucleo di centralità con particolare attenzione al loro completamento e potenziamento fruitivo e funzionale;
- individuazione dei caratteri, della morfologia e della tipologia delle zone abitative, che saranno da porsi alla base dei modelli di sviluppo urbano dei suoi caratteri;
- individuazione degli elementi di potenzialità e di gestione delle aree e degli insediamenti delle attività economiche;
- individuazione delle aree da destinare all'attività agricola;
- riorganizzazione e rafforzamento qualitativo delle aree a fruizione collettiva, delle attrezzature pubbliche e dei servizi;

- individuazione degli ambiti territoriali da sottoporre a salvaguardia ambientale e paesistica.

All'interno di questo disegno si sono definite le scelte strutturali che hanno consentito il passaggio alla programmazione degli interventi, all'interno del perimetro del "continuum urbanizzato" e al suo esterno, degli ambiti di salvaguardia e valorizzazione paesistico-ambientale.

GLI ELEMENTI DI RIFERIMENTO PER LA LETTURA DELLA SITUAZIONE INSEDIATIVA E AMBIENTALE ESISTENTE

Sulla scorta degli indirizzi strategici del Documento di Piano, che sono stati già pubblicati sul Sito SIVAS della Regione Lombardia, all'interno della "Proposta di Documento di Piano" unitamente al rapporto di VAS, nella predisposizione del Piano delle Regole, si è proceduto ad una prima ricognizione del territorio urbanizzato, necessaria per la definizione di "sub ambiti" territoriali omogenei sia insediativi, sia rurali, che paesaggistico-naturalistici esistenti.

Dall'insieme delle valutazioni effettuate i "sub ambiti" sono stati identificati, secondo le seguenti situazioni insediative, agricole e/o paesistico-ambientali:

- **ambiti della identità di interesse storico-culturale:** costituiti dagli edifici dei nuclei di antica formazione e da parte dell'edificato storico delle funzioni che hanno subito evoluzioni, anche radicali, nel corso del tempo;
- **ambiti residenziali consolidati:** zone urbane e comparti sostanzialmente saturi prevalentemente a destinazione residenziale che sono state suddivise in funzione dei caratteri edilizi e insediativi;
- **ambiti relativi a insediamenti obsoleti, irrazionalmente collocati o dismessi,** che possono costituire una risorsa per gli interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica;
- **ambiti per le attività economiche:** riferiti alle zone consolidate destinate ad attività lavorative, sono suddivise in attività produttive e attività terziarie-ricettive-commerciali;

- **specifici ambiti destinati all'agricoltura:** relativi alle aree e le costruzioni destinate all'agricoltura;
- **ambiti appartenenti al sistema paesitico-ambientale,** costituiti dalle aree rurali nel loro complesso, le aree boscate, gli ambiti con prevalenza di caratterizzazione paesistica, anche per presenze di elementi di edifici rurali di antica formazione;
- **ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ambiti per attrezzature private di uso pubblico:** in esse sono comprese le aree che sono già state identificate nel Piano dei Servizi del PRG e che vengono confermate nel progetto del PGT;
- **aree destinate alla viabilità e servizi connessi:** sono incluse in tali ambiti le aree destinate alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi;
- **ambiti e fasce di rispetto:** in essi sono compresi gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti, quali: le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

Per tutti questi sottosistemi si sono successivamente valutate le specifiche situazioni in essere e le positività, le negatività, le potenzialità e le criticità, secondo i criteri dell'analisi SWOT, già esplicitati nel documento della relazione di scoping della VAS, che hanno condotto alle scelte del progetto di PGT.

All'interno di questo processo ricognitivo è stata posta particolare attenzione alla disciplina della L.R. n.12/2005, sia in relazione al Documento di Piano, sia in rapporto ai contenuti del Piano delle

Regole che impone una particolare attenzione al “quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute” (art. n.8, comma 1) e la necessità di individuare “le caratteristiche fisico-morfologiche” che connotano l’esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi” (art. n.10, comma 2).

Per questa ragione, mentre nella predisposizione del Documento di Piano si sono valutati gli elementi più significativi del quadro ambientale e paesistico, e definiti i criteri e gli indirizzi sulle emergenze urbanistiche-architettonico-culturali, gli studi per la formazione del Piano delle Regole sono scesi ad un’ulteriore indagine di dettaglio, che ha analizzato tutte le situazioni edilizie presenti nel territorio, attraverso uno specifico censimento dell’edificazione interna al continuum urbanizzato, che è stato successivamente oggetto di perimetrazione, quale ambito del tessuto urbano consolidato.

Tale analisi, eseguita edificio per edificio e per comparti, ha condotto all’individuazione di ambiti omogenei per caratteristiche tipo-morfologiche, che hanno costituito l’elemento guida per la definizione delle successive previsioni di proposta progettuale.

In questo modo la normativa edilizia, in ciascuno dei comparti, che sono stati via via individuati, potrà veramente essere definita, non solo mediante l’applicazione di dati parametrici e quantitativi, ma anche in rapporto alla necessità di coerenza con le tipologie insediative che connotano i singoli ambiti individuati.

Ciò garantirà che nei processi di trasformazione edilizia e del completamento del tessuto edificato, venga costantemente rispettato il principio della coerenza dei singoli progetti con i tessuti urbani di riferimento.

Coerenza che dovrà inserirsi, come già indicato negli indirizzi del Documento di Piano, nella logica di una costante attenzione, al rapporto tra il contesto e la trasformazione proposta dall'intervento, al fine di perseguire l'obiettivo della qualità urbana, inteso come elemento costitutivo della "qualità della vita all'interno della città".

IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Lo studio del sistema degli insediamenti residenziali esistenti è stato condotto avendo riguardo all'individuazione delle diverse componenti presenti ed identificabili nel territorio, che possono essere individuate sostanzialmente, per quanto concerne la situazione del "continuum urbanizzato esistente, all'interno di due "quadri del sistema insediativo": gli "Ambiti della città storica" e gli "Ambiti della città consolidata".

Ad essi si sono aggiunti gli "Ambiti relativi ad interventi in corso di attuazione" all'interno delle strutture urbane esistenti.

L' "Ambito della città storica"

Lo studio della situazione dell' "Ambito della città storica" si è mosso dalla considerazione e dalla verifica degli elementi cartografici disponibili, ed in particolare dalla serie dei Catasti Storici, dall'analisi della cartografia IGM, dalla prima levata fino alla metà del secolo scorso, e dalla documentazione iconografica disponibile.

Da quest'ultima, ed in particolare dai rilevamenti in serie storica, si è potuto considerare che fino ai primi anni del dopoguerra il sistema insediativo della città storica è rimasto sostanzialmente inalterato.

Solo successivamente alcune parti del tessuto storico di antica formazione sono state sostituite con interventi di trasformazione edilizia, e in alcuni casi di sostituzione, che hanno inciso se pur in modo non radicale sull'impianto morfologico del tessuto urbano storico.

Il Piano delle Regole si è quindi preliminarmente volto alla valutazione specifica dei caratteri dell'edificazione, individuando una serie di diverse tipologie delle presenze architettonico-edilizie che sono state considerate nel dettaglio e sintetizzate nella cartografia dello stato di fatto.

Gli edifici, come già precisato, sono stati fatti oggetto di una specifica ricognizione e di ulteriori verifiche e valutazioni, sulla scorta della quale si è pervenuti alla valutazione urbanistico-edilizia, identificando il ruolo che ciascun edificio oggi assume nella definizione del contesto di antica formazione.

All'interno del tessuto storico, e nelle aree urbanizzate, ma anche nei contesti di valore ambientale e paesistico, sono stati valutati gli immobili assoggettati a tutela in base alle normative statali e regionali.

Gli "Ambiti della città consolidata"

Compito tra i più determinanti del Piano delle Regole è la definizione degli ***"ambiti del tessuto urbano consolidato"***, intesi quali *"insiemi delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere e intercluse o di completamento"*.

Analogamente agli approfondimenti effettuati sugli insediamenti urbani di antica formazione, gli studi e le analisi del Documento di Piano e del Piano delle Regole si sono attestati sull'analisi urbana ed edilizia del territorio, che è stata oggetto di sviluppo dal dopoguerra ad

oggi, in relazione alla crescita degli insediamenti urbani residenziali, avvenuta in rapporto anche ai fenomeni migratori esogeni che si sono determinati, soprattutto dalla fine degli anni '60 in poi, per effetto della capacità attrattiva formatasi a causa della crescita e dell'espansione delle attività degli insediamenti produttivi nel territorio comunale e di un accresciuto ruolo del Comune per condizioni di accessibilità e offerta dei servizi.

La formazione del Piano delle Regole è quindi partita da un'attenta considerazione di tutti i "caratteri urbani" del costruito, sia nel capoluogo che nelle frazioni, compreso l'insediamento di S. Fermo, rilevando le caratteristiche più propriamente morfologiche ma anche quelle più specificamente relative ai caratteri architettonici e agli usi e alle attività che si svolgono all'interno dei tessuti insediativi.

L'analisi effettuata si è concentrata ad individuare, all'interno del tessuto urbano consolidato, le varie caratterizzazioni dei tessuti insediativi, al fine di perimetrare specifici comparti, all'interno dei quali fossero verificabili non solo una omogenea densità edificatoria, ma soprattutto gli elementi di omogeneità – negativa o positiva – degli impianti morfologici dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie, prevedendone il potenziamento, la conferma e, ove necessario, la sostituzione.

Ciò in considerazione della necessità di definire gli interventi di conferma dei caratteri positivi di quegli spazi e insediamenti che presentano punti di qualità o di interesse e il cui ruolo è già consolidato, ma anche di valutare le eventuali necessità di interventi di

rafforzamento e di ridefinizione del carattere degli spazi privi di riconoscibilità.

Il tutto per fornire gli elementi di riconoscibilità dei caratteri da conservare e i modi e gli strumenti per preservarli, considerando che l'individualità delle diverse zone e la differenziazione fra loro sono elementi di fondamentale importanza da conservare, anche in relazione agli interventi di sostituzione edilizia e di nuova edificazione negli spazi ancora liberi, e quindi, anche per valutare eventuali proposte per nuovi specifici interventi.

Si è posta inoltre grande attenzione alle aree disomogenee o degradate, per le quali una politica della qualità urbana richiede particolare impegno per l'inserimento di attività e di elementi che ne rivalutino e migliorino le condizioni, tenuto conto del possibile ruolo che possono svolgere nel risparmio di suoli liberi, con la proposta di soluzioni alternative nell'ambito della riqualificazione urbana ed edilizia.

Il Piano delle Regole prevede interventi di conferma dei caratteri positivi di quegli spazi che sono ricchi di punti di interesse e il cui ruolo è già consolidato; interventi di rafforzamento e di ridefinizione del carattere degli spazi privi di riconoscibilità; indicazioni sui caratteri da conservare e sui modi e gli strumenti per preservarli, nonché proposte per i nuovi interventi, considerando che la individualità delle diverse zone, e la differenziazione fra una e l'altra sono elementi di fondamentale importanza da conservare.

Sono quindi stati individuati, sotto il profilo normativo, interventi urbanistici diversificati e indirizzi normativi articolati, da applicare alle diverse situazioni urbane, sia per le operazioni di conservazione o di rinnovo, mediante prescrizioni generali e prescrizioni specifiche al fine di definire uno strumento di controllo qualitativo complessivo con l'utilizzo degli strumenti più innovativi, oggi disponibili nel quadro legislativo vigente, che sarà precisato anche successivamente, con interventi integrativi del Regolamento Edilizio e delle altre normative esistenti.

Sono inoltre state considerate attualmente le tipologie esistenti e da prevedere nell'ambito dei Colli di S. Fermo.

Sulla base di tali indirizzi sono stati considerati i seguenti criteri di impostazione:

a – zone urbane “da conservare” e valorizzare (centri storici, aree consolidate):

Per questi contesti sono stati individuati i seguenti indirizzi progettuali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione tipologica prevalente (tipologia edilizia, organizzazione morfologica e caratteristica del lotto) ed imporla al resto del tessuto interessato da interventi di trasformazione o di completamento;
- completare la maglia viaria preesistente ove necessario;
- mantenere un corretto rapporto fra margini urbani ed aree libere non urbanizzate.

b – zone urbane da completare, trasformare o riqualificare:

Le scelte di progetto si sono attestate sui seguenti elementi ed obiettivi:

- utilizzare caratteri morfologici/volumetrici e funzionali che tengano conto delle situazioni al contorno;
- introdurre nuove volumetrie e tipologie di intervento derivate da esigenze specifiche;
- creare prospettive e scenari urbani di qualità a lato delle strade;
- proteggere il transito dei pedoni con marciapiedi, ecc.;
- incentivare la presenza e/o l'introduzione di attività commerciali ai piani terreni delle aree centrali e degli ambiti di riqualificazione.

LE LINEE SPECIFICHE DI INTERVENTO PROGETTUALE

❖ Il recupero del Centro Storico

Il tema dell'intervento nel Centro Storico è ancor oggi uno dei nodi più importanti della pianificazione urbanistica, ma oggi, ancor più della gestione operativa degli strumenti da questa proposti.

La cultura del nostro tempo e la legislazione dello Stato e delle Regioni, ormai da anni hanno posto l'accento sulla essenziale necessità di salvaguardare il patrimonio culturale, architettonico e urbano del passato, anche quando esso non sia portatore di valori formali di notevole interesse e di grande specificità artistica e progettuale.

Soprattutto nei centri minori, non considerati come significative emergenze a livello territoriale, si è troppo spesso ritenuto che la semplice presenza di strumenti di pianificazione di dettaglio potesse favorire il recupero del patrimonio e l'uscita dal degrado del tessuto edilizio.

Si tratta di dare agli interventi nelle aree di antica formazione un'ulteriore propulsione alla prospettiva di una effettiva "competitività" rispetto all'uso delle zone di nuova edificazione.

L'Amministrazione Comunale ha quindi confermato la propria "scelta politica" di puntare fortemente al completamento del recupero e della rivitalizzazione dei nuclei urbani storici.

Il Piano delle Regole, attraverso i mezzi che gli sono propri (e che, si ricorda, non esauriscono e non sostituiscono le necessità di intervento su altri fronti, anche legislativi), individua nuovi elementi di incentivazione, soprattutto attraverso la normativa, innanzitutto mediante una “semplificazione spinta” delle procedure, favorendo il più possibile l’intervento diretto (Permesso di Costruire), anziché quello “mediato” (Pianificazione attuativa).

La disciplina di Piano si è mossa dalla necessità di individuare una nuova modalità attuativa, in gran parte costituita da indirizzi operativi basati sugli approfondimenti condotti nella fase di predisposizione del PdR ed affiancati con strumentazioni integrative e con il rimando all’uso del nuovo strumento del “Permesso di Costruire convenzionato ai fini planivolumetrici” introdotto dalla disciplina dell’art.5 della L.R. n.1/2001 e confermato dalla L.R. n.12/2005.

Per quanto riguarda la “disciplina degli interventi edilizi sul tessuto di antica formazione” si rimanda alla tavola di progetto del Piano delle Regole, “Disciplina degli interventi sull’edilizia di antica formazione”.

All’interno di tale elaborato gli edifici verranno individuati secondo i seguenti specifici gradi di intervento:

- Grado 1: edifici storici emergenti soggetti a tutela assoluta.
- Grado 2: edifici soggetti alla conservazione dell’involucro e dell’organismo architettonico globale.

- Grado 3: edifici di antica formazione, soggetti alla conservazione dell'impianto e delle facciate esterne che costituiscono elementi di caratterizzazione della cortina edilizia o della struttura urbana.
- Grado 4: edifici da ricondurre ad unità con il contesto, soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne, con possibilità di modifica delle aperture.
- Grado 5: edifici soggetti alla possibilità di recupero nel rispetto dell'organizzazione morfologica e di impianto per i quali sono previsti il mantenimento dell'altezza esistente e prescrizioni specifiche.
- Grado 6: edifici o manufatti per i quali sono previsti il mantenimento della volumetria esistente e prescrizioni specifiche.

❖ **Gli interventi sui tessuti urbani consolidati**

Gli ambiti urbani all'interno dei quali dovranno attuarsi gli interventi necessari per la gestione del patrimonio edilizio esistente, sono riferiti a due diverse tipologie di intervento:

- la prima riferita alla necessità di recuperare il più possibile il patrimonio edilizio già utilizzato, inutilizzato o sottoutilizzato e di intervenire all'eventuale recupero di volumetrie dismesse e/o di aree compromesse. La presenza di edificazioni inutilizzate e/o dismesse viene individuata, come una risorsa capace di garantire, attraverso gli interventi del recupero, l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo che dovrà essere considerato un elemento fondamentale della programmazione strategica e socio-economica del territorio;
- la seconda indirizzata alla collocazione delle residue disponibilità di volume su aree ancora libere identificate all'interno degli ambiti già urbanizzati e nelle aree di frangia.

❖ **Le tipologie di intervento**

Si è innanzitutto considerata la situazione delle aree sviluppatesi dagli anni '60 in poi, che sono state individuate come "*zone residenziali di sostanziale contenimento allo stato di fatto*".

Per esse è prevista, in via generale, la conferma e il mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone

soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che puntare, salvo situazioni di particolare problematicità, ad una radicale trasformazione dell'impianto urbanistico.

Ciò in quanto si ritiene più facilmente gestibile un miglioramento della qualità urbana attraverso le operazioni di rinnovo edilizio piuttosto che una totale modifica dei caratteri di impianto esistenti, attraverso una serie di interventi di ristrutturazione urbanistica, i quali troverebbero modeste possibilità di reale attuazione, sia se si puntasse ad interventi di iniziativa e gestione pubblica – che non possiede strumenti realmente efficaci – sia attraverso l'intervento privato che, è anche ostacolato da una forte parcellizzazione.

Sotto il profilo della qualità delle previsioni di intervento nei tessuti edificati, si è ritenuto, come si è già detto, di distinguere il territorio urbanizzato residenziale in varie fasce di caratterizzazione, in funzione delle peculiarità morfologiche, delle tipologie edilizie e delle densità insediative in essi presenti.

L'individuazione in varie tipologie delle zone edificate è quindi determinata da una valutazione di ordine urbanistico e tipologico-edilizio in rapporto ai caratteri della qualità urbana ed edilizia.

All'interno del territorio sono presenti zone caratterizzate da una edificazione estremamente eterogenea, nata in più fasi temporali successive, e rispondente a criteri fortemente "autonomi" e scoordinati, dove ciascun progetto veniva collocato in un singolo lotto

secondo una propria logica di “appetibilità interna” e quasi mai tenendo conto di un rapporto con il contesto circostante.

Vi sono invece situazioni, spesso derivanti da vecchi schemi lottizzatori o anche da lottizzazioni più recenti, nelle quali la tipologia edilizia si presenta in maniera più omogenea sia per caratteri insediativi sia per caratteri tipologici o ancora per caratteri dimensionali e/o progettuali.

Per le zone più omogenee il PdR tende alla conferma dell’impianto tipologico-edilizio e urbanistico, con norme che tendono a salvaguardare quelle parti del territorio in cui è più facilmente riconoscibile una omogeneità di carattere insediativo, che consente di percepire una maggiore presenza di ordine e qualità urbana, rispetto alla quale la normativa propone elementi di indirizzo coordinato in rapporto alle successive possibili trasformazioni.

Per le situazioni di maggiore eterogeneità, la disciplina del Piano delle Regole consente possibilità di intervento edilizio mediante l’utilizzo di parametri che permettano agli edifici esistenti di poter effettuare ampliamenti o sopralzi, e – ove ritenuto possibile – anche interventi di sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, partendo appunto dal principio che tutte le zone considerate necessitano in sostanza di possibilità di intervento atte a consentire di soddisfare necessità prevalentemente funzionali che debbono trovare una risposta positiva e una incentivazione per il miglioramento della qualità urbana.

In particolare, il Piano ha ritenuto necessario ed indispensabile prevedere che gli edifici esistenti possano attuare quegli interventi di ampliamento della propria consistenza fisica e volumetrica, finalizzati a consentire soprattutto quegli adeguamenti in grado di soddisfare i “fabbisogni minuti” della popolazione insediata, quali quelli di soprizzo degli edifici esistenti, la creazione di nuovi spazi all’interno dell’abitazione, il potenziamento della qualità edilizia e abitativa.

Ciò in funzione anche delle esigenze derivanti dalla formazione di nuovi nuclei nell’ambito della stessa famiglia che, anche se oggi non sono più orientati alla compresenza all’interno di un unico spazio abitativo – come avveniva in passato per le famiglie “patriarcali”-, sentono però ancora il bisogno, all’interno di una autonomia delle singole unità immobiliari, di essere presenti in un medesimo organismo edilizio, specie in questa fase di particolare contingenza sotto il profilo socio-economico.

Questi ampliamenti, nelle zone in cui si prevede il sostanziale contenimento allo stato di fatto, possono quindi porsi come risolutivi di queste esigenze e sono stati previsti non sulla base di un incremento rapportato percentualmente alla consistenza edilizia in percentuale sul volume dell’edificio esistente - fatto che avrebbe portato ad un maggiore ampliamento degli edifici di dimensioni più consistenti e ad ampliamenti di poco rilievo degli edifici di minore entità - ma attraverso una norma che, in funzione della dimensione dell’area sulla quale gli edifici sorgono e del volume dell’edificio, consente ampliamenti direttamente proporzionali alla superficie dell’area e inversamente proporzionali alla dimensione dell’edificio stesso.

In questo senso si ritiene di aver soddisfatto le esigenze generali di ampliamento degli edifici, determinando nel contempo anche un riequilibrio delle volumetrie all'interno dei vari comparti.

❖ **Zone e aree in corso di attuazione**

Il Piano delle Regole conferma tutti gli interventi in corso di attuazione, sia derivanti da titoli abilitativi diretti sia da pianificazione, già adottata o approvata dal Consiglio Comunale, confermando anche le destinazioni d'uso e le quantità insediative in modo coerente con il carattere specifico delle zone.

❖ **La qualità degli interventi edilizi**

Per tutti gli interventi la normativa di Piano prevede specifici indirizzi di intervento che sono tesi al mantenimento dei caratteri morfologico-edilizi meritevoli di conservazione e ad un complessivo rispetto e miglioramento della qualità urbana.

Gli interventi edilizi, dovranno quindi essere orientati non solo alla definizione della qualità dei volumi interni all'area considerata, ma anche ad una attenta valutazione dei rapporti con il contesto circostante.

A tal fine sono previsti specifici indirizzi normativi ed elementi di incentivazione, quali il "Progetto Preliminare", le deroghe finalizzate alla qualità delle trasformazioni urbane e l'attribuzione, a determinate condizioni, di "incrementi volumetrici premiali".

In ordine agli interventi sul tessuto insediativo esistenti sono previste le seguenti situazioni urbanistiche:

- Tessuti storici consolidati.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza di edifici residenziali pluriplano interni a singoli lotti.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera.
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari con presenza di spazi verdi.
- Aree di Piano Attuativo di PRG non completati e confermati, soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.
- Ambiti/edifici a destinazione mista o non residenziale, con possibilità di riqualificazione dell'esistente, con interventi di riconversione.
- Volumi edilizi dismessi, soggetti a riqualificazione.

LE AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli ambiti della nuova edificazione residenziale si qualificano per le seguenti e distinte possibilità e modalità di intervento:

- le aree interstiziali e di frangia urbana di minore dimensione, immediatamente operabili, sulle quali si edificherà con Permesso di Costruire diretto o – ove previsto – mediante SCIA o Denuncia di Inizio Attività;
- gli ambiti edificati di modeste dimensioni dei quali è prevista la riqualificazione/riconversione, che dovrà avvenire previa predisposizione di un adeguato strumento attuativo;
- vengono inoltre richiamati gli “Ambiti di Trasformazione” che sono tuttavia disciplinati dal Documento di Piano.

❖ **Le zone edificabili in aree interstiziali utilizzabili per interventi di completamento edilizio**

Il Piano delle Regole ha preso in attenta considerazione la situazione dell’edificato all’interno del continuum urbanizzato sia verificandone ed indicandone i possibili spazi di “porosità” utili ad un completamento del tessuto urbano, sia individuando le aree che ne possono costituire elementi di definitivo assestamento morfologico-edilizio.

Per questi interventi la normativa di Piano prevede indirizzi progettuali tesi ad un complessivo rispetto e miglioramento della qualità urbana.

Gli interventi edilizi dovranno essere orientati, non solo alla definizione della qualità dei volumi interni all'area considerata, ma anche ad una particolare attenzione ai rapporti di coerenza con il contesto circostante.

❖ **La riconversione degli insediamenti esistenti**

Un'ulteriore serie di approfondimenti è stata effettuata in ordine alla possibilità di prevedere la riconversione degli insediamenti presenti all'interno del tessuto edificato che si trovano in condizioni di degrado fisico e/o funzionale o presentano condizioni di scarsa compatibilità con il tessuto residenziale.

Per tali interventi, oltre che la possibilità di effettuare interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia e urbanistica è anche previsto l'utilizzo di meccanismi operativi che consentiranno, anche attraverso l'applicazione degli articoli 87 e segg. della L.R. n.12/2005, di valutare di volta in volta le destinazioni migliori e più adeguate all'esigenza di una reale riqualificazione degli ambiti territoriali interessati e di favorire, anche con interventi in deroga che favoriscano interventi di alta qualità architettonica ed ambientale, basati su un'effettiva potenzialità operativa legata ai caratteri e alle reali esigenze del territorio.

Per le aree di recupero e riqualificazione urbana, quando siano soggette a pianificazione attuativa, viene inoltre prevista e prescritta l'adozione dei meccanismi di perequazione individuati dalla disciplina del Piano delle Regole, affinché ciascuna proprietà interna all'area

oggetto di Piano Attuativo non subisca trattamenti diversificati in funzione delle quantità di aree pubbliche che debbono essere distribuite all'interno degli ambiti di intervento e altre eventuali indicazioni per interventi di interesse pubblico che devono essere previsti a carico dei P.A..

GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La maggiore o minore incentivazione della presenza delle attività economiche è fortemente determinata dagli strumenti urbanistici, che possono porre positive condizioni di insediabilità o, viceversa, previsioni di difficoltà insediativa o di gestione dell'esistente, con conseguenze disincentivanti, che portano spesso alla chiusura delle attività economiche, al loro allontanamento e, quindi, alla riduzione delle opportunità di lavoro per gli abitanti insediati.

Anche per questi settori le prospettive della pianificazione urbanistica possono oggi avvalersi non solo di un quadro legislativo - soprattutto regionale - frutto di una positiva trasformazione, ma anche di una nuova e più adeguata visione delle varie problematiche che, ormai progressivamente assunta nella prassi di controllo degli strumenti urbanistici, consente alla fase di progettazione degli strumenti stessi di proporre nuove, più adeguate ed articolate possibilità.

La situazione degli insediamenti produttivi e le loro prospettive nel territorio di Grone sono state valutate considerando i seguenti elementi:

- verifica degli insediamenti esistenti come prodotto dell'evoluzione economica ed insediativa del territorio valutata in relazione alla situazione in essere alla data di avvio della formazione del PGT;
- verifica degli insediamenti esistenti in rapporto alle previsioni di incremento formulate dal Piano Regolatore Generale;

- verifica degli insediamenti esistenti in rapporto alle condizioni attuali – positive o negative – di inserimento nel contesto ambientale e paesistico;
- valutazione delle eventuali necessità di nuovi spazi per il trasferimento delle attività ancora presenti nelle zone residenziali, delle quali si renda opportuno favorire la ricollocazione;
- valutazione delle necessità di ampliamento o di completamento degli insediamenti produttivi e commerciali già esistenti nel territorio in funzione delle loro reali esigenze di sviluppo.

Sulla base di questi elementi l'Amministrazione Comunale ha definito, all'interno dei propri indirizzi di politica economica, le scelte sugli insediamenti produttivi e quindi gli ambiti di consolidamento e di completamento delle attività già presenti nel territorio.

Il Piano delle Regole individua e conferma come zone per insediamenti produttivi tutti quegli ambiti urbani nei quali le attività produttive costituiscono già l'elemento caratterizzante e prevalente e che, complessivamente, risultano avere una organizzazione morfologica ed urbanistica sufficientemente adeguata alla specificità di tali destinazioni.

Nella fase di monitoraggio del PGT, come previsto dalla VAS, dovrà essere comunque effettuata una adeguata verifica periodica dello stato degli insediamenti, e in tal senso, il PdR ha provveduto a definire una specifica disciplina per l'eventuale turn-over delle attività.

Sotto il profilo della compatibilità urbanistica il Documento di Piano individua nella propria normativa alcune attività vietate nel territorio, riferibili principalmente a settori di potenziale pericolosità per gli insediamenti urbani, tenendo conto delle problematiche della sicurezza, rispetto a possibili situazioni di danno irreversibile e, di particolari elementi di compatibilità urbanistica con le funzioni urbane principali e di salvaguardia della qualità degli insediamenti e della loro vivibilità.

Per tutti gli insediamenti che si modificheranno, e per quelli di nuova formazione, si è prevista una specifica normativa di salvaguardia, al fine di consentire una sempre maggiore situazione di compatibilità e, soprattutto, di evitare che, nel caso di sostituzione delle attività presenti, possano determinarsi situazioni problematiche.

Il PdR prevede una specifica valutazione di compatibilità, sia sugli insediamenti a rischio, che per altre tipologie produttive, che viene ulteriormente specificata in termini operativi della disciplina del Piano delle Regole.

Le situazioni individuate in materia di insediamenti produttivi sono le seguenti:

- Tessuti insediativi produttivi esistenti confermati.

- Ambiti produttivi con pianificazione attuativa in corso.

- Ambiti produttivi con pianificazione attuativa in corso, soggetti ad autorizzazione provinciale.
- Riqualificazione produttiva.
- Ambiti/edifici a destinazione ricettivo-alberghiera.
- Attrezzature e dotazioni integrate di carattere turistico-sportivo-ricettivo.
- Zona di deposito e attrezzature al servizio degli insediamenti turistici.

GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

In materia di insediamenti commerciali il Piano delle Regole individua come fondamentale, la necessità di individuare gli elementi di organizzazione e di incentivazione per l'incremento del sistema insediativo commerciale minuto, e dell'offerta terziaria e artigianale di servizio, per estendere ed incrementare la rivitalizzazione e l'uso degli spazi urbani e di relazione.

La disciplina del Piano delle Regole prevede inoltre – in via ordinaria - un limite massimo per le attività commerciali di media distribuzione pari a 250 mq di superficie di vendita.

Si ritiene infatti di dover privilegiare l'insediamento diffuso del sistema distributivo di vicinato, soprattutto per quanto concerne il settore alimentare e degli elementi di prima necessità.

Gli esercizi di vicinato sono consentiti in tutte le zone interne ai tessuti residenziali, al fine di contribuire alla rivitalizzazione degli spazi e dei contesti urbani all'interno delle zone residenziali.

Il Piano delle Regole consente la valorizzazione delle potenzialità delle attività commerciali e formula una specifica indicazione degli elementi di qualità progettuale, che saranno meglio definibili nel Regolamento Edilizio, che prevederà anche la normativa per i fronti commerciali e la specifica disciplina di intervento su materiali, insegne, ecc.

Tutto ciò potrà quindi portare alla riqualificazione, razionalizzazione ed ammodernamento del sistema distributivo di vicinato esistente, come servizio di interesse generale e di risposta alla domanda commerciale dei residenti.

La componente turistica

L'elemento di maggiore interesse per le prospettive di sviluppo socio economico della comunità di Grone e nel contempo di maggiore problematicità per la sua collocazione in un contesto ambientale e paesistico che è da un lato la ragione dell'attrattività e della potenzialità turistica del luogo, ed all'altro un elemento di possibile criticità, e l'insediamento residenziale turistico di S.Fermo.

Il PRG vigente non prevedeva interventi di integrazione all'esterno del perimetro degli insediamenti esistenti con l'obiettivo di incentivare il completamento delle possibilità edificatorie ancora presenti all'interno del continuum urbanizzato.

Tale politica ha avuto un esito discretamente positivo nell'indirizzo indicato, anche e la progressiva crisi economica dell'ultimo quinquennio ha determinato un rallentamento delle iniziative in corso, che tuttavia andranno a completarsi presumibilmente nel medio termine.

Resta tuttavia il fatto che la capacità insediativa attuale dell'ambito presente dimensioni inadeguate a sostenere la presenza in loco delle attività di servizio all'utenza, anche di quelle di prima necessità (negozi di vicinato, anche solo stagionali, bar, attrezzature sportive e per il tempo libero, ecc.).

Anche le attrezzature più prettamente di carattere pubblico, pur limitatamente presenti, non hanno alcuna possibilità di essere potenziale poiché non più sostenibili dalle sempre più ridotte possibilità del bilancio comunale.

Questi fattori negativi hanno dato il via ad una situazione di perdita di interesse e di capacità attrattiva dell'insediamento di S.Fermo nonostante gli spazi fin qui condotti dall'Amministrazione Comunale.

È risultato quindi assolutamente necessario, anche attraverso il PGT, individuare elementi che favoriscano per tempo un cambiamento di tendenza che può avvenire solo operando su due direzioni:

- il progressivo - se pur attentamente modulato - incremento della capacità ricettiva del luogo per portare il numero di utenti ad una dimensione adeguata a rendere sostenibile la presenza delle attività commerciali e di servizio come elementi di rivitalizzazione del contesto come di risposta funzionale alla domande di servizi primari.

- Contenute previsioni di sviluppo insediativo che possano consentire da un lato di soddisfare una possibile ripresa della domanda sull'arco temporale di nuovo termine (5 anni) e nel contempo, attraverso i meccanismi degli standard qualitativi, contribuire alla crescita dell'offerta di servizi generale senza gravare sui bilanci comunali.

Per questa ragione il DDP ha individuato tre Ambiti di Trasformazione residenziale per una capacità insediativa di 1180 mc pari a un incremento di circa 80 nuovi abitanti.

I tre ambiti sono individuati su ampie superfici territoriali al fine di realizzare interventi di carattere estensivo, con superfici coperte massime del 15% e altezze non superiori a 6 metri.

Ciò al fine di garantire un adeguato inserimento ambientale.

Gli ambiti stessi sono individuati all'interno di aree disciplinate degli artt. 58 e 59 del PTCP che consentono il completamento ed espansione edilizia necessari al soddisfacimento dei fabbisogni delle attività economiche e turistiche collocabili "a completamento delle frange urbane e in aree di margine urbano".

Questa previsione potrà essere calibrata nella propria attuazione per effetto della normativa degli "Ambiti di Trasformazione" in funzione dell'effettiva ripresa del sistema economico e, nel contempo, l'inserimento delle previsioni del PGT, costituisce un segnale di fiducia e di interesse dell'Amministrazione Comunale sul futuro di S.Fermo.

LA COMPONENTE AMBIENTALE E PAESISTICA DEL PGT

Il PGT, in ossequio alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e agli indirizzi e contenuti del PTCP della Provincia di Bergamo, assume valenza di Piano paesistico “di maggiore dettaglio”.

In questo senso una particolare attenzione è stata posta sia nelle valutazioni sulla situazione dello stato di fatto degli elementi ambientali e paesistici presenti nel territorio, sia nella definizione del quadro progettuale, all'interno del quale è stato specificamente predisposto un elaborato di progetto relativo alla valorizzazione, integrazione e coordinamento degli elementi che già determinano, e possono ulteriormente qualificare, i fattori di valenza ambientale e paesistica presenti nel territorio.

Le valutazioni effettuate, ma anche le indicazioni progettuali generali del quadro delineato dal presente documento, e di quelle specifiche del Piano delle Regole, sono state fondate sul concetto di paesaggio già individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e inteso “come contesto complessivo nel quale si attua e si sviluppa la vita delle popolazioni”, ed assumendo come criteri fondamentali la valutazione e la definizione degli elementi che conservano ancora i caratteri della naturalità, e di quelli che si sono strutturati attraverso le modificazioni che il processo di antropizzazione ha via via determinato in funzione degli interventi che l'evoluzione delle esigenze singole e collettive hanno richiesto nel tempo.

Di qui si è passati alla valutazione di tutti gli elementi aventi caratteri e valenza di qualità, per i quali sono stati definiti gli elementi di tutela, valorizzazione e riqualificazione.

In particolare, per definire il quadro generale si è tenuto conto degli elementi aventi valenza paesistica, sia per quanto riguarda gli ambiti edificati di elevata o particolare qualità, sia per quanto riguarda gli ambiti prevalentemente non edificati e portatori di valenze del paesaggio antropico o di valenze più peculiarmente ambientali e paesistiche.

Si sono individuati anche tutti gli elementi puntuali riscontrabili nel territorio, dalle emergenze architettoniche e storiche, a specifici ambiti di naturalità, a particolari situazioni paesistico-naturali.

Il paesaggio rurale è stato considerato nel suo complesso come contesto e tessuto connettivo delle valenze ambientali e paesistiche, ed in questo senso sono stati individuati gli elementi progettuali e normativi tendenti a garantire che anche l'attività agricola – elemento presente peraltro in modo marginale nell'economia del territorio – possa continuare a svolgersi mantenendo però elementi di compatibilità ambientale e paesistica, al fine di garantire i valori paesistici diffusi attraverso lo stimolo ad azioni improntate a forti elementi di "sensibilità paesistica".

LA STRUTTURA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESISTICHE

Il Piano delle Regole, recependo gli indirizzi generali del Documento di Piano, e in rapporto agli elementi e agli indirizzi del Piano Paesistico Regionale (PTPR), della Rete Ecologica Regionale (RER) e delle indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Bergamo, articola nel dettaglio gli elementi che contribuiscono alla definizione degli aspetti paesaggistici definendone i criteri e la disciplina di tutela.

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

La cartografia del Piano di Governo del Territorio, nelle sue articolazioni già preliminarmente inserite nel Documento di Piano, in rapporto alla componente paesistica, ambientale ed ecologica, e nelle tavole tematiche del Piano delle Regole, consente di disporre di un apparato descrittivo e rappresentativo, tale da consentire un approccio con diverse angolature alla costruzione della "Carta del Paesaggio", che si identifica ed individua, in particolare, nelle tavole della valenza paesistica del Documento di Piano e nell'elaborato Tav. n. 5 del Piano delle Regole.

Per giungere a tale esito progettuale si è provveduto anche a distinguere il territorio in "*elementi urbani di valenza ambientale*", che presentano complessivamente una consistenza modesta, e nel "*sistema paesistico-ambientale*" delle aree rurali, individuando gli

edifici e i luoghi urbani che contribuiscono a definire l'identità del territorio urbanizzato, e gli elementi del paesaggio e della naturalità che ne qualificano il contesto ambientale.

Inoltre, attraverso successive e graduali valutazioni, si sono identificati i luoghi della "qualità puntuale", fino alle zone del "degrado", per le quali è prevista la riqualificazione e/o la rifunzionalizzazione.

Per alcuni ambiti edilizi vengono previste specifiche prescrizioni per l'attuazione di interventi di riqualificazione dell'esistente e di integrazione paesaggistica, secondo protocolli di "restituzione in qualità" delle aree che dovranno essere oggetto di specifiche convenzioni.

Nel Documento di Piano si è infine tenuto conto di una serie di aspetti relativi all'approccio al paesaggio, da quello "sociale-partecipativo" a quello "percettivo simbolico" ed a quello "naturalistico", evidenziando tutti gli elementi che ciascuna delle modalità di visione poteva consentire di apprezzare.

In questo senso lo sviluppo di queste valutazioni è stato indirizzato alla valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio come atto di maggiore definizione del Piano del Paesaggio.

Lo studio e la formazione dei contenuti della componente paesistica del Piano delle Regole si è quindi complessivamente attestato sulla verifica e la valutazione dei seguenti elementi connotativi dei caratteri paesaggistici.

❖ **Gli ambiti di valenza paesistico-ambientale ed ecologici**

Il Piano delle Regole ha valutato il complesso delle situazioni presenti nel territorio, distinguendole nelle seguenti categorie:

- Ambiti boscati di valenza paesistica ed ecologica, da valorizzare con sistemi fruitivi di attraversamento.
- Ambiti prevalentemente prativi e superfici infraboschive da valorizzare con il recupero dell'edilizia rurale esistente, del sistema dei percorsi e la formazione di elementi di supporto e presidio per la conduzione agricola compatibile.
- Superfici prevalentemente prative, di salvaguardia, per la valorizzazione del contesto di cintura dell'edificato.
- Fascia di protezione e valorizzazione dell'asta del Cherio.
- Perimetro dell'ambito collinare e montano di riferimento, per la valorizzazione ambientale fruitiva del sistema turistico.
- Edifici rurali sparsi in ambiti di interesse paesistico-ambientale.
- Percorso ciclopedonale.

❖ **Gli “ambiti di rilevanza paesistica”**

Sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse geomorfologico, naturalistico e i sistemi territoriali attraversati dai corsi d’acqua naturali e il relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici e naturalistici, se pur oggi presenti in maniera spesso marginale.

In essi sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

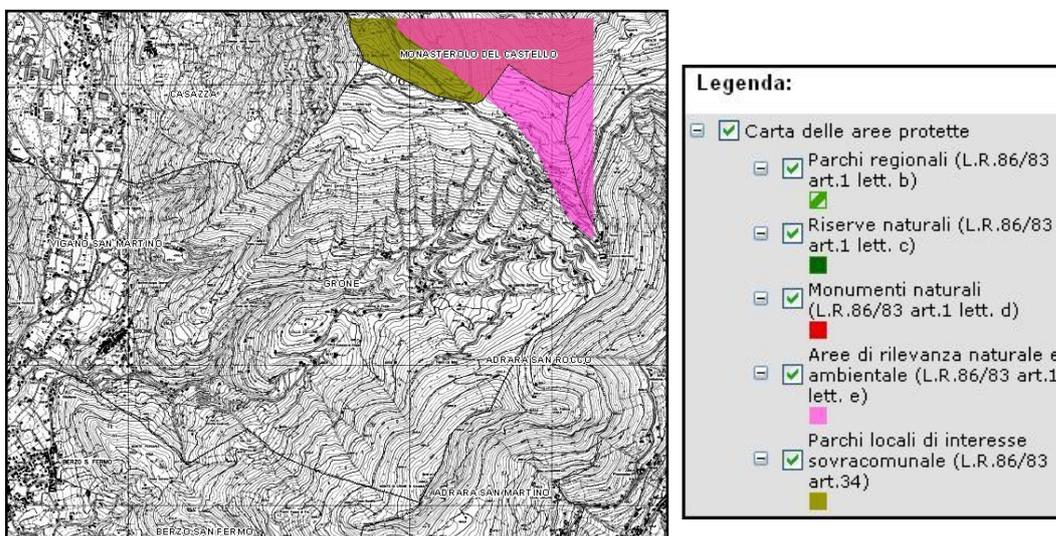
Gli indirizzi di intervento generale mirano alla tutela, al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche e paesistico-ambientali che li caratterizzano, oltre che alla verifica delle possibilità di una estesa fruibilità anche ai fini dello sviluppo di attività ricreative e culturali, purchè compatibili, attraverso la conservazione, la valorizzazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

❖ **Gli “ambiti di rilevanza naturalistica”**

Sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro.

Le modalità di intervento ammesse rispondono ai principi della valorizzazione, e gli indirizzi di tutela per tali ambiti devono tendere a favorire il riequilibrio ecologico dell’area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali.

Il Siter della Provincia di Bergamo, segnala un’area di rilevanza naturale e ambientale (L.R. n.86/1983 – art.1, lett.e), posta a nord-est del territorio comunale.



Inoltre, il paesaggio è caratterizzato dal “molino dell’Acqua Sparsa”, nel Comune di Grone, che sfrutta l’acqua dell’omonima sorgente

carsica, è l'ultimo tuttora attivo dei mulini presenti lungo il coso del Cherio e dei suoi affluenti.

Il mulino attuale, conserva una struttura in legno riferibile agli anni '30, con un funzionamento misto ad acqua e ad energia elettrica.

Negli anni è stato affiancato solo da alcuni edifici per il magazzinaggio, forse l'origine tardiva non ha prodotto gli stessi effetti di attrazione per la nascita di nuclei insediativi, come era accaduto in epoca più tarda.

Va comunque ricordato che proprio qui all'Acqua Sparsa aveva sede un'altra attività interessante, quella della lisciatura e della rifinitura, "la fitadùra" delle pietre "cote" (pietra dura di silice usata per affilare), ricavate dalle cave di Grone e Berzo.

All'interno del territorio Comunale di Grone non sono presenti siti d'Importanza Comunitaria (SIC) o Zone di Protezione Speciale (ZPS).

❖ **Gli “ambiti rurali di interesse paesaggistico-ambientale”**

Sono le aree rurali del territorio pedemontano e montano che si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività.

In esse si intende sostenere e conservare il ruolo di presidio ambientale del territorio rurale, salvaguardando i fattori produttivi del suolo, attraverso:

- il mantenimento di forme di agricoltura e la promozione di forme di conduzione che tengano conto del significato paesistico dei luoghi, con l'obiettivo di favorire la biodiversità e il rispetto della caratterizzazione ambientale del territorio rurale;
- l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
- la realizzazione di interventi per la riqualificazione diffusa dell'agro-ecosistema mediante incrementi arboreo-arbustivi dell'equipaggiamento delle aree rurali;
- il contenimento delle trasformazioni e dei consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane.

❖ I “Percorsi di interesse paesistico”

Sono i percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica e concorrono a salvaguardare gli elementi ancora presenti dell'organizzazione del territorio e dei suoi caratteri.

Lungo tali percorsi, vengono individuati quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Gli indirizzi di intervento sono orientati:

- alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi, che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- all'incentivazione di riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

❖ **Attività di cava**

Il Piano Cave della Provincia di Bergamo individua la presenza di una cava di calcari e dolomie (ATE c4), all'interno del territorio comunale di Grone, in località Acqua Sparsa.

L'attività estrattiva costituisce un elemento da monitorare in funzione della disciplina del Piano Cave Provinciale, anche in ordine alle modalità di restituzione, principalmente in relazione al recupero che dovrà essere improntato alla mitigazione dell'attuale rilevante impatto ambientale utilizzando specie arboree ed arbustive autoctone.



Per tale ambito è prevista l'incentivazione di attività di escavazione "in galleria" e non più a cielo aperto, per promuovere un progressivo recupero della qualità ambientale e paesistica dei luoghi.

IL SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE

La nuova ripartizione funzionale, dettata dall'art.10 della L.R. n.12/2005, per cui è previsto che il Piano delle Regole, individui "le aree destinate all'agricoltura" e "le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche", non sottrae gli ambiti che verranno individuati quali "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" alla possibilità di essere oggetto di coltivazione.

Il legislatore afferma semplicemente un principio di gerarchia tra l'esigenza primaria di salvaguardare gli elementi paesaggistico-ambientali ed ecologici, rispetto alla pur importante necessità di consentire l'attuarsi dell'intervento antropico, anche attraverso l'attività e gli strumenti dell'agricoltura.

La modesta incidenza nel tessuto economico di Grone delle attività del settore primario, conduce comunque alla scelta di individuare alcune "aree destinate all'attività agricola" ma contestualmente alla necessità di definire in maniera diffusa il territorio rurale come "ambito di valore paesaggistico ambientale ed ecologico", nel quale le attività dell'agricoltura vengono inquadrare come primo ed importante presidio della qualità del territorio.

In questo senso, particolare attenzione è stata riservata alla definizione degli elementi che concorrono alla strutturazione del sistema ambientale e paesaggistico, che saranno oggetto di specifica trattazione nei capitoli successivi.

Gli elaborati grafici relativi ai sistemi insediativi e l'elaborato inerente il Sistema Ambientale e Paesistico, disciplinati dal Piano delle Regole, riportano il quadro della struttura ambientale e paesistica, all'interno della quale si trovano inseriti gli insediamenti presenti nelle aree urbanizzate, ma anche gli insediamenti ancora presenti del settore agricolo.

Tale quadro è stato definito anche sulla scorta delle elaborazioni, delle proposte e delle prescrizioni di intervento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che hanno costituito costante riferimento per l'individuazione delle politiche di salvaguardia ambientale e paesistica del Piano.

Agricoltura, ambiente e paesaggio sono quindi considerati dal PGT come un unicum di relazioni e interventi, unitamente alle aree urbanizzate, rispetto ai quali ciascuna delle componenti del territorio deve giocare il proprio ruolo per garantire una sommatoria di elementi di positività, che determineranno, nel loro interrelarsi, la complessiva qualità della vita della popolazione insediata.

Tuttavia, anche all'interno di ogni tipologia di ambiti rurali, deve essere assicurata la possibilità di svolgere attività agricole, specie alle aziende ancora esistenti, sia perché esse possono costituire elementi di sostegno a singole situazioni imprenditoriali, sia perché esse si configurano, se condotte con attenzione al contesto ambientale e paesistico, importanti elementi di salvaguardia e presidio.

I limiti che vengono imposti dalla normativa, per le attività agricole di tipo imprenditoriale, in questo contesto sono esclusivamente quelli derivanti dalla preliminare e prioritaria necessità di garantire l'obiettivo strategico della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturale e paesistico, mantenendo per tali aree il vincolo di in edificabilità.

L'insediamento di S.Fermo nel contesto paesistico - ambientale

Su è già detto precedentemente che gli ambiti di trasformazione a fini residenziale -turistici previsti dalla prospettiva di una ripresa a medio termine della domanda connessa alla capacità attrattiva di S:Fermo sono collocati in aree individuate dal PTCP come “versanti delle zone collinari e montane” disciplinate dagli artt. 58 e 59 delle NdA che ne consentono una prudente utilizzazione.

Il contesto di S.Fermo è inserito all'interno di un ampio ambito territoriale soggetto alla disciplina dell'art. 77 del PTPR, la quale, estendendosi indifferentemente anche sui contesti edificati, prevede al comma 4, la possibilità che “in applicazione del criterio di maggior definizione di cui all'art. 6, ...i PGT, a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli Ambiti.....”

Ed in questo senso appare di tutta evidenza che le aree di immediato rapporto con gli edificati esistenti possano essere ritenute, salvo la presenza di particolari situazioni ed emergenze, come elementi marginali rispetto all'ampio contesto oggetto di tutela, sia perché, se opportunamente delimitate e individuata a ridosso dell'edificato esistente, sia ove - come nel caso in oggetto, dimensionalmente contenute, vengono a costituire una deprivazione marginale e quantitativamente infinitesimale della superficie assoggettata a tutela.

E questo è il caso delle modifiche al perimetro derivante dalla previsione degli ATR che debbano quindi considerarsi come compatibili con la disciplina dell'art. 17, anche perché attuata nel contesto procedurale indicato dal comma 11.

LE COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Gli elementi precedentemente descritti definiscono e completano il quadro dell'organizzazione della rete ecologica comunale.

Il quadro paesistico del Piano delle Regole determina infatti i seguenti elementi di struttura delle reti ecologiche:

❖ I corridoi ecologici e le direttrici di permeabilità

Sono le fasce verdi del territorio interessati dall'intero percorso lungo i corsi d'acqua minori che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro agevolando lo spostamento della fauna, e il verde.

Gli indirizzi di Piano mirano a favorire l'equipaggiamento vegetazionale degli ambiti interessati per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale all'altra, rendendo accessibili zone di vitale importanza altrimenti precluse.

Di maggior difficoltà è invece la creazione di elementi corridoi di attraversamento di alcune parti particolarmente compatte del tessuto urbanizzato.

❖ **I gangli secondari**

Si tratta di ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali che andranno ad essere costituiti sostanzialmente ex novo.

Le modalità di intervento previste per la formazione dei gangli secondari rispondono al principio della riqualificazione,

❖ **Le barriere infrastrutturali**

Sono gli elementi che definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie esistenti e gli elementi della rete ecologica.

I criteri e le modalità di intervento rispondo al principio della riqualificazione.

Per tali barriere, costituite soprattutto dal passaggio della Strada Provinciale, verranno, previsti i corridoi per i passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché ulteriori specifici interventi di miglioramento della “permeabilità ecologica per la biodiversità” all’interno del territorio urbanizzato.

IL VERDE FRUIBILE

Il PGT, mediante la formazione di un sistema di connessioni, cerca di individuare, all'esterno del territorio urbanizzato alcuni elementi di riferimento importante che costituiscono un "sistema di verdi" con caratteri e dimensioni effettivamente ed organicamente godibili in termini collettivi.

Tali sistemi, opportunamente attrezzati, possono assumere la funzione di "verdi fruibili".

Ciò consente di creare un sistema di percorsi fruibili, non solo ecologico-ambientali ma anche quali connessioni privilegiate tra i nuclei più esterni con gli ambiti di centralità, anche mediante individuazione di specifica normativa e di individuare anche i corridoi ecologici come elemento di riferimento degli interventi di fruizione ambientale.

In questo senso, anche l'ambito complessivo del territorio rurale, costituisce una positiva "risorsa verde" che, pur non pubblica, può essere resa fruibile attraverso la previsione di un sistema di percorsi e ulteriori provvedimenti mirati di individuazione di specifici elementi di fruibilità.

L'insediamento di S.Fermo e il suo rapporto con la Rete Ecologica e la Rete Verde

L'insediamento turistico di S.Fermo è individuato come enclave all'interno del perimetro di un Ambito di primo livello della rete ecologica regionale che individua tale contesto come "Aree collinari e montane a insediamento sparso di valore paesaggistico e naturalistico in cui consolidare le relazioni ecologiche".

Le previsioni di completamento dell'edificato individuate con i tre ATR, compattandosi sostanzialmente all'edificato esistente, non interferiscono con le previsioni del contesto di primo livello sia perché non sono interessate da specifiche indicazioni della disciplina che individuano come elementi di rilevanza storica e paesaggistico il solo percorso "Adrara S.Rocco - Colli di S.Fermo" sia perché non vengono specificamente individuati tra elementi costitutivi dei gangli e dei corridoi primari, né da altri elementi puntuali di primo livello.

La compattezza delle nuove previsioni insediative - peraltro estremamente modeste rispetto al perimetro dell'abitato - e il carattere fortemente estensivo dell'edificazione che prevede il mantenimento a verde delle s.t. interessate, garantiscono infine non solo una adeguata capacità di inserimento paesaggistico, ma anche un'ampia permeabilità dei suoli sia in senso fisico, sia in termini di connettività ecologica per il sostegno alla biodiversità.

I PRINCIPALI ELEMENTI DI IMPOSTAZIONE DELLA DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

❖ I Diritti compensativi e diritti di incentivazione: le modalità di attuazione

Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:

- compensazione per la cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
- incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;
- incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.

I diritti volumetrici compensativi sopracitati, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dal Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito

dell'intervento edilizio oggetto del Progetto Preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità, attribuiti in rapporto agli obiettivi energetici, potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

L'utilizzazione dei diritti edificatori, all'interno del medesimo intervento, potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della Superficie Coperta prevista dalla disciplina di zona.

Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento di tali parametri, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.

❖ **L'Utilizzo dei diritti edificatori acquisiti da terzi**

Le potenzialità di edificazione massima potranno essere incrementate nella misura del 10% ove vengano acquisiti diritti edificatori derivanti dall'applicazione dei criteri compensativi di cui al Piano dei Servizi, o altri diritti edificatori compensativi iscritti nel registro previsto dalla legge 12/2005.

Chiunque abbia titolo ad edificare può acquistare i diritti attraverso il registro dei diritti edificatori, per aumentare i volumi assegnati dal PGT.

❖ **La qualità architettonica ed urbana: il Progetto Preliminare**

Prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, i proprietari degli immobili oggetto di intervento, potranno presentare un Progetto Preliminare per l'ottenimento del "parere preventivo".

Il Progetto Preliminare dovrà essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:

- dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.);
- dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno.

Il Progetto Preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

Il Parere Preliminare sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione, da presentarsi nell'ambito della domanda di Permesso di Costruire o nella presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

I profili già assentiti dal Parere Preliminare non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.

La presentazione del Progetto Preliminare sarà obbligatoria nei seguenti casi:

- richiesta di concessione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme;
- richiesta di interventi in deroga;
- utilizzazione di volumetrie premiali da attingere al registro dei diritti edificatori in misura superiore a 500 mc.

❖ Gli elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR

In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi di maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e

paesistici della città, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali contenenti ipotesi, anche non pienamente coerenti, con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.

In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un "Progetto Preliminare", nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.

Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla Commissione per il Paesaggio che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.

La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.

Se la proposta risulterà condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento sulla base di parere motivato.

I contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT.

Nell'ambito della valutazione dei Progetti Preliminari la Commissione, di concerto con il Responsabile del Procedimento, con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina delle norme in materia di distanze, altezze, superfici coperte, carico urbanistico, qualora tali deroghe consentano il perseguimento di obiettivi di qualità architettonica, urbana, ambientale e paesistica.

In questo modo la normativa del Piano delle Regole, unitamente a quella del Documento di Piano e del Piano dei Servizi , sulla base degli indirizzi e delle nuove potenzialità del PGT, in rapporto alla nuova riforma urbanistica regionale e nel rispetto degli strumenti sovraordinati, sarà in grado di proporre una nuova prospettiva degli interventi di conservazione, trasformazione e nuova edificazione per condurre, attraverso nuove e innovative modalità di governo del territorio ad un quadro di un nuovo rapporto di sussidiarietà tra pubblico e privato.

Ciò condurrà alla definitiva riqualificazione dell'intero contesto dei Tessuti Urbani Consolidati, favorendo nuovi interventi di elevata qualità architettonica ed urbana e contribuendo a rendere meno necessaria l'occupazione di nuove aree esterne, dando così concreta applicazione alle esigenze indicate dal legislatore in materia di qualità urbana e di minimizzazione del "consumo di suolo".

E nel contempo permetterà di mantenere e valorizzare il notevole patrimonio paesistico ed ambientale in un rapporto organico con il territorio d'area vasta disciplinato dal PTCP della Provincia di Bergamo, garantendo a tutti i cittadini una elevata qualità dell'abitare e dei servizi, un contesto ambientale positivo e quindi una elevata qualità della vita.