



COMUNE DI BERZO SAN FERMO
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

(Conforme alla delibera di approvazione definitiva)

PR

franco salvetti
ingegnere

**salvetti
ingegneria**



Via Innocenzo XI 8
24128 - Bergamo - Italia
t +39 035 403247

studio@salvetti-ingegneria.it
www.salvetti-ingegneria.it

data	ottobre 2023	agg.
------	---------------------	------

1 - Premessa

L'art. 10 bis della Legge Regionale 12/2005, per i P.G.T. dei comuni con popolazione inferiore ai 2'000 abitanti, stabilisce che "Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.

Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Il P.G.T. vigente nel Comune di Berzo San Fermo è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n 7 del 27/03/2009, e il suo Documento di piano è stato verificato e aggiornato con la variante n 2, approvata definitivamente con Delibera del C.C. n. 6 del 21-04-2015.

Il Documento di Piano previsto dalla Legge, che viene aggiornato con la presente variante. Successivamente a tali varianti sono intervenute importanti modifiche e integrazioni e modificazioni della Legislazione urbanistica regionale e degli strumenti urbanistici sovraordinati, tra le quali:

- Le modifiche introdotte alla L.R. 12/2005 (Legge urbanistica regionale) dalla L.R. 31 del 28 novembre 2016, "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato".
- Le modifiche introdotte alla L.R. 12/2005 (Legge urbanistica regionale) dalla L.R. 4 del 15 marzo 2016, "Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua", divenute operative con l'approvazione dei R.R. 7 del 23 novembre 2017 e R.R. 8 del 19 aprile 2019
- Le modifiche introdotte alla L.R. 12/2005 (Legge urbanistica regionale) dalla L.R. 18 del 26 novembre 2019, "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente"
- L'approvazione, con delibera del Consiglio regionale n. 411 del 19 dicembre 2018, dell'integrazione del PTR ai sensi della Legge 31/2014, e successivo aggiornamento, approvato con d.c.r. n. 2064 del 24 novembre 2021
- L'approvazione, con deliberazione della GR. XI / 1392 del 18/03/2019 del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, limitatamente al territorio della Valle Cavallina.

-

- L'approvazione del nuovo PTCP della Provincia di Bergamo con delibera del Consiglio Provinciale n. 37 del 7 novembre 2020, con l'individuazione, tra l'altro, degli Ambiti Agricoli Strategici e del suo successivo aggiornamento con Delibera del Consiglio provinciale n.19 del 20 maggio 2022
- L'approvazione dell'aggiornamento del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI) e del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) relativo al bacino idrografico del Torrente Cherio con Decreto numero 48 del 13 aprile 2022 del Segretario generale dell'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po (ADBPO).

La presente variante aggiorna anche il Piano delle Regole agli ulteriori obiettivi assunti dal Documento di Piano, imposti dalla legislazione e dai Piani sovraordinati intervenuti, ma pienamente condivisi.

Pertanto, il Piano delle Regole:

- Assume e norma gli Ambiti della Rigenerazione, individuati dal Documento di Piano
- Dispone una significativa riduzione del consumo di suolo, ridimensionando alcune aree soggette a P.A. o a P.C.C., anche se interne al TUC (si ricorda che il Documento di Piano vigente non prevede Ambiti di Trasformazione, e che la sua presente variante non ne introduce nessuno), e riportando alla destinazione agricola alcune aree edificabili interne al TUC
- Accoglie tre richieste di nuove aree edificabili, di modesta estensione, a fronte della consistente diminuzione generale
- Prende atto dell'aggiornamento PAI – PGRA, assunto dallo studio geologico
- Aggiorna la perimetrazione e le norme relative alle aree boscate al PIF vigente
- Conferma e precisa ulteriormente le norme di tutela della Rete ecologica comunale, conforme alle reti ecologiche regionale e provinciale
- Conferma le prescrizioni e gli obiettivi del nuovo PTCP della provincia di Bergamo, di fatto già tutelati e perseguiti nel Piano delle Regole vigente
- Assume e norma gli Ambiti Agricoli Strategici, con modestissime rettifiche della perimetrazione di PTCP
- Cancella la previsione di un nuovo insediamento produttivo in località Gambarera, riconducendolo alla destinazione residenziale di minore estensione.

Il volume complessivo previsto dalla presente variante generale diminuisce di 6178 m³, passando a m³ 57'118 (rispetto ai 90'127 previsti dal Piano delle regole vigente) e le nuove abitazioni previste passano da 234 a 142.

I Nuovi volumi ammessi sono inferiori a quelli stimati dal Documento di Piano secondo i criteri regionali (m³ 60350).

Le modifiche alle Norme di Attuazione interessano numerosi articoli, sia per normare adeguatamente gli Ambiti della Rigenerazione nei Nuclei di Antica formazione e gli Ambiti Agricoli Strategici, sia per meglio chiarire le norme stesse, sia per garantire il rispetto degli obblighi di invarianza idraulica, sia per incentivare la bioedilizia e gli interventi volti al risparmio energetico.

Sono state assunte le Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato B della D.g.r. 695 del 24/10/2018.

2 - Le istanze pervenute

In seguito all'avviso di avvio del procedimento sono pervenute 11 istanze, che propongono modifiche al P.G.T.. Le istanze pervenute sono cartografate nella tavola DP 9. Per tali istanze si è proceduto ad un'attenta considerazione, e quelle che non si ponevano in contrasto con le linee generali del Piano sono state accolte.

Si ribadisce comunque che la presente variante generale non si limita a prendere in considerazione le istanze presentate dai cittadini, ma procede in modo generale alle integrazioni, alle correzioni e alle modifiche ritenute opportune.

3 - Gli indirizzi generali del Piano delle Regole

Come già indicato nella relazione del Documento di Piano, il P.G.T. fa riferimento al programma urbanistico decennale, ma si fonda soprattutto sul programma strategico, nel cui ambito la previsione decennale costituisce la prima fase dello sviluppo di medio-lungo termine, per operare quindi la scelta in termini consapevoli delle linee di gestione del territorio nelle sue parti consolidate.

Nell'ambito della presente variante generale il Piano delle Regole si pone in perfetta continuità e coerenza con il Piano delle Regole vigente, che viene riconfermato, riducendo tuttavia in modo significativo il consumo di suolo, con la ripermetrazione di alcuni ambiti soggetti a P.A. o a P.C.C., la cancellazione di consistenti aree edificabili che vengono riconvertite alla destinazione agricola, e la previsione di tre soli nuovo lotti edificabili, di frangia al TUC, per un'area complessiva di m² 3'731.

4 - Le varianti al Piano delle Regole

Il Piano delle Regole subisce le seguenti varianti:

- Recepisce e disciplina gli Ambiti Agricoli Strategici, istituiti dal P.T.C.P.
- Individua e disciplina gli Ambiti della Rigenerazione, identificati dal Documento di Piano nei quattro Nuclei di Antica Formazione e nel complesso di servizi di interesse pubblico Comprendente le aree degli impianti parrocchiali fino al Verde Pubblico a est del cimitero comunale. Modifica l'art 42 delle Norme di Attuazione relativo ai Nuclei di Antica Formazione, in modo che gli interventi possano effettivamente fruire, nel concreto, degli incentivi previsti dalla legislazione regionale, senza tuttavia snaturare i caratteri peculiari dei NAF e prevedendo ulteriori incentivi.
- Conferma la previsione dell'ambito residenziale n 1, soggetto a P.A., (P.A. 1, localizzato tra Via S. Anna e Via Don Trapletti) riducendone sensibilmente il perimetro. L'area complessiva del P.A. passa da m² 7'074 a m² 5'100, con un aumento della superficie agricola pari a m² 1'974 (27.91%).
- Trasforma l'ambito residenziale n 2, soggetto a P.A., (P.A. 2, Via S. Anna) in parte in area direttamente edificabile e in parte a verde privato, preso atto che non vi è più l'esigenza del convenzionamento, in seguito alla realizzazione del parcheggio P18. Non si ha variazione del bilancio ecologico in quanto le aree a verde privato sono da considerarsi comunque residenziali, benché non siano edificabili.
- Elimina l'ambito produttivo n 1, soggetto a P.A., (P.A. 1, Via Gambarera – S.P. 79) trasformandolo a destinazione residenziale e riducendone sensibilmente l'area da m² 6'698 a m² 2'686, con un aumento della superficie agricola di m² 4'012.
- Conferma la previsione dei tre ambiti residenziali edificabili con Permesso di Costruire Convenzionato, (P.C.C. 1, P.C.C. 2, P.C.C. 3, localizzati tra Via Europa Unita e Via Santo Stefano) senza modificarne i perimetri. Non si ha quindi, per essi, variazione del bilancio ecologico. Elimina tuttavia la previsione dei parcheggi nei comparti soggetti a P.C.C. n 2 e 3, la cui localizzazione potrà essere decisa in sede di convenzionamento.
- Riconduce alla destinazione agricola Parte dell'area edificabile n 10, in fregio a Via Europa Unita. L'area edificabile n 10 passa da m² 8'326 a m² 6'915, con un aumento della superficie agricola pari a m² 1'411
- Riconduce alla destinazione agricola, effettivamente in atto, parte dell'area edificabile n 7, in fregio a Via Europa Unita. L'area edificabile passa, dopo l'accoglimento delle

osservazioni, da m² 4'464 a m² 1'600, con un aumento della superficie agricola pari a m² 2'864.

- Riconduce alla destinazione agricola, effettivamente in atto, parte dell'area edificabile, RMD 11, prospiciente la Via Vittorio Veneto. L'area edificabile diminuisce di m² 3'972, e quindi si ha un uguale aumento della superficie agricola.
- Riclassifica come aree RPSL 15, RPSL 14 e RPSL19, con gli stessi indici, le aree edificabili antistanti la Via Europa Unita ALF 8 e 9 e l'area antistante la via Bescasolo ALF 11 del P.G.T. vigente, nel frattempo edificate.
- Introduce, in adiacenza alle aree riclassificate RPSL 15, RPSL 14 e RPSL19, tre nuove aree residenziali ALF, che assumono la numerazione 8, 9 e 11, rispettivamente di m² 1'322, m² 1'105 e m² 1'304.

La superficie agricola diminuisce complessivamente di m² 740.

- Viene eliminata, in seguito alla cancellazione dell'obiettivo di una moderata espansione delle attività produttive che il Documento di Piano con la presente variante ritiene non applicabile e non più desiderabile, l'unica previsione dell'area di espansione produttiva di Via Gambarera, e i relativi articoli delle norme di attuazione. L'area viene ridotta e destinata alla residenza.
- Viene aggiornata la Tav. PR 6 - Studio Geologico - Carta del Dissesto PAI-PGRA, che recepisce l'aggiornamento del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI) e del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni
- Viene aggiornata la cartografia alle aree boscate in conformità al PAI vigente
- Viene aggiornata l'intera cartografia allo stato attuale, comprendendo i nuovi edifici e le sistemazioni stradali realizzate (Via Ponchioni – Via Gambarera)
- Modifica delle schede di intervento per gli edifici 4 e 4a (comparto 4 del NAF di Canton di Sopra - Via Bescasolo), e per l'edificio 8 (comparto 1 del NAF di Canton di Sotto - Via Vittorio Veneto), variandone le destinazioni d'uso a servizi di interesse comune. Tali edifici sono stati recentemente acquisiti dall'Amministrazione Comunale e saranno destinati a Centro Civico (housing sociale - centro culturale - servizi alla persona) quelli di Canton di Sopra e a Biblioteca Comunale quello di Canton di Sotto.
- Si prevedono, e si indicano anche cartograficamente, le opere necessarie per eliminare il rischio idraulico su via Pugna, prevedendo, quale progetto preliminare, la costruzione di una vasca di intercettazione delle acque a metà versante e il tracciato del collettore, del diametro di mm 1000, che potrà scaricarle nella Valle Bescasolo.

Per il solo altro punto critico, costituito dall'insufficienza della sezione del tombotto di attraversamento della strada comunale di Col Croce sulla Valle Bescasolo è in corso la progettazione esecutiva per l'adeguamento della sezione, e l'intervento non richiede specifiche previsioni urbanistiche

- Viene cancellata la fascia rispetto su via Ponchioni, nel frattempo sistemata
- Si modifica il grado di intervento per gli edifici 3, 6, 7 del comparto 3 del NAF di Canton di Sopra (Via Locatelli), che passano dal grado di intervento 3° al grado 4°, in coerenza con i fabbricati adiacenti, e si prescrive un modesto arretramento sul fronte strada per l'edificio 7, al fine di correggere la strettoia esistente.

5 - Le modifiche alle Norme di Attuazione

Le norme di attuazione vengono modificate in numerosi articoli, come indicato nella relazione alla presente variante generale, al fine di ottenere maggiore chiarezza e semplicità di applicazione e per regolare l'applicazione della normativa intervenuta.

In particolare, e come più ampiamente descritto nella Relazione alla presente Variante Generale:

- Vengono assunte le Definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B della D.g.r. 695 del 24/10/2018
- Vengono modificati gli articoli 3, 4, 5, 8 e 15 delle Norme di Attuazione del P.G.T. per il recepimento del PGRA, delle norme per l'Invarianza Idraulica, e degli ambiti della Rigenerazione.
- Vengono cancellati gli articoli delle norme vigenti relativi ai nuovi insediamenti produttivi, non più previsti.
- Agli articoli 16, 40, 49, 50, 51, 55, 60 e 61 vengono aggiunti i seguenti due commi, per ribadire l'obbligo di garantire, in ogni intervento, l'efficienza energetica e il rispetto dei principi dell'invarianza idraulica.
- Agli articoli 43, 44, 45, 46, 47, 48 viene aggiunto un comma per ribadire l'obbligo di garantire, in ogni intervento, il rispetto dei principi dell'invarianza idraulica (l'obbligo di garantire l'efficienza energetica è già espresso).
- All'articolo 19 viene aggiunto un comma per esplicitare che l'installazione di nuove colonnine di ricarica per autoveicoli o per biciclette elettriche è raccomandata e incentivata, ma la sostituzione, lo spostamento e la eventuale rimozione delle zone 30 e delle colonnine di ricarica non sono comunque soggette alle regole di Piano.

- All'articolo 38 viene aggiunto un comma che esplicita l'obbligo di segnalazione alla Soprintendenza Archeologica dei progetti che prevedono scavi nelle zone di attenzione archeologica, aggiornate e ampliate dal PGT in conformità alle indicazioni della Soprintendenza.
- All'articolo 42 – “ Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale” sono state apportate diffuse modifiche per permettere l'effettiva possibilità di fruire degli incentivi per la rigenerazione urbana previsti dalla L.R. 18/2019 e dal P.G.T., con limiti ai sopralzi sul fronte delle strade, e per consentire comunque la possibilità di realizzazione dell'adeguamento al rischio sismico.
- All'Art. 43 viene elevato, dal 20% al 30% il limite della volumetria concessa per ampliamenti degli edifici esistenti in lotti già saturi, con l'obiettivo di limitare la richiesta di consumo di suolo libero
- All'Art. 49 viene aggiunto uno specifico comma per regolamentare la cessione di parcheggi pubblici non più localizzata.
- L'articolo 54, già riferito ai nuovi insediamenti produttivi, non più previsti, norma l'eventualità che l'attività produttiva esistente possa essere radicalmente trasformata.
- L'articolo 54, recepisce gli Ambiti Agricoli Strategici previsti dal P.T.C.P.
- L' Art. 60 viene modificato come per consentire la demolizione e la fedele ricostruzione sullo stesso sedime quando indispensabile per ottenere l'adeguamento sismico dell'edificio.
- Viene introdotto l'Art. 62 - “Ulteriori prescrizioni per la Rete ecologica comunale”, contenente ulteriori specifiche e prescrizioni per gli ambiti compresi nella Rete Ecologica Comunale che si riportano di seguito:
- In seguito all'adeguamento alle prescrizioni della Provincia in sede di Parere di conformità al PTCP vengono aggiunti due commi agli articoli 62 e 64 delle NTA.

6 - Il Piano delle Regole

6.1 - Il sistema delle attività economiche

Per quanto concerne il sistema degli insediamenti per le attività economiche sono stati individuati i tessuti insediativi artigianali, e si è preso atto della pressoché totale assenza di insediamenti commerciali.

La Variante Piano delle Regole conferma l'area produttiva in essere da lungo tempo, ma non prevede più alcun ampliamento delle aree a destinazione produttiva.

Malgrado la più volte nominata grave carenza di attività commerciali, alla quale il Piano delle Regole tenta di ovviare favorendo l'insediamento di attività commerciali di vicinato in tutto il tessuto urbano residenziale, e anche nelle aree destinate a servizi pubblici, già nel Documento di Piano si esclude l'insediamento di medie o grandi strutture commerciali, che graverebbero eccessivamente sul sistema della mobilità e dei parcheggi, e risulterebbero fuori scala rispetto alle dimensioni dell'urbanizzato residenziale.

6.2 Il sistema dei servizi

Benché il tema dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture sia di competenza del Piano dei Servizi, la necessità di rappresentare i caratteri complessivi di organizzazione delle funzioni presenti sul territorio all'interno degli ambiti di tessuto urbano consolidato ha determinato la localizzazione, anche nella cartografia del Piano delle Regole, dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Ovviamente tale individuazione non ha, all'interno del Piano delle Regole, alcuna incidenza di carattere progettuale e normativo.

Per questa ragione il sistema dei servizi è stato distinto, nell'analisi relativa alle caratteristiche insediative, secondo tipologie che non fanno riferimento al tipo e alla qualità delle funzioni ma semplicemente ai caratteri insediativi rispetto alla presenza o meno di edificazione. e alla specificazione degli ambiti caratterizzati dalla presenza di attrezzature tecnologiche, che devono costituire elementi di attenzione rispetto alle scelte localizzative inerenti alle aree circostanti.

6.3 - Il sistema agricolo e ambientale

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 riportano il quadro della struttura ambientale e paesaggistica all'interno del quale gli insediamenti sono inseriti.

Tale quadro è stato definito attraverso una serie di macroelementi che nella cartografia sopra indicata sono stati così individuati:

- Ambiti boschivi a valenza paesaggistico ambientale.
- Ambito di elevato valore paesaggistico e naturalistico (P.T.C.P.)
- Aree a prato stabile a valenza paesaggistico ambientale.
- Ambiti Agricoli Strategici (P.T.C.P.)

- Ambiti collinari e pedecollinari a valenza paesaggistico ambientale.
- Aree agricole collinari e pedecollinari.
- Aree delle morfologie spondali - Fasce di bordo fluviale.
- Corridoi ecologici.
- Aste principali della rete idrografica.
- Aree verdi a parco urbano.
- Bosco urbano.
- Oasi naturalistica del "Desert"
- Giardini privati di valenza ambientale.
- Edifici isolati in ambiti collinari.
- Edifici isolati in ambiti agricoli.
- Ambiti di riqualificazione ambientale.
- Ambiti con presenze di elementi di degrado edilizio e ambientale.

6.4 - Aree destinate all'attività agricola

Come già indicato nella relazione al Documento di Piano, si conferma la sostanziale tendenza alla prosecuzione delle attività in essere, pur rilevandosi una consistente diminuzione del numero delle aziende agricole, che tuttavia si riferisce più alle aziende di piccola dimensione, e a conduzione spesso personale, prive di un effettivo valore economico, che vengono man mano abbandonate per il pensionamento, o il decesso, del conduttore, spesso unico lavoratore dell'azienda.

In queste condizioni, uno degli obiettivi del P.G.T. deve essere quello di creare le condizioni non tanto per un'improbabile inversione della tendenza alla diminuzione delle attività, quanto per il consolidamento dello stato di fatto, limitando da una parte, anche nella logica delle disposizioni regionali in materia di consumo del suolo, l'uso del suolo per destinazioni diverse da quella agricola, e favorendo dall'altra il recupero delle costruzioni agricole e la realizzazione delle infrastrutture minime, che rendano appetibile, o almeno accettabile, l'occupazione, ed economicamente validi gli investimenti nel settore.

Il Piano delle Regole dispone le previsioni normative e operative che potranno garantire un'adeguata prosecuzione delle attività attualmente presenti.

6.5 - Gli insediamenti residenziali



Nuclei di antica formazione

Il recupero dei Centri Storici è sempre stato oggetto dell'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Berzo San Fermo, fin dalla fase di definizione del P.R.G. 1985. Sono stati predisposti, nel 1989-90, appositi Piani Particolareggiati di Recupero di iniziativa pubblica, sostituiti poi, nel P.R.G. 2000, da una dettagliata analisi, corredata di schede di analisi e di prescrizione, che definivano per ciascun edificio la categoria di intervento e le modalità specifiche per il recupero. In ogni momento della gestione degli interventi edilizi sul patrimonio di antica formazione, è stata posta attenzione a favorire la qualità degli

interventi di recupero. Si tratta quindi di rendere il Centro Storico competitivo, in termini culturali, sociali, economici, e di mercato, rispetto alle zone di espansione.

L'Amministrazione Comunale ha quindi riconfermata la propria scelta politica di puntare fortemente al completamento del recupero e alla rivitalizzazione del centro storico.

Per tali ragioni la Presente Variante generale individua i Nuclei di Antica Formazione come Ambiti della Rigenerazione, aumentando in misura significativa gli incentivi e le semplificazioni che, si auspica, potranno avviare importanti processi di riuso, recupero e riqualificazione. Il Piano delle Regole, attraverso i mezzi che gli sono propri (e che comunque non esauriscono e non sostituiscono le necessità di intervento su altri fronti) individua, attraverso la propria normativa, una decisa semplificazione delle procedure, favorendo il più possibile l'intervento diretto anziché quello soggetto a preliminare strumentazione attuativa (P.P., P.R.), che è stata considerata indispensabile solo nel caso si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica, non previsti dal P.G.T.

Immobili soggetti a tutela

Gli immobili assoggettati a tutela specifica sono ben pochi, e tuttavia relativamente numerosi sono gli edifici che presentano elementi di importanza storica e architettonica, e sono stati tutti individuati nello Studio Paesaggistico allegato al Documento di Piano.

Per questi edifici il Piano delle Regole ha definito modalità di intervento sia nella normativa relativa ai nuclei di antica formazione, sia nella disciplina inerente alla valorizzazione degli ambiti di interesse ambientale e paesaggistico.



Interventi negli insediamenti urbani esistenti

Il Piano delle Regole prende in attenta considerazione tutti i caratteri urbani dell'edificato e dei territori esterni, con particolare 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 in grado di rivalutarne e migliorarne le condizioni.

Il Piano delle Regole prevede la conferma dei caratteri positivi degli spazi 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, indicazioni per i nuovi interventi.

Sono individuati interventi urbanistici diversificati e indirizzi normativi articolati da applicare alle diverse situazioni urbane per le operazioni di conservazione o di rinnovo, sia con prescrizioni generali sia con prescrizioni specifiche che dovranno formare uno strumento di controllo ambientale complessivo.

Insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare

Sui bassi versanti collinari sono presenti alcuni insediamenti prevalentemente residenziali, connessi alle attività rurali talvolta ancora in atto. La caratteristica architettonico edilizia degli di tali nuclei può dirsi complessivamente di modesta qualità, anche se in generale non si tratta comunque di insediamenti recenti.

Sotto il profilo della qualità va inoltre considerata la questione del recupero e della valorizzazione del patrimonio rurale sparso di antica formazione che, se pur in termini quantitativamente modesti, è comunque presente anche all'interno del territorio di Berzo San Fermo.

Questo patrimonio, che sta progressivamente perdendo la propria utilità per le esigenze di una conduzione agricola di tipo imprenditoriale, ha subito interventi di progressiva perdita dell'immagine e di molti dei caratteri originari, sia per i tentativi di adattare volumi ormai inadatti per una efficiente conduzione agricola, sia per il progressivo abbandono di alcune delle parti dell'edificato che ha causato e continua a causare forme di degrado sempre più accentuato.

Sotto questo profilo si è verificato che non esiste un vero e proprio problema di salvaguardia di un edificato rurale storico le cui connotazioni sono, per dimensioni e qualità, marginali. Il Piano, quindi, recepisce e conferma le nuove possibilità di intervento, anche a fini diversi dall'agricoltura, sugli immobili siti in zona agricola e di salvaguarda ambientale.

6.6 - Le quantità previste di nuova edificazione

Gli interventi relativi alle possibilità di nuova edificazione sono stati previsti, come già ricordato, all'interno del territorio già urbanizzato e allocati in aree libere interstiziali o di frangia dell'edificato.

Tali interventi sono stati dimensionati in maniera quantitativamente attenta e prevedono complessivamente un potenziale edificativo inferiore ai massimi definiti negli studi sulle previsioni di sviluppo per il prossimo decennio, condotte secondo i criteri regionali, Il fabbisogno residuo stimato dal Documento di Piano è, per il decennio, di 146 nuove abitazioni.

Il Piano delle Regole, modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni, prevede la possibilità di edificazione di m³ 57'957, a fronte del potenziale decennale aggiuntivo previsto dal Documento di Piano di m³ 60'350.

Per le aree soggette a pianificazione attuativa viene prevista e prescritta l'adozione dei meccanismi di perequazione, individuati dalla disciplina del presente Piano delle Regole, in modo che ciascuna proprietà interna all'area oggetto di Piano Attuativo abbia lo stesso trattamento indipendentemente dalla quantità di aree pubbliche da realizzare e da altri oneri per interventi di interesse pubblico previsti a carico degli interventi.

AMBITI RESIDENZIALI

LOCALITA'	AREE		SUPERFICIE (mq)	INDICE VOLUMETRICO		VOLUME PREVISTO (m3)	TIPO INTERVENTO	
	TIPO	N°		Df	Dz		PA	PC
Canton di Sopra	AF	1	28'317	-	-	esistente		*
Canton di Sotto	AF	2	9'813	-	-	esistente		*
Castello	AF	3	3'052	-	-	esistente		*
Quaglia	AF	4	2'180	-	-	esistente		*
V. Europa Unita	RMD	1	2'036	-	-	esistente		*
V. Europa Unita	RMD	2	1'707	-	-	esistente		*
V. Europa Unita	RMD	3	710	-	-	esistente		*
V. Papa Giovanni	RMD	4	8'270	-	-	esistente		*
V. Vitt. Veneto	RMD	5	4'788	-	-	esistente		*
V. Privata	RMD	6	1'557	-	-	esistente		*
V. Vitt. Veneto	RMD	7	5'440	-	-	esistente		*
V. C. Battisti	RMD	8	13'400	-	-	esistente		*
V. Vitt. Veneto	RMD	9	6'967	-	-	esistente		*
V. Privata	RMD	10	385	-	-	esistente		*
V. Vitt. Veneto	RMD	11	15'368	-	-	esistente		*
V. Bergamo	RMD	12	2'604	-	-	esistente		*
V. Bergamo	RMD	13	4'707	-	-	esistente		*
V. Bergamo	RMD	14	2'539	-	-	esistente		*
V. Bergamo	RMD	15	3'174	-	-	esistente		*
V. M. Trapletti	RMD	16	12'120	-	-	esistente		*
V. M. Trapletti	RMD	17	454	-	-	esistente		*
V. Quaglia	RMD	18	864	-	-	esistente		*
V. Bergamo	RMD	19	1'074	-	-	esistente		*
V. Bescasolo	RMD	20	659	-	-	esistente		*
V. M. Trapletti	RMD	21	561	-	-	esistente		*
V. S. Anna	RMD	22	2'680	-	-	esistente		*
V. S. Anna	RMD	23	1'557	-	-	esistente		*
V. Castello	RMD	24	5'148	-	-	esistente		*
V. Crocefisso	RMD	25	3'367	-	-	esistente		*
V. Gambarera	RPSL	1	3'833	-	-	esistente		*
V. S. Stefano	RPSL	2	4'555	-	-	esistente		*
V. S. Stefano	RPSL	3	8'573	-	-	esistente		*
V. S. Stefano	RPSL	4	6'576	-	-	esistente		*
V. Europa Unita	RPSL	5	9'734	-	-	esistente		*
V. S. Stefano	RPSL	6	853	-	-	esistente		*
V. S. Stefano	RPSL	7	3'621	-	-	esistente		*
V. S. Stefano	RPSL	8	917	-	-	esistente		*
V. S. Stefano	RPSL	9	3'760	-	-	esistente		*
V. Chiosetti	RPSL	10	4'872	1.00	-	952		*
V. Papa Giovanni	RPSL	11	4'641	-	-	esistente		*
Via Monte Villa	RPSL	12	4'765	-	-	esistente		*
V. Bescasolo	RPSL	13	8'354	-	-	esistente		*
V. Europa Unita	RPSL	14	1'005	-	-	esistente		*
V. Europa Unita	RPSL	15	1'499	-	-	esistente		*
V. Europa Unita	RPSL	16	628	-	-	esistente		*
V. Europa Unita	RPSL	17	850	-	-	esistente		*
V. Europa Unita	RPSL	18	1'296	-	-	esistente		*
V. Bescasolo	RPSL	19	1'864	-	-	esistente		*
S.P. 79	RGP	1	4'712	-	-	esistente		*
V. Gambarera	RGP	2	1'597	-	-	esistente		*

LOCALITA'	AREE		SUPERFICIE (mq)	INDICE VOLUMETRICO		VOLUME PREVISTO (m3)	TIPO INTERVENTO		ABITANTI PREVISTI
	TIPO	N°		Df	Dz		PA	PC	
V. Europa Unita	RGP	3	1'903	-	-	esistente		*	-
V. Europa Unita	RGP	4	3'493	-	-	esistente		*	-
V. S. Stefano	RGP	5	2'011	-	-	esistente		*	-
V. Bergamo	RGP	6	3'391	-	-	esistente		*	-
V. Papa Giovanni	RGP	7	3'656	-	-	esistente		*	-
V. Vitt. Veneto	RGP	8	1'885	-	-	esistente		*	-
V. Bergamo	RGP	9	584	-	-	esistente		*	-
V. Bergamo	RGP	10	1'083	-	-	esistente		*	-
V. C. Battisti	RGP	11	1'765	-	-	esistente		*	-
V. S. Anna	RGP	12	3'505	-	-	esistente		*	-
V. C. Battisti	RGP	13	1'386	-	-	esistente		*	-
V. Bescasolo	RGP	14	2'271	-	-	esistente		*	-
V. Bescasolo	RGP	15	853	-	-	esistente		*	-
V. Quaglia	RGP	16	2'142	-	-	esistente		*	-
V. Bescasolo	RGP	17	891	-	-	esistente		*	-
V. Vittorio Veneto	RGP	18	1'006	-	-	esistente		*	-
V. Europa Unita	RGP	19	740	-	-	esistente		*	-
V. Europa Unita	RGP	20	711	-	-	esistente		*	-
V. Quaglia	RGP	16	2'142	-	-	esistente		*	-
S.P. 79	ALF	1	1'221	1.00	-	1'221		*	7
V. S. Stefano	ALF	2	842	1.00	-	842		*	5
V. Europa Unita	ALF	3	1'168	1.00	-	1'168		*	7
V. Europa Unita	ALF	4	1'449	1.00	-	1'449		*	9
V. S. Stefano	ALF	5	1'398	1.00	-	1'398		*	8
V. S. Anna	ALF	6	1'016	1.00	-	1'016		*	6
V. Europa Unita	ALF	7	3'056	1.00	-	3'056		*	18
V. Europa Unita	ALF	8	1'322	1.00	-	1'322		*	8
V. Europa Unita	ALF	9	2'111	1.00	-	2'111		*	13
V. Europa Unita	ALF	10	6'916	1.00	-	6'916		*	42
V. Predali	ALF	11	1'304	1.00	-	1'304		*	8
V. S. Stefano	ALF	12	988	1.00	-	988		*	6
V. Europa Unita	ALF	13	968	1.00	-	968		*	6
V. Ponchioni	ALF	14	550	1.00	-	550		*	3
S.P. 79	ALF	15	2'107	1.00	-	2'107		*	13
V. M. Trapletti	RCR	1	5'100	-	1.3	6'630	*		40
V. Europa Unita	RE	1	3'730	-	1.0	3'730	*		22
V. Europa Unita	RE	2	1'568	-	1.0	1'568	*		9
V. S. Stefano	RE	3	1'869	-	1.0	1'869	*		11
V. S. Stefano	PAC	1	7'157	-	1.0	5'747		*	35
V. Europa Unita	PAC	2	9'666	-	1.0	3'360		*	20
V. Chiosetti	PAC	3	6'244	-	1.0	1'138		*	7
V. Bescasolo	PAC	4	7'317	-	1.0	6'547		*	39
TOTALE			328'488			57'957			348

AF - A	Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale
RMD - B1	Comparti residenziali con tipologie edilizie disomogenee, a densità medio - bassa
RPSL - B2	Comparti residenziali con tipologie edilizie pluripiano interne a singoli lotti.
RGP - B3	Comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati.
ALF - B4	Aree libere già previste dal P.G.T. o aree di frangia.
RCR - B5	Comparti residenziali di completamento e di riqualificazione urbana interni al T.U.C.
RE - C1	Comparti residenziali interni al T.U.C. soggetti a P.C.C.
PAC - C2	Aree oggetto di previsioni insediative consolidate

6.7 - Gli insediamenti produttivi

Il Piano delle Regole vigente prevede due aree destinate ad insediamenti produttivi, e cioè:

- La zona di completamento di via Quaglia, già insediata.
- La zona di espansione di Gambarera, tuttora inattuata.

La Variante al Piano delle Regole cancella la previsione di nuove aree per insediamenti produttivi (Via Gambarera), e conferma solo l'area artigianale in atto (via Quaglia).

Il Piano delle Regole prevede specifiche norme di riqualificazione ambientale per l'ambito di Via Quaglia, e pone precisi vincoli normativi per l'eventuale, anche se improbabile sostanziale modifica del tipo di attività in atto.

ZONE PRODUTTIVE

LOCALITA'	AREE		SUPERFICIE (mq)	INDICE UTILIZZO		S/p PREVISTA (mq)	TIPO INTERVENTO	
	TIPO	N°		Df	Dz		PA	CE
V. Quaglia	PEC	1	6'607	-	0.8	5'286		*
TOTALE			6'607			5'286		

PEC Comparti produttivi esistenti e confermati

6.8 - Gli insediamenti commerciali

Il Documento di Piano ha individuato i caratteri, le tipologie e le modalità di insediamento delle attività commerciali all'interno del territorio, escludendo l'insediamento di attività commerciali di dimensioni superiori a quelle di vicinato.

Il Piano delle Regole non individua comunque specifici ambiti urbani nei quali collocare interventi ad esclusiva destinazione commerciale, ma consente l'insediamento di tali attività, che intende favorire, nell'intero ambito residenziale. Nella stessa ottica il Piano dei Servizi prevede la possibilità di insediamento di tali attività anche nell'ambito delle aree per attrezzature di interesse pubblico, considerando che l'attuale stato di grave carenza di attività commerciali conferisce a queste le caratteristiche di "servizio pubblico", indispensabile a garantire i livelli minimi di qualità per la funzione abitativa.

Si ritiene infatti che l'insediamento diffuso degli esercizi di vicinato possa contribuire alla rivitalizzazione degli spazi e dei contesti urbani, all'interno delle zone residenziali.

7 - La componente ambientale e paesaggistica

Il PGT, in conformità alle disposizioni del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e agli indirizzi e contenuti del PTCP della Provincia di Bergamo, assume valenza di Piano paesaggistico di dettaglio alla scala comunale. È quindi stato aggiornato lo studio paesaggistico del territorio, allegato al Documento di Piano, e descritto in altro capitolo della presente relazione. Particolare attenzione è stata posta sia nelle valutazioni dello stato di fatto degli elementi ambientali e paesaggistici 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 paesaggistica presenti nel territorio.

Le valutazioni effettuate, e le indicazioni progettuali generali del quadro delineato dal presente documento e quelle specifiche del Piano delle Regole si sono fondate sul concetto di paesaggio già individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, cioè quello di un contesto complessivo nel quale si attua e si sviluppa la vita delle popolazioni, assumendo come criterio fondamentale la valutazione e la definizione degli elementi che conservano ancora i caratteri della naturalità e di quelli che si sono strutturati attraverso le modificazioni indotte dal processo di antropizzazione.

Sono quindi valutati tutti gli elementi con valenza paesaggistica e ambientale, e per essi sono stati definiti gli elementi di tutela, valorizzazione e riqualificazione. In particolare, si sono considerati gli ambiti edificati, individuandone gli elementi di elevata o particolare qualità (Centri Storici, insediamenti rurali), e gli ambiti prevalentemente non edificati, portatori di valenze del paesaggio antropico o di valenze più peculiarmente ambientali e paesaggistiche.

Si sono individuati anche tutti gli elementi puntuali riscontrabili sul territorio, dalle emergenze architettoniche, storiche e archeologiche a specifici ambiti di naturalità, e a particolari situazioni paesaggistiche e naturalistiche, quali i filari, le macchie boscate, ecc.

Il paesaggio agrario è stato considerato nel suo complesso come contesto e tessuto connettivo delle valenze ambientali e paesaggistiche, e perciò sono stati individuati gli elementi progettuali e normativi finalizzati a garantire che l'attività possa continuare a svolgersi e crescere, nel rispetto dei criteri di compatibilità ambientale e paesaggistica e di riqualificazione degli elementi di degrado.

Di seguito si illustrano i singoli aspetti tematici che sono stati considerati rimandando, per una complessiva comprensione dei caratteri progettuali della componente paesaggistica, agli elaborati grafici degli atti del P.G.T. e ai contenuti specifici introdotti nelle norme di attuazione.

7.1 - La struttura delle componenti ambientali e paesaggistiche

Il Piano delle Regole, secondo 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 tre componenti essenziali che fanno riferimento agli elementi necessari di conservazione e manutenzione, alle indicazioni per la qualità degli interventi di trasformazione e al recupero delle situazioni di degrado.

I requisiti qualitativi degli interventi sono individuati in normativa e saranno ulteriormente specificati 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, oltre che prescrizioni e indicazioni per il tema dell'efficienza energetica.

Per alcuni ambiti ed episodi edilizi vengono previste specifiche prescrizioni per interventi di riqualificazione dell'esistente e di integrazione paesaggistica. 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 che confluisce poi nella Carta del Paesaggio.

Per giungere a tale esito progettuale si è provveduto anche a distinguere il territorio per ambiti omogenei di sensibilità paesaggistica (Tavola SP5), individuando i luoghi che contribuiscono a definire l'identità del territorio e, per successive graduali valutazioni, a identificare i luoghi della qualità puntuale, fino alle zone di omogeneità, e quelle del degrado, per le quali è prevista la riqualificazione.

La carta della sensibilità paesaggistica è stata redatta tenendo conto dei diversi aspetti relativi all'approccio alla valutazione del paesaggio, da quello "sociale partecipativo" a quello "percettivo simbolico" e a quello "primitivo", in modo da evidenziare tutti gli elementi che ciascuna delle modalità di visione poteva consentire di apprezzare.

7.2 - Ambiti di particolare significato per la salvaguardia paesaggistica e ambientale

Sulla scorta dei principi e degli indirizzi sopra enunciati il Piano delle Regole ha individuato l'insieme delle articolazioni di maggior dettaglio in tema di salvaguardia ambientale e paesaggistica, che costituiscono nel loro insieme la "componente paesaggistica del PGT". In primo luogo, sono state evidenziate e disciplinate tutte quelle parti del territorio non urbanizzato che mantengono forti caratteri di naturalità e significative valenze per la definizione dei caratteri del paesaggio, e quindi:

- Gli Ambiti boscati e gli ambiti dei prati stabili infraboschivi, di valenza paesaggistica ambientale, all'interno dei quali si è prevista la conferma e il mantenimento della differenziazione delle specie arboree esistenti, che garantisce anche quella componente cromatica che costituisce uno degli elementi essenziali della percezione visiva del paesaggio, aggiornati al PIF vigente.
- Gli ambiti collinari di rilevanza paesaggistica e ambientale, che, con le loro specificità, i terrazzamenti e gli edifici agricoli isolati, costituiscono il fondale prospettico dell'insediamento urbano, e ne definiscono la qualità.

Il progetto individua, infine, le Aree e fasce delle morfologie spondali, da valorizzare con interventi di recupero e riqualificazione fruitiva.

Sotto il profilo delle componenti urbanistiche e architettonico-edilizie il Piano delle regole ha individuato tutti gli elementi che determinano la caratterizzazione del "paesaggio costruito", a cominciare dagli ambiti urbani di antica formazione, che sono stati classificati che sono stati qualificati anche come Ambiti della Rigenerazione.

7.3 - Il sistema del verde

Coerentemente con gli indirizzi definiti per la valorizzazione e la promozione della qualità urbana ed ambientale il P.G.T. individua una serie di proposte e di previsioni sul sistema del verde che si possono così sintetizzare.

- Conferma delle aree a verde pubblico e sportivo esistenti nell'ambito urbano, e formazione di un nuovo "bosco urbano" in ambito periferico, come elemento di ulteriore riqualificazione della ex cava recuperata, con funzione di fruizione per i cittadini, ma anche di "ricostruzione" paesaggistica sull'asse della Valle Cavallina.
- Individuazione dell'area del "Desert" come verde pubblico di alto valore naturalistico, da valorizzare, anche a fini didattici
- Conferma della cintura agricola dell'abitato, come connessione col verde della fascia collinare e col verde primario delle zone boschive.

Al di là delle specifiche destinazioni d'uso, a questo sistema è demandato il ruolo di elemento di definizione spaziale dei limiti della città e di luogo ad elevata fruizione complessiva.

Il sistema del verde ricomprende, ovviamente, anche le presenze puntuali e diffuse, sia esistenti sia previste in sede progettuale, in grado di porsi come "verde di quartiere" nonché i più specifici elementi di arredo per strade, piazze, luoghi urbani.

È di grande importanza, infine, il ruolo ambientale del verde privato di pertinenza degli edifici, soprattutto nelle zone urbane a morfologia consolidata, ed è essenziale salvaguardarne e valorizzarne la presenza.

Il sistema complessivo è in grado di garantire, all'interno dei sottosistemi e con le puntuali individuazioni, una disponibilità di aree più che sufficiente per soddisfare anche le esigenze quantitative e dimensionali poste dagli standards regionali.

7.4 - Le aree di degrado e di riqualificazione ambientale e paesaggistica

Il Piano delle Regole evidenzia gli insediamenti (allevamenti bovini e attività produttive) nei quali sono presenti situazioni di degrado ambientale e paesaggistico, definendo le norme per garantirne un adeguato processo di riqualificazione.

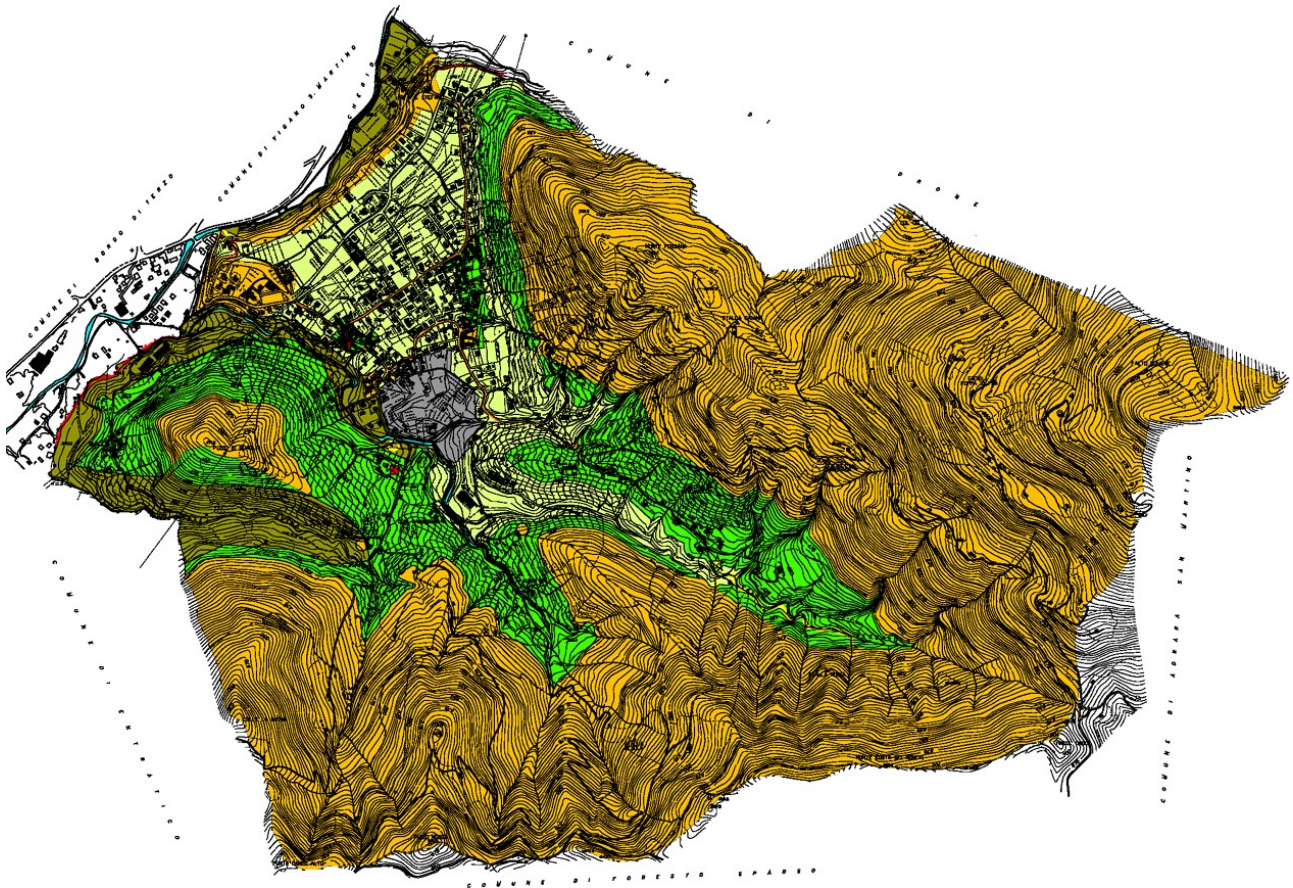
Inoltre, il Piano delle Regole limita la tipologia delle attività insediabili, in modo da impedire la formazione di ulteriori episodi di degrado. Il P.G.T. comunque ha definito una serie di destinazioni vietate sull'intero territorio comunale, tenendo conto sia delle problematiche della sicurezza rispetto a possibili situazioni di danno irreversibile, sia comunque degli elementi di compatibilità urbanistica con le funzioni urbane principali e di salvaguardia della qualità degli insediamenti e della loro vivibilità.

7.5 - La sensibilità paesaggista dei luoghi

La carta sotto riportata individua, in sintesi, i livelli della sensibilità paesaggistica degli ambiti interni al territorio di Berzo San Fermo.

Gli elementi di sensibilità molto elevata sono costituiti dalle alte fasce collinari e dal variegato patrimonio dei verdi boschivi e dei prati, dal Pizzo Quaglia, dal terrazzo morfologico sul Cherio, con Santo Stefano, dal Monte Villa, dai nuclei di antica formazione. Sensibilità elevata, anche se meno direttamente percepibile alla distanza "panoramica" presentano le fasce inferiori dell'anfiteatro collinare e del Pizzo Quaglia.

Elemento di sensibilità media è costituito dal tessuto urbano consolidato di più recente formazione, mentre episodi di sensibilità molto bassa sono presenti in punti esterni all'abitato nella zona a sud di via Predali.



8 - Le aree agricole

La crescente sensibilità verso i problemi del paesaggio e dell'ambiente ha portato via via a far emergere due questioni fondamentali:

- Il settore primario è e rimane una delle componenti essenziali dell'economia di ciascun paese (e ancor più per i paesi della pianura).
- L'attività agricola costituisce ancora oggi, malgrado le numerose problematiche e contraddizioni, l'unico reale presidio per il mantenimento dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente rurale, e resta perciò il principale strumento per la loro salvaguardia e

valorizzazione, e per la salvaguardia degli elementi di naturalità ancora presenti sul territorio.

L'attuale pianificazione urbanistica considera il territorio non urbanizzato (con le sue componenti agricole, paesaggistiche e naturali) come un bene soggetto a consumo, e riconosce che tale consumo costituisce un atto irreversibile di depauperazione di tale patrimonio, e quindi procede con la preliminare ricognizione del territorio per verificarne le valenze ambientali e paesaggistiche e gli elementi di naturalità ancora presenti, e per valutare le qualità intrinseche e le potenzialità dei terreni ancora utilizzati dall'agricoltura.

L'introduzione degli Ambiti Agricoli Strategici, ad opera del PTCP, costituisce oggi una particolare dichiarazione di irreversibilità, e quindi una ulteriore forte protezione, delle destinazioni agricole individuate.

Quindi, in presenza delle valutazioni quantitative circa il fabbisogno di volumi residenziali, produttivi, commerciali ecc., prima di individuare la definitiva collocazione ed estensione delle aree da destinarsi a tali funzioni, e dopo il riconoscimento delle potenzialità ai fini della conduzione agricola delle aree inedificate, e delle necessità di salvaguardia paesaggistica e ambientale, si opera una scelta consapevole tra le diverse esigenze e necessità, individuando la necessità prevalente in base ad una comparazione di valori che dovrà trovare ampia e specifica giustificazione.

I criteri di localizzazione delle varie destinazioni dei suoli sono stati quindi definiti effettuando due diverse perimetrazioni:

- La prima che ha considerato i perimetri delle aree agricole secondo una valutazione dei suoli rispetto al valore produttivo.
- La seconda che ha valutato i perimetri delle zone che presentano ancora connotazioni e valori naturalistici.

Dalla sovrapposizione di queste situazioni sono emersi i punti nei quali si sovrappongono elementi tra loro in contrasto e che quindi hanno richiesto di determinare una scala di priorità per la scelta della destinazione ritenuta più adeguata in termini di priorità.

Il Piano delle Regole, anche con l'individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici, riconferma quindi i principi già affermati nel vigente P.G.T. che vedono l'attività agricola come essenziale elemento della struttura economica e come fonte di potenzialità positive per l'occupazione e l'economia del territorio.

All'agricoltura viene riconosciuto un insostituibile ruolo per la salvaguardia ecologica e paesaggistica dell'ambiente extraurbano, tenuto conto che il paesaggio è frutto di

interventi con i quali l'opera dell'agricoltore ha portato e continua a portare contributi fondamentali per l'assetto morfologico e il mantenimento dei suoli e dei valori ambientali. Il rispetto del disposto della Legge Regionale 12/2005, totalmente recepita in normativa, garantisce una salvaguardia in piena sintonia con gli orientamenti regionali.

9 -Aree non soggette a trasformazione urbanistica

L'art. 10 della L.R. 12/2005 prescrive che, laddove se ne ravvisi la necessità il Piano delle Regole individua le "aree non soggette a trasformazione urbanistica". Per tale individuazione si può fare sostanzialmente riferimento a situazioni connesse a ragioni di carattere geomorfologico o alla presenza di rischio idraulico o ad altri elementi che rendano problematiche previsioni urbanistiche 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 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.

Gli elaborati di progetto individuano in maniera specifica e dettagliata le parti di territorio che, anche laddove siano state disciplinate in rapporto a destinazioni agricole o ad elementi di riqualificazione e recupero di carattere ambientale e paesaggistico 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, come specificamente consentito dall'art. 10, comma 4, lettera c) della L.R. 12/2005.

10 - Le norme di attuazione del Piano delle Regole

La variante conferma le norme di attuazione vigenti, introducendo le opportune modifiche e integrazioni, come precisate in premessa, per favorire ulteriormente il risparmio di territorio e i risparmi energetici e in base all'esperienza di gestione acquisita nel periodo trascorso dall'approvazione del P.G.T.

Sommario

1 - Premessa.....	1
2 - Le istanze pervenute.....	3
3 - Gli indirizzi generali del Piano delle Regole.....	3
4 - Le varianti al Piano delle Regole.....	4
5 - Le modifiche alle Norme di Attuazione	6
6 - Il Piano delle Regole	7
6.1 - Il sistema delle attività economiche.....	7
6.2 Il sistema dei servizi	8
6.3 - Il sistema agricolo e ambientale	8
6.4 - Aree destinate all'attività agricola.....	9
6.5 - Gli insediamenti residenziali	10
6.6 - Le quantità previste di nuova edificazione	13
6.7 - Gli insediamenti produttivi.....	16
6.8 - Gli insediamenti commerciali.....	16
7 - La componente ambientale e paesaggistica.....	17
7.1 - La struttura delle componenti ambientali e paesaggistiche	18
7.2 - Ambiti di particolare significato per la salvaguardia paesaggistica e ambientale.....	19
7.3 - Il sistema del verde.....	19
7.4 - Le aree di degrado e di riqualificazione ambientale e paesaggistica	20
7.5 - La sensibilità paesaggista dei luoghi	20
8 - Le aree agricole	21
9 -Aree non soggette a trasformazione urbanistica	23
10 - Le norme di attuazione del Piano delle Regole	23