



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12
e successive modifiche ed integrazioni

Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP - 2013

PIANO DELLE REGOLE

R.3

Relazione del Piano delle Regole

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Pian. Francesca Bondioni

Arch. Raffaella Camisani

Arch. Fabio Facchetti

Arch. Valentina Fioramanti

Matteo Rizzi

CONSULENTI

Dott. Davide Gerevini

Dott. Agr. Diego Balduzzi

Dott. Agr. Gianpietro Bara

2 0 1 2

(ns. rif. 244-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

INDICE

INTRODUZIONE	2
I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE	4
LE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	4
1 - LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	5
2 - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	6
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	6
IL SISTEMA DEL TESSUTO URBANO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	8
IL SISTEMA DEL TESSUTO URBANO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO O COMMERCIALE	10
COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO O IN ITINERE	10
3 - GLI AMBITI DEL TESSUTO EXTRAURBANO	11
AMBITI AGRICOLI	11
EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	12
ALTRI AMBITI DEL TESSUTO EXTRA URBANO	12

Introduzione

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale: concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili, incluse le aree destinate all'agricoltura.

Tale strumento esamina, valuta e disciplina qualsiasi intervento che comporti modifiche urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, ad eccezione:

- degli ambiti di trasformazione, i quali si attuano secondo i criteri, anche insediativi e morfologici, normati dal Documento di Piano;
- dei servizi pubblici o di interesse pubblico, normati dalle specifiche prescrizioni del Piano dei Servizi.

Sono fatti propri gli indirizzi e gli obiettivi strategici definiti dal Documento di Piano.

I contenuti del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. e i. :

"1. Il piano delle regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

2) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico - artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si

intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. *Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- d) altezze massime e minime;*
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;*
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali (lettera così modificata dalla LR n. 4 del 2008).*

4. *Il piano delle regole:*

a) per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*

b) per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5. *Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

6. *Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile*.*

Le tavole “Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale” (R.1.1 in scala 1:5.000, R.1.2a-b, in scala 1:2.000) individuano:

- nuclei di antica formazione;
- ambiti a destinazione prevalentemente residenziale;
- ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto;
- verde urbano di salvaguardia;
- ambiti a destinazione prevalentemente produttiva;
- attività produttive/commerciali con depositi a cielo aperto;
- ambito territoriale estrattivo;
- ambiti per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);
- ambiti per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale (Documento di Piano);
- ambiti di trasformazione per servizi pubblici integrati (Documento di Piano);
- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti agro-silvo-pastorali;
- ambiti rurali di tutela dell'abitato;
- ambito funzionale alla futura costituzione del Parco tematico del Cerreto;
- aree di tutela della ZPS IT 2060401 – Parco Regionale delle Orobie Bergamasche;
- comparti soggetti a normativa particolareggiata (Piano delle Regole);
- comparti soggetti a piano attuativo convenzionato o in itinere;
- vincoli infrastrutturali (fasce di rispetto stradale, fasce di rispetto dei depuratori, fasce di rispetto cimiteriale);
- aree di interesse storico-archeologico.

Finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR), per il territorio comunale di Ossimo si pone le seguenti finalità:

- individuazione di criteri di riqualificazione dell'edificato esistente attraverso disposizioni normative specifiche;
- individuazione di ambiti agricoli produttivi in cui tutelare la produttività agricola e le attività connesse;
- salvaguardia e riqualificazione degli elementi della rete ecologica presenti nel territorio comunale;
- tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato esistente, con particolare riferimento ai centri storici, anche attraverso una specifica normativa;
- tutela e recupero delle testimonianze storiche presenti sul territorio.

Le norme del Piano delle Regole

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole disciplinano gli interventi nel tessuto urbano consolidato e negli ambiti agricoli.

Le nuove norme utilizzano la superficie lorda di pavimento (Slp) come parametro da utilizzare per l'individuazione della quantità edificabile in sostituzione del volume.

Le norme che definiscono le modalità per l'esame paesistico dei progetti sono invece contenute nell'elaborato "Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica" (P.2.6).

1 - Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, recepisce i vincoli di tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

- agli immobili soggetti a vincolo monumentale (art.10 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);
- alle aree definite come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo e soggette a vincolo ambientale (art.142 del D. Lgs. 42/2004) ove presenti.

Gli elaborati grafici e testuali con contenuti paesaggistici ed ecologici sono:

- P.1b.1-2: Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura;
- P.1b.3: Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano;
- P.1b.3a – R.2.a: Nuclei di antica formazione: soglie storiche;
- P.1b.4a-g: Il sistema urbano – numero di piani, tipologia edilizia, grado di utilizzazione, stato di conservazione, destinazioni d'uso del piano terra e degli altri piani, indici fondiari, rapporti copertura ed indici di utilizzazione fondiaria per isolati;
- P.1b.5: Il sistema dei vincoli;
- P.1b.6a: Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – Visuali;
- P.1b.6b: Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio;
- P.1b.6c: Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche;
- P.1b.8: Schema di REC – Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta
- P.2.5-R.5: Classi di sensibilità paesistica;
- S.6 – R.6: Carta della Rete Ecologica Comunale.

2 - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole individua comparti residenziali che, per collocazione, dimensioni ed altre caratteristiche appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi liberi da edificazione.

Il rilievo dell'edificato esistente ha permesso di stabilire l'esatta consistenza della porzione abitata del territorio.

Nell'analisi di approfondimento sullo stato degli edifici esistenti sono stati valutati:

- il numero di piani;
- il grado di utilizzazione;
- la tipologia edilizia;
- lo stato di conservazione;
- la destinazione d'uso dei diversi piani;
- il rapporto di copertura per isolati;
- l'indice fondiario per isolati;
- l'indice di utilizzazione fondiaria per isolati.

Sulla base degli elementi di approfondimento sopra riportati sono state valutate le caratteristiche qualitative e quantitative dell'edificato esistente oltre che la densità edilizia di tutte le porzioni di territorio.

Nuclei di antica formazione

L'indagine conoscitiva approfondita per i nuclei di antica formazione è stata finalizzata alla tutela di tutti gli ambiti di valore storico attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce le modalità di intervento da attuare.

La metodologia di indagine si è articolata in tre fasi:

- analisi dello stato di fatto;
- determinazione del perimetro dei nuclei di antica formazione;
- elaborazione di una normativa specifica.

Il rilievo dei nuclei di antica formazione ha visto l'intreccio di procedure differenti:

- analisi ex-situ di fonti storiche: si è utilizzata la documentazione cartografica presente all'Archivio di Stato, che comprende i catasti di origine storica oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Ossimo;
- analisi in situ dell'edificato: rilievo diretto condotto per tutti gli edifici (appartenenti a nuclei di antica formazione e non);
- determinazione del perimetro dei nuclei di antica formazione: durante il processo di rilievo e di analisi si è focalizzata l'attenzione sulla definizione dei limiti dei nuclei di antica formazione in relazione al tessuto circostante, operando la definizione dei perimetri, escludendo le aree profondamente in contrasto con la

struttura storica complessiva ed includendo zone in grado di rientrare negli ambiti storici, quali, broli, , viabilità storica, piazze o altri vuoti urbani di origine storica. In tal modo è stato possibile determinare un tessuto con peculiarità definite, costituito da un'alternanza di pieni e vuoti di origine storica.

L'analisi dei nuclei di antica formazione è finalizzata all'individuazione di interventi volti ad un migliore utilizzo del patrimonio abitativo e alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico.

Infatti, attraverso il rilievo, si è potuto innanzitutto stabilire lo stato di conservazione dei nuclei storici, con particolare attenzione per le emergenze e per gli scenari caratterizzati da alterazioni profonde e incoerenza con il contesto.

Solo in questo modo si sono potuti pianificare i giusti interventi a cui sottoporre non solo il singolo fabbricato, ma anche interi complessi edificati per garantire la tutela complessiva mantenendone o ripristinandone l'identità storica originaria.

A tal proposito, per ciascun edificio è stata stabilita una modalità di intervento, che tenesse conto di:

- l'interesse storico-culturale;
- la valenza tipologica;
- il valore ambientale;
- la destinazione d'uso;
- le trasformazioni strutturali a cui è stato sottoposto nel corso degli anni il fabbricato stesso.

Conseguentemente al lavoro sopra descritto, sono state individuate diverse categorie tipologiche di intervento associate a specifiche norme:

- Categoria A1 - Edifici di valore monumentale e testimoniale: sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico, soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;
- Categoria A2 - Fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico: sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile;
- Categoria A3 - Edifici di valore storico e ambientale: sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata;
- Categoria A3* - Edifici di valore tipologico: sono edifici conformi a quelli individuati nella categoria di cui al punto precedente, per i quali si è individuato un valore tipologico;
- Categoria A4 - Fabbricati già profondamente trasformati, crollati, demoliti o nuovi privi di valore ambientale: rientrano in questa categoria anche gli immobili quasi totalmente crollati nel tempo o demoliti a seguito di ordinanza sindacale per problemi di pubblica incolumità;
- Categoria A4* - Fabbricati nuovi privi di valore ambientale: sono edifici conformi a quelli individuati nella categoria di cui al punto precedente, inclusi all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione in base a criteri di omogeneità territoriale;

- Categoria A5 - Fabbricati in contrasto con l'ambiente: sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

La tavola R2b "Nuclei di antica formazione – Categorie di intervento" (in scala 1:1000) individua gli edifici in base alle categorie sopra descritte.

E' stata infine redatta una norma specifica (art. 4.8 c.18 " Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione") finalizzata a favorire interventi di recupero edilizio e funzionale all'interno dei nuclei stessi, anche attraverso operazioni edilizie ed urbanistiche che prevedano la demolizione e la traslazione della volumetria preesistente in altro sito di volumetrie prive di valore storico-testimoniale.

Il Piano delle Regole individua comparti soggetti a normativa particolareggiata anche all'interno dei nuclei di antica formazione. Di seguito una sintetica descrizione dei contenuti e degli obiettivi per il comparto individuato:

- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 1 dal Piano delle Regole
All'interno del perimetro appositamente individuato dalle tavole del Piano delle Regole. è ammessa la realizzazione di una capacità edificatoria pari a 1.000,00 mq di slp a destinazione residenziale (esclusivamente nell'area non individuata come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale). Sono ammesse, nel limite massimo del 30% della slp ammissibile, anche le seguenti destinazioni d'uso: esercizi di vicinato, pubblici esercizi, terziario. Non sono ammesse altre destinazioni d'uso. L'altezza massima prevista per la nuova edificazione è di 7,50 m: comunque i nuovi edifici non potranno essere di altezza superiore a quella degli edifici limitrofi. L'attuazione del comparto è soggetta a piano di lottizzazione di iniziativa privata ed al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'area individuata come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è soggetta a cessione gratuita alla pubblica amministrazione ancorché in quantità superiore a quanto previsto dall'art. 3.6 delle NTA.

Il sistema del tessuto urbano prevalentemente residenziale

Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzato a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, solo negli ultimi decenni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

Gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato si distinguono in:

- ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, che qualificano il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale costituitosi a partire dalla seconda metà del '900. Prevalentemente in attiguità ai nuclei fondativi, la struttura esistente è caratterizzata da fabbricati edificati in assenza di un preventivo progetto unitario esteso e, in ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente. Diversamente, nelle aree maggiormente decentrate e di costituzione più recente, la forma urbana è caratterizzata da soluzioni planivolumetriche ed architettoniche maggiormente contestualizzate e coerenti, risultato di una pianificazione urbanistica attuativa. Per tali ambiti territoriali il Piano

prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa. (indice di utilizzazione fondiaria 0,35 mq/mq ampliabile fino a 0,40mq/mq tramite acquisizione di S.I.p. dal Registro dei Diritti Edificatori);

- ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto. Il piano individua con tali ambiti il tessuto residenziale di recente costituzione formatosi attraverso addizioni alla trama preesistente da ascrivere a progettazioni puntuali prevalentemente scese da una logica pianificatoria attuativa o di contesto. La composizione urbana delineata da tali episodi edilizi determina un tessuto edificato di tipo rado, spesso privo di una logica occupazionale strutturata, laddove – nel rapporto tra le volumetrie esistenti e le relative pertinenze – la conformazione della trama evidenzia situazioni di vuoto urbano. Pertanto, oltre che prevedere il consolidamento delle realtà preesistenti, per tali ambiti, il Piano propone il completamento finalizzato al ricompattamento del tessuto urbano consolidato mediante la possibilità di trasferire, nei lotti liberi, le potenzialità edificatorie commerciabili dal Registro dei Diritti Edificatori e quelle maturabili a seguito di azioni di riqualificazione urbana o in virtù di interventi/cessioni di interesse pubblico o altre azioni ai sensi dei contenuti di cui all'articolo 2.10 delle NTA. Per "lotti liberi" si devono intendere il singolo mappale o gruppo di mappali completamente ineditati e già esistenti alla data di adozione del PGT. (per i lotti già interessati da edificazione: indice di utilizzazione fondiaria 0,25 mq/mq ampliabile fino a 0,40mq/mq tramite acquisizione di S.I.p. dal Registro dei Diritti Edificatori – per i lotti liberi: U_f min: 0,30 mq/mq - U_f max: 0,40 mq/mq);
- verde urbano di salvaguardia, col quale il piano individua ambiti territoriali a margine del tessuto urbano consolidato con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Le aree inedificate, pertinenti ad edifici residenziali di recente costruzione, si qualificano come spazi a filtro fra gli insediamenti preesistenti necessari a contenere l'urbanizzato verso le zone a maggior naturalità o rilevanza paesistica. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano, il Piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli. Negli ambiti del Verde urbano di salvaguardia è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde e dei manufatti edificati; viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.

I comparti soggetti a normativa particolareggiata individuati nel Piano delle Regole sono aree soggette a norme particolari ovvero soggetti ad obbligo di stipula di convenzione urbanistica.

Di seguito una sintetica descrizione dei contenuti e degli obiettivi per ogni comparto individuato all'interno del tessuto urbano prevalentemente residenziale:

Comparto n. 3

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 1.960 mq
- U_t = in applicazione dei disposti di cui all'articolo 4.10, comma 6, lettera B, delle NTA (Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto)
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 (Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto)
- **Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.10 (Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto)

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici in cessione sono stabilite nelle quote minime interne al comparto evidenziate nelle cartografie di Piano con destinazione urbanistica SP. L'ubicazione delle stesse, così come rappresentate cartograficamente, è vincolante, fatto salvo che le quantità di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute, calcolate in base ai dettami dell'art. 3.6 delle presenti norme, non risulti inferiore a quanto riportato in cartografia. In tale caso dovranno essere cedute le sole superfici necessarie a soddisfare i parametri di cui all'art. 3.6 delle presenti norme.

Criteri di intervento

Cessione gratuita al Comune dell'area a parcheggio pubblico prevista planimetricamente sulle tavole di PGT.

Il sistema del tessuto urbano prevalentemente produttivo o commerciale

Gli ambiti produttivi o commerciali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo, artigianale e terziario sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

Si distinguono in:

- ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, che comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati in assenza di pianificazione urbanistica attuativa. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse;
- attività produttive/commerciali con depositi a cielo aperto: aree destinate ad attività di deposito, lavorazione, stoccaggio e movimentazione di prodotti commerciabili. Le realtà così classificate affiancano agli edifici funzionali alla produzione, deposito e commercializzazione dei prodotti aree inedificate deputate al solo stoccaggio all'aperto.

Comparti soggetti a piano attuativo convenzionato o in itinere

Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori, ovvero quelli in itinere alla data di adozione del presente PGT e approvati entro la data di approvazione del PGT stesso. Tali ambiti sono individuati da apposito perimetro dalle tavole grafiche del Piano delle Regole.

Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione e per quelli convenzionati o approvati entro la data di approvazione del PGT, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii.

Per i Piani Attuativi in itinere, vale a dire quelli approvati ma non ancora convenzionati entro la data di adozione del presente PGT, valgono le norme, gli indici ed i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente PRG.

Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione e assolti gli obblighi convenzionali, si applicano le norme generali degli ambiti residenziali o produttivi consolidati in cui

sono inserite, ad esclusione del rapporto di copertura e della capacità insediativa (slp o volume) che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo.

3 - Gli ambiti del tessuto extraurbano

Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli sono porzioni del tessuto extraurbano vocate all'uso agricolo. Essi hanno funzioni di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Il carattere e valore dei terreni agricoli dipendono da:

- pedologia dei suoli, dalla quale dipende il diverso grado di attitudine alle operazioni colturali necessarie alle aziende agricole. Il grado di attitudine dei suoli allo spandimento di reflui zootecnici e fanghi da depurazione sono particolarmente importanti in ragione delle recenti direttive in tema di "aree vulnerabili" all'inquinamento da nitrati (provenienti da reflui zootecnici, fanghi e concimazioni azotate di sintesi) e pertanto da sottoporre ad attenzione per quanto riguarda la pianificazione urbanistica relativa a nuovi allevamenti o ampliamento degli esistenti;
- viabilità rurale che rende più o meno accessibili i fondi.

Le analisi condotte hanno preso in considerazione le seguenti fonti:

- base dati di Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali (D.U.S.A.F.);
- carta della capacità d'uso dei suoli;
- carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei reflui zootecnici;
- rilievi diretti.

Al Documento di Piano è inoltre allegata una relazione agronomica.

Il Piano delle Regole individua:

- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti agro-silvo-pastorali;
- ambiti rurali di tutela dell'abitato;

Gli ambiti agricoli produttivi sono le aree in cui l'obiettivo primario è la difesa dell'attività agricola; oltre che degli elementi costitutivi del paesaggio agrario.

Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse da aree boscate, le aree sterili e di pascolo montano.

Il Piano delle Regole classifica negli ambiti rurali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.

Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

La normativa è riferita agli edifici esistenti, intesi come fabbricati dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, non adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola prevista dal Piano delle Regole: ambiti agro-silvo-pastorali, ambiti rurali di tutela dell'abitato e ambiti agricoli produttivi. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace od incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della pubblica amministrazione per l'attività inutilmente svolta. I terreni vincolati nel passato per tale costruzione non possono più concorrere a nuove realizzazioni in ambito agricolo.

Altri ambiti del tessuto extra urbano

Il Piano delle Regole individua altresì:

- ambito funzionale alla futura costituzione del Parco tematico del Cerreto;
- Area di tutela della ZPS IT 2060401 – Parco Regionale delle Orobie Bergamasche;
- Ambito Territoriale Estrattivo;
- Area di interesse storico archeologico.

Con le aree individuate come ambito funzionale alla futura costituzione del Parco tematico del Cerreto, anche in base ad un approccio pianificatorio a scala sia comunale che sovracomunale, si identifica un ambito caratterizzato dalla presenza delle aree ad elevata valenza paesaggistica, ambientale, naturalistica e storico-culturale contraddistinto altresì da connotati morfologici e localizzativi che ne favoriscono le potenzialità fruibili, qualificandolo come luogo d'elevato interesse pubblico in grado di elevare i connotati d'attrattività (locale e sovra locale) del territorio. In relazione a tali connotati di valenza (anche in termini di identità territoriale), il Comune intende promuovere un'iniziativa volta ad una strategia pianificatoria (anche intercomunale) finalizzata al riconoscimento di un ambito di tutela e valorizzazione per le proprie caratteristiche intrinseche. A tal fine, obiettivo prioritario sarà la promozione dell'ambito anche in collaborazione con i Comuni limitrofi, gli Enti e le Associazioni interessate alla tutela ed alla valorizzazione paesistico-ambientale e storico-culturale del territorio.

Il PGT individua come Area di tutela della ZPS IT 2060401 gli ambiti contermini alla ZPS denominata "Parco Regionale delle Orobie Bergamasche" (confinante con il territorio amministrativo comunale di Ossimo), per i quali, in relazione all'obiettivo di tutela della zona di protezione speciale, vengono formulate disposizioni maggiormente restrittive rispetto all'utilizzo ed alla trasformazione dei suoli già normati dalle NTA di cui agli ambiti territoriali di appartenenza e dalle ulteriori norme generali del PGT.

Il PGT individua l'area compresa nell'ambito territoriale estrattivo ATE c06 (settore calcari e carbonati).

Le previsioni contenute nel Piano Provinciale delle Cave e nelle convenzioni stipulate sono prevalenti sulle indicazioni del PGT. Decadute le indicazioni, le norme e le prescrizioni del Piano Provinciale delle Cave e delle convenzioni, valgono le norme di cui all'art. 4.16 "Ambiti rurali di tutela dell'abitato" delle NTA. Saranno comunque sempre ammessi interventi di recupero ambientale, previa autorizzazione degli Enti competenti.

Il Piano di Governo del Territorio individua con le zone di interesse archeologico le aree non specificatamente vincolate da Decreto, ma già oggetto di ritrovamenti puntuali che ne determinano il potenziale interesse archeologico. In ordine ai principi di tutela e salvaguardia del PGT, i luoghi oggetto di ritrovamenti sporadici vengono inglobati in areali di rispetto degli stessi volti a specificare ulteriormente la disciplina urbanistica determinata dagli ambiti territoriali di appartenenza e dalle ulteriori norme generali del PGT. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le Autorità preposte.