

P G T

Aprile 2011



COMUNE DI ZOGNO PROVINCIA DI BERGAMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

7 - RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

03 Novembre 2011

con le modifiche introdotte dal Consiglio Comunale
in data 03 novembre 2011 a seguito dell'accoglimento delle
osservazioni e delle prescrizioni della Provincia di Bergamo
con le correzioni di errori materiali e rettifiche
ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della L.R. 12/2005

GRUPPO DI PROGETTO:

Analisi Territoriale, Sociale e Ambientale
Analisi Geologica e Idrogeologica
Analisi Acustica
Elaborazione Grafica
Coordinatore

Studio Associato archh. GiovanniB. e Marco De Vecchi - dott. Contardo Crotti
dott. Corrado Reguzzi - dott. Carletto Bertuletti
dott. Roberto Tizzone
DVA Architecture S.r.l.
arch. GiovanniBattista De Vecchi

PIANO DELLE REGOLE

1.0	PREMESSA IL PROCESSO FORMATIVO DEL P.G.T.	2
2.0	GLI INDIRIZZI E GLI OBIETTIVI SPECIFICI DEFINITI NEL DOCUMENTO DI PIANO	4
2.1	<i>Il miglioramento e la conservazione del territorio in un quadro di sviluppo ambientalmente compatibile e coerente con le previsioni di livello sovracomunale</i>	
2.2	<i>Le dimensioni dello sviluppo quantitativo del PGT</i>	
2.3	<i>Ambiente e paesaggio</i>	
3.0	IL PIANO DELLE REGOLE – LE PREVISIONI INSEDIATIVE E INFRASTRUTTURALI	7
3.1	<i>I sistemi</i>	
3.2	<i>Il sistema della mobilità e dei servizi</i>	
3.3	<i>Il sistema insediativo urbano</i>	
3.4	<i>Il sistema ambientale e paesaggistico</i>	
4.0	IL PIANO DELLE REGOLE – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	12
5.0	IL PIANO DELLE REGOLE – LA FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA PER LE AZIONI DI PIANO - LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE	14
6.0	I DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO DELLE REGOLE	15
7.0	CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI E RETTIFICHE NON COSTITUENTI VARIANTE	16

1.0 PREMESSA - IL PROCESSO FORMATIVO DEL P.G.T.

Come è noto la legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005, ha innovato profondamente il processo di formazione degli strumenti di governo del territorio di livello comunale.

La nuova disciplina urbanistica introduce nel processo formativo del Piano di Governo del Territorio tre momenti che costituiscono l'ossatura del sistema di gestione territoriale nei suoi molteplici e complessi momenti.

Lo strumento si articola in tre documenti interdipendenti ma autonomi sotto il profilo normativo:

- a) IL DOCUMENTO DI PIANO;
- b) IL PIANO DEI SERVIZI;
- c) IL PIANO DELLE REGOLE.

Il **Documento di Piano** ha costituito il primo momento del processo formativo del PGT che ha consentito di definire:

- *gli obiettivi di sviluppo complessivo, di miglioramento e conservazione del territorio ambientalmente compatibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale;*
- *le dimensioni dello sviluppo quantitativo del P.G.T. tenendo conto della necessità di riqualificazione del territorio e di minor consumo del suolo;*
- *le dimensioni dello sviluppo quantitativo per attività produttive primarie, secondarie e terziarie, nonché relative alla distribuzione commerciale, tenendo conto anche delle scelte operate sulla mobilità e sul sistema residenziale;*
- *la compatibilità delle scelte insediative e sulla mobilità con le risorse economiche attivabili dalla Amministrazione pubblica anche in relazione agli effetti indotti sul territorio dei comuni contermini;*
- *gli ambiti di trasformazione all'interno di criteri di intervento che garantiscano la tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, idrogeologica e sismica;*
- *il recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale;*
- *gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione.*

Il Documento di Piano è stato completato nel mese di gennaio del corrente anno, è stato sottoposto alla prevista fase di pubblicizzazione ed è stato accompagnato per tutto il suo iter dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che ha analizzato attraverso la redazione del **Rapporto ambientale** gli impatti che le azioni proposte dal DdP avranno sull'ambiente e sul paesaggio.

Questa fase di valutazione si è conclusa positivamente con la seconda conferenza di valutazione cui hanno partecipato ARPA, ASL, BAS SII SpA, oltre alle autorità proponenti e competenti.

Nella conferenza, sono state affrontate tutte le tematiche inerenti la sostenibilità e la compatibilità ambientale degli interventi previsti dal Documento di Piano .

A tale proposito l'Autorità competente per la VAS ha ritenuto di esprimere favorevole parere di compatibilità ambientale con proprio provvedimento in data 20/04/2011.

Il **Piano delle Regole** e il **Piano dei Servizi** hanno costituito il momento successivo nel quale si è proceduto alla definizione degli strumenti operativi che hanno il compito di tradurre in termini concreti la pratica quotidiana di gestione del territorio dando attuazione agli obiettivi ed agli indirizzi dettati nel Documento di Piano.

Nel periodo di pubblicazione del PGT sono pervenute 142 osservazioni (133 nei termini e 9 fuori termine) che hanno riguardato tutti i documenti che compongono il PGT ed in particolare il Piano delle Regole.

Le osservazioni ritenute accoglibili in tutto o in parte comportano modifiche sia al Documento di Piano, che al Piano delle Regole che al Piano dei Servizi, modifiche che peraltro non hanno alterato né il quadro degli obiettivi né il dimensionamento del Piano e le previsioni complessive di sviluppo e di tutela e valorizzazione ambientale.

Le modifiche sono pertanto tali da non richiedere la necessità di effettuare una verifica della procedura di VAS che mantiene invariata la sua piena validità rispetto all'impianto complessivo del PGT.

L'autorità competente per la Vas ha peraltro verificato le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e delle prescrizioni della Provincia di Bergamo esprimendo in data 31/10/2011 la conferma del parere favorevole di compatibilità ambientale già espresso in data 20/04/2011.

2 -GLI OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI SPECIFICI DEFINITI NEL DOCUMENTO DI PIANO

Anche allo scopo di facilitare la verifica del grado di coerenza delle previsioni del Piano delle Regole con gli obiettivi i criteri e i limiti di sviluppo formulati nel Documento di Piano, appare opportuno richiamare in sintesi i principali obiettivi che il Documento di Piano pone a fondamento della politica di governo del territorio.

2.1 – *Il miglioramento e la conservazione del territorio in un quadro di sviluppo ambientalmente compatibile e coerente con le previsioni di livello sovracomunale;*

Il Documento di Piano propone uno sviluppo del territorio equilibrato fondato sul consolidamento degli ambiti urbani di tradizionale insediamento e limitando a superfici complessivamente trascurabili le trasformazioni in ambiti esterni al perimetro del Centro abitato, comunque urbanizzati.

Il tutto nel solco del principale obiettivo di operare uno sviluppo sostenibile che salvaguardi l'identità territoriale la vocazione dei luoghi cui viene riconosciuta una prevalente funzione ambientale.

Le previsioni di livello sovracomunale derivanti sia dal livello regionale che dal livello provinciale vengono acquisite, implementate e precisate alla scala di maggiore dettaglio del PGT nell'ambito delle previsioni normative del P.T.R. e del PTCP.

In questo quadro mentre vengono recepite tutte le disposizioni in materia di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio (aree di Elevata Naturalità) e dell'ambiente (Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Canto alto e del Canto basso) vengono confermati gli ambiti Strategici promossi dal Documento di Piano e riguardanti:

- **AS.1 - Ambito strategico delle infrastrutture di mobilità su ferro e ciclopedonale di Valle**
- **AS.2 - Ambito strategico del fiume Brembo**
- **AS.3 - Ambito strategico del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del versante nord del Monte Canto**
- **AS.4 - Ambito strategico “La porta di Zogno”**

La previsione di sottoporre a particolare attenzione i quattro Ambiti strategici (che il Piano delle Regole approfondisce sotto il profilo normativo specie per quel che riguarda l'ambito **AS.3**) costituisce una azione concreta finalizzata al miglioramento e alla valorizzazione del territorio e dell'ambiente che si svilupperà nella fase gestionale attraverso una politica di coinvolgimento degli Enti sovraordinati e dei Comuni contermini (Parco dei Colli di Bergamo, Comune di Sedrina) che ne garantirà il successo non solo a livello locale.

2.2 - *Le dimensioni dello sviluppo quantitativo del P.G.T. (riqualificazione del territorio e minor consumo del suolo);*

Il Documento di Piano, così come puntualizzato nelle sue previsioni insediative, è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica che ha riconosciuto

come adeguati e compatibili con l'ambiente i limiti posti allo sviluppo che si richiamano in sintesi:

- Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Il fabbisogno volumetrico aggiuntivo rispetto al patrimonio immobiliare esistente di recente impianto, con esclusione dei Centri Storici e delle Zone di recupero e negli ambiti dove l'edilizia esistente viene consolidata allo stato di fatto da ubicarsi negli ambiti di trasformazione ed in quelli di completamento urbano con prevalente destinazione residenziale e per altre destinazioni funzionali compatibili, **dovrà essere contenuto da un minimo di 153.000 mc. ad un massimo di 226.000 mc.**

- Ambiti per l'insediamento di attività produttive di tipo industriale e per artigianato di produzione

Il Documento di Piano conferma con alcuni modesti ampliamenti le attuali localizzazioni di aree per impianti produttivi della *Piana di Zogno* e in *Ambria* peraltro esclusivamente all'interno di Ambiti di Trasformazione che, come noto, sono sottratti alla diretta gestione nell'ambito del Piano delle Regole.

- Ambiti per l'insediamento di attività commerciali

Il Documento di Piano, a seguito delle analisi di settore, ha valutato che i bacini di utenza commerciali soprattutto per la Grande distribuzione e per la media distribuzione di dimensione di vendita medio/grande, sono già saturi specie se si considerano i previsti nuovi insediamenti di San Pellegrino Terme e quelli di recente attivati in San Giovanni Bianco che non lasciano spazio a nuove previsioni e ciò in piena concordanza con le valutazioni in merito espresse dalla Provincia di Bergamo.

Si appalesa viceversa come pressante il tema della riqualificazione della rete commerciale esistente sia con riferimento agli insediamenti esistenti nel capoluogo che, in particolare, nelle aree periferiche dove la conservazione dei punti di vendita e degli esercizi pubblici appare importante per evidenti motivi legati alla permanenza di adeguati servizi per la popolazione.

- Ambiti per l'insediamento di attività turistico-ricettive

Per rispondere alle esigenze di sviluppo occupazionale il Documento di Piano ritiene indispensabile un forte impegno nel settore delle strutture ricettive e ciò con riguardo ad ogni tipologia di struttura (Alberghi, Bed & Breakfast, case con camere d'affitto, agriturismo ecc.)

- Tutela e valorizzazione dei Centri e nuclei storici

Il Documento di Piano prevede la conferma e lo sviluppo della scelta di tutelare e valorizzare le architetture storiche e della tradizione che si ritrovano sia in nuclei e agglomerati sparsi ma anche isolati all'interno dei paesaggio a prevalente connotazione agroforestale.

Si prevede di adeguare e aggiornare gli incentivi per favorire il recupero abitativo dei Centri storici, dei nuclei e degli edifici isolati come contributo alla riqualificazione del paesaggio e come azione concreta volta a favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente rispetto alla nuova edificazione e ciò anche attraverso il miglioramento della accessibilità e della dotazione dei servizi primari.

Il Piano prevede una azione innovativa privilegiando per i nuclei sparsi per i quali appare più problematico il recupero di prime abitazioni (prima casa), il riuso per funzioni di tipo ricettivo come albergo diffuso, camere d'affitto, B&B; questa politica consentirà di raggiungere l'obiettivo di una elevata sostenibilità e compatibilità ambientale degli interventi, il risparmio di territorio e l'attivazione di nuove professionalità di interesse economico e occupazionale.

- Infrastrutture per la mobilità

Dato atto che la politica di sviluppo delle infrastrutture di livello sovralocale si attua favorendo l'adeguamento della rete di mobilità sia su ferro che su gomma legate alle politiche attuate dagli Enti sovraordinati, il Documento di Piano prevede di affrontare in modo sistematico la problematica viabilistica di livello locale con alcuni interventi di rilievo prioritario quali la realizzazione delle varianti agli abitati di Stabello ed Endenna e con il proseguimento della azione già intrapresa per favorire la accessibilità ai vecchi nuclei sparsi sul territorio.

2.3 – *Ambiente e paesaggio*

Il Documento di Piano, come già richiamato al paragrafo 2.1, assume come elemento direttore di ogni intervento la protezione e valorizzazione del territorio riconosciuto nei suoi caratteri costitutivi, idrogeologici, morfologici, paesaggistici e strutturali.

Le direttive gli indirizzi formulati tendono alla conferma ed al miglioramento delle azioni per la tutela degli ambiti a prevalente carattere naturalistico, degli spazi aperti e boscati, della articolazione degli insediamenti originari evitandone l'accorpamento e garantendo anche nelle aree di nuovo impianto pause di separazione tra gli edifici allo scopo di evitare all'esterno dei nuclei urbani consolidati la realizzazione di un "continuum" edificato che, impedendo la percezione del paesaggio tipico di Zogno, ne banalizza la connotazione tradizionale.

Il DdP propone una politica di gestione che si relaziona agli ambiti ed alle unità di paesaggio di cui è composto il territorio nella consapevolezza che il ruolo preminente delle attività agricole (a titolo professionale e specialmente non professionale) è quello di evitare l'abbandono del territorio e di conseguenza garantire una costante attenzione alla manutenzione conservativa che è lo strumento attraverso il quale garantire la trasmissione nel futuro dell'immagine del paesaggio storico.

3 – IL PIANO DELLE REGOLE – LE PREVISIONI INSEDIATIVE E INFRASTRUTTURALI

In coerenza con il quadro di insieme delineato nel Documento di Piano, il **Piano delle Regole** definisce nel dettaglio le disciplina di governo del sistema insediativo e di quello paesistico-ambientale che si rileva in ogni dettaglio nei diversi elaborati che lo compongono.

In questa sede appare opportuno descrivere alcune soluzioni adottate dal Piano delle Regole che mutua dal Documento di Piano lo schema strutturale dei Sistemi che vengono disciplinati attraverso le tavole di Piano e nella normativa di attuazione.

Nella compilazione degli elaborati ed in particolare delle Norme di Attuazione si è cercato di utilizzare schemi semplici in modo tale da consentire una lettura ed una interpretazione semplici pur nella maggior complessità della strumentazione del PGT rispetto al Piano Regolatore conosciuto e applicato dal 1997.

3.1 – I sistemi

Il Piano delle Regole si articola in tre Sistemi principali:

- Il sistema della mobilità e dei servizi
- Il sistema insediativo urbano
- Il sistema ambientale e paesaggistico

Il sistema della mobilità e dei servizi costituisce l'elemento di raccordo con il Piano dei Servizi nel quale vengono disciplinati nel dettaglio gli aspetti riguardanti la realizzazione e la gestione degli elementi infrastrutturali

Il sistema insediativo definisce i diversi Ambiti Urbani, di completamento e di nuova edificazione di cui si compone la struttura insediativa del territorio oggetto di trasformazione.

Il sistema ambientale e paesaggistico individua le diverse componenti del territorio in cui sono previsti interventi e azioni svolte esclusivamente alla tutela, conservazione e valorizzazione degli ambiti individuati nella loro connotazione prevalente ambientale e paesaggistica.

3.2 – Il sistema della mobilità e dei servizi

Rinviando per ogni necessario dettaglio al Piano dei Servizi, si ritiene importante tracciare il quadro infrastrutturale della mobilità che come noto costituisce il sistema connettivo territoriale e l'elemento lungo il quale si rilevano le più importanti occasione di rinnovo e di riqualificazione del sistema insediativo.

La struttura della viabilità si articola in tre sottosistemi:

- **Viabilità primaria:** la rete che collega il territorio di Zogno con la città e il territorio provinciale e lombardo. Il Piano delle Regole in proposito riporta le previsioni di carattere sovralocale ed in particolare la variante alla ex ss 470 che scavalca l'intero ambito urbano con un tracciato parte in galleria e parte a cielo libero. Provenendo da Bergamo appena fuori dalla galleria in località Grotte delle Meraviglie sale verso monte e dopo uno sviluppo in gran parte in galleria sbocca a monte di Ambria in località Madonna del Lavello. La variante costituisce sotto il profilo viabilistico un intervento di

rilevante importanza strategica per l'intera Valle Brembana ed in particolare per Zogno che risolverà il grave problema dell'attraversamento dell'ambito urbano ed al tempo stesso con il raccordo previsto per il Monte consentirà il collegamento diretto degli abitati sul Monte di Zogno con la viabilità primaria senza dover gravare esclusivamente sul Centro Storico di Zogno.

Si tratta dunque di un fatto decisivo non solo sotto il profilo viabilistico ma anche sotto il profilo prettamente urbanistico che consentirà di dare avvio alla soluzione di problematiche quali la riqualificazione del viale di accesso a Zogno (Ambito Strategico "La Porta di Zogno") e una vera politica di valorizzazione del Centro Storico di Zogno.

- **Viabilità secondaria:** è la rete viaria che collega il territorio di Zogno con tutti gli altri Comuni contermini all'esterno della viabilità primaria. Si tratta dei collegamenti con gli altri Comuni quali Sedrina e Brembilla a sud, la Valle Serina a nord e Salmeggia e la Valle Seriana a nord/est. In questo settore le maggiori novità riguardano l'obiettivo di predisporre un collegamento diretto da Miragolo verso Selvino attraverso un Accordo di Programma nel quale coinvolgere la Provincia di Bergamo e i diversi Comuni interessati.
- **Viabilità secondaria locale:** quella che costituisce il sistema connettivo comunale che serve il centro urbano e tutte le frazioni e gli agglomerati sparsi. In questo ambito il PGT prevede il maggiore sforzo programmatico e realizzativo per risolvere soprattutto il problema degli attraversamenti delle frazioni di Stabello ed Endenna.

Per Stabello si prevede il completamento della circonvallazione verso valle in prolungamento della via Ere sovrappassando la valle di Camanecchio per ricollegarsi con la strada per Sedrina.

Per Endenna si sono dovuti risolvere due problemi: il primo riguardante la zona di Malpasso caratterizzata da una viabilità tortuosa e non modificabile, il secondo quello relativo all'attraversamento dell'abitato di Endenna Centro.

Nel primo caso si sono previste due diverse soluzioni non alternative e che possono coesistere.

Da un lato collegare la viabilità attuale in località Malpasso con la via Centro, come prestazione pubblica dell'Ambito di Trasformazione n. 05 e dall'altro evitare la zona di Malpasso collegando direttamente la strada di accesso al Centro Sportivo con la nuova strada in corso di ultimazione che da Camanaghè conduce ad Ambria.

Anche per scavalcare l'intero abitato di Endenna si prevedono due soluzioni: la prima ricalca la strada già prevista dal P.R.G. che parte dalla via Centro in prossimità del campo sportivo dell'Oratorio e raggiunge la zona sud dell'abitato di Braccamolino (AT.06 e Permesso di costruire condizionato) mentre la seconda più radicale parte dalla nuova strada per Ambria e si ricollega alla strada per Somendenna in località Braccamolino.

Ulteriori interventi diffusi nel territorio la cui realizzazione in molti casi è attribuita ad interventi di nuova edificazione punta a risolvere problemi viabilistici di livello prettamente locale.

3.3 – Il sistema insediativo urbano

Il sistema insediativo urbano è stato classificato in diversi Ambiti definiti sulla base delle caratteristiche insediative.

Gli Ambiti classificati sono i seguenti:

Prevalente destinazione residenziale

a) Centri e nuclei storici

I Centri storici classificati e disciplinati da una apposita normativa e da una schedatura delle Unità Minime di Intervento sono 16:

A – Zogno Centro

B – Carubbo

C₁ - San Cipriano

C₂ – San Sebastiano

C₃ – Colorita

D – Contrada Angelini

F – Somendenna

G– Grimoldo

H – Grumello de' Zanchi

I – Caorsone

L – Complatto

M – Castegnone

N – Altemarie

N – Ripa

O – Piazza Martina

Q – Stabello

Gli interventi in questi ambiti, in attesa della formazione di appositi Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, è disciplinata dalle Norme di Attuazione ed in particolare dalle schede che riguardano ogni singola Unità minima di intervento, di norma coincidente con il singolo edificio.

Sono soggetti alle stesse normative di tutela storico-architettonica gli *Edifici soggetti a conservazione* ricadenti in qualunque ambito per i quali sono stati riconosciuti valori importanti per la cultura e la memoria storica dei luoghi.

b) Zone di Recupero

Le Zone di recupero sono Ambiti già edificati nei quali permangono i caratteri insediativi storici anche se in parte trasformati da interventi recenti.

La disciplina di Piano consolida l'edificazione esistente allo stato di fatto con possibilità di interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 27 della legge 457/78.

Con la approvazione di Piani di Recupero estesi ad almeno due unità è consentita la ristrutturazione urbanistica con incremento della volumetria esistente fino ad un massimo del 10%.

c) Ambiti Urbani

Sono stati riconosciuti come Ambiti urbani quelle parti di territorio in prevalenza già edificato di impianto recente (dal secondo dopoguerra in poi) con differenti indici di edificazione.

Gli Ambiti classificati sono quattro:

- Alta densità (AD)
- Media densità (MD)
- Bassa densità di primo livello (BD1)
- Bassa densità di secondo livello (BD2)

In essi sono consentite tutte le tipologie di intervento nel rispetto dei limiti di densità previsti dalle Norme di Attuazione.

Gli edifici esistenti che sono caratterizzati da indici edilizi maggiori (densità edilizia, altezza ecc) sono consolidati allo stato di fatto e per essi sono consentiti tutti gli interventi ad eccezione della demolizione e ricostruzione.

d) Ambiti di nuova edificazione (NE)

Il Piano prevede la realizzazione di singoli edifici sia nell'ambito del centro urbano consolidato che nelle immediate adiacenze degli ambiti urbani. Trattasi di realizzazioni disciplinate da singole schede di intervento allegate alla normativa di attuazione nelle quali oltre alla dimensioni massime raggiungibili sono dettate prescrizioni riguardanti la realizzazione di viabilità di accesso e parcheggi di uso pubblico.

e) Permessi di costruire condizionati

Negli Ambiti urbani sono stati identificati alcuni piccoli comparti soggetti ad edificazione diretta che sono condizionati alla esistenza di opere di urbanizzazione identificate nelle schede di intervento allegate alle Norme di Attuazione.

d) Edifici non connessi alla agricoltura

Trattasi di edifici contrassegnati da apposito simbolo grafico esterni al perimetro degli ambiti urbani ma in diretta prossimità degli stessi per i quali non sussistono le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli e che possono essere trasformati, qualora non lo fossero già, in edifici a destinazione residenziale o con essa compatibile.

A destinazione mista

Trattasi di Ambiti a diversa destinazione d'uso ma consolidati allo stato di fatto. Per essi sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti ad eccezione della demolizione e ricostruzione.

A destinazione produttiva

a) Ambiti urbani del sistema produttivo (IA)

In questi ambiti sono ricomprese la parti di territorio destinate a costruzioni di tipo industriale e artigianale nelle quali è consentita la realizzazione di interventi sia liberi che condizionati nei limiti di densità e altezza previsti dalla Norme di Attuazione.

b) Ambiti urbani produttivi di deposito (D)

Comprendono le aree destinate ai depositi edili che il Piano consolida allo stato di fatto.

c) *Ambiti urbani turistico-ricettivi(TU)*

Riguardano aree edificate e non destinate alla realizzazione o all'ampliamento di edifici a specifica destinazione turistico-ricettiva. Si richiamano in particolare gli interventi di ampliamento e riqualificazione e di nuova edificazione previsti lungo il corso del Brembo (Tiolo e Acquada) e di nuovo impianto in via Donatori di sangue e particolarmente in due interventi via Locatelli destinati a riqualificare il centro e la zona sud di accesso al paese dopo l'apertura della variante di monte.

Di conferma dei Piani Attuativi vigenti

Tutti i Piani Attuativi Vigenti approvati ed i Piani di Lottizzazione convenzionati ed in fase di realizzazione vengono confermati nelle loro previsioni. Il Piano ne prevede l'integrale realizzazione sia per quanto riguarda le edificazioni che le attrezzature ed i servizi pubblici a prescindere dalla scadenza dei termini di validità. Alla decorrenza dei termini di validità le previsioni planivolumetriche e le attrezzature non realizzate diverranno specifiche previsioni di P.G.T.

3.4 – Il sistema ambientale e paesaggistico

Il Sistema degli ambiti non oggetto di trasformazione rappresenta la parte preponderante del territorio (90% circa) ed è costituito:

- a) Ambiti del paesaggio agrario montano
- b) Ambito del PLIS del Canto alto e del Canto Basso
- c) Ambiti di Elevata naturalità
- d) Fasce di rispetto e arretramento

a) Ambiti del paesaggio agrario montano

Il Piano identifica in un'unica classificazione tutte le aree esterne agli Ambiti urbani consolidati ed alle nuove edificazioni le aree agricole, quelle boschive e le aree paranaturali (quelle di alta quota o caratterizzate da situazioni che impediscono sia l'allineamento della vegetazione boschiva che pratiche colturali).

Per ciascuna delle categorie cartografate il Piano definisce le possibilità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti con l'obiettivo preminente di salvaguardare e valorizzare attraverso interventi di riqualificazione il paesaggio e l'ambiente privilegiando l'attività agricola professionale e non professionale.

b) Ambito del PLIS del Canto alto e del Canto Basso

In coerenza con le previsioni del Documento di Piano il Piano delle Regole identifica le aree del Parco Locale di Interesse Sovracomunale da sottoporre a pianificazione attuativa con finalità di valorizzazione paesistica.

Fino alla approvazione del Piano Attuativo che dovrà tra l'altro definire l'esatto perimetro delle aree da assoggettare a pianificazione paesistica, si applicano le disposizioni normative degli Ambiti di Elevata Naturalità con divieto di alterazione dello stato dei luoghi così come previsto dalla Normativa di attuazione modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

c) Ambiti di Elevata Naturalità

Sono ambiti identificati nella cartografia del Piano delle Regole in scala 1/5000 quelle aree appartenenti agli *Ambiti del paesaggio agrario montano* e del *PLIS* che sono caratterizzate da un elevato grado di naturalità e che devono essere tutelate in conformità alle direttive emanate dalla Regione con il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

d) Fasce di rispetto e arretramento

Sono aree ricadenti in pressochè tutti gli ambiti in prevalenza urbani, nelle quali è vietata qualunque edificazione e l'edilizia esistente è consolidata allo stato di fatto.

4 – IL PIANO DELLE REGOLE – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Come già accennato il tema del dimensionamento del nuovo P.G.T. è stato affrontato nel Documento di Piano che definisce i limiti entro i quali il Piano delle Regole deve contenere le proprie previsioni.

Ciò riguarda in particolare gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti Urbani consolidati.

La capacità insediativa teorica massima fissata dal Documento di Piano e richiamata nel capitolo 2 della presente relazione, è stata ampiamente rispettata dal Piano delle Regole per tutte le tipologie di destinazione d'uso ed in particolare per gli insediamenti a prevalente destinazione residenziale e per le attività commerciali.

Per queste ultime tipologie di intervento è utile una più approfondita disamina e ciò anche in relazione alla necessità di definire quali varianti al PGT comporteranno una contestuale Valutazione Ambientale Strategica.

Ambiti a prevalente destinazione d'uso residenziale

Il valore della capacità insediativa teorica che il Documento di Piano ha stabilito come capacità di sviluppo decennale è compresa tra i 156.000 e i 226.000 mc.

La volumetria realizzabile comprende sia le quantità definite negli Ambiti di Trasformazione che quelle risultanti dalle aree di completamento e dalle nuove edificazioni (NE).

Nella seguente tabella di verifica sono riportati i valori desunti dal Documento di Piano e dalle tavole di Piano delle Regole nonché dalle schede delle N.E. allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole così come risultano computando le volumetrie in diminuzione ed in aggiunta previste nei diversi Ambiti a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Poiché la capacità insediativa è stata definita in termini di superficie lorda di pavimento per il calcolo del volume è stato applicato alla slp il moltiplicatore 3.

AMBITI	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN TERMINI DI VOLUME mc.
Ambiti di trasformazione (Documento di Piano)	
AT. 01 (soppresso in accoglimento delle osservazioni)	
AT. 03 – via Polli/via XXIV maggio	500
AT. 04 – via XXIV maggio/Pzza IV novembre	4.500
AT. 05 – Malpasso/Endenna	18.000
AT. 06 – Endenna nord	6.000
AT. 10 - Inzogno	13.500
AT. 11 - Lallio	6.000
Totale Ambiti di trasformazione (DdP)	48.500

Ambiti urbani e periurbani (Piano delle Regole)	
AREE DI COMPLETAMENTO (Ambiti Urbani) compresi i Permessi di costruire condizionati	113.730
N.E.	29.540
P.L. CONVENZIONATI (parte non realizzata)	14.331
Totale Ambiti Urbani (PdR)	157.601
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	206.101

Dalla lettura della tabella si evidenzia che a seguito dell'accoglimento delle osservazioni:

- la capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione che sono come noto soggetti alla preventiva formazione di Piani Attutivi e a Permessi di costruire convenzionati rappresenta circa il 23,5% del totale
- le Nuove Edificazioni (NE) anch'esse soggette a permessi di costruire condizionati sono circa l'14,3% %
- gli interventi di completamento in Ambiti urbani ma sottoposti a Permessi di costruire convenzionati sono il 41,2 % circa
- gli interventi di completamento non sottoposti a condizioni particolari o convenzioni rappresentano il 14 % circa del totale.
- gli interventi di completamento dei PL convenzionati assommano a circa il 7%

Nel complesso circa i 4/5 delle aree edificabili sono totalmente o parzialmente urbanizzate mentre il quinto rimanente è rappresentato da Ambiti di Trasformazione in aree non urbanizzate.

In termini di superficie territoriale l'espansione dell'edificato non urbanizzato, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con la soppressione dell'Ambito di Trasformazione 01 rappresenta circa il 5,5 per mille della superficie territoriale (meno di 20 ettari sul totale di 3476 ettari) ed è pressochè esclusivamente rappresentato dagli Ambiti di trasformazione. Di questi circa 20 ettari oltre 8 sono rappresentati dall'Ambito AT07 della Madonna del Lavello, come noto connesso allo svincolo a monte della variante alla ex ss 470.

Nella fase di gestione del PGT, rispetto al fabbisogno massimo di volume residenziale stabilito dal Documento di Piano in 226.000 mc. sarà possibile rispondere a nuove esigenze sopravvenute prevedendo un ampliamento della capacità insediativa di Piano attraverso la approvazione di varianti riguardanti funzioni in prevalenza residenziale per un massimo di 20.000 mc. circa.

Entro questi limiti le varianti non richiederanno di necessità la riformulazione del Documento di Piano e l'esperimento di una nuova procedura di VAS.

Per quanto riguarda la dotazione di aree a standard il riferimento quantitativo per il Piano dei Servizi è il seguente:

- capacità insediativa in termini di abitanti reali al 2021 9.300 abitanti (70% della capacità insediativa totale)

-
- capacità insediativa teorica per abitanti temporanei abitanti 2.628 (20% della capacità insediativa totale)
 - vani non occupati per pessime condizioni di conservazione e per vuoto fisiologico. 1315 (10% del totale). Per quest'ultima quota non è necessario predisporre aree a standard.

Ambiti per attività Commerciali

Il Piano delle Regole conferma gli indirizzi assunti con il Documento di Piano che prevede:

- la promozione della rete commerciale di vicinato per superfici di vendita non superiori a mq. 150
- il contenimento delle superfici di vendita per strutture commerciali di media distribuzione che per le nuove aperture, non potranno superare la superficie di vendita di mq. 400 cadauno
- il divieto di aprire sull'intero territorio superfici commerciali di grande distribuzione e di Supermercati.

Nel settore commerciale le scelte sono state orientate in modo appropriato dalla più approfondita conoscenza del settore commerciale sia delle situazione in essere che dai programmi di sviluppo attivati con del Distretto del Commercio *"La porta della Valle Brembana!"* (Zogno, Sedrina e Brembilla).

Ambiti per attività Turistico-Ricettive

Il Piano delle Regole, in coerenza con gli indirizzi del Documento di Piano affronta la tematica dello sviluppo turistico con tre diverse tipologie di intervento:

- il miglioramento della qualità ambientale del territorio e di salvaguardia degli Ambiti a prevalente vocazione naturalistica con una migliore definizione delle aree di Elevata Naturalità e soprattutto con la previsione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Canto alto e Canto basso. Il Piano, in attesa della definizione di uno specifico P.P. a prevalente contenuto paesistico, sottopone a specifica tutela un ambito territoriale di oltre 509 ettari che confina per larga parte con il Parco Regionale dei Colli di Bergamo e attua una specifica previsione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- la promozione di nuovi interventi nel settore turistico ricettivo con le possibilità di ampliamento e adeguamento dell'unica struttura esistente integrate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con nuovi Ambiti sia urbani (in particolare su via Locatelli in prossimità della nuova rotatoria prevista dalla Provincia prima dell'entrata in galleria e in via Donatori di Sangue) che periurbani in località Prisa bassa che si aggiunge alle due nuove strutture in località Acquada e Romacolo
- specifiche normative che consentono l'ampliamento e la riqualificazione delle attività di ristorazione esistenti anche a prescindere dal rispetto dei limiti insediativi di Piano e, soprattutto, favorendo l'insediamento di una ricettività diffusa non invasiva di turismo rurale sul vasto territorio agro-forestale.

Ambiti per attività produttive

Anche nel settore produttivo il Piano delle Regole attua gli indirizzi e le direttive del Documento di Piano attraverso:

-
- la riqualificazione e l'ammodernamento delle strutture produttive industriali dismesse in particolare quelle della Piana di Zogno dove si prevede la ristrutturazione urbanistica di insediamenti già industriali per realizzare strutture di tipo artigianale;
 - la conferma e il potenziamento del polo di Ambria nell'area delle Madonna del Lavello in prossimità dello sbocco verso nord della variante alla ex ss 470.

5 – IL PIANO DELLE REGOLE – LA FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA PER LE AZIONI DI PIANO - LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE – IL RETICOLO IDRICO

Fattibilità geologica e sismica

Il Piano delle Regole è corredato dallo Studio geologico-sismico prescritto dalla legge regionale 12/005 redatto dai geologi dott. Corrado Reguzzi con Studio in Villa d'Almè e dott. Carletto Bertuletti con Studio in Bergamo.

Lo Studio geologico di dettaglio si è concluso con la determinazione delle Classi di Fattibilità geologica, idraulica e sismica che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'apparato normativo del PGT con valore cogente per qualunque intervento trasformativo che si vuole attuare sull'intero territorio comunale.

La normativa di attuazione del Piano delle Regole costituisce lo strumento per guidare la realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione territoriale nel quadro degli obiettivi e degli indirizzi determinati dal Documento di Piano.

Pur dovendo attuare una disciplina dettata da nuove disposizioni legislative, si è operato in modo da dare una continuità ai modelli normativi già in atto con il PRG.

Per quanto riguarda il riferimento per il calcolo della capacità insediativa, il Piano adotta un nuovo sistema che garantisce di misurare in modo più aderente alla realtà l'effettiva insediabilità.

In luogo del volume vuoto per pieno attuale metodo di misura previsto dal PRG, la capacità insediativa viene calcolata con riferimento alla **superficie lorda di pavimento** che è quella effettivamente *abitabile* con esclusione quindi di vani scala e ascensori, porticati e loggiati e spazi comunque accessori

Reticolo Idrico Minore

Il Comune di Zogno con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 luglio 2010 ha approvato il Reticolo Idrico Minore che comprende una regolamentazione di tipo edilizio e urbanistico che viene assunta all'interno del sistema di regolamentazione del Piano di Governo del Territorio.

In sede di verifica operata a seguito delle osservazioni, si è adeguata la disciplina dei canali artificiali costituenti derivazioni per la produzione idroelettrica in coerenza con quanto definito dallo STER per il confinante Comune di San Pellegrino Terme.

6 I DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole oltre che dalla presente Relazione è costituito dai seguenti elaborati

- 1) Tavole di Piano alla scala 1/2000 (n. 28)
- 2) Tavole in scala 1/5000 (n. 4) con l'individuazione delle aree di elevata naturalità e del reticolo idrico.
- 3) Tavola in scala 1/10.000 con l'individuazione delle classi di sensibilità paesistica.
- 4) Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano tavole a-b-c-d in scala 1/5000 e tavole e, f, g, h, i, l, m, n in scala 1/2000
- 5) Tavole del Piano delle Regole dei Centri e Nuclei storici in scala 1/1000 con la definizione dei gradi di intervento unitamente alle schede di ogni unità minima di intervento distinte per ogni singolo nucleo:
 - Tav. A – Zogno Centro
 - Tav. B – Carubbo
 - Tav. C₁ - San Cipriano
 - Tav. C₂ – San Sebastiano
 - Tav. C₃ – Colorita
 - Tav. D – Contrada Angelini
 - Tav. F – Somendenna
 - Tav. G – Grimoldo
 - Tav. H – Grumello de' Zanchi
 - Tav. I – Caorsone
 - Tav. L – Complatto
 - Tav. M – Castegnone
 - Tav. N – Altemarie
 - Tav. N – Ripa
 - Tav. O – Piazza Martina
 - Tav. Q – Stabello
- 6) Norme tecniche per l'attuazione del PdR (corredata dagli elaborati planimetrici riguardanti le Nuove edificazioni (NE) e i Permessi di costruire Condizionati (PC)

Il Piano di Governo del Territorio è stato elaborato dal Gruppo di lavoro costituito da:

- arch. GiovanniB. De Vecchi, Coordinatore, e arch. Marco De Vecchi dello Studio di architettura, urbanistica e progettazione ambientale con sede in Curno (BG)
- dott. Contardo Crotti con Studio in Alzano Lombardo (BG) (VAS, Ambiente)
- dott. Roberto Tizzone con Studio in Bergamo (Classificazione acustica)
- geologi dott. Corrado Reguzzi e dott. Carletto Bertuletti con Studio in Villa d'Almè (BG) (Studio geologico)

Hanno collaborato:

- arch. Barbara Bergamaschi (elaborazioni sui Centri Storici)
- p.a. Fabrizio Rinaldi (agricoltura e paesaggio)
- geom. Mauro Zerri e Alessandro Arabia (analisi urbanistica ed elaborazioni grafiche).

7 - CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI E RETTIFICHE NON COSTITUENTI VARIANTE

Nel corso del procedimento di introduzione delle modifiche apportate in sede di approvazione definitiva con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 3 novembre 2011, sono stati rilevati errori materiali nei testi di alcune controdeduzioni alle osservazioni e imperfezioni nel testo e nelle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

E' stato pertanto attivato il processo di correzione degli errori materiali rilevati e di rettifica di alcuni documenti che non comportano varianti allo strumento urbanistico e ciò in attuazione di quanto esplicitamente previsto dall'art. 13 comma 14 bis della legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Per quel che riguarda il Piano delle Regole la correzione degli errori materiali e delle rettifiche non costituenti variante, rilevabili in dettaglio dalla Relazione Illustrativa in data 16 gennaio 2012 allegata al provvedimento sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale, hanno riguardato i seguenti elaborati:

- 1) Tavole di Piano alla scala 1/2000 (n. 28)
- 2) Tavole in scala 1/5000 (n. 4) con l'individuazione delle aree di elevata naturalità
- 5) Tavole del Piano delle Regole dei Centri e Nuclei storici in scala 1/1000 con la definizione dei gradi di intervento:
Tav. C₁ - San Cipriano
- 6) Norme tecniche per l'attuazione del PdR (corredata dagli elaborati planimetrici riguardanti le Nuove edificazioni (NE) e i Permessi di costruire Condizionati (PC)
Relazione illustrativa

:Curno – Zogno: 3 novembre 2011/16 gennaio 2012

IL COORDINATORE DEL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

(dott. arch. GiovanniB. De Vecchi)