

# COMUNE DI SOLTOCOLLINA

## PROVINCIA DI BERGAMO

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

#### *PIANO DELLE REGOLE*

##### *RELAZIONE*

*modificata in accoglimento delle osservazioni*

Dott. Arch. **PIERGIORGIO TOSETTI**  
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100  
tel/fax 035/220260

**Collaboratori:**

Dott. Arch. Vittorio Pagetti  
Dott. Arch. Maurizio Manenti  
Dott. Urb. Elisabetta Crippa

**Procedimento VAS:**

Dott. MAURIZIO ESTI -	Autorità procedente
Geom. LEONE CANTAMESSE -	Autorità competente
Dott.ssa SARA LODRINI -	Estensore VAS

**Amministrazione comunale:**

Dr. MAURIZIO ESTI -	Sindaco
Dr. COSTANTINO CONSOLI -	Ass. urbanistica
Dott.ssa FRANCA MOROLI -	Segretario comunale



data: LUGLIO 2011

agg.: NOVEMBRE 2012

all.

# 2

Adozione: D.C.C. n° 32 del 06-12-2012

Approvazione: D.C.C. n° 16 del 19-07-2013

Pubblicazione sul BURL n° del

## **PIANO DELLE REGOLE**

Con la nuova Legge Regionale si è avviato un processo di innovazione e di rinnovo degli strumenti e delle modalità di governo del territorio, alle diverse scale territoriali, regionale provinciale e comunale, nonché di ridefinizione della disciplina degli interventi sul territorio e dei rapporti tra pubblico e privato nell'attuazione degli interventi.

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

La relazione è sviluppata per paragrafi sintetici richiamando ed integrando le analisi svolte nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, con i relativi allegati grafici, nonché i relativi apparati normativi.

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, le quantità edificatorie ammissibili e i relativi parametri al fine di mantenere e/o recuperare i possibili elementi di coerenza e compatibilità con le situazioni dei vari contesti urbani esistenti.

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 (PIPR) ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) dei quali costituisce l'elaborato di maggiore dettaglio.

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



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

Sulla scorta degli indirizzi strategici del Documento di Piano, il presente Piano delle Regole ha proceduto ad una prima valutazione di subambiti territoriali omogenei sia insediativi, sia rurali e paesaggistico-naturalistici e sistemi:

In sintesi l'insieme di tali subambiti sono stati individuati secondo il seguente criterio:

- **ambiti della identità di interesse storico-culturale:** sono costituiti da edifici e da nuclei di antica formazione;
- **ambiti storici stratificati su impianti originali:** sono costituiti da parti dell'edificato storico che hanno subito evoluzioni, anche radicali, nel corso del tempo;
- **ambiti residenziali consolidati:** sono le zone consolidate prevalentemente a destinazione residenziale, suddivise in funzione della densità edilizia e del peso insediativo (media e bassa densità);
- **ambiti per le attività economiche:** sono comprese in tali ambiti le zone consolidate destinate ad attività lavorative e sono suddivise in attività produttive consolidate e attività terziarie, ricettive e commerciali;
- **specifici ambiti destinati all'agricoltura:** sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura
- **ambiti appartenenti al sistema paesistico-ambientale,** in essi sono compresi aree boscate, ambiti con prevalenza di caratterizzazione paesistica, nonché gli ambiti del Parco locale



di Interesse Sovracomunale dell'Alto Sebino e del Sito d'Importanza Comunitaria della Valle del Freddo;

- **ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico** o generale, ambiti per attrezzature private di uso pubblico: sono comprese che sono stati identificati nel piano dei Servizi e vengono confermati nel progetto del PdR
- **aree destinate alla viabilità e servizi connessi**: sono incluse in tali ambiti le aree destinate alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi quali distributori di carburante e gli autolavaggi;
- **ambiti e fasce di rispetto**: sono stati identificati 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.



## **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 e che possono essere individuati come "Ambiti della città storica" e "Ambiti della città consolidata".

Ad essi si sono aggiunti gli "Ambiti in corso di attuazione" all'esterno delle strutture urbane e il "patrimonio residenziale sparso".

### **Gli "Ambiti della città storica"**

Lo studio della situazione degli ambiti che possono essere definiti come "Ambiti della città storica" si è mosso dalla considerazione e dalla verifica degli elementi cartografici disponibili ed in particolare dalla serie dei Catasti Storici, della verifica della cartografia IGM, dalla prima levata fino alla metà del secolo scorso, e dalla documentazione iconografica disponibile.

Da quest'ultima, ed in particolare da rilevamenti fotografici in serie storica, si è potuto considerare che fino a quella data 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 i quali tuttavia, non hanno inciso in modo particolarmente significativo sull'impianto morfologico del tessuto urbano di antica formazione se non relativamente alla configurazione di alcuni lotti edificati.

Il Piano delle Regole si è preliminarmente attestato alla valutazione specifica dei caratteri dell'edificazione individuando una serie di diverse tipologie di presenze architettonico-edilizie che sono state considerate nel dettaglio e sintetizzate in apposita cartografia.

Gli edifici sono stati fatti oggetto di una specifica ricognizione sulla scorta della quale e di ulteriori verifiche e valutazioni si è pervenuti alla valutazione urbanistico-edilizia intesa come identificazione del ruolo che ciascun edificio assume nella definizione del contesto di antica formazione, individuando le seguenti situazioni:

- Edifici emergenti nella struttura urbana per caratteri storico-architettonici
- Edifici emergenti nella struttura urbana e/o nella cortina edilizia per caratteri compositivi-linguistici significativi e impianto architettonico compositivo
- Edifici caratterizzanti la cortina edilizia e/o il contesto del centro storico che concorrono all'impianto e alla qualità architettonico-ambientale del nucleo antico
- Edifici interessati da interventi recenti coerenti al contesto che concorrono alla configurazione della cortina edilizia e dell'impianto
- Edifici interessati da interventi recenti o relativamente recenti morfologicamente inseriti nell'impianto urbano ma con elementi non coerenti al contesto e ai caratteri linguistici dell'edilizia storica



- Edifici anche in situazioni di degrado/abbandono che per caratteri morfologici concorrono alla configurazione dell'impianto del centro storico o della cortina

- Edifici e manufatti non coerenti ai caratteri del centro storico e/o costituenti elementi in contrasto

Sono stati infine valutati gli interventi in corso.

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

Non pochi sono in realtà gli immobili assoggettati a tutela sulla base delle normative statali e regionali; si rileva, però, che dal punto di vista delle rilevanze architettoniche il contesto territoriale di Solto Collina è caratterizzato dalla presenza di diverse testimonianze del passato.

Tra gli "immobili d'interesse artistico e storico vincolati dall'ex D.Lgs. 490/99 – art.2", si menzionano:

- la casa signorile del sec. XVII (in località Sconico);
- l'edificio già sede comunale (via TForesti);
- la casa torre medievale detta "il castello" con cortile e porticato ad archi e colonne originariamente della famiglia Colombini (via Castello);
- l'imponente casa forte medievale dei Foresti, del secolo XIII, stemma della famiglia sul portale d'ingresso – (località Doso);

- la torre dei Foresti del secolo XIII con affiancato un edificio con un portale ogivale che immette in un'ampia e suggestiva corte interna medievale – santella affrescata a fianco del portale – (via A. Fantoni);
- il convento delle Suore (dei secoli XVI-XVII-XVIII), ora sede del municipio, costituito da una serie di corpi realizzati in epoche diverse. Di rilievo i due portali alle estremità della facciata principale in pietra di Samico. (via B. Pozzi – via A. Moro);
- l'edicola votiva con appezzamento di terreno contemine (frazione Esmate – per Lovere);
- la Chiesa di S. Defendente;
- la Chiesa S. Lucia (località Esmate);
- la Chiesa S. Rocco (località Esmate);
- la Parrocchiale S. Gaudenzio Vescovo (località Esmate);
- la Parrocchiale S. Maria Assunta (località Solto).

Per questi edifici il Piano delle Regole ha definito modalità di intervento sia nella normativa degli Ambiti di antica formazione sia nella disciplina inerente la valorizzazione degli ambiti di interesse ambientale e paesistico.

Tra i “centri e nuclei storici, elementi storico architettonici (escluse le presenze archeologiche)”, si menzionano:

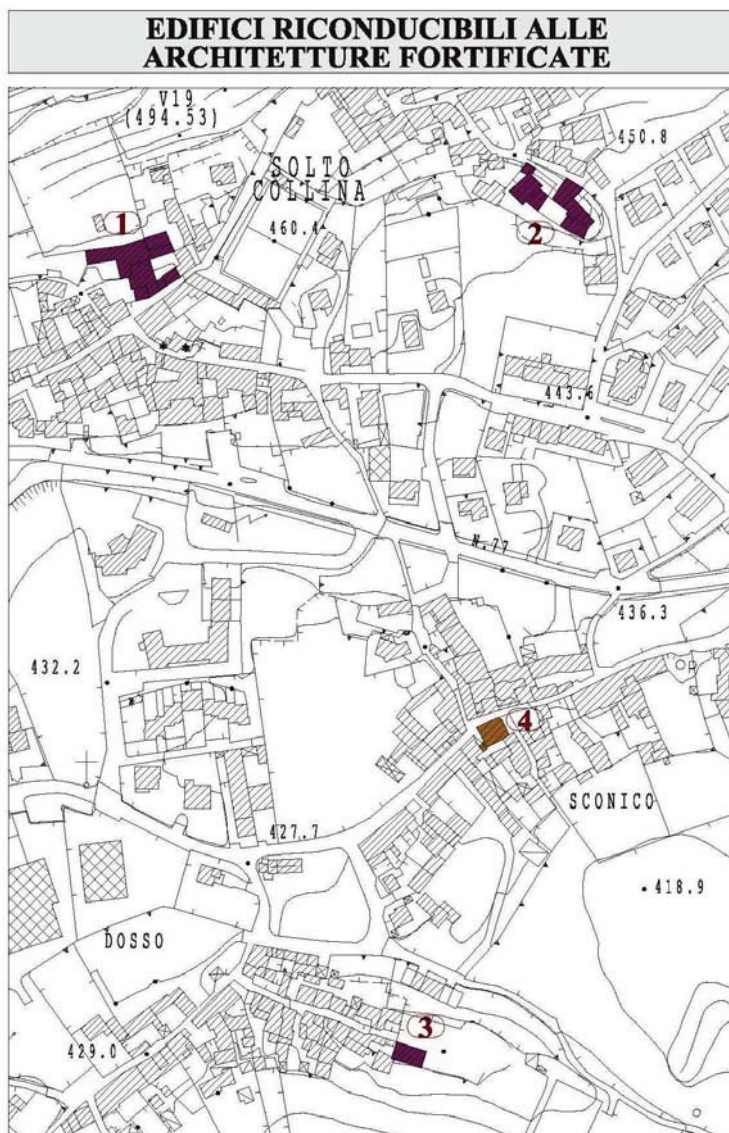
- il nucleo di Canzanico (Sede Comunale);
- il nucleo di Castello;
- il nucleo di Dosso;
- il nucleo di Esmate (Comune fino al 1928);
- il nucleo di Fico;

- il nucleo di Furnignano;
- il nucleo di Sconico.

Si aggiungono infine una serie di presenze non vincolate con provvedimenti diretti ma di importanza non secondaria per qualità architettonico ambientale :

- Casa Aquigno (Casa Anguigno);
- Casa Bugattino;
- Casa Cernete;
- Casa Luna.





- ① **TORRE DEI FORESTI:**  
SI PRESENTA CON APERTURE A FERITOIA E FINESTRE AD ARCO OGIVALE,  
IN MURATURA COMPOSTA DI PIETRE SQUADRATE E A BUGNA
- ② **CASTELLO DEI COLOMBINI:**  
COMPOSTO DA DIVERSI CORPI DI FABBRICA TRA LORO NON COEVI E POSTO IN POSIZIONE  
DOMINANTE SUL MARGINE SUD ORIENTALE DELL'ABITATO DI SOLTO COLLINA
- ③ **CASAFORTE DEI FORESTI:**  
ISOLATO SU UN'ALTURA AD EST DELLA CONTRADA DEL DOSSO
- ④ **TORRE IN CONTRADA SCONICO:**  
INTERESSATA DA RECENTI INTERVENTI CHE NE HANNO ALTERATO LE PECULIARITA'

**Gli "Ambiti della città consolidata"**

Il Piano delle Regole ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale *"insieme 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 complemento"* ed escludendo le aree di trasformazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

La formazione del Piano delle Regole è quindi partito da una attenta considerazione di tutti i "caratteri urbani" della città costruita rilevando i caratteri più propriamente morfologici ma anche quelli più specificamente relativi agli usi e alle attività che si svolgono al loro interno.

Ciò in considerazione della necessità di definire interventi di conferma dei caratteri positivi di quegli spazi che sono ricchi di punti di interesse e il cui ruolo è già consolidato, ma anche interventi di rafforzamento e di ridefinizione del carattere degli spazi privi di riconoscibilità, se tutto il fine di fornire indicazioni sui caratteri da conservare e sui modi e sugli strumenti per preservarli, nonché proposte per nuovi interventi, considerando che l'individualità delle diverse zone e la differenziazione fra loro sono elementi di fondamentale importanza da conservare.

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 rivalutino e migliorino le condizioni.

Analogamente agli approfondimenti effettuati sugli insediamenti urbani di antica formazione, gli studi e le analisi del Documento di Piano delle Regole si sono quindi attestati sull'analisi urbana ed edilizia del territorio che è stato oggetto dal dopoguerra ad oggi, in relazione alla crescita degli insediamenti urbani residenziali in funzione dei fenomeni migratori che si sono determinati, soprattutto dalla fine degli anni '60 in poi, per effetto della capacità attrattiva formata sia a seguito della crescita e dell'espansione delle attività e degli insediamenti produttivi nel territorio comunale.

Questa scelta consente anche il mantenimento degli spazi a verde pubblico e privato attualmente presenti nell'abitato di Solto Collina.

L'analisi effettuata si è particolarmente concentrata ad individuare all'interno del tessuto urbano consolidato le varie caratterizzazioni dei tessuti insediativi cercando di perimetrare 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 e dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie.



## LE LINEE DI INTERVENTO PROGETTUALE

### ➤ **Il recupero del Centro Storico**

Il tema dell'intervento nei Centri Storici è ancor oggi uno dei nodi più importanti della pianificazione urbanistica e, successivamente, della gestione operativa degli strumenti da questa proposti.

La cultura del nostro tempo e la legislazione dello Stato e delle Regioni, che costituisce il momento di sviluppo e di disciplina operativa delle proposte e dei temi maturati nell'ambito del dibattito culturale, soltanto da pochi anni hanno posto l'accento sulla improrogabile 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.

Infatti, soprattutto nei centri minori non considerati come significative emergenze a livello territoriale, si è sempre, e spesso volutamente, trascurata ogni operazione di pianificazione nel Centro Storico a scala urbana complessiva e si è spesso completamente ignorata ogni forma di valutazione critica a scala edilizia (salvo che per alcuni edifici considerati "monumentali") favorendo, a volte coscientemente il degrado del tessuto edilizio sino a punti in cui potevano essere considerate convenienti e positive le demolizioni, che, spacciate come operazioni di "risanamento", conseguivano il solo risultato di permettere una nuova edificazione del tutto estranea ed a volte contrastante con i caratteri della "città del passato".

Chi ha consuetudine con le piccole e medie realtà urbane del nostro territorio ha potuto notare, di giorno in giorno, la progressiva scomparsa delle componenti morfologiche del tessuto urbano e di caratteri e manufatti architettonici, a tutto vantaggio di nuovi interventi spesso privi di qualità e, comunque quasi mai sufficientemente inseriti, con corretti livelli architettonici e ambientali.

In questi anni il dibattito culturale si è fatto sempre più attento e si è esteso, non più soltanto alle tematiche del patrimonio da conservare, ma anche agli elementi di riqualificazione delle situazioni del degrado architettonico e urbanistico degli ambiti di antica formazione.

Anche nel territorio di Solto Collina si è via via rinnovata e fatta viva l'attenzione ai problemi del recupero e della salvaguardia del Centro Storico, da un lato con una particolare attenzione di studi e di analisi per la determinazione dei perimetri delle Zone di Recupero e degli ambiti da assoggettare a Piano di Recupero, successivamente con l'individuazione delle aree di salvaguardia e delle normative di intervento nell'ambito del P.R.G. ed infine con gli studi per la prima definizione dei gradi di Intervento sul Centro Storico e sulle aree antiche delle frazioni.

Il recupero del Centro Storico è quindi sempre stato al centro dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Solto Collina, sia nella fase di definizione del P.R.G. sia nella gestione degli interventi edilizi sul patrimonio di antica formazione.

Si tratta di dare al Centro Storico una prospettiva di "competitività" rispetto all'uso delle zone di espansione.

L'Amministrazione Comunale ha quindi confermato la propria "scelta politica" di puntare fortemente al completamento del recupero e della rivitalizzazione del Centro Storico.

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, soprattutto attraverso la propria normativa, una "semplificazione spinta" delle procedure, favorendo il più possibile l'intervento diretto anziché quello "mediato".

Tali interventi si sono mossi dalla necessità di individuare una nuova modalità attuativa (P.P., P.d.R.), che può essere in gran parte costituita da indirizzi ed 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 LR. n.1/2001 e confermato dalla LR. n.12/2005.

Per quanto riguarda la "disciplina degli interventi edilizi di antica formazione" si rimanda alla Tav. 4 "Disciplina degli interventi sull'edilizia di antica formazione" del Piano delle Regole.

Gli edifici del Centro Storico sono stati individuati secondo specifici gradi di intervento:

Grado 1° edifici storici emergenti soggetti a tutela assoluta

Grado 2° edifici soggetti alla conservazione globale dell'involucro e dell'organismo architettonico degli elementi di impianto compositivo e al mantenimento dei caratteri delle coperture

Grado 3° edifici soggetti alla conservazione delle facciate esterne che costituiscono elementi di caratterizzazione della cortina edilizia o della struttura urbana

Grado 4° edifici che determinano i caratteri percettivi delle cortine edilizie del nucleo storico soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture

Grado 5° edifici da ricondurre ad unità con il contesto soggetti alla limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente

Grado 6° edifici dismessi e/o in stato di degrado con possibilità di interventi di trasformazione nel rispetto dell'organizzazione morfologica e dell'impianto planimetrico

Grado 7° manufatti per i quali è prevista la demolizione né in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfezioni

➤ **Gli interventi sul tessuto urbano consolidato**

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

- le aree di minore dimensione, immediatamente operabili, sulle quali si edificherà a concessione edilizia diretta o – ove previsto – mediante denuncia di inizio attività;
- gli ambiti inediti di maggiore dimensione che sono assoggettati a Piano Attuativo e solo successivamente a questo potranno essere oggetto di singoli provvedimenti abilitativi per l'edificazione;
- gli ambiti edificati dei quali è prevista la riconversione che dovrà avvenire previa predisposizione di un adeguato strumento attuativo;
- A questi ovviamente si aggiunge tutta la disciplina del recupero dei Centri Storici a fini di residenza effettiva e del patrimonio edilizio di antica formazione sparso nelle zone collinari al quale si assegna una possibilità di riconversione a fini agro-turistiche e per residenze temporanee. Di questi due specifici aspetti a valenza strategica si parlerà più diffusamente nei capitoli successivi.

Agli effetti delle previsioni insediative va comunque sottolineato che la formazione del patrimonio edilizio nelle zone “libere” da edificazione ha tempi e certezze superiori a quella del pur auspicabile recupero e perciò va sottolineato che di fatto, pur essendo il potenziale insediativo residenziale complessivamente determinato dalla sommatoria dei tre tipi di intervento, le reali potenzialità edificatorie nel breve-medio

periodo saranno sostanzialmente da riferirsi alle quantità previste nelle prime due categorie.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche;
- b) consistenza volumetrica o superficie lorda di pavimento;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze massime e minime;
- e) destinazioni d'uso non ammissibili;
- f) interventi di integrazione paesaggistica per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. N.42/2004;
- g) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresa l'incentivazione di quelli di efficienza energetica.

#### **Le tipologie di intervento**

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 inutilizzato o sottoutilizzato e di intervenire



all'eventuale recupero di volumetrie dismesse e/o di aree compromesse;

- la seconda indirizzata alla collocazione delle volumetrie residue su aree ancora libere identificate principalmente all'interno degli ambiti già urbanizzati.

La presenza di edifici 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.

Compatibilmente all'assetto paesaggistico, idrogeologico e ambientale del territorio si prevede anche la possibilità di individuare aree di frangia debitamente circoscritte ed in grado di intervenire sulla riorganizzazione dei bordi urbani.

La maggior parte delle aree residenziali del territorio comunale, soprattutto quelle sviluppatesi dagli anni '50 in poi, sono state individuate come "*zone residenziali di sostanziale contenimento allo stato di fatto*"; per esse prevale infatti il concetto di conferma e mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che una radicale trasformazione dal punto di vista 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 un impianto esistenti attraverso una

serie di interventi di ristrutturazione urbanistica, che non troverebbero oggi alcuna possibilità di reale attuazione né attraverso l'intervento pubblico – che non possiede gli strumenti – sia attraverso l'intervento privato per l'eccessivo frazionamento delle proprietà.

Tuttavia, si è ritenuto di distinguere ulteriormente in varie fasce di caratterizzazione, i comparti edificati, in funzione delle peculiarità morfologiche e delle tipologie edilizie nonché delle densità insediative in essi presenti.

Molte zone, come si è detto, sono zone già prevalentemente sature di edificazione: tuttavia il Piano ha ritenuto necessario ed indispensabile prevedere che gli edifici esistenti possano attuare alcuni interventi di ampliamento della propria consistenza fisica e volumetrica finalizzati soprattutto a consentire quegli adeguamenti quantitativi che possono soddisfare fabbisogni “minuti” della popolazione insediata quali quelli di sopralti di edifici esistenti, creazione di nuovi spazi all'interno dell'abitazione, potenziamento delle dimensioni dell'abitazione stessa in funzione anche di esigenze di nuovi nuclei familiari che, se pur oggi non 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 compartecipi del medesimo spazio edilizio all'interno di lotti di proprietà della famiglia.

Questi modesti ampliamenti, nelle zone in cui si prevede il sostanziale contenimento allo stato di fatto, si pongono come risolutivi di queste esigenze e sono stati previsti tenendo conto non di una indicazione

rapportata percentualmente alla consistenza edilizia, 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, consente ampliamenti direttamente proporzionali alla superficie dell'area e inversamente proporzionali alla dimensione dell'edificio.

In questo senso, si ritiene di avere effettivamente soddisfatto, più che ad esigenze generiche di ampliamento degli edifici, a quelle esigenze di aggregazione dei nuclei familiari all'interno del medesimo lotto consentendo quindi anche un riequilibrio delle volumetrie all'interno delle zone sature medesime.

L'individuazione in varie tipologie delle zone edificate è inoltre determinata da una valutazione di ordine urbanistico e relativamente alla qualità urbana: è infatti noto che vi sono all'interno del territorio zone caratterizzate da una edificazione estremamente eterogenea, nata in più fasi temporali successive, e rispondente a logiche estremamente parcellizzate 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 si tende alla conferma dell'impianto urbanistico confermato con norme che tendono a salvaguardare quelle parti del territorio urbanizzato 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 tende a porre elementi di indirizzo in rapporto alle successive possibili trasformazioni.

Per il resto la disciplina del Piano delle Regole consente comunque, in termini parametrici, possibilità analoghe alle une e alle altre zone, partendo appunto dal principio che comunque tutte le zone considerate sono di fatto saturate e necessitano soltanto della possibilità di interventi multifunzionali a consentire di soddisfare quelle necessità di ampliamento che già sono state precedentemente descritte.

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

il Piano delle Regole conferma infine 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.

## **LE AREE DI NUOVA EDIFICABILITA'**

### **Zone edificabili in aree di frangia estema per interventi di completamento edilizio**

Il Piano delle Regole ha preso in attenta considerazione la situazione dell'edificato nelle aree di frangia, sia valutandone le eventuali necessità di potenziamento, sia verificandone ed indicandone i possibili spazi di "porosità" utili ad un completamento del tessuto urbano, individuando le aree che ne possono costituire elementi di definitivo assetamento morfologico edilizio.

### **La riconversione degli insediamenti**

Un'ulteriore serie di approfondimenti è stata effettuata in ordine alla possibilità – anch'essa estremamente innovativa e che potrà essere oggetto di una sperimentazione inedita all'interno del nuovo PGT – di prevedere meccanismi che consentiranno, 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 con destinazioni realmente compatibili, interventi di alta qualità architettonica ed ambientale basati su un'effettiva potenzialità di intervento legata alle reali esigenze del territorio.

### **Le aree di trasformazione edilizia e urbanistica**

Sono gli Ambiti di Trasformazione residenziale già definiti e disciplinati dal Documento di Piano.

### **L'organizzazione e la disciplina del "continuum urbanizzato"**

Coerentemente agli indirizzi sopra individuati il Piano delle Regole definisce il quadro degli interventi che viene organizzato secondo le seguenti articolazioni:

- Comparti urbani completamente o parzialmente edificati a bassa densità con cospicua presenza di verde privato
- Comparti interni o esterni al perimetro del PdR caratterizzati da prevalenza di tipologie insediative residenziali a villa o unità con spazi verdi al contorno
- Ambiti urbani di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica:
  - Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali o piccole unità unifamiliari o bifamiliari,
  - Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali plurifamiliari o a singoli lotti (condominio o palazzina),
  - Ambiti urbani caratterizzati da presenza di tipologie disomogenee e/o destinazioni funzionali
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera
- Aree di verde privato e di contenimento dell'edificato
- Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori e aree inedificate già oggetto di previsioni nel PRG con necessità di progettazione unitaria
- Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi in corso (previsioni insediative consolidate)
- Aree soggette a riqualificazione edilizia con interventi di riqualificazione



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

Gli interventi edilizi, infatti, devono 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.

Per le aree di maggiore dimensione, quando siano soggette a pianificazione attuativa, viene prevista e prescritta l'adozione dei meccanismi di perequazione individuati dalla disciplina del presente Piano delle Regole, affinché ciascuna proprietà interna all'area oggetto di Piano non subisca trattamenti diversificati in funzione delle quantità di aree pubbliche che debbono essere distribuite all'interno delle aree pubbliche e di altri oneri per interventi di interesse pubblico che devono essere previsti a carico degli interventi.

#### **Le quantità di nuova edificazione residenziale previste**

Gli interventi relativi alle possibilità di nuova edificazione del Piano delle Regole, sono stati previsti, come già ricordato, solo all'interno del territorio già urbanizzato o allocati in aree libere interstiziali.

Tali interventi sono stati dimensionati in maniera quantitativa e attentamente e prevedono complessivamente un potenziale edificatorio al di sotto dei massimi definiti negli studi sulle previsioni di sviluppo per il prossimo decennio, attestandosi a un dato che si definisce su una prospettiva di circa 10 anni, consentendo così una più agevole possibilità di definizione delle scelte, che saranno effettuate a seguito della definizione degli indirizzi generali del Documento di Piano del successivo quinquennio.

<b>POTENZIALE COMPLESSIVO DI EDIFICAZIONE RESIDENZIALE</b>	
<b>DOCUMENTO DI PIANO</b>	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	mc 32.970*
<b>PIANO DELLE REGOLE</b>	
AREE LIBERE INTERSTIZIALI	mc 30.000**
AMBITI CON P.A. IN ATTO (stime)	mc 12.000
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (stime)	mc 15.000
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	mc 29.970
RECUPERO VOLUMETRIE ESISTENTI	mc 10.000
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>mc 100.000</b>

\* si segnala che le volumetrie degli ATR, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12.2005 non costituiscono diritto edificatorio ma un massimo raggiungibile all'interno dei futuri strumenti di Pianificazione Attuativa. In tali volumetrie sono computati anche i 14.000 mc di completamento del PL Cerete.

\*\* i volumi di nuova edificazione del PdR comprendono anche una quota di 18.000 mc relativa alle volumetrie compensative per la cessione delle aree pubbliche ai sensi dell'art. 4 del PdS e i volumi in ampliamento dell'esistente previsti dall'art. 24 delle NTA del PDR.

## GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Lo stato degli insediamenti produttivi è caratterizzato dalla presenza di localizzazioni di carattere produttivo principalmente in via S. Rocco - via G. Donzetti.

La strategia che il PGT intende perseguire per il breve-medio periodo, è quella del mantenimento delle aree a destinazione produttiva, tenuto conto delle modeste quantità di fabbisogno reale di insediamenti residenziali determinato dalla scelta strategica di non porsi come polo di ulteriore richiamo di nuove quantità di popolazione dall'esterno, salvo la possibilità di interventi sugli ambiti intercomunali.

Il territorio non può sostenere ulteriori significative previsioni insediative di natura produttiva, salvo modeste integrazioni all'interno dei sedimi urbanistici già definiti dal P.R.G..

Il PGT intende confermare la presenza di tali insediamenti con una normativa più strutturata rispetto agli indirizzi già assunti dall'Amministrazione ed in tal senso nella normativa viene introdotta una specifica disciplina per la valutazione della compatibilità urbanistica degli insediamenti produttivi.

Il presente Piano delle Regole, in conformità agli indirizzi generali del D.d.P., si limita, come si è detto, a confermare gli insediamenti esistenti, salvo le aree di possibile riquadrificazione relative ad ambiti di prossimità incompatibili con i tessuti residenziali.

La disciplina di Piano individua quindi le seguenti tipologie di intervento:

Ambiti urbani a destinazione prevalentemente produttiva e esistenti e confermati

Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali



#### Gli insediamenti produttivi

In colore pieno gli insediamenti consolidati, in tratteggio il PA in corso di attuazione

## **GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Gli studi preliminari del D.d.P. hanno individuato una modesta caratterizzazione di tipologie e modalità di insediamento delle attività commerciali presenti all'interno del territorio.

Tali attività sono principalmente costituite da esercizi commerciali di vicinato.

Il Piano delle Regole, conformemente agli indirizzi strategici del Documento di Piano, non intende prevedere specifiche zone commerciali né l'allocazione all'interno del territorio di attività di grande struttura di vendita.

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

Gli esercizi di vicinato sono previsti anche lungo gli assi della viabilità al fine di contribuire alla rivitalizzazione degli spazi e dei contesti urbani all'interno delle zone residenziali.

Il Piano delle Regole consente quindi la valorizzazione delle potenzialità interne al tessuto urbanizzato e una specifica indicazione degli elementi di qualità progettuale 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. per il Centro Storico.

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

Il Consiglio Comunale potrà infine con specifici provvedimenti prevedere interventi di incentivazione anche, ove possibile, economica per l'allocazione delle attività commerciali ai piani terra e forme di artigianato di servizio, anche innovativo, ove compatibili.



## **GLI INSEDIAMENTI TURISTICI: LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO - AMBIENTALE**

Il patrimonio architettonico e la qualità ambientale e paesistica dei luoghi sono elementi strategici per la determinazione della capacità attrattiva di flussi turistici, sia legati alla stagionalità ma anche alla frequentazione del territorio per attività di escursionismo e culturale a livello di breve periodo (fine settimana, domenicale, infrasettimanale).

Ma a propria volta tale patrimonio, ove valorizzato, riqualificato e gestito per farne crescere la capacità attrattiva, potrà esso stesso divenire protagonista di interventi utili e - in alcuni casi - potenzialmente strategici per altri settori dell'economia locale e in particolare per il settore delle costruzioni che vede oggi una situazione di crisi strutturale, soprattutto nel settore dell'edilizia residenziale.

Il patrimonio ancora presente nei nuclei storici, se pur riferibile prevalentemente ad un'edilizia modesta, presenta una propria valenza ambientale che ben può soddisfare la parte "più qualificata" delle esigenze di una domanda di alloggi di vacanza, in condizioni di qualità ambientalmente elevata, per atmosfera, panoramicità e qualità urbana.

La numerosa presenza di nuclei rurali (se ne contano oltre venti di particolare rilievo ambientale) può invece rispondere - senza richiedere nuova occupazione di suolo - ad una domanda più direttamente connessa alla natura, al vivere gli ampi spazi aperti della collina, i

silenzi e le aperte vedute del lago e del paesaggio collinare e montano.

La stessa valorizzazione e il completamento della rete sentieristica, che potrebbe connettersi con le opportunità di una "messa in rete" della struttura locale con il sistema più ampio dei territori circostanti, può offrire opportunità di lavoro e divenire, nel territorio di Solto, una positiva politica del turismo che, mirata alla crescita dell'offerta di qualità urbana, ambientale e paesistica, può veramente divenire motore di una crescita economica più articolata e dare quindi prospettive più positive e diverse rispetto a quei settori economici, specie nel secondario, che in un territorio così delicato si porrebbero in termini di maggiore problematicità.

Per queste ragioni il Piano delle Regole non soltanto individua la necessità del recupero del patrimonio di antica formazione all'interno dei nuclei storici del capoluogo e delle frazioni, e una modesta quota di nuove volumetrie ma prevede - e favorisce - il recupero degli insediamenti rurali sparsi anche a fini di utilizzo residenziale turistico, pur se con forti limiti di trasformazione degli spazi aperti di pertinenza, e prevede interventi atti alla fruizione del territorio rurale con la valorizzazione della sua percorribilità, tesa comunque all'uso dei soli sistemi della mobilità dolce.



## **IL SISTEMA AGRICOLA ED AMBIENTALE**

Ai sensi delle recenti disposizioni normative e legislative le “aree destinate all’attività agricola” sono da considerare come aree aventi valore strategico nell’organizzazione delle attività economiche del territorio provinciale e comunale, e quindi frutto di una scelta nella quale gli elementi ed i caratteri della “ruralità” sono fondamento e presupposto per l’utilizzazione dei suoi fini economico-produttivi.

La modesta incidenza nel tessuto economico di Solto Collina delle attività del settore primario conduce alla scelta di individuare “aree destinate all’attività agricola” ma contestualmente alla necessità di definire il territorio rurale nel suo complesso come “ambito di valore paesaggistico ambientale ed ecologico” nonostante le attività dell’agricoltura vengano inquadrate come primo ed importante presidio della qualità del territorio.

Come precedentemente detto, 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.

Le tavole relative ai sistemi insediativi, disciplinate dal Piano delle Regole, non potevano non riportare il quadro della struttura ambientale e paesistica all’interno del quale si trovano inseriti gli stessi insediamenti.

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.



## LA STRUTTURA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESISTICHE

Il Piano delle Regole, recependo gli indirizzi generali del Documento di Piano, articola nel dettaglio gli elementi che contribuiscono alla definizione degli aspetti paesaggistici definendone i criteri e la disciplina di tutela.

Vengono 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.

Il territorio di Solto Collina vede la presenza del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) denominato la "Valle del Freddo" e l'area di appartenenza al "Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) dell'Alto Sebino".

I requisiti qualitativi degli interventi sono individuati in normativa e saranno ulteriormente declinati nel Regolamento Edilizio che dovrà presentare un'apposita sezione per la disciplina degli elementi architettonico-edilizi, una sezione per la disciplina degli interventi sul verde urbano ed infine una specifica appendice di indicazioni e "buone regole" per il tema della "efficienza energetica".

Per alcuni ambiti edilizi vengono previste specifiche prescrizioni per interventi di riqualificazione dell'esistente e di integrazione paesaggistica secondo i protocolli di restituzione ammessi alle convenzioni.

La cartografia del Piano, nelle sue articolazioni inserite nel Documento di Piano, nella componente ecologica del Piano dei Servizi 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 nell’elaborato Tav.n. 5 del Piano delle Regole e nelle tavole della valenza paesistica del Documento di Piano.

Per giungere a tale esito progettuale si è provveduto anche a distinguere il territorio per “*elementi urbani di valenza storico-ambientale*” e “*sistema paesistico-ambientale*” individuando gli edifici e i luoghi che contribuiscono a definire l’identità del territorio.

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 rifunzionizzazione.

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 “perettivo simbolico” ed a quello “primitivo”, evidenziando tutti gli elementi che ciascuna delle modalità di visione poteva consentire di apprezzare.

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.

Gli elementi individuati dallo studio paesistico sono da integrare con gli elementi relativi ai nuclei e dagli edifici assoggettati a tutela, per i quali sono delineati gli elementi di pregio storico-architettonico anch'essi componente 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.

#### **Ambiti di rilevanza paesistica**

Sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali.

Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Gli indirizzi di intervento mirano alla tutela al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali, purchè compatibili con l'assetto paesistico, attraverso la conservazione, la riqualificazione e il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

#### **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;
- valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturali;
- sostenere e conservare l'identità del territorio, promuovere la diversificazione delle attività agricole anche attraverso tecniche colturali e compatibili.

#### **Ambiti rurali di interesse paesaggistico-ambientale**

Sono aree rurali in cui si esercita ancora l'attività agricola e 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, la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole attraverso:

- il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;

- l'incentivazione all'agricoltura biologica, di produzioni con tecniche agricole integrate di qualità, ivi comprese la coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale;
- l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
- interventi per la riqualificazione diffusa dell'agroecosistema mediante incrementi arboreo-arbustivi e l'equipaggiamento di campagna;
- il contenimento delle trasformazioni e i consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane;
- il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizza la tipicità, l'unitarietà e il significato;
- il ricorso agli strumenti di programmazione e alle risorse finanziarie di settore derivanti da regolamenti comunitari, disposizioni nazionali, regionali e provinciali.



**Altri elementi del costruito di valenza ambientale**

- Nuclei rurali a carattere permanente, malghe e cascine:
  - Adate (Casa Adate);
  - Apostoli;
  - Camazzone;
  - Clizzoli (Clisoli);
  - Coma;
  - Corti;
  - Genis;
  - Lienalto;
  - Panteo;
  - Pecen;
  - Perlungo (Pratolungo);
  - Pesèr;
  - Piazzabona (Pizzabona);
  - Pissina;
  - Prato;
  - Ronco;
  - Sàles;
  - Saneга;
  - Zangone.
  
- Roccoli:
  - Roccolo;
  - Roccolo Valzelli (località Monte Boario).



### **Percorsi di interesse paesistico**

Sono definiti i percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica, che concorrono a costituire il fondamento dell'organizzazione storica del territorio.

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche 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;
- al mantenimento lungo i percorsi dei luoghi panoramici;
- all'incentivazione di riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

### **Are e boscate**

Sono i boschi definiti ai sensi della legislazione regionale e dagli strumenti pianificatori sovracomunali, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico nel territorio di Solto Collina.

Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione, attraverso l'incremento delle superfici boschive e la loro

buona gestione forestale, favorendo l'affermarsi della vegetazione autoctona.

Per gli indirizzi relativi alla gestione si rimanda alla normativa regionale.

#### **Arbusti e siepi**

Sono delle unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica.

Gli interventi previsti risponderanno al principio della valorizzazione e a rendere presente la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea.

#### **Are verdi a fruizione pubblica**

Sono verdi pubblici esistenti e previsti alla scala comunale ed a quella sovra-comunale, oltre alle aree private destinate prevalentemente all'esercizio di attività sportive.

Gli indirizzi per tali ambiti mirano alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali ed equestri, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua, le aree di forte impatto paesistico del lungo lago d'Iseo, che mettano in relazione i suddetti elementi/aree con il "sistema dei parchi" e con i luoghi di interesse storico ed architettonico.

Ai fini della definizione progettuale, individuata alla Tav. n.5 del presente Piano e disciplinata da specifiche norme attuative, si è tenuto conto delle seguenti componenti ambientali e paesistiche:

#### **Elementi del sistema paesistico ambientale e della rete ecologica**

- Ambiti di verde attrezzato a scala urbana;

- Parchi agricoli di interesse sovracomunale e ambito compreso nel PLUS dell'Alto Sebino
- Verde di rispetto e di protezione dei corsi d'acqua e a varia finalità
- Sistemi lineari delle fasce boscate e dei filari;
- Ambito di interesse sovracomunale con finalità di fruibili in contesti di verde a valenza ambientale;
- Ambiti di riferimento degli insediamenti rurali complessi;
- Fasce di rispetto stradale da progettare con interventi di inserimento ambientale e paesistico;
- Varchi funzionali ai corridoi ecologici di primo e secondo livello della RER;
- Fascia filtro di interesse ambientale e verde di mitigazione ambientale e paesistica.
- Area di interesse paleologico delle "Coppelle"
- Ambiti boscati della quota montana e fasce boscate della quota collinare
- Riserva naturale della "Valle del Freddo"

**Elementi di problematicità ambientale**

- Ambito per attività estrattive del Piano Cave della Provincia di Bergamo (Ate 09).

### LA RICONVERSIONE DI "GRÈ"



Nel breve tratto di fronte lago a confine con il territorio di Castro, in località "Grè", è presente un consistente insediamento edilizio prospiciente direttamente sulla sponda lacustre la cui presenza è connessa con l'attività di cava che si trova a monte della Statale Sebina.

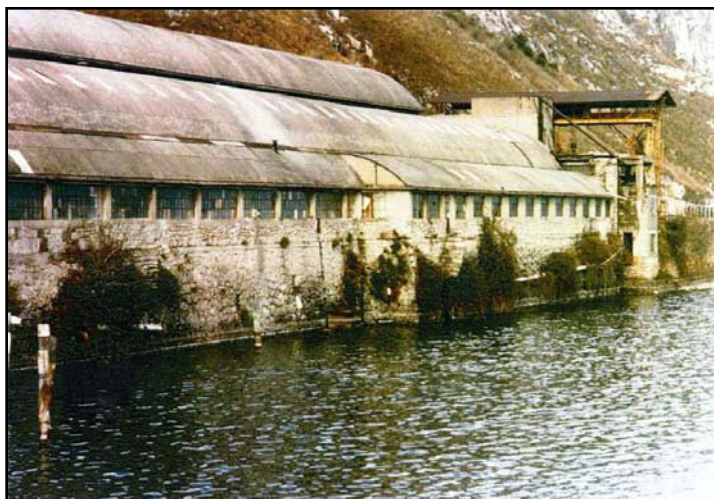
Il complesso produttivo costituisce uno degli elementi di problematicità paesistico-ambientale, così come un forte elemento di problematicità paesistica è determinato dall'antico fronte di scavo della cava che oggi, fortunatamente, viene prevalentemente coltivata in galleria.

In tempi più recenti, nella ristretta fascia compresa tra la Statale e la riva del Sebino, è andata consolidandosi la presenza di funzioni turistico-ricettive che potrebbero, anche in rapporto agli stessi intendimenti di tutti gli operatori economici presenti in tale ambito, costituire un forte stimolo ed una concreta opportunità per la riconversione complessiva delle stesse volumetrie produttive a funzioni connesse con il sistema turistico ricettivo del lago.

Gli stessi operatori dell'ambito di cava infatti hanno manifestato l'intendimento di utilizzare per l'attività di trasformazione e lavorazione della pietra gli spazi interni resi disponibili dall'escavazione in galleria ad oggi realizzata, specie per l'installazione di macchinari pesanti per il taglio dei blocchi e lo stoccaggio dei prodotti lavorati.

In questo senso il PGT ha inteso favorire la riqualificazione complessiva dell'intera località "Grè", prevedendo nella disciplina del Piano delle Regole uno specifico "ambito di riqualificazione ambientale e paesistica degli insediamenti in loc. Grè" da attuarsi mediante la predisposizione di un Programma Integrato di Intervento, previa definizione di un "Accordo di Pianificazione" con la Provincia di Bergamo e il Comune di Castro, in applicazione delle possibilità previste dagli artt. 15 comma 2 lettera h) della LR 12/2005 e 14 e 15 delle NdA del PTCP della Provincia di Bergamo.

Tale strumento dovrà prevedere *"interventi rivolti alla valorizzazione turistica e ricettiva delle aree e degli edifici, purchè definiti in un contesto di progettazione ambientale e paesistica di elevata qualità"* (art. 52, comma 6 NTA del PdR).



### **Gli insediamenti sparsi nelle aree a valenza paesistico-ambientale**

Nelle aree rurali del territorio comunale è presente una quantità di edificazione rada che può essere individuata tra i “tessuti edilizi di impianto periferico a valenza ambientale” ed è costituita da complessi edilizi di carattere rurale.

Tale edificazione sparsa viene recepita dal Piano delle Regole come parte costitutiva dell'apparato conoscitivo e risulta come elemento non trascurabile per la valorizzazione del paesaggio antropico.

Questo patrimonio, che progressivamente va perdendo le proprie capacità di rispondere adeguatamente alle esigenze di una conduzione agricola di tipo imprenditoriale, ha subito interventi di progressiva perdita dell'immagine e di molti dei caratteri originali sia per i tentativi di adattare volumi dimensionalmente e tecnologicamente ormai inadatti alla conduzione agricola alle esigenze della nuova imprenditorialità, sia per il progressivo abbandono di alcune delle parti dell'edificato che ha causato, e continua a causare, forme di degrado sempre più accentuate.

La caratteristica architettonico-edilizia degli interventi effettuati in tempi più recenti negli ambiti a valenza paesistico-ambientale può dirsi complessivamente di discreta qualità portatrice di dati paesistici capaci di creare un “valore aggiunto” al paesaggio agrario anche se, in alcuni casi, sono presenti elementi di degrado percettivo.

(sulla tematica del riuso vedi pagg. 31 e 32)

## **LE COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

Oltre alle componenti ambientali e paesistiche descritte nel precedente punto, il Piano ha individuato gli elementi che, con il sistema delle aree rurali e dell'ambiente naturale, completano il quadro dell'organizzazione della rete ecologica comunale.

Si è già detto che il territorio di Solto Collina rientra nella Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) della Lombardia, nei settori n.110 "Val Cavallina e lago di Endine" e n.130 "Monte Guglielmo e lago d'Iseo".

Il quadro paesistico del Piano delle Regole individua i seguenti elementi di struttura delle Reti ecologiche:

### **Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità**

Sono fasce del territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro agevolando lo spostamento della fauna.

La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica degli elementi di connessione nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

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

### **Gangli secondari**

Si tratta di ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali.

Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli secondari rispondono al principio della riqualificazione, a supporto dei gangli primari, per ospitare una stabile e diversificata vita selvatica.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie dovranno limitare l'interferenza con i gangli e, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

### **Barriere infrastrutturali**

Definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti e/o programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento rispondono al principio della riqualificazione.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.



### **IL VERDE FRUIBILE**

Va infine sottolineato che una vecchia modalità di progettazione dei Piani Urbanistici ed anche spesso dei Piani Attuativi ha portato anche il territorio di Solto Collina a disporre di una serie di piccole aree verdi disseminate nell'ambito del tessuto urbano, molto spesso sommariamente realizzate e in alcuni casi soltanto disponibili ma non utilizzate che di fatto non sono riuscite a costituirsi in "sistema" e si configurano come spazi modesti - interstiziali all'edificazione - piuttosto che come elementi significativi di una dotazione utile ad una migliore vivibilità e ad una effettiva qualità dell'uso della città.

Certamente ciò dipende molto dal fatto che le piccole aree di verde (che per la verità andrebbero considerate più come verde primario al servizio di isolato) non hanno mai di fatto destato un interesse non soltanto da parte della città nel suo complesso ma nemmeno dalla popolazione che poteva essere interessata al loro uso.

Nello specifico non appare siano state particolarmente presenti e pressanti le istanze di sistemazione di riqualificazione di questi spazi verdi né che vi siano istanze specificamente rivolte alla utilizzazione di quegli spazi di verde che potenzialmente sono stati resi disponibili dal P.R.G. o dalle cessioni che devono avvenire all'interno dei Piani Attuativi ma che non costituiscono un preciso modello di riferimento per un uso del verde cittadino.

Il PGT, ribaltando questa concezione, cerca di individuare, all'interno del territorio urbanizzato e delle sue aree di sviluppo, alcuni punti di riferimento importanti che costituiscono una dotazione di "sistemi verdi"

con caratteri e dimensioni effettivamente ed organicamente godibili in termini collettivi: tale sistema viene individuato con la determinazione di aree con funzione di "verde fruibile".

L'ambito collinare, già oggetto di approfonditi studi di carattere naturalistico ambientale costituisce infatti una grande "risorsa verde" che, pur non pubblica, può essere resa fruibile attraverso la previsione del sistema di percorsi e ulteriori provvedimenti mirati di individuazione di specifici elementi di fruibilità.

È auspicabile comunque, quanto meno in prospettiva, potenziare gli spazi di verde pubblico attrezzato, evitando la creazione di spazi verdi frazionati, difficilmente gestibili e marginalmente godibili dalla cittadinanza; individuare i corridoi ecologici come elemento di riferimento degli interventi di fruizione ambientale; creare un sistema di percorsi fruibili, non solo ecologico-ambientali ma anche quali connessioni privilegiate tra i nuclei estremi con gli ambiti di centralità, anche mediante individuazione di specifiche normative.

**GLI INTERVENTI FINALIZZATI ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE  
NELLE AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESISTICA**

Tutti gli ambiti inediti ai perimetri delle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesistica individuati negli indirizzi strategici del Documento di Piano vengono declinati dal Piano delle Regole in rapporto alla peculiarità ed ai caratteri dei suoli, agli elementi naturalistici in essi presenti ed alle funzioni di organizzazione della rete ecologica. In considerazione delle potenzialità o delle attitudini degli ambiti rurali, tali caratteristiche troveranno una specifica disciplina anche in ordine alle possibilità di intervento ai fini colturali.

La coltivazione, e comunque la regimazione dei territori rurali, è comunque da considerarsi un elemento essenziale e imprescindibile ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio.

In tal senso, quindi, la nuova ripartizione funzionale, dettata dall'art.10 della LR 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. Parimenti afferma semplicemente un principio di gerarchia tra l'esigenza primaria di salvaguardare gli elementi paesaggistico-ambientale ed ecologici rispetto alla pur importante necessità di consentire l'attuarsi dell'intervento antropico anche attraverso l'attività e gli strumenti dell'agricoltura.

D'altra parte l'art.15 della medesima Legge Regionale n.12/2005 assegna al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il compito di definire, in forma prescrittiva e prevalente, i perimetri degli ambiti da destinare all'attività agricola di interesse strategico, evidenziando che all'interno del territorio tutte le aree rurali possono essere destinate all'attività agricola ma che in alcune di esse la stessa attività ha valore strategico nell'economica locale o territoriale, mentre altre, pur presentando un'attitudine ad essere coltivate, non hanno la medesima valenza strategica e quindi la medesima capacità di incidere sulla struttura economica locale o territoriale.

Ciò non di meno anche all'interno di questa seconda tipologia di ambiti rurali deve essere assicurata la possibilità di svolgere attività agricole 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.

L'ulteriore distinzione che la L.R. n.12/2005 definisce nella disciplina degli interventi nei territori rurali permette di avere una percezione ancora più chiara delle differenti possibilità e potenzialità che la pianificazione locale può avere per una valorizzazione in senso fortemente economico ed imprenditoriale delle aree strategiche (per le quali vengono definiti agli artt. 59 e seguenti i requisiti soggettivi ed oggettivi della conduzione agricola in forma imprenditoriale).

Essa, inoltre, può avere una altrettanto importante potenzialità di intervenire con una disciplina più articolata per gli interventi a fini

colturali nelle aree di salvaguardia paesistico-ambientale ed ecologica, nelle quali già i requisiti soggettivi non sono più limitati a consentire la conduzione agricola esclusivamente al coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo ma, non prevedendo limiti specifici, consentono di estendere ad una pluralità articolata di soggetti la possibilità di intervenire nei territori rurali.

Resta tuttavia il fatto che la prima categoria di soggetti (coltivatori diretti, imprenditori agricoli, ecc.) fa dell'attività agricola la propria ragione di vita lavorativa e conseguentemente non può essere disattesa per tali soggetti una particolare attenzione a consentire una maggiore articolazione di possibilità; in particolare la disciplina normativa prevede per l'imprenditore agricolo la possibilità di realizzazione della propria abitazione che tuttavia viene definita entro specifici massimi volumetrici assoluti e non in rapporto alla dimensione delle superfici agricole condotte dall'azienda.

Saranno anche consentite le infrastrutture e le attrezzature agricole nei limiti, nelle condizioni e con caratteri costruttivi che siano adeguati a garantire il rispetto, la tutela e la valorizzazione del paesaggio, il mantenimento delle componenti colturali che hanno contribuito a determinare tali caratteristiche che, in genere, garantiscono la specificità del paesaggio agrario dei contesti interessati.

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

## **AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

L'art.10 della LR. n.12/2005 prescrive che, laddove se ne ravvisi la necessità, il Piano delle Regole individua le "aree non soggette a trasformazione urbanistica" le quali possono fare sostanzialmente riferimento a situazioni connesse a ragioni di carattere geomorfologico, a presenza di rischio idraulico od infine ad altri elementi che rendano problematica l'individuazione di previsioni e destinazioni che possano comportare modificazioni dello stato dei luoghi e dei suoli.

Le analisi condotte sul territorio non hanno individuato la presenza di particolari situazioni di problematicità, se non in quegli ambiti di particolare sensibilità e/o precarietà idrogeologica e geomorfologica che lo studio sulla componente geologica del PGT ha evidenziato.

A queste si aggiungono quelle parti di territorio che per configurazione morfologica, elementi altimetrici e di acclività e prossimità alle aste fluviali e dei corsi d'acqua, possono essere soggette a situazioni di pericolosità, anche relativamente al "rischio idraulico" determinato principalmente da possibili fenomeni di rito mo di erosione.

In questo senso gli elaborati di progetto individuano in maniera specifica e dettagliata le parti di territorio che, sono comunque individuate come "non soggette a trasformazione urbanistica" per motivi di pericolosità geologica, idrogeologica e idraulica.

In tali ambiti restano naturalmente ammessi gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti, così come specificamente consentito dall'art.10, comma 4, lettera c) della L.R. n. 12/2005.



## LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L'art. 43 della LR 12/2005, così come modificato dalla LR 7/2010, prevede che “gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della natura lità”.

Tuttavia, la particolare qualità complessiva del territorio di Solto Collina, soprattutto per quanto concerne gli aspetti di carattere ecologico-ambientale, oltre che paesistico, hanno imposto la necessità di individuare ulteriori elementi per una più efficace e significativa compensazione ambientale delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dal PGT.

In questo senso oltre al necessario rispetto degli obblighi previsti dal citato art. 43 comma 2 bis della LR 12/05, il Piano delle Regole ha introdotto una specifica disciplina della compensazione ambientale che prevede che tutti gli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa debbano reperire “*aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale dell'intervento*”, da destinare a interventi di mitigazione e compensazione.



La stessa quantità di superficie dovrà essere monetizzata anche per tutti gli interventi di nuova costruzione non soggetti a pianificazione attuativa.

La norma prevede la possibilità che la monetizzazione venga estesa anche agli obblighi di reperimento previsti per i P.A., al fine di consentire all'Amministrazione di focalizzare l'utilizzo delle somme versate verso specifici e organici interventi da effettuarsi in aree o in ambiti territoriali di particolare importanza per la riqualificazione di situazioni di degrado ambientale.

Nel contempo, oltre alla compensazione mediante gli interventi sopraindicati, la disciplina dell'art. 59 del PdR prevede anche uno specifico contributo, commisurato alla volumetria edificabile, per l'organizzazione di alberature da piantumare in aree pubbliche.

La disciplina del PdR prevede infine che il Consiglio Comunale, contestualmente all'adozione del Regolamento Edilizio, individui "gli ambiti territoriali e/o le aree nelle quali attuare interventi di compensazione".

Ciò potrà avvenire partendo dalle indicazioni generali del PGT, ed in particolare dal quadro della rete ecologica comunale, attraverso l'individuazione di uno specifico programma di azioni volte a favorire il potenziamento e la conservazioni della biodiversità, a migliorare specifici habitat che possono essere stati oggetto di alterazioni, prevedendo interventi di rinaturazione, e ad acquisire, ove necessario,

areali rurali da proteggere al fine di garantire la continuità dei corridoi ecologici che il progetto di PGT ha individuato nella loro organizzazione generale.



## **LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

L'attività progettuale per la formazione degli elementi costitutivi del Piano delle Regole si è caratterizzata non solo nella progettazione dell'assetto del territorio, così come è stato individuato e descritto attraverso gli elaborati grafici e nella presente relazione, ma anche - ed in misura non secondaria - attraverso la definizione complessiva delle Norme di Attuazione che costituiscono di fatto il "motore" necessario per l'attuabilità degli interventi e per la loro corretta realizzazione.

L'interdipendenza tra il quadro del nuovo progetto urbanistico e la sua normativa di attuazione sono quindi il punto essenziale al quale è stata posta una particolare attenzione nella stesura del Piano, all'interno del quale una diversa, più complessa ed organica suddivisione delle zone urbanistiche del territorio (rispetto alla tradizionale metodologia di definizione dei P.R.G. ed una innovativa costruzione del quadro normativo che ne caratterizza il carattere di "strumento di governo"), sono i fatti che maggiormente distinguono il nuovo progetto rispetto al "vecchio P.R.G."

In questo senso si è andato definendo il nuovo quadro normativo di questa componente essenziale del Piano di Governo del Territorio, per la formazione del quale si sono tenuti in considerazione due fondamentali indirizzi:

- il primo relativo all'introduzione di tutti quegli elementi, anche fortemente innovativi, che risultavano via via necessari a

garantire la gestione del territorio secondo le particolari e significative peculiarità del Piano (introdotte dalle disposizioni della Riforma Regionale e in coerenza con i principi da questa affermati) in ordine particolarmente alla compensazione, all'incentivazione ed alla perequazione urbanistica e agli elementi afferenti alla sostenibilità, partecipazione, collaborazione e flessibilità;

- il secondo inerente la necessità di definire un corpus normativo che mantenesse, nei limiti del possibile, elementi di continuità con la struttura normativa del P.R.G. vigente, sia per consentire una più adeguata gestione degli elementi di "sovrapposizione" dei due strumenti nella fase di salvaguardia sia soprattutto per consentire un meno complesso e difficile approccio da parte dei Cittadini e dei tecnici soprattutto nella prima fase di applicazione di una disciplina che non presenta caratteri di forte novità solo per il Comune di Solto Collina, ma si costituisce con caratteri di forte diversità gestionale ed operativa rispetto alla tradizionale struttura dei testi normativi consuetudinariamente presenti finora nel territorio lombardo.

## **I principali elementi di impostazione della disciplina generale del Piano delle Regole**

### ***IDiritti 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 di cui al punto a) del precedente comma, 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 vengono acquisiti diritti edificatori derivanti dall'applicazione dei criteri compensativi di cui all'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi o altri diritti edificatori compensativi iscritti nel registro di cui all'art. 8 delle presenti norme.

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

#### ***Gli Incentivi volumetrici per gli interventi nel Centro Storico***

Gli interventi che vengano fatti oggetto della richiesta di parere preventivo potranno richiedere, a fronte di particolari elementi di onerosità degli interventi, di beneficiare di incentivi volumetrici, da iscriverne nel registro dei diritti edificatori.

Tali diritti saranno determinati in rapporto ad un massimo del 15% della slp interessata all'intervento e riconosciuti, con specifica presa d'atto del Consiglio Comunale, in relazione all'onerosità dell'intervento.

***La qualità architettonica e 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 contomo.

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 efficacia, 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 la qualità urbana 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 per la qualità urbana, di concerto con il Responsabile del Procedimento, con proprio parere motivato, potranno 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.

### **L'Individuazione e la definizione delle destinazioni d'uso**

L'inquadramento del tema relativo alle destinazioni d'uso costituisce il riferimento per il complesso delle aree e degli edifici presenti nell'intero territorio ma di grande rilevanza per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano delle Regole.

La Legge Regionale specifica che la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio; nell'operare poi una distinzione tra la destinazione d'uso qualificante e quelle complementari od accessorie o compatibili, ne consente il passaggio dall'una all'altra specificando, inoltre, che possono coesistere senza limitazioni per eventuali.

Di fatto, pur essendo le destinazioni complementari od accessorie o compatibili quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, la mancanza di limitazioni nel passaggio dalle une alle altre può portare al venire meno della destinazione principale, perdendo al contempo senso per quanto riguardano i concetti di "integrazione" e "rendere possibile".

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Solto Collina parte quindi dall'assunto tra la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili non vi sia nella pratica alcuna differenza.

A tal fine le destinazioni d'uso sono state differenziate sulla base di una catalogazione puntuale così da poter individuare quelle escluse con precisione.

La normativa di Piano, quindi, organizza gli usi e le categorie e le destinazioni anche ai fini della verifica dell'aggravio della dotazione di servizi e per destinazioni d'uso al fine dell'esclusione degli usi non ammissibili; per ogni destinazione nelle norme viene data la relativa destinazione.

E' il momento, dunque, di valutare e proporre una nuova prospettiva degli interventi di conservazione, trasformazione e nuova edificazione per condurre, attraverso nuove e innovative modalità di Governo del Territorio e nel quadro di un nuovo rapporto di sussidiarietà tra pubblico e privato, alla definitiva riqualificazione dell'intero contesto dei Tessuti Urbani Consolidati proponendo 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 diminimizzazione del "consumo di suolo".