

introdotte le modifiche conseguenti l'emendamento accolto con
DCC. n.15 del 16 aprile 2009

COMUNE DI CENATE SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

ALLEGATO

1

MARZO 2009

gruppo di progettazione:

COORDINATORE E URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

AGRONOMO: DOTT. CONTARDO CROTTI

GEOLOGO: DOTT. ANDREA GRITTI

0. Premessa
1. Oggetto ed obiettivi del Piano delle regole
2. Il Sistema ambientale
 - 2.1 Gli ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione
 - 2.2 Gli spazi aperti sommitali ed interclusi
 - 2.3 Gli ambiti boscati
 - 2.4 Gli spazi aperti dei versanti collinari
 - 2.5 I corridoi di connessione ecologica
 - 2.6 Le aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale
3. Il Sistema insediativo
 - 3.1 I nuclei urbani di antica formazione
 - 3.2 Gli edifici sparsi di pregio ambientale
 - 3.3 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale ad impianto urbanistico consolidato
 - 3.4 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di completamento
 - 3.5 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale assoggettati a pianificazione attuativa in corso
 - 3.6 Gli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva ad impianto urbanistico consolidato
4. La sensibilità paesistica dei luoghi
5. Le componenti geologica, idrogeologica e sismica
6. Perequazione e compensazione
 - 6.1 La perequazione
 - 6.2 La compensazione
7. Quadro dimensionale

0. Premessa

Il Piano delle regole è la componente del PGT per certi qual versi più vicina - in termini d'impostazione e di utilizzo - al vecchio PRG: la Tavola di disciplina delle aree può essere letta (pur semplificando) come un Azzonamento; le Norme tecniche di attuazione regolamentano in termini parametrici (ma non solo) i diversi ambiti ed aree.

Certo è che l'evoluzione culturale e metodologica che la LR 12/05 ha nei fatti imposto agli Amministratori, ai professionisti, e - per ricaduta - ai fruitori del nuovo strumento urbanistico, ha permeato l'intero lavoro.

Il Piano delle regole, che si configura - in prima battuta - come veicolo per il controllo della qualità urbana e territoriale, non è esente da siffatta impostazione, tanto che muove le proprie scelte secondo un processo che di fatto rivoluziona il pregresso modo di fare urbanistica.

Se i PRG focalizzavano il proprio interesse sull'edificato, utilizzando il terreno libero (agricolo od altro) come riserva per utilizzi edificatori ad alto valore fondiario, il PGT - ed in particolare il Piano delle regole - assume l'ambiente esterno come priorità e risorsa.

Dato per acquisito il concetto di bene finito, il processo diviene dialettico e biodirezionale; qualsiasi nuova zona di potenziale trasformazione urbanistica, ma anche solo il lotto di frangia urbana, viene verificata in termini di compatibilità con il Sistema ambientale prima e con quello infrastrutturale e dei servizi poi, lasciando alla fase finale del processo valutativo e decisionale l'effettiva individuazione.

Il sacrificio di un nuovo "pezzo" di territorio deve essere quindi sempre ponderato e coerenziato con l'obiettivo di fondo del contenimento del consumo di territorio, invertendo la prassi - più che trentennale - di progressiva erosione del terreno agricolo, o con valenza ambientale, alle esigenze della "crescita" urbana intesa come unico modello di sviluppo possibile.

Il Piano delle regole considera e disciplina il territorio comunale, ad eccezione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione che sono sviluppati tramite Piani attuativi, secondo criteri - anche insediativi e morfologici - dettati dal Documento di Piano.

Esso si riferisce quindi alle parti del territorio sia urbanizzate, sia non urbanizzate (e non urbanizzabili) destinate alla fruibilità ambientale ed all'agricoltura, o comunque non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole - nello specifico - disciplina la gestione, anche paesaggistica, degli interventi relativamente agli obiettivi di conservazione, manutenzione, miglioramento o riqualificazione indicati dal Documento di Piano, trasformandoli in norme ed indicazioni progettuali e puntuali.

In sintesi, il Piano delle regole comporta l'individuazione:

- dei siti di interesse comunitario (SIC);
- degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, evidenziando gli immobili e le aree definiti come beni paesaggistici da tutelare;
- delle aree a rischio di compromissione o degrado che necessitano di specifici interventi per l'eliminazione dei fattori di rischio e per il ripristino di livelli equilibrati di naturalità;
- delle aree compatibili con l'attività agricola;
- dei corridoi ecologici;
- delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, sulla base dello specifico studio della componente geologica del PGT;
- degli ambiti del tessuto urbano consolidato ed, al loro interno, dei nuclei di antica formazione, nonché dei beni culturali ed ambientali;
- degli immobili soggetti a tutela, ancorchè non specificatamente soggetti a vincolo sovraordinato;
- delle aree non soggette a trasformazione urbanistica, in quanto soggette a vincoli d'inedificabilità per motivi geologici, idrogeologici, sismici, ecologici, ambientali, storici, culturali, paesaggistici, ... ;
- delle specifiche applicazioni paesaggistiche che apprezzino la "rilevanza" e l'"integrità" dei paesaggi, quali qualificate dalla "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi".

1. Oggetto ed obiettivi del Piano delle regole

A livello d'impostazione metodologica, il territorio comunale è stato articolato in quattro Sistemi:

- *il Sistema ambientale*, rivolto agli ambiti della naturalità, prevalentemente ineditati, e delle aree utilizzate - o potenzialmente legate - al comparto agricolo;
- *il Sistema infrastrutturale*, che comprende le strutture per la mobilità veicolare, pedonale e ciclabile e per la sosta;
- *il Sistema dei servizi*, attinente le aree e le attrezzature pubbliche o d'uso pubblico connesse alla vita sociale e di relazione della popolazione;
- *il Sistema insediativo*, nel quale sono ricomprese le parti del territorio urbanizzate - od urbanizzabili - legate alle tradizionali funzioni residenziali, terziarie o produttive.

Il Piano delle regole, stante l'impostazione e l'articolazione proprie date dalla LR 12/05 al PGT, e le finalità intrinseche sintetizzate in Premessa, rivolge la propria attenzione ai Sistemi ambientale ed insediativo.

Gli obiettivi strategici connessi al processo pianificatorio sono stati definiti, nel rispetto della gerarchia delle attribuzioni operate dalla LR 12/05 con i tre strumenti che compongono il PGT, con il Documento di Piano.

Per quanto attiene le tematiche proprie del Piano delle regole, sono state individuate le seguenti priorità:

- la tutela del Misma, inteso come "sistema a sè" da conservare e valorizzare, fatta salva la promozione di una fruibilità compatibile - e sostenibile - a scopi escursionistici;
- la tutela dei versanti boscati;
- la valorizzazione delle aree libere (poste tra l'abitato ed il bosco) dei versanti basso-collinari e della piana del torrente Tadone, per scopi di fruibilità e di continuità agricolo-produttiva;
- la definizione di una rete ecologica estesa a tutto il territorio comunale, garantendo il collegamento e lo scambio reciproco attraverso le valli ed i torrenti che segnano - caratterizzandoli in termini ambientali e fisiognomici - i versanti boscati e medio-collinari;
- il riconoscimento e la difesa dei nuclei ad impianto storico e delle emergenze edilizie di valore testimoniale sparse sul territorio;
- la definizione di politiche diversificate per la gestione dell'edificato recente e delle porosità esistenti al suo interno, relativamente alle quali promuovere controllate operazioni di completamento edilizio;
- la razionalizzazione del sistema produttivo, ferma restando la decisione di non prevedere l'ampliamento delle zone già esistenti, salvaguardando al contempo spazi di crescita delle attività già insediate.

2. Il Sistema ambientale

Il territorio comunale non antropizzato, o dotato di modesti livelli di antropizzazione, è governato da logiche a basso impatto ambientale.

Il Sistema individuato è stato articolato nei seguenti ambiti:

- ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione;
- spazi aperti sommitali ed interclusi;
- ambiti boscati;
- spazi aperti dei versanti collinari;
- corridoi di connessione ecologica;

→ aree di frangia urbana di riqualificazione.

Si sovrappone, soprattutto alle tre prime zone elencate, il perimetro del SIC "Valpredina e Misma", all'interno del quale è ricompresa la "Riserva naturale Valpredina" del WWF Italia.

Gli stessi sono governati, dai criteri generali della legge istitutiva il primo, e dal Piano di gestione vigente la seconda; le relative previsioni sono prevalenti, laddove eventualmente in contrasto, con le modalità e le possibilità d'intervento dettate dal Piano delle regole.

Al fine di contenere una pressione antropica non sostenibile, negli ambiti del Sistema ambientale si è determinato di:

- limitare l'utilizzo, per nuova edificazione ad esclusivo fine agricolo, ai soli "spazi aperti dei versanti collinari" ed alle "aree di frangia urbana di riqualificazione", dimezzando al contempo gli indici edificatori potenzialmente impiegabili a temine della LR 12/05;
- non assegnare ai restanti ambiti capacità edificatoria, nè propria nè trasferibile in altre zone;
- prevedere la possibilità del recupero alla destinazione residenziale degli edifici sparsi, comunque non più funzionali all'attività agricola, acconsentendone, per quelli privi di rilievo architettonico ed ambientale, possibili ampliamenti, inversamente proporzionali alla dimensione originale;
- promuovere il recupero conservativo degli episodi edilizi portatori di valori storico-ambientali;
- regolamentare la presenza umana per il presidio dei luoghi, dando la possibilità di realizzare modeste strutture per il ricovero degli attrezzi; tali ripostigli hanno dimensione contingentata (da 12 a 24 mq) in funzione della dimensione del fondo e devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche confacenti al contesto;
- promuovere la fruibilità escursionistica - ancorchè controllata - dei siti, rendendo possibile la realizzazione di modeste strutture di ristoro.

2.1 Gli ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione

Sono così individuati gli ambiti e le aree dell'alta collina prevalentemente rupestri e costituiti da piani culminanti di emergente significato naturalistico, per i quali si prevede la conservazione delle condizioni di naturalità e delle emergenze geomorfologiche, botaniche e faunistiche.

All'interno degli ambiti stessi sono ammessi gli interventi:

- di tutela geologica e di riqualificazione faunistica;
- per la protezione delle condizioni di naturalità;
- per la realizzazione di attrezzature occorrenti all'osservazione dei fenomeni a scopo scientifico e didattico;
- di recupero valorizzativo delle attrezzature esistenti per l'escursionismo ed il soccorso.

Al fine di promuoverne la valorizzazione possono inoltre essere previsti:

- la promozione dell'attività di ricerca ed osservazione compatibili;
- il consolidamento delle pareti rocciose, qualora necessario per ragioni di messa in sicurezza;
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta ambientale.

2.2 Gli spazi aperti sommitali ed interclusi

Comprendono le aree in quota con prevalente significato naturalistico. Se ne prevede la conservazione dei caratteri fisici e paesaggistici, con ripristino e valorizzazione delle strutture agricole esistenti e con il controllo delle dinamiche evolutive delle coperture vegetali.

Nelle stesse sono ammessi gli interventi:

- finalizzati all'asestamento ed utilizzazione agricola e pastorale;
- per l'adeguamento della viabilità d'accesso con esclusiva funzione di servizio alle attività agrarie insediate e per il soccorso, anche con nuovi collegamenti - ove mancanti - dalle dimensioni minime necessarie;
- necessari per l'uso a scopo escursionistico.

2.3 Gli ambiti boscati

Comprendono i versanti prevalentemente boscati, dotati di elevata connotazione sotto il profilo naturalistico e visuale. Se ne prevede la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, nel rispetto degli eventuali strumenti di pianificazione forestale, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonché la valorizzazione delle specie arboree locali.

Negli stessi sono ammessi:

- le attività silvicolturali, nel rispetto delle normative vigenti;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;
- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente,

con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonchè per il soccorso;

- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
- l'uso per funzioni escursionistiche.

2.4 Gli spazi aperti dei versanti collinari

Sono a tal fine individuati gli ambiti a dolce declivio interposti tra i boschi a monte e la piana prevalentemente urbanizzata del fondovalle.

Le trasformazioni urbanistiche e edilizie devono essere prevalentemente finalizzate alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, allo svolgimento dell'attività agricola, al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

2.5 I corridoi di connessione ecologica

Il Piano delle regole riconosce ai torrenti ed ai compluvi che incidono la collina il ruolo di corridoi di connessione ecologica. Al riguardo, oltre agli elementi di carattere provinciale che interessano il torrente Tadone, la Valle Forner e la Valpredina, sono qualificate come corridoi ecologici di valenza comunale tutte le restanti valli presenti nel territorio comunale.

Nelle aree a tal fine classificate, ancorchè compatibili con l'attività agricola, sono ammessi interventi:

- di tutela idrogeologica;
- di rinaturalizzazione dell'alveo e delle ripe;
- di riqualificazione ambientale e faunistica;
- di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità esistente.

2.6 Le aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale

Le aree prevalentemente non urbanizzate, che comprendono i versanti basso-collinari e gli ambiti della piana alluvionale del torrente Tadone, sono definite "di frangia urbana di riqualificazione ambientale".

Tali ambiti, pur compatibili con lo svolgimento dall'attività agricola, svolgono un ruolo d'interposizione tra gli spazi della collina e della pianura e l'urbanizzato di fondovalle.

Sono pertanto destinati a rispondere agli obiettivi: di rendere riconoscibili le diverse componenti della struttura territoriale; di migliorare l'aspetto paesaggistico dei luoghi, mantenendo ampi spazi liberi di percezione visiva; di promuovere la libera fruibilità del-

l'ambiente.

Negli stessi sono consentiti:

- gli interventi tesi alla conservazione delle caratteristiche ambientali descritte;
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta e della fruibilità ambientale;
- lo svolgimento dell'attività agricola;
- l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade - della dimensione minima necessaria - ad esclusivo uso di fondi o edifici non serviti.

3. Il Sistema insediativo

Il sistema insediativo comunale è storicamente caratterizzato da una forte diffusione territoriale.

Al nucleo centrale conformatosi all'intorno del centro storico di Casco si relazionano le cinque frazioni principali di Piazza, Valpredina, Ganda, Valcalchera e S. Ambrogio.

La fascia collinare, posta tra le pendici boscate del Misma e la piana del Tadone, è caratterizzata da piccoli aggregati (Bassetti, Panigaglia, Costa Muratori, Cavazzeno, ...) e da un numero considerevole di cascine sparse (Medi, Moioli, Drere, Meardo, Regina, Tezza, Ca Lorenzo, ...).

Il sistema centrale ed, in parte, le frazioni sanciscono nel tempo la vocazionalità residenziale proprie del Comune; gli aggregati e le cascine sparsi testimoniano lo storico grado di diffusione del sistema produttivo primario (ormai quasi del tutto relegato ad una valenza residuale, fermo restando il ruolo di presidio del territorio che l'utilizzo anche a scopo residenziale dei fabbricati può e deve svolgere).

Ciò riconosciuto come dato fondante, il Sistema insediativo, ai fini del governo dei processi di trasformazione, è stato articolato nei seguenti ambiti a prevalente destinazione residenziale:

- nuclei urbani di antica formazione;
- edifici sparsi di pregio ambientale;
- ambiti ad impianto urbanistico consolidato;
- ambiti di completamento;
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso.

Stante la più volte dichiarata volontà di privilegiare e promuovere la vocazionalità abitativa del Comune, non è stata prevista alcuna nuova zona produttiva. Pertanto le strutture esistenti, confermate, sono state ricomprese in un unico ambito definito "ad impianto urbanistico consolidato".

3.1 I nuclei urbani di antica formazione

Sono stati individuati, sulla base di una consuetudine territoriale facilmente riconoscibile, sei nuclei storici: Casco, Piazze, Valpredina, Ganda, Valcalchera e S. Ambrogio.

La lettura dei fenomeni in atto, o delle trasformazioni succedutesi nel periodo intercorso dall'approvazione dell'ultimo Piano regolatore generale, ha portato ad una parziale modifica dei perimetri previgenti.

Si è cercato in tal modo, anche in rapporto con le indicazioni fornite dalle cartografie IGM del 1888 (1^a levata), di coerenza l'effettivo impianto storico di ciascun nucleo con quanto effettivamente ancora riconoscibile e difendibile.

Sulla base di una prassi disciplinare consolidata, si è proceduto all'analisi dell'intero patrimonio edilizio storico (con singole schedature allegate al Quadro conoscitivo del Documento di Piano), provvedendo poi ad assegnare a ciascun edificio una modalità d'intervento.

E quindi, modulando le modalità in base al valore ambientale od architettonico intrinseco alle diverse strutture, si passa dal restauro - applicato di norma agli edifici religiosi - alla demolizione delle superfetazioni incongrue ed incompatibili con il contesto.

Si è infine proceduto ad una ridefinizione delle casistiche d'intervento, cercando di semplificarne - pur senza rinunciare all'obiettivo fondante della difesa dei valori trasmessi - l'applicabilità operativa.

3.2 Gli edifici sparsi di pregio ambientale

Si è detto a varie riprese di come i versanti del monte Misma, soprattutto in corrispondenza delle aree non boschive, siano caratterizzati dalla presenza diffusa di strutture edilizie.

Tale presenza, sia che abbia ancora legami con un uso agricolo, sia - come nella gran parte dei casi - che abbia subito nel tempo una rifunzionalizzazione a scopo residenziale, dà luogo ad un efficace presidio dei luoghi ed alla loro manutenzione valorizzativa, soprattutto in termini di qualità ambientale e potenzialità di godimento a scopo escursionistico.

Il PGT, ed in particolare il Piano delle regole, riconosce il significato strategico del sistema degli edifici sparsi e ne promuove il recupero.

Al tempo stesso ritiene fondamentale che i fabbricati dotati di valore storico-testimoniale o di caratterizzazione architettonico-ambientale debbano essere conservati al fine della trasmissione dello spirito e della riconoscibilità dei luoghi.

Si è proceduto pertanto alla relativa catalogazione, individuandone complessivamente 28.

Relativamente agli stessi si è ritenuto di dover assegnare modalità d'intervento rigorose, che portino alla conservazione delle caratteristiche e dei valori originali.

3.3 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale ad impianto urbanistico consolidato

Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato già oggetto di sviluppo edificatorio, intervenuto - prevalentemente - a decorrere dagli anni 60 del secolo scorso.

Interessano: in massima parte gli agglomerati sorti intorno al nucleo storico di Casco e nella piana alluvionale del Tadone denominata Verde Lido; a livello meno intensivo la zona di via Odas e le frange di quasi tutte le frazioni (e gli agglomerati sparsi); in misura decisamente modesta Ganda e Valcalchera.

La tipologia prevalente, con l'eccezione degli insediamenti più recenti concentrati per lo più al Verde Lido, è quella dell'edificio mono o bifamiliare, a due piani, collocato al centro del lotto di pertinenza.

Tipologia estensiva, ed alto consumo del territorio, che in ogni caso rappresenta al meglio l'attitudine e l'auspicio sia della popolazione storicamente residente, sia di quella che sceglie Cenate Sopra per abitarvi.

Sugli edifici esistenti è acconsentita ogni possibilità d'intervento, dalla semplice manutenzione alla demolizione e ricostruzione.

In quest'ultimo caso, come nel caso delle porosità presenti all'interno dell'edificato (che dovrebbero comunque essere assolutamente limitate), si può procedere ad interventi di nuova costruzione, riferendosi ai parametri edificatori previsti per le zone di completamento.

Analogamente possono essere utilizzati i lotti che si ritenesse di dover liberare - mediante demolizione integrale - dagli edifici attualmente esistenti.

3.4 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di completamento

Comprendono i lotti di possibile utilizzazione per nuova costruzione, posti o all'interno di contesti già edificati o nelle prime aree di frangia a ridosso di questi ultimi.

I lotti sono complessivamente 23, dei quali 14 che recuperano previsioni di PRG vigente e 9 di nuova localizzazione.

Coerentemente con l'impostazione generale data al Sistema residenziale con il Documento di Piano, che privilegia il rafforzamento delle frazioni e dei nuclei sparsi rispetto alle zone centrali del Comune, i nuovi lotti si distribuiscono fra: via Odas (1), Verde Lido (2), via Provinciale (2), via Costa Muratori (1), Valpredina (2), Bassetti (1).

I lotti di PRG vigente che vengono confermati sono invece collocati: S. Ambrogio (1), via Odas (2), Cavazzeno (1), Verde Lido (1), via Provinciale (1), via San Carlo Borromeo

(2), via Verdi (3), via Costa Muratori (1), Valpredina (1), località Cascina Moioli (1).
Complessivamente interessano una superficie di mq 49.693.

3.5 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale assoggettati a pianificazione attuativa in corso

Sono a tal fine individuate tre zone assoggettate a Programmi integrati d'intervento, a suo tempo approvati in Variante al Piano regolatore generale.

I comparti sono collocati in frazione S. Ambrogio, in via Provinciale, subito a valle del Cimitero; in località Verde Lido, in aderenza al campo sportivo comunale.

Il Piano delle regole recepisce integralmente le previsioni relative.

3.6 Gli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva ad impianto urbanistico consolidato

Il comparto produttivo svolge, all'interno del Sistema insediativo, un ruolo marginale.

L'attività di maggior importanza è rappresentata dai due insediamenti della Gewiss spa (il primo sulla via Provinciale, a metà strada tra il paese e Valpredina; il secondo al confine con Cenate Sotto); le altre realtà si attestano a nord e sud dell'abitato principale, comunque lungo la Strada provinciale.

Sussistono poi alcuni insediamenti non correlati (via S. Ambrogio, via Donizetti, via Valpredina), nei quali sono insediati depositi o sedi di aziende del settore delle costruzioni.

Il Piano delle regole conferma la situazione in essere, dando al contempo - ove possa sussistere - limitate possibilità di ampliamento.

4. La sensibilità paesistica dei luoghi

A corredo del Piano delle regole è stato predisposto uno specifico elaborato: la "Tavola della sensibilità paesistica".

La tavola, coerentemente con le indicazioni e le valutazioni operate con il Documento di Piano in sede di lettura paesaggistica del territorio comunale, individua cinque "paesaggi" fondamentali:

- i versanti boscati;
- l'ambito dei boschi presidiati;
- la fascia collinare di raccordo;
- gli ambiti sub-pianeggianti di fondovalle;
- la piana alluvionale del Tadone.

I paesaggi sono a loro volta articolati in dodici "unità di paesaggio", ciascuna delle quali - secondo il percorso dettato dalla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002 - è stata

valutata in termini di: sensibilità morfologico-strutturale, visibilità o covisibilità, valenza simbolica.

Seguendo un processo logico e consequenziale, già descritto al paragrafo 4 della Relazione del Documento di Piano, si è arrivati a definire per ciascuna unità di paesaggio un grado di "sensibilità paesistica" opportunamente riassunto dalla seguente tabella.

paesaggio	unità di paesaggio	morfo-strutturale		vedutistico		simbolico		generale	
		locale	sovral.	locale	sovral.	locale	sovral.		
1	I versanti chiusi boscati	I boschi chiusi del Monte Bastia, della Valpredina e della Costa del Misma	5	5	5	5	5	5	
2	L'ambito dei boschi presidiati	I dossi e i compluvi boscati	5	4	4	4	5	4	4,33
		Le aree intercluse presidiate	4	4	5	4	4	4	4,17
		I bassi versanti e i fondovalle coltivati	4	4	5	4	4	4	4,17
3	La fascia collinare di raccordo	I nuclei e le case sparse	4	3	5	3	5	4	4,00
		I prati arborati, la vite e i coltivi	4	4	4	4	4	4	4,00
		Le frange arborate	3	4	3	3	3	3	3,17
4	Ambiti sub-pianeggianti di fondovalle	Spazi aperti dei coltivi in pieno campo e protetti	4	3	4	2	4	3	3,33
		Aree urbanizzate e infrastrutturate	3	3	3	2	3	2	2,67
5	La piana alluvionale del Tadone	Prati stabili e coltivi	3	3	3	3	3	3	3,00
		Ambiti urbanizzati ed edificati	4	3	3	3	3	3	3,17
		Frangie boscate ripariali	4	3	3	3	3	3	3,17

(Sensibilità paesistica: molto bassa =1, bassa =2, media =3, alta =4, molto alta =5)

Al fine di elevare il grado qualitativo degli interventi, che in qualsiasi misura incidono a livello sia urbanistico che edilizio sul territorio, si è determinato di sottoporre all'esame della Commissione del paesaggio tutti i progetti.

A tal fine ciascun progetto dovrà essere corredato da specifico "Esame d'impatto paesistico", redatto sulla base della DGR sopra richiamata.

In particolare il progetto, valutato il grado di sensibilità paesistica attribuito a ciascuna "unità di paesaggio", dovrà dare conto proprio del "grado d'incidenza" (valutato in termini morfologico e tipologico, linguistico, d'impatto visivo, simbolico) e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.

5. Le componenti geologica, idrogeologica e sismica

Elemento fondamentale del PGT è la valutazione delle componenti geologica, idrogeologica e sismica.

Il lavoro, redatto ai sensi della LR 12/05 e della successiva delibera di attuazione DGR 8/1566/05, è atto costitutivo del Documento di Piano.

Al fine di rendere immediatamente leggibili le ricadute dello Studio sui sistemi governati dal Piano delle regole, si è proceduto a riportare sulle Tavole di disciplina delle aree il perimetro della "classe di fattibilità 4".

Si è voluto con ciò, fermo restando che ciascun progetto od iniziativa dovranno comunque rapportarsi ai livelli di fattibilità geologica definiti per tutto il territorio comunale, dare immediato risalto a quelle zone che - per problematicità intrinseche - sono soggette a grave limitazione in termini di trasformabilità.

6. Perequazione e compensazione

L'Amministrazione comunale, in ottemperanza alla facoltà istituita con l'art. 11 della LR 12/05, ha ritenuto di voler utilizzare i regimi della perequazione e compensazione urbanistica, al fine di dare reale attuabilità alle previsioni di PGT, soprattutto in ordine alle scelte operate in tema di servizi ed attrezzature pubblici o di pubblica utilità.

Stante la novità assoluta delle possibilità date, si è ritenuto di delimitare, almeno in una prima fase che si può definire sperimentale, la portata e l'ambito applicativo alle casistiche di seguito descritte.

6.1 La perequazione

Per quanto attiene la *perequazione*, è istituita una correlazione tra le zone destinate alla realizzazione del Parco del Tadone (con esclusione di quelle ricomprese nel perimetro dell'Ambito di trasformazione AT/R1 al Verde Lido) ed alcuni degli Ambiti di trasformazione, oltre alle zone di completamento a destinazione residenziale.

Ai lotti di completamento - od agli stessi equiparabili - è stato quindi assegnato un doppio indice edificatorio di Superficie lorda di pavimento ammessa. L'indice è determinato dalla sommatoria di una capacità edificatoria propria e da una discendente dall'area perequata; l'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo.

In sede di richiesta di Provvedimento abilitativo all'edificazione per i lotti di completamento, deve essere dimostrata dal promotore la disponibilità della corrispondente area di perequazione e contemporaneamente sottoscritto l'impegno alla relativa cessione gratuita a favore del Comune.

6.2 La compensazione

Per quanto attiene la *compensazione*, è stato stabilito che nelle zone di completamento, nonché nei lotti liberi o liberabili nell'ambito delle zone a tessuto urbano consolidato, contestualmente agli interventi edificatori dovrà essere realizzata (in aggiunta agli oneri concessori dovuti per legge e regolamento) una quota di opere d'interesse pubblico da porre al servizio della Comunità.

La tipologia delle opere e le relative quantità sono definite, sia in termini generali che per specifici casi, dalle Norme tecniche di attuazione.

7. Quadro dimensionale

Si riportano di seguito i dati dimensionali di Piano. Le tabelle predisposte riguardano:

- tab. 1 Superfici ambiti ed aree
- tab. 2 Sistema insediativo: superfici per ambito
- tab. 3 Dimensionamento residenziale di PGT.

Tabella 1- SUPERFICI AMBITI ED AREE

Sistema	ambito	superficie	
		(mq)	(%)
AMBIENTALE totale mq 5.982.159	pareti rocciose e aree detritiche	9.339	0,14
	spazi aperti sommitali ed interclusi	64.506	0,93
	ambiti boscati	3.847.270	55,52
	spazi aperti dei versanti collinari	1.192.301	17,20
	corridoi di connessione ecologica	507.969	7,33
	aree di frangia urbana di riqualificazione	362.005	5,22
DEI SERVIZI totale mq 202.535	attrezzature d'interesse comune	863	0,01
	attrezzature religiose	7.845	0,11
	attrezzature scolastiche	14.633	0,21
	verde attrezzato	137.296	1,98
	verde per attrezzature sportive	23.833	0,34
	parcheggi	16.053	0,23
	attrezzature tecnologiche	2.012	0,03
INSEDIATIVO totale mq 707.199	nuclei urbani di antica formazione - A1	40.120 (*)	0,58
	residenziali ad impianto consolidato - B1	424.068	6,12
	residenziali di completamento - B2	49.693	0,73
	residenziali soggetti a PA in corso - B3	18.941	0,27
	Ambiti di trasformazione residenziale - AT/R	95.838	1,38
	produttivi ad impianto consolidato - D1	77.308	1,12
ALTRE AREE	strade, ...	38.107	0,55
TOTALE		6.930.000,00	100,00

(*) superficie al netto dei servizi inclusi nei perimetri dei nuclei

Tabella 2 - SISTEMA INSEDIATIVO: SUPERFICI PER AMBITO

NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE A1	
ambito	superficie (mq)
1	3.994
2	1.453
3	2.577
4	3.409
5	12.770
6	15.917
totale	40.120

AMBITI RESIDENZIALI AD IMPIANTO URBANISTICO CONSOLIDATO B1			
ambito	superficie (mq)	ambito	superficie (mq)
1	1.235	41	1.624
2	714	42	2.874
3	1.884	43	15.423
4	1.543	44	8.850
5	6.839	45	29.936
6	13.960	46	2.114
7	2.132	47	1.014
8	404	48	7.465
9	48	49	2.453
10	4.005	50	1.121
11	1.958	51	753
12	11.520	52	900
13	2.620	53	3.891
14	1.743	54	2.616
15	1.806	55	4.039
16	2.339	56	5.341
17	5.057	57	1.230
18	25.914	58	8.717
19	7.809	59	6.877
20	16.387	60	1.787
21	1.177	61	3.029
22	12.334	62	1.183
23	6.332	63	19.964
24	1.360	64	12.972
25	3.583	65	4.670
26	3.919	66	1.930
27	8.648	67	2.273
28	1.871	68	9.896
29	3.871	69	7.785
30	14.354	70	2.786
31	1.778	71	2.448
32	2.925	72	3.354
33	1.205	73	4.415
34	641	74	15.253
35	687	75	13.450
36	659	76	16.793
37	2.280	77	5.907
38	697	78	1.836
39	2.890	79	755
40	661	80	1.342
		81	1.212
TOTALE			424.068

AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B2	
ambito	superficie (mq)
1	4.025
2	1.243
3	881
4	1.896
5	1.710
6	2.309
7	2.158
8	2.771
9	2.016
10	2.226
11	1.337
12	678
13	1.689
14	1.797
15	1.286
16	1.683
17	9.727
18	soppressa
19	2.546
20	1.344
21	1.146
22	2.631
23	1.400
24	1.193
TOTALE	49.693

AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO B3	
ambito	superficie (mq)
1a	2.918
1b	706
2a	1.775
2b	268
2c	10.328
3a	1.704
3b	1.243
TOTALE	18.941

AMBITI PRODUTTIVI AD IMPIANTO URBANISTICO CONSOLIDATO	
D1	
ambito	superficie (mq)
1	2.261
2	2.033
3	50.060
4	4.649
5	2.860
6	1.963
7	5.571
8	7.911
TOTALE	77.308

Tabella 3 - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DI PGT

Ai fini specifici occorre tener presente:

- la nuova edificabilità residenziale prevista dal PGT, che comprende, nelle zone di completamento i lotti di PRG confermati;
- l'edificabilità in corso di attuazione in base ai PA vigenti;
- un parametro di superficie lorda di pavimento di 50 mq/abitante. Il dato, che trasforma in SLP il parametro stabilito dalla LR 1/01 (150 mc/abitante : h 3), è stato preso come riferimento, stante l'oggettiva difficoltà di stabilire un riferimento esatto a livello comunale; dalle valutazioni, ancorchè di massima, risulterebbe infatti che la tipologia edilizia prevalente a livello locale porterebbe a valori anche superiori.

zona	superficie complessiva mq	indice di edificabilità in SLP mq	SLP complessiva mq	abitanti teorici n.
B2 - di completamento	49.693	0,26 ⁽¹⁾	12.920,18	258
B3 - PA in corso	18.941	-	4.374,43	87
Ambiti di trasformazione ⁽²⁾	95.838	- ⁽³⁾	25.790,86	516
TOTALE	164.472	-	43.085,47 ⁽⁴⁾	861

Note:

- ⁽¹⁾ l'indice comprende sia la quota diretta assegnata all'area (0,20 mq/mq), sia la quota per perequazione (0,06 mq/mq);
- ⁽²⁾ i dati disaggregati per ciascuno dei 6 Ambiti di trasformazione sono desumibili dalle tabelle e dalle schede riportate nell'allegato 7 di Documento di Piano;
- ⁽³⁾ a 2 dei 6 Ambiti è stata assegnata una SLP predefinita; per i restanti 4 è previsto lo stesso indice, sia diretto che per perequazione, utilizzato per le zone di completamento;
- ⁽⁴⁾ della SLP totale di PRG, una quota pari a mq 17.480 (40% circa) deriva dal residuo edificatorio del PRG vigente (tav. A/8 del Quadro conoscitivo). È altresì da evidenziare che nella SLP totale espressa è contenuta integralmente la quota derivante dall'indice perequativo, ancorchè il relativo utilizzo sia facoltativo.