

COMUNE DI VILLA DI SERIO
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

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

Collaboratori:

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

Procedimento VAS:

Dott. Arch. SILVIO CERA - Autorità procedente
Dott. Urb. LILIANA PEZZONI - Autorità competente

Amministrazione comunale:

Rag. MARIO MOROTTI- Sindaco
Prof. Dott. G.LUIGI DELLA VALENTINA - Ass. urbanistica
Dott. G.MARIA VENTURA - Segretario comunale



data: NOVEMBRE 2013

all.

Adozione: D.C.C. n° 36 del 17/12/2012

Approvazione: D.C.C. n° 6/7 del 12 e 13/06/2013

Pubblicazione sul BURL n° del

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

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi già dichiarati nel Documento di Piano e definisce, con un linguaggio e contenuti più simili a quelli del "vecchio P.R.G.", il disegno minuto degli interventi definendone gli aspetti connessi con i caratteri tipologici e morfologici dell'esistente e le quantità edificatorie ammissibili ed i relativi parametri.

Ciò al fine di mantenere e/o recuperare i possibili elementi di coerenza e compatibilità con le situazioni dei vari contesti urbani esistenti.

Inoltre, essendo il territorio di Villa di Serio caratterizzato da una forte presenza di superfici urbanizzate, rispetto alla superficie territoriale complessiva della parte pedecollinare e piano posto sul terrazzo morfologico verso il Serio, il Piano delle Regole contribuisce fortemente a garantire che la scelta del Documento di Piano, in ordine ad un "consumo di suolo contenuto", venga sostenuta da una attenta valutazione delle opportunità di garantire il soddisfacimento dei fabbisogni insediativi.

Al Piano delle Regole compete, inoltre, di tradurre le linee e gli indirizzi di ordine ambientale e paesistico, già individuati a più larghe maglie nel Documento di Piano, in coerenza con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), dei quali costituisce elaborato di maggiore dettaglio.

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

Al fine della scelta dei possibili indirizzi progettuali del Piano delle Regole sono state esaminate ipotesi metaprogettuali che hanno avuto come riferimento i seguenti elementi:

- valutazione della "forma urbis", così come attualmente configurata e quale risultato del progressivo attuarsi degli sviluppi fin qui verificatisi;
- esame della situazione complessiva dell'immagine urbana nelle sue componenti "interne" (qualità dell'abitare e del vivere gli spazi pubblici), ma anche nelle sue componenti "esterne" (percezione del paese dalle direttrici territoriali di approccio e attraversamento del territorio, qualità dell'immagine degli accessi, qualità dell'immagine dei bordi specie verso il Serio);
- valutazione delle criticità infrastrutturali e di collegamento con il territorio circostante, sia di quelle già presenti, sia di quelle determinatesi sulla base delle previsioni delle necessità future e del quadro sovracomunale;
- valutazione delle dotazioni di attrezzature e servizi, oggi già presenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, rispetto ai quali individuare le modalità di ottimizzazione e di

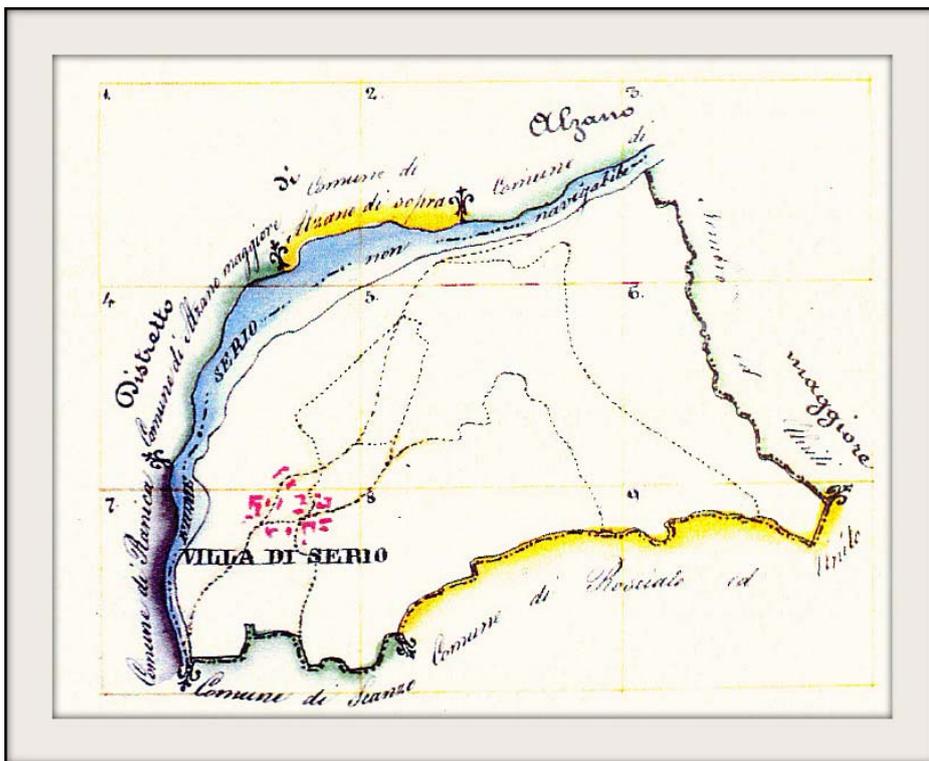
eventuale potenziamento rispetto agli elementi di fruizione e di accessibilità, in rapporto alle varie componenti del tessuto insediativo, per garantire un adeguato soddisfacimento delle esigenze della collettività e una migliore capacità fruitiva degli elementi del paesaggio e della naturalità.

Il quadro progettuale del PdR propone una specifica ipotesi di definizione del perimetro urbano, individuando il perimetro all'interno del quale si propongono i sistemi degli spazi aperti, delle funzioni insediative e delle destinazioni urbane, secondo una scala gerarchica che è stata rapportata ai seguenti criteri di analisi e di intervento:

- valorizzazione del nucleo storico: come luogo della identità e della qualità, prevedendone un rinnovato ruolo nell'offerta degli spazi abitativi;
- valutazione degli interventi da effettuare nel nucleo di centralità;
- definizione degli interventi di riqualificazione urbana complessiva dell'asse di centralità, anche in prospettiva del depotenziamento dei flussi della mobilità veicolare;
- verifica degli insediamenti esterni al nucleo di centralità con particolare attenzione al loro completamento e potenziamento fruitivo e funzionale;
- individuazione dei caratteri, della morfologia e della tipologia delle zone abitative, che saranno da porsi alla base dei modelli di sviluppo urbano dei suoi caratteri;
- individuazione degli elementi di potenzialità e di gestione delle aree e degli insediamenti delle attività economiche;
- individuazione delle aree da destinare all'attività agricola;

- riorganizzazione e rafforzamento qualitativo delle aree a fruizione collettiva, delle attrezzature pubbliche e dei servizi;
- individuazione degli ambiti territoriali da sottoporre a salvaguardia ambientale e paesistica.

All'interno di questo disegno si sono definite le scelte strutturali che hanno consentito il passaggio alla programmazione degli interventi all'interno del perimetro del "continuum urbanizzato" e, al suo esterno, degli ambiti di salvaguardia e valorizzazione paesistico-ambientale.



Mappa del Comune censuario di Villa di Serio rettificata nell'anno 1844
Catasto Lombardo-Veneto, 1853

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

Sulla scorta degli indirizzi strategici del Documento di Piano, che sono stati già pubblicati sul Sito SIVAS della Regione Lombardia all'interno della "Proposta di Documento di Piano" unitamente al rapporto di VAS, nella predisposizione del Piano delle Regole si è proceduto ad una prima ricognizione del territorio urbanizzato necessaria per la definizione di "sub ambiti" territoriali omogenei sia insediativi, sia rurali, che paesaggistico-naturalistici esistenti.

Dall'insieme delle valutazioni effettuate i "sub ambiti" sono stati identificati secondo le seguenti situazioni insediative, agricole e/o paesistico-ambientali:

- **ambiti della identità di interesse storico-culturale:** costituiti dagli edifici del nucleo di antica formazione e da parte dell'edificato storico delle funzioni che hanno subito evoluzioni, anche radicali, nel corso del tempo;
- **ambiti residenziali consolidati:** zone urbane e comparti sostanzialmente saturi prevalentemente a destinazione residenziale che sono state suddivise in funzione dei caratteri edilizi e insediativi;
- **ambiti relativi a insediamenti obsoleti, irrazionalmente collocati o dismessi,** che possono costituire una risorsa per gli interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica;
- **ambiti per le attività economiche:** riferiti alle zone consolidate destinate ad attività lavorative e suddivise in attività produttive e attività terziarie, ricettive e commerciali;

- **specifici ambiti destinati all'agricoltura:** relativi alle aree e le costruzioni destinate all'agricoltura;
- **ambiti appartenenti al sistema paesitico-ambientale,** costituiti dalle aree rurali nel loro complesso, le aree boscate, gli ambiti con prevalenza di caratterizzazione paesistica anche per presenze di elementi di edifici rurali di antica formazione e gli ambiti spondali del Serio;
- **ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ambiti per attrezzature private di uso pubblico:** in esse sono comprese le aree che sono già state identificati nel Piano dei Servizi del PRG e che vengono confermate nel progetto del PGT;
- **aree destinate alla viabilità e servizi connessi:** sono incluse in tali ambiti le aree destinate alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi;
- **ambiti e fasce di rispetto:** in essi sono compresi gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti, quali: le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

Per tutti questi sottosistemi si sono successivamente valutate le specifiche situazioni in essere e le positività, le negatività, le potenzialità e le criticità, secondo i criteri dell'analisi SWOT, già esplicitati nel documento della relazione di scoping della VAS, che hanno condotto alle scelte del progetto di PGT.

All'interno di questo processo ricognitivo è stata posta particolare attenzione alla disciplina della L.R. n.12/2005, non solo nella fase di

relazione del Documento di Piano, ma anche nella definizione dei contenuti del Piano delle Regole, che ha imposto una particolare attenzione al “quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute” (art. n.8, comma 1) e la necessità di individuare “le caratteristiche fisico-morfologiche” che connotano l’esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi” (art. n.10, comma 2).

Per questa ragione mentre nella predisposizione del Documento di Piano si sono valutati gli elementi più significativi del quadro ambientale e paesistico e definiti i criteri e gli indirizzi sulle emergenze urbanistiche e architettonico-culturali, gli studi per la formazione del Piano delle Regole sono scesi ad un’indagine di maggiore dettaglio che ha analizzato le situazioni architettonico-edilizie, urbanistico-paesistico-ambientali, presenti nel territorio attraverso uno specifico censimento dell’edificazione interna al continuum urbanizzato, che è stato successivamente oggetto di perimetrazione quale ambito del tessuto urbano consolidato.



Villa di Serio - Panorama

LE TIPOLOGIE INSEDIATIVE E LA QUALITÀ DEI COMPARTI

Si è già detto nella relazione del DdP che i progressivi sviluppi dell'edificato, specie negli ultimi decenni, pur muovendosi all'interno di un tessuto che è oggi caratterizzato da una forte continuità specie nella fascia pianeggiante compresa tra il piede della collina e il bordo della provinciale e dell'asta del Serio, si è caratterizzato nel suo progressivo strutturarsi con una serie di situazioni insediative e edilizie non improntate ad una complessiva adeguata omogeneità.

Sono infatti presenti situazioni diversificate sia sotto il profilo morfologico sia sotto gli aspetti di caratterizzazione edilizia.

Per questa ragione al di là della identificazione più generale effettuata in termini di lettura urbana e paesistico ambientale descritta precedentemente il PdR si è mosso attraverso l'individuazione dei caratteri di ciascun comparto costitutivo del continuum urbanizzato al fine di individuare una serie di "unità insediative omogenee" sia per caratteri funzionali e di destinazione, sia per gli elementi di maggiore o minore omogeneità/qualità urbana ed edilizia che le contraddistinguono.

Questo tipo di lettura del territorio urbanizzato che è rappresentata alla tav. 1 del PdR e che verrà meglio approfondita nel prosieguo della presente relazione ha costituito il punto di riferimento per la individuazione delle linee di indirizzo progettuale e della disciplina di intervento all'interno del cosiddetto "perimetro del Piano delle Regole" .

In questo senso il PGT abbandona la tradizionale suddivisione del territorio edificato in "ambiti di contenimento" e "completamento" che caratterizzavano in funzione della maggiore o minore grado di saturazione dei vari comparti urbani per proporre una lettura "qualitativa" dei comparti stessi individuandone gli ambiti che, indipendentemente dal maggiore o minore grado di saturazione presentano caratteri di omogeneità morfologica e/ tipologico edilizia, per i quali appaiono necessari interventi volti alla conferma dei caratteri stessi intesi come elementi di qualità urbana e, per converso, gli ambiti che, per situazioni di disomogeneità o bassa qualità non necessitano di particolari indirizzi di conferma ma possono essere fatti oggetto di interventi di rinnovo edilizio e/o di trasformazione per i quali tuttavia la disciplina del PdR prevede meccanismi di incentivazione qualitativa che, pur se estesi a tutti gli interventi edilizi possono in questi specifici casi generare un progressivo incremento della qualità edilizia e degli spazi urbani.

IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Lo studio del sistema degli insediamenti residenziali esistenti è stato condotto avendo riguardo all'individuazione delle diverse componenti presenti ed identificabili nel territorio e che possono essere individuate, sostanzialmente, per quanto concerne la situazione del "continuum urbanizzato" esistente, all'interno di due "quadri del sistema insediativo": gli "Ambiti della città storica" e gli "Ambiti della città consolidata".

Ad essi si sono aggiunti gli "Ambiti relativi ad interventi in corso di attuazione" all'interno delle strutture urbane esistenti.

L' "Ambito della città storica"

Lo studio della situazione dell' "Ambito della città storica" si è mosso dalla considerazione e dalla verifica degli elementi cartografici disponibili, ed in particolare dalla serie dei Catasti Storici, dall'analisi della cartografia IGM, dalla prima levata fino alla metà del secolo scorso, e dalla documentazione iconografica disponibile.

Da quest'ultima, confrontando i rilevamenti in serie storica, si è potuto considerare che fino ai primi anni del dopoguerra il sistema insediativo della città storica è rimasto sostanzialmente inalterato.

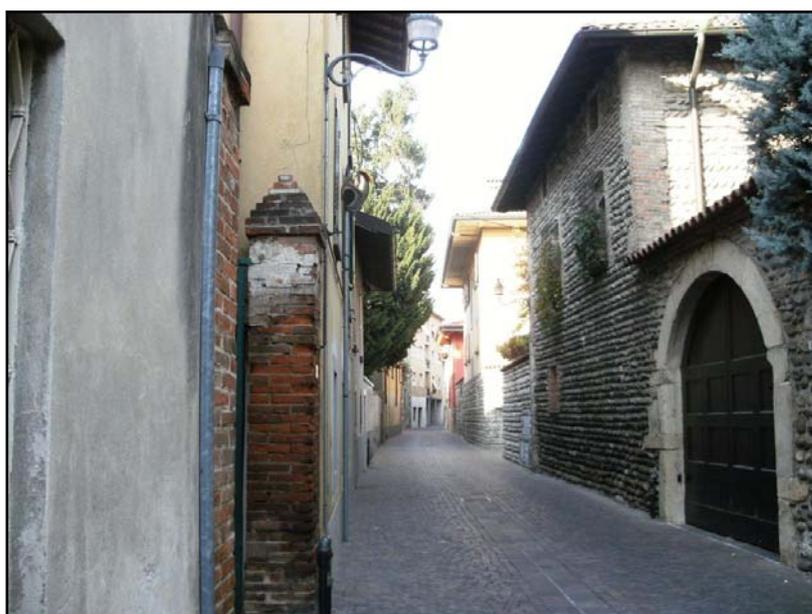
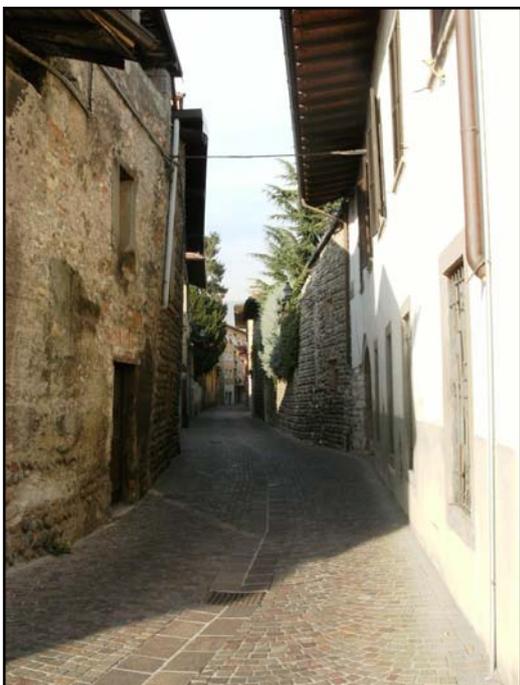
Solo successivamente alcune parti del tessuto storico di antica formazione sono state sostituite con interventi di trasformazione edilizia e in alcuni casi di sostituzione, che hanno inciso se pur in modo non radicale sull'impianto morfologico del tessuto urbano storico.

Il Piano delle Regole si è volto preliminarmente alla valutazione specifica dei caratteri dell'edificazione, individuando una serie di diverse tipologie delle presenze architettonico-edilizie che sono state considerate nel dettaglio e sintetizzate nella cartografia dello stato di fatto.

Gli edifici, come già precisato, sono stati fatti oggetto di una specifica ricognizione, sulla scorta della quale e di ulteriori verifiche e valutazioni, si è pervenuti alla valutazione urbanistico-edilizia identificando in particolare il ruolo che ciascun edificio oggi assume nella definizione del contesto di antica formazione.

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

LA SITUAZIONE DEL RECUPERO



Gli "Ambiti della città consolidata"

Compito tra i più determinanti del Piano delle Regole è la definizione degli *"ambiti del tessuto urbano consolidato"*, intesi quali *"insiemi delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere e intercluse o di completamento"*.

Analogamente agli approfondimenti effettuati sugli insediamenti urbani di antica formazione, gli studi e le analisi del Documento di Piano e del Piano delle Regole si sono attestati sull'analisi urbana ed edilizia del territorio che è stato oggetto di sviluppo dal dopoguerra ad oggi, in relazione alla crescita degli insediamenti urbani residenziali avvenuta in rapporto anche ai fenomeni migratori esogeni che si sono determinati, soprattutto dalla fine degli anni '60 in poi, per effetto della capacità attrattiva formatasi a causa della crescita e dell'espansione delle attività degli insediamenti produttivi nel territorio comunale, e di un accresciuto ruolo del Comune per condizioni di accessibilità e offerta dei servizi.

La formazione del Piano delle Regole è quindi partita da un'attenta considerazione di tutti i "caratteri urbani" della città costruita, rilevando le caratteristiche più propriamente morfologiche, ma anche quelle più specificamente relative agli usi e alle attività che si svolgono all'interno dei tessuti insediativi.

Tale analisi, eseguita edificio per edificio e per comparti, ha condotto all'individuazione di ambiti omogenei per caratteristiche tipo-

morfologiche che hanno costituito l'elemento guida per la definizione delle successive previsioni della proposta progettuale.

In questo modo la normativa edilizia in ciascuno dei comparti che sono stati via via individuati potrà veramente essere definita non solo mediante l'applicazione di dati parametrici e quantitativi ma anche in rapporto alla necessità di garantire elementi di coerenza con le tipologie insediative che connotano i singoli ambiti individuati.

Coerenza che dovrà inserirsi, come già indicato negli indirizzi del Documento di Piano, nella logica di una costante attenzione al rapporto tra il contesto e la trasformazione proposta dall'intervento al fine di perseguire l'obiettivo della qualità urbana, inteso come elemento costitutivo della "qualità della vita all'interno della città".

L'analisi effettuata si è quindi particolarmente concentrata ad individuare, all'interno del tessuto urbano consolidato, le varie caratterizzazioni dei tessuti insediativi, al fine di perimetrare specifici comparti all'interno dei quali fossero verificabili non solo una coerente densità edificatoria ma soprattutto gli elementi di omogeneità – negativa o positiva – degli impianti morfologici, dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie, prevedendone il potenziamento, la conferma e, ove necessario, la sostituzione.

Ciò in considerazione della necessità di definire gli interventi di conferma dei caratteri positivi di quegli spazi e insediamenti che presentano punti di qualità o di interesse e il cui ruolo è già consolidato, ma anche di valutare le eventuali necessità di intervento per il

rafforzamento di elementi di identità o la ridefinizione del carattere degli spazi privi di riconoscibilità.

Il tutto per fornire da un lato gli strumenti necessari al riconoscimento dei caratteri da conservare e i modi in considerazione del fatto che l'individualità delle diverse zone e la differenziazione fra queste sono elementi di fondamentale importanza da mantenere sia in relazione agli eventuali interventi di sostituzione edilizia, ma anche per le proposte per nuovi specifici interventi negli spazi ancora liberi.

Si è posta inoltre grande attenzione alle aree disomogenee o degradate, per le quali una politica della qualità urbana richiede particolare impegno per l'inserimento di attività e di elementi che ne rivalutino e migliorino le condizioni, tenuto conto del possibile ruolo che possono svolgere nel risparmio di suoli liberi, anche con proposte di soluzioni alternative, nell'ambito degli interventi di riqualificazione urbana ed edilizia.

Il Piano delle Regole prevede quindi la conferma dei caratteri positivi delle situazioni insediative che si preservano in modo positivo e il cui ruolo è già consolidato:

- interventi di rafforzamento e di ridefinizione del carattere degli spazi privi di riconoscibilità;
- indicazioni sui caratteri da conservare e sui modi e gli strumenti per preservarli;
- proposte per i nuovi interventi.

Il tutto considerando che l'individualità delle diverse zone, e la differenziazione fra una e l'altra, sono elementi di fondamentale importanza da conservare.

Sotto il profilo normativo sono stati quindi individuati interventi urbanistici diversificati e indirizzi normativi articolati, da applicare alle diverse situazioni urbane sia per le operazioni di conservazione o di rinnovo, mediante prescrizioni generali e prescrizioni specifiche al fine di definire uno strumento di gestione e di controllo qualitativo complessivo, con l'utilizzo degli strumenti più innovativi oggi disponibili nel quadro legislativo vigente, che tuttavia necessiterà di essere precisato anche successivamente, con interventi integrativi, all'interno del Regolamento Edilizio e delle altre normative locali esistenti.

Sulla base di tali indirizzi sono stati considerati i seguenti criteri di impostazione:

a – zone urbane “da conservare” e valorizzare (nucleo storico, aree consolidate):

Per questi contesti sono stati individuati i seguenti indirizzi progettuali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari e completare la maglia viaria ove necessario;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare i caratteri delle aggregazioni tipologiche prevalenti (tipologia edilizia, organizzazione morfologica e caratteristica del lotto) e indirizzare al recupero di tali caratteri le parti interessate da interventi di trasformazione o di completamento;
- mantenere un corretto rapporto fra margini urbani ed aree libere non urbanizzate.

b – zone urbane da completare, trasformare o riqualificare:

Le scelte di progetto si sono attestate sui seguenti elementi ed obiettivi:

- utilizzare caratteri morfologici/volumetrici e funzionali che tengano conto delle situazioni al contorno;
- introdurre nuove volumetrie e tipologie di intervento di qualità attraverso un più attento controllo morfologico-urbano ed edilizio basato anche su criteri di incentivazione;
- creare prospettive e scenari urbani di qualità;
- promuovere interventi di progettazione urbana particolarmente attenti ai sistemi della mobilità dolce e incentivare anche nell'attività progettuale minuta la realizzazione di elementi che consentano di proteggere il transito dei pedoni con marciapiedi, spazi dedicati, ecc.;
- incentivare la presenza e/o l'introduzione di attività commerciali ai piani terreni delle aree centrali e degli ambiti di riqualificazione.



LE LINEE SPECIFICHE DI INTERVENTO PROGETTUALE

❖ Il recupero del Centro Storico

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

La cultura del nostro tempo e la legislazione dello Stato e delle Regioni, ormai da anni hanno posto l'accento sulla essenziale necessità di salvaguardare il patrimonio culturale–architettonico e urbano del passato, anche quando esso non sia portatore di valori formali di notevole interesse e di grande specificità artistica e progettuale.

Soprattutto nei centri minori non considerati come significative emergenze a livello territoriale, si è troppo spesso ritenuto che la semplice presenza di strumenti di pianificazione di dettaglio potesse favorire il recupero del patrimonio e l'uscita dal degrado del tessuto edilizio.

Si tratta quindi di dare agli interventi nelle aree di antica formazione un'ulteriore propulsione alla prospettiva di una effettiva "competitività" rispetto all'uso delle zone di nuova edificazione.

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

Il Piano delle Regole, attraverso i mezzi che gli sono propri (e che, si ricorda, non esauriscono e non sostituiscono le necessità di intervento su altri fronti), individua nuovi elementi di incentivazione, soprattutto attraverso la normativa e innanzitutto mediante una “semplificazione spinta” delle procedure, favorendo il più possibile l’intervento diretto (Permesso di Costruire), anziché quello “mediato” (Pianificazione attuativa).

La disciplina di Piano si è mossa quindi dalla necessità di individuare una nuova modalità attuativa, in gran parte costituita da indirizzi operativi basati sugli approfondimenti condotti nella fase di predisposizione del PdR ed affiancati con strumentazioni integrative e con il rimando all’uso del nuovo strumento del “Permesso di Costruire convenzionato ai fini planivolumetrici” introdotto dalla disciplina dell’art. 5 della L.R. n.1/2001 e confermato dalla L.R. n.12/2005.

Per quanto riguarda la “disciplina degli interventi edilizi sul tessuto di antica formazione” si rimanda alla tavola di progetto del Piano delle Regole, “Disciplina degli interventi sull’edilizia di antica formazione”.

All’interno di tale elaborato gli edifici sono stati individuati secondo i seguenti specifici gradi di intervento:

- *Edifici di carattere e valore storico-architettonico-ambientale.*
- *Edifici emergenti nella cortina edilizia per impianto architettonico-compositivo e caratteri compositivi-stilistici.*

- *Edifici che concorrono alla caratterizzazione della qualità del contesto e della cortina edilizia per presenza di elementi compositivo-linguistici dell'impianto originario.*
- *Edifici di impianto semplice e/o interessati da interventi coerenti al contesto che concorrono alla configurazione della cortina edilizia.*
- *Edifici interessati da interventi prevalentemente recenti, morfologicamente inseriti nell'impianto urbano ma con caratteri stilistici estranei al contesto di antica formazione.*
- *Edifici non coerenti al contesto nell'impianto morfologico e compositivo.*
- *Manufatti e superfetazioni in contrasto con i caratteri del contesto.*
- *Presenza di elementi architettonico-decorativi.*
- *Aree libere a parco o giardini.*
- *Alberi di valenza monumentale.*

❖ **Gli interventi sui tessuti urbani consolidati esterni al Centro Storico**

Gli ambiti urbani all'interno dei quali dovranno attuarsi gli interventi necessari per la gestione del patrimonio edilizio esistente, sono riferiti a due diverse tipologie di intervento:

- la prima riferita alla necessità di recuperare il più possibile il patrimonio edilizio già utilizzato, inutilizzato o sottoutilizzato e di intervenire all'eventuale recupero di volumetrie dismesse e/o di aree compromesse. La presenza di edificazioni inutilizzate e/o dismesse viene individuata, come una risorsa capace di garantire, attraverso gli interventi del recupero, l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo che dovrà essere considerato un elemento fondamentale della programmazione strategica e socio-economica del territorio.
- la seconda indirizzata alla collocazione delle residue disponibilità di volume su aree ancora libere identificate all'interno degli ambiti già urbanizzati e nelle aree di frangia.

La disciplina dell'edificato esistente

Si è innanzitutto considerata la situazione delle aree sviluppatesi dagli anni '60 in poi, che sono state individuate come "*zone residenziali di sostanziale contenimento allo stato di fatto*".

Per esse è prevista, in via generale, la conferma e il mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che puntare, salvo situazioni di particolare problematicità, ad una radicale trasformazione dell'impianto urbanistico.

Ciò in quanto si ritiene più facilmente gestibile un miglioramento della qualità urbana, attraverso le operazioni di rinnovo edilizio piuttosto che una totale modifica dei caratteri di impianto esistenti, attraverso una serie di interventi di ristrutturazione urbanistica, i quali troverebbero modeste possibilità di reale attuazione sia se si puntasse ad interventi di iniziativa e gestione pubblica – che non possiede strumenti realmente efficaci –, sia attraverso l'intervento privato che si presenta ostacolato da una forte parcellizzazione.

Sotto il profilo della qualità delle previsioni di intervento nei tessuti edificati, si è ritenuto, come si è già detto, di distinguere il territorio urbanizzato residenziale in varie fasce di caratterizzazione, in funzione delle peculiarità morfologiche, delle tipologie edilizie e delle densità insediative in essi presenti.

L'individuazione in varie tipologie delle zone edificate è quindi determinata da una valutazione di ordine urbanistico e tipologico-edilizio, in rapporto ai caratteri della qualità urbana ed edilizia.

All'interno del territorio sono presenti zone caratterizzate da una edificazione estremamente eterogenea, nata in più fasi temporali successive, e rispondente a criteri fortemente "autonomi" e

scoordinati, dove ciascun progetto veniva collocato in un singolo lotto secondo una propria logica di “appetibilità interna” e quasi mai tenendo conto di un rapporto con il contesto circostante.

Vi sono invece situazioni, spesso derivanti da vecchi schemi lottizzatori o anche da lottizzazioni più recenti, nelle quali la tipologia edilizia si presenta in maniera più omogenea sia per caratteri insediativi sia per caratteri tipologici, o ancora per caratteri dimensionali e/o progettuali.

Per le zone più omogenee il PdR tende quindi alla conferma dell’impianto tipologico-edilizio-urbanistico, con norme che tendono a salvaguardare quelle parti del territorio in cui è più facilmente riconoscibile una omogeneità di carattere insediativo, che consente di percepire una maggiore presenza di ordine e qualità urbana, rispetto alla quale la normativa propone elementi di indirizzo coordinato in rapporto alle successive possibili trasformazioni.

Per il resto e quindi per le situazioni di maggiore eterogeneità la disciplina del Piano delle Regole consente possibilità di intervento edilizio mediante l’utilizzo di parametri che permettano agli edifici esistenti di poter effettuare ampliamenti o sopralzi, e – ove ritenuto possibile – anche interventi di sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, partendo appunto dal principio che tutte le zone considerate necessitano in sostanza di possibilità di intervento atte a consentire di soddisfare necessità prevalentemente funzionali che debbono trovare una risposta positiva e una incentivazione per il miglioramento della qualità urbana.

In particolare il Piano ha ritenuto necessario ed indispensabile prevedere che gli edifici esistenti possano attuare quegli interventi di ampliamento della propria consistenza fisica e volumetrica, finalizzati a consentire soprattutto quegli adeguamenti in grado di soddisfare i “fabbisogni minuti” della popolazione insediata, quali quelli di soprizzo degli edifici esistenti, la creazione di nuovi spazi all’interno dell’abitazione, il potenziamento della qualità edilizia e abitativa.

Ciò in funzione anche delle esigenze derivanti dalla formazione di nuovi nuclei nell’ambito della stessa famiglia che, anche se oggi non sono più orientati alla compresenza all’interno di un unico spazio abitativo – come avveniva in passato per le famiglie “patriarcali”-, sentono ancora il bisogno, all’interno di una autonomia delle singole unità immobiliari, di essere presenti in un medesimo organismo edilizio, specie in questa fase di particolare contingenza sotto il profilo socio economico.

Questi ampliamenti, nelle zone in cui si prevede il sostanziale contenimento allo stato di fatto, possono quindi porsi come risolutivi di queste esigenze e sono stati previsti non sulla base di un incremento rapportato percentualmente alla consistenza edilizia in percentuale sul volume dell’edificio esistente - fatto che avrebbe portato ad un maggiore ampliamento degli edifici di dimensioni più consistenti e ad ampliamenti di poco rilievo degli edifici di minore entità - ma attraverso una norma che, in funzione della dimensione dell’area sulla quale gli edifici sorgono e del volume dell’edificio, consente ampliamenti direttamente proporzionali alla superficie dell’area e inversamente proporzionali alla dimensione dell’edificio stesso.

In questo senso si ritiene di aver effettivamente soddisfatto le esigenze generali di ampliamento degli edifici, determinando nel contempo anche un riequilibrio delle volumetrie all'interno dei vari comparti.

Gli interventi in corso di attuazione

Il Piano delle Regole conferma tutti gli interventi in corso di attuazione, sia derivanti da titoli abilitativi diretti sia da pianificazione, già adottata o approvata dal Consiglio Comunale, confermando anche le destinazioni d'uso e le quantità insediative in modo coerente con il carattere specifico delle zone.

La qualità degli interventi edilizi

Per tutti gli interventi la normativa di Piano prevede specifici indirizzi di intervento che sono tesi al mantenimento dei caratteri morfologico/edilizi meritevoli di conservazione e ad un complessivo rispetto e miglioramento della qualità urbana.

Gli interventi edilizi, dovranno quindi essere orientati non solo alla definizione della qualità dei volumi interni all'area considerata, ma anche ad una attenta valutazione dei rapporti con il contesto circostante.

A tal fine sono previsti specifici indirizzi normativi ed elementi di incentivazione, quali il "Progetto Preliminare", le deroghe finalizzate alla qualità delle trasformazioni urbane e l'attribuzione, a determinate condizioni, di "incrementi volumetrici premiali".

I comparti prevalentemente edificati delle zone residenziali sono stati quindi così individuati:

- *Ambiti di prossimità del Centro Storico.*
- *Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari.*
- *Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie e situazioni edilizie, insediative e di destinazione miste o non residenziali.*
- *Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi verdi.*
- *Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti.*
- *Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera.*
- *Ambiti residenziali interni al perimetro dell'ambito della collina.*
- *Comparti urbani a media densità in corso di attuazione.*
- *Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori (n. a volumetria definita).*
- *Verde privato di valenza ambientale.*

LA QUALITA' URBANA



La disciplina dei comparti tutela, come si è detto, i caratteri morfologici ed edilizi che presentano elementi di positività e, in sinergia con la normativa di incentivazione per la qualità urbana tende anche a promuovere modalità positive del rinnovo edilizio nei luoghi di maggior labilità dell'immagine o di scarsa qualità architettonica.

Tuttavia non va dimenticato che vi sono elementi che possiamo definire di "arredo verticale" che, soprattutto nei fronti edilizi prospettanti sulle aree pubbliche debbono essere ulteriormente considerati in rapporto alla capacità di determinare il contesto complessivo della qualità degli spazi di fruizione collettiva. Questi sono gli elementi di finitura (materiali, colori ecc.) che nell'ambito del Regolamento edilizio potranno trovare un'adeguata definizione al fine di indirizzare i singoli interventi ad una coerenza complessiva con gli interventi pubblici di arredo.



LE AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE

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

- le aree interstiziali e di frangia urbana di minore dimensione, immediatamente operabili, sulle quali si edificherà con Permesso di Costruire diretto o – ove previsto – mediante SCIA o DIA;
- gli ambiti edificati di modeste dimensioni dei quali è prevista la riqualificazione/riconversione, che dovrà avvenire previa predisposizione di un adeguato strumento attuativo;
- gli ambiti edificati da riconvertire con operazioni urbanistiche complesse.

❖ **Le zone edificabili in aree interstiziali utilizzabili per interventi di completamento edilizio**

Il Piano delle Regole ha preso in attenta considerazione la situazione dell'edificato all'interno del continuum urbanizzato, sia verificandone che indicandone i possibili spazi di "porosità", utili ad un completamento del tessuto urbano, sia individuando le aree che ne possono costituire elementi di definitivo assestamento morfologico edilizio.

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

Gli interventi edilizi dovranno essere orientati non solo alla definizione della qualità dei volumi interni all'area considerata, ma anche ad una particolare attenzione ai rapporti di coerenza con il contesto circostante.

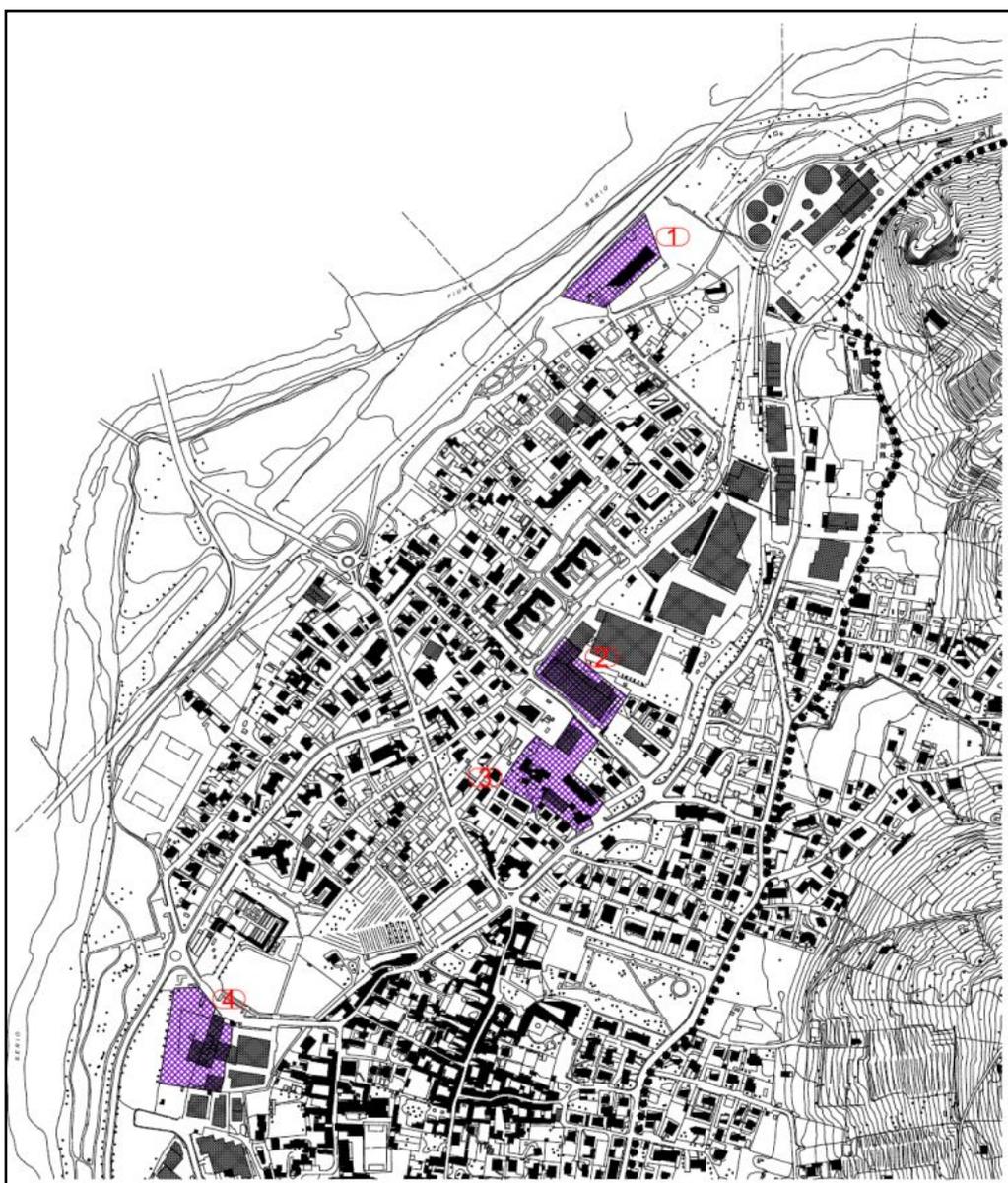


❖ **La riconversione degli insediamenti esistenti**

Un'ulteriore serie di approfondimenti è stata effettuata in ordine alla possibilità di prevedere la riconversione degli insediamenti presenti all'interno del tessuto edificato che si trovano in condizioni di degrado fisico/funzionale o che presentano condizioni di scarsa compatibilità con il tessuto residenziale.

Per tali interventi, oltre che la possibilità di effettuare interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia e urbanistica, è anche previsto l'utilizzo di meccanismi operativi che consentiranno, anche attraverso l'applicazione degli articoli 87 e segg. della L.R. n.12/2005, di valutare di volta in volta le destinazioni migliori e più adeguate all'esigenza di una reale riqualificazione degli ambiti territoriali interessati e di favorire, anche con interventi in deroga, interventi di alta qualità architettonica ed ambientale basati su un'effettiva potenzialità operativa, legata ai caratteri e alle reali esigenze del territorio.

Per le aree di recupero e riqualificazione urbana, quando siano soggette a pianificazione attuativa, viene inoltre prevista e prescritta l'adozione dei meccanismi di perequazione individuati dalla disciplina del Piano delle Regole, affinché ciascuna proprietà interna all'area oggetto di Piano Attuativo non subisca trattamenti diversificati in funzione delle quantità di aree pubbliche che debbono essere distribuite all'interno degli ambiti di intervento, e altre eventuali indicazioni per interventi di interesse pubblico che devono essere previsti a carico dei P.A.



Gli ambiti di possibile riconversione

DEFINIZIONE DELLE QUANTITA' COMPLESSIVE DI POTENZIALE EDIFICATIVO DEL PGT

Le previsioni definitive del potenziale edificativo del PGT sono quantitativamente corrispondenti alla stima individuata dalla tabella indicativa dell'Ambito Tematico Strategico 1 del DdP.

Tuttavia la loro ripartizione è modificata rispetto alle singole casistiche individuate dal DdP in quanto le quantità di potenziale delle aree di completamento sono state ridotte ed è prevista una maggiore quantità di interventi di recupero, di riconversione e interventi sull'esistente.

La previsione complessiva rimane tuttavia invariata.

AMBITI	LOCALIZZAZIONE	STIMA DEGLI INTERVENTI ATTESI
A- Centro Storico		10.000
B- possibili aree di completamento	Nel tessuto edificato	13.000 (arr.)
Recupero sottotetti ai fini abitativi	In Centro Storico Nelle zone edificate	8.000
C- aree di espansione	Esistenti PRG	*
D- aree degradate e dismesse da riconvertire e interventi nelle aree già edificate		30.000
F- operazioni coordinate in Ambiti di Trasformazione del DDP		22.000
TOTALE		83.000

* le potenzialità edificatorie delle espansioni in corso di attuazione sono già state detratte dalla stima del fabbisogno, come specificato nelle tabelle dell'Ambito Tematico Strategico del Documento di Piano.



Sotto il profilo insediativo l'insieme delle attività economiche presenti nel territorio di Villa di Serio acquista rilevanza prevalentemente per quanto concerne la presenza delle attività del settore secondario (industria e artigianato).

Queste attività dislocate prevalentemente in due comparti posti l'uno a nord e l'altro a sud del centro urbano presentano forti elementi di problematicità rispetto alla qualità urbana e all'inserimento del contesto paesistico ma anche possibili problematiche connesse con la loro forte vicinanza con il tessuto urbano residenziale.

Il DdP ha individuato la valutazione di compatibilità urbanistica come elemento di fondamentale di verifica non solo per rapporto tra insediamenti e infrastrutture di servizio a rete ma anche come elemento di verifica dell'incidenza sulla qualità della vita all'interno degli ambiti residenziali.

La disciplina edilizia di tali insediamenti sarà meglio illustrata nel prosieguo e all'interno della normativa troveranno spazio le varie articolazioni della verifica di compatibilità .

Lo stesso tipo di problematiche non viene posto dalla presenza degli insediamenti commerciali salvo in casi estremamente limitati soprattutto per la loro prevalente diffusione all'interno del tessuto urbano residenziali del quale costituiscono elemento di vivacizzazione e di positiva offerta a supporto dei fabbisogni della popolazione residente, rispetto ai quali rispondono in modo ragionevolmente adeguato quanto meno in rapporto alle esigenze primarie, pur necessitando di maggiore strutturazione e potenziamento.

GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La maggiore o minore incentivazione della presenza delle attività economiche è fortemente determinata dagli strumenti urbanistici, che possono porre positive condizioni di insediabilità o, viceversa, previsioni di difficoltà insediativa o di gestione dell'esistente, con conseguenze disincentivanti, che portano spesso alla chiusura delle attività economiche, al loro allontanamento e, quindi, alla riduzione delle opportunità di lavoro per gli abitanti insediati.

Anche per questi settori le prospettive della pianificazione urbanistica possono oggi avvalersi non solo di un quadro legislativo - soprattutto regionale - frutto di una positiva trasformazione, ma anche di una nuova e più adeguata visione delle varie problematiche che, ormai progressivamente assunta nella prassi di controllo degli strumenti urbanistici, consente alla fase di progettazione degli strumenti stessi di proporre nuove, più adeguate ed articolate possibilità.

La situazione degli insediamenti produttivi e le loro prospettive nel territorio di Villa di Serio sono state valutate considerando i seguenti elementi:

- verifica degli insediamenti esistenti come prodotto dell'evoluzione economica ed insediativa del territorio valutata in relazione alla situazione in essere alla data di avvio della formazione del PGT;
- verifica degli insediamenti esistenti in rapporto alle previsioni di incremento formulate dal Piano Regolatore Generale;

- verifica degli insediamenti esistenti in rapporto alle condizioni attuali – positive o negative – di inserimento nel contesto ambientale e paesistico;
- valutazione delle eventuali necessità di nuovi spazi per il trasferimento delle attività ancora presenti nelle zone residenziali, delle quali si renda opportuno favorire la ricollocazione;
- valutazione delle necessità di ampliamento o di completamento degli insediamenti produttivi e commerciali già esistenti nel territorio in funzione delle loro reali esigenze di sviluppo.

Sulla base di questi elementi l'Amministrazione Comunale ha definito, all'interno dei propri indirizzi, le scelte sugli insediamenti produttivi e quindi gli ambiti di consolidamento e di completamento delle attività già presenti nel territorio.

Il Piano delle Regole individua e conferma come zone per insediamenti produttivi tutti quegli ambiti urbani nei quali le attività produttive costituiscono già l'elemento caratterizzante e prevalente e che, complessivamente, risultano avere una organizzazione morfologica ed urbanistica sufficientemente adeguata alla specificità di tali destinazioni.

Nella fase di monitoraggio del PGT, come previsto dalla VAS, dovrà essere comunque effettuata una adeguata verifica periodica dello stato degli insediamenti, e in tal senso, il PdR ha provveduto a definire una specifica disciplina per l'eventuale turn-over delle attività,

attraverso un procedimento di verifica della “compatibilità urbanistica” degli interventi di sostituzione e di “ingresso” di nuove attività.

Sotto il profilo della compatibilità urbanistica il Documento di Piano individua, infatti, nella propria normativa alcune attività vietate nel territorio, riferibili principalmente a settori di potenziale pericolosità per gli insediamenti urbani tenendo conto delle problematiche della sicurezza rispetto a possibili situazioni di danno irreversibile e, di particolari elementi di compatibilità urbanistica con le funzioni urbane principali e di salvaguardia della qualità degli insediamenti e della loro vivibilità.

Per tutti gli insediamenti che si modificheranno, e per quelli di nuova formazione, si è prevista una specifica normativa di salvaguardia, al fine di consentire una sempre maggiore situazione di compatibilità e, soprattutto, di evitare che, nel caso di sostituzione delle attività presenti, possano determinarsi situazioni problematiche.

Il PdR prevede quindi una specifica valutazione di compatibilità sia sugli insediamenti a rischio che per altre tipologie produttive, che viene ulteriormente specificata in termini operativi dalla disciplina del Piano delle Regole.

Le situazioni insediative individuate in materia di insediamenti produttivi sono le seguenti:

- *Tessuti insediativi prevalentemente produttivi di completamento.*
- *Ambiti produttivi di riqualificazione e/o riconversione.*

- *Ambito per attrezzature ed impianti tecnologici con previsione di PRG confermata.*
- *Tessuti insediativi con presenza di attrezzature tecnologiche speciali.*
- *Edifici produttivi interni al perimetro dell'ambito della collina.*

Il Piano delle Regole individua, infine, confermando un'attività già presente nel territorio, un'"area di deposito e lavorazione di materiale inerte".



GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

In materia di insediamenti commerciali, il Piano delle Regole, tenuto conto delle linee generali definite dal Documento di Piano, individua i seguenti indirizzi operativi:

- definire gli elementi di organizzazione e di incentivazione per l'incremento del sistema insediativo commerciale minuto, e dell'offerta terziaria e artigianale di servizio nelle aree centrali e nei tessuti di corona, per estendere ed incrementare la rivitalizzazione e l'uso degli spazi urbani e di relazione;
- disciplinare la riqualificazione dei fronti commerciali con specifica disciplina per il nucleo di centralità e per gli interventi di incentivazione della qualità complessiva dei fronti urbani.

La disciplina del Piano delle Regole prevede – in via ordinaria - un limite massimo per le attività commerciali di media distribuzione pari a 250 mq. di superficie di vendita.

Si è infatti ritenuto innanzitutto di dover privilegiare l'insediamento diffuso del sistema distributivo di vicinato soprattutto per quanto concerne il settore alimentare e degli elementi di prima necessità.

Gli esercizi di vicinato sono consentiti e incentivati soprattutto lungo tutti gli assi della viabilità interna ai tessuti residenziali, al fine di contribuire alla rivitalizzazione degli spazi e dei contesti urbani all'interno delle zone residenziali.

Il Piano delle Regole prevede quindi la valorizzazione delle potenzialità interne al tessuto urbanizzato, e formula una specifica indicazione degli

elementi di qualità progettuale, che saranno meglio definibili nel Regolamento Edilizio, che prevederà anche la normativa per i fronti commerciali e la specifica disciplina di intervento su materiali, insegne, ecc..

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



LA COMPONENTE AMBIENTALE E PAESISTICA DEL PGT

Il PGT, in ossequio alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e agli indirizzi e contenuti del PTCP della Provincia di Bergamo, assume valenza di Piano paesistico "di maggiore dettaglio".

In questo senso una particolare attenzione è stata posta sia nelle valutazioni sulla situazione dello stato di fatto degli elementi ambientali e paesistici presenti nel territorio, sia nella definizione del quadro progettuale, all'interno del quale è stato specificamente predisposto un elaborato di progetto relativo alla valorizzazione, integrazione e coordinamento degli elementi che già determinano, e possono ulteriormente qualificare, i fattori di valenza ambientale e paesistica presenti nel territorio.

Le valutazioni effettuate, hanno avuto come riferimento anche il concetto di paesaggio, già individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che è inteso "come contesto complessivo nel quale si attua e si sviluppa la vita delle popolazioni", assumendo come criteri fondamentali la valutazione e la definizione degli elementi che conservano ancora i caratteri della naturalità, e di quelli che si sono strutturati attraverso le modificazioni che il processo di antropizzazione ha via via determinato in funzione degli interventi che l'evoluzione delle esigenze singole e collettive hanno richiesto nel tempo.

Di qui si è passati alla valutazione di tutti gli elementi aventi caratteri e valenza di qualità, per i quali sono stati definiti gli elementi di tutela, valorizzazione e riqualificazione.

In particolare, per definire il quadro generale si è tenuto conto degli elementi aventi valenza paesistica, sia per quanto riguarda gli ambiti edificati di elevata o particolare qualità, sia per quanto riguarda gli ambiti prevalentemente non edificati e portatori di valenze del paesaggio antropico o di valenze più peculiarmente ambientali e paesistiche.

Si sono individuati anche tutti gli elementi puntuali riscontrabili nel territorio, dalle emergenze architettoniche e storiche, a specifici ambiti di naturalità, a particolari situazioni paesistico/naturali.

Il paesaggio rurale è stato considerato nel suo complesso come contesto e tessuto connettivo delle valenze ambientali e paesistiche, ed in questo senso sono stati individuati gli elementi progettuali e normativi tendenti a garantire che anche l'attività agricola – elemento presente peraltro in modo marginale nell'economia del territorio – possa continuare a svolgersi mantenendo però elementi di compatibilità ambientale e paesistica, al fine di garantire i valori paesistici diffusi attraverso lo stimolo ad azioni improntate a forti elementi di "sensibilità paesistica".

Il Piano delle Regole, recependo gli indirizzi generali del Documento di Piano, e in rapporto agli elementi e agli indirizzi del Piano Paesistico Regionale, della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) e delle indicazioni e

prescrizioni del PTCP della Provincia di Bergamo, articola nel dettaglio gli elementi che contribuiscono alla definizione degli aspetti paesaggistici, definendone i criteri e la disciplina di tutela.

Sono state così individuate le componenti essenziali che fanno riferimento agli elementi necessari di conservazione e manutenzione alle indicazioni per la qualità degli interventi di trasformazione, ed al recupero delle situazioni di degrado.

La cartografia del Piano di Governo del Territorio, nelle sue articolazioni già inserite nel Documento di Piano, in rapporto alla componente paesistica, ambientale ed ecologica e nelle tavole tematiche del Piano delle Regole, consente di disporre di un apparato descrittivo e rappresentativo tale da consentire un approccio con diverse angolature alla costruzione della "Carta del Paesaggio" che si identifica ed individua, in particolare, nelle tavole della valenza paesistica del Documento di Piano e nell'elaborato Tav.n. 5 del Piano delle Regole.

Per giungere a tale esito progettuale si è provveduto anche a distinguere il territorio in "*elementi urbani di valenza ambientale*", che presentano complessivamente una consistenza modesta, e nel "*sistema paesistico-ambientale*" (del contesto collinare e della fascia spondale del Serio), individuando gli edifici e i luoghi urbani che contribuiscono a definire l'identità del territorio urbanizzato, e gli elementi del paesaggio e della naturalità che ne qualificano il contesto ambientale.

Inoltre, attraverso successive e graduali valutazioni, si sono identificati i luoghi della “qualità puntuale”, fino alle zone del “degrado” per le quali è prevista la riqualificazione e/o la rifunzionalizzazione.

Per alcuni ambiti edilizi vengono previste specifiche prescrizioni per l’attuazione di interventi di riqualificazione dell’esistente e di integrazione paesaggistica, secondo protocolli di “restituzione in qualità” delle aree che dovranno essere oggetto di specifiche convenzioni.

Nel Documento di Piano si è infine tenuto conto di una serie di aspetti relativi all’approccio al paesaggio, da quello “sociale partecipativo” a quello “percettivo simbolico” ed a quello “naturalistico”, evidenziando tutti gli elementi che ciascuna delle modalità di visione poteva consentire di apprezzare.

In questo senso lo sviluppo di queste valutazioni è stato indirizzato alla valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio come atto di maggiore definizione del Piano del Paesaggio.

IL SISTEMA RURALE PAESISTICO-AMBIENTALE COME ELEMENTO DI PARTICOLARE VALORE PAESISTICO E RIFERIMENTO DOMINANTE DEGLI ELEMENTI PERCETTIVI DEL CONTESTO URBANIZZATO

Il “sistema rurale paesistico-ambientale” si presenta come una particolare e specifica “situazione paesaggistica di contorno”, nel quale è inserito l’ambito urbano e territoriale di Villa di Serio.

A partire dalla *individuazione* degli elementi, degli assi, e dei luoghi dai quali - e nei quali - si determina la percezione visiva del contesto all’interno dell’ ambito urbano.

In essa si possono immediatamente individuare due elementi di forte caratterizzazione: la collina quale “contesto verticale” di riferimento visuale dall’ambito urbano, quasi in contrappunto al “contesto orizzontale”, di non minore valore, del sistema ambientale della sponda del Serio.

I due sistemi definiscono il perimetro all’interno del quale si è sviluppato il sistema insediativo che, pur oggetto di forti tensioni urbanizzative, alle valenze del paesaggio e dell’ambiente come elementi che – soli – possono garantire un futuro di positiva qualità urbana a un territorio ancora ricco di presenze di forte valenza ambientale e paesistica.

Sotto questo profilo è parso necessario formulare una prima serie di considerazioni in ordine agli elementi della percezione del contesto paesistico complessivo, e a tale percezione dedicare una specifica valutazione individuandone i nodi fondamentali.

Si è così definito, fin dalle elaborazioni generali del DdP, un quadro di riferimento, che individua una serie di luoghi e “corridoi della percezione” ai quali fare riferimento, e che propone anche la definizione degli elementi cui volgere l’attenzione in rapporto alle necessità di tutela e valorizzazione.

Tale quadro, che è rappresentato nella tavola “Sistema degli elementi percettivi”, parte dal riconoscimento di un “luogo esterno della percezione”, che è individuabile nel territorio al di là del Fiume, dal quale per profondità di campo è massimamente riconoscibile l’intero contesto collinare, dalle pendici di Scanzo, fino alla valle della Gavarnia.

L’asta del Serio è riconosciuta anche dalle indicazioni del PTCP della Provincia di Bergamo come “percorso di fruibilità principale” per le direttrici visuali verso la collina di Scanzo/Villa di Serio e quindi come elemento paesistico di valenza primaria e prescrittiva.



Da tale percorso, che lambisce il confine nord est del territorio e coincide con il “contesto orizzontale” determinato dal sistema degli ambiti di valenza ambientale presenti lungo il Fiume, si indirizzano verso la collina due direttrici prospettiche, coincidenti con il percorso delle vie Carrara , Marchesi e Delle Ripe, le quali giungono fino al piede della collina, in fortunata coincidenza con i due principali varchi di apertura prospettica, ancora liberi da edificazione, posti all'interno di una fascia di “aggressione urbana” che, progressivamente, a monte del percorso delle vie Mascarelli e Caselle, ha teso ad occupare le prime pendici del colle, attratta dalla indubbia qualità dei luoghi, alla quale peraltro non può dirsi abbia dato particolari contributi di nuova qualità.

Esiste infatti, una fascia pedecollinare , rintracciabile non soltanto nel territorio a monte di Villa, ma anche nella parte di territorio a monte della Gavarnia, che - salvo una più ripida configurazione orografica per un tratto in corrispondenza della confluenza della Gavarnia nel Serio - maggiormente si presta ad essere oggetto di possibili edificazioni e che, per effetto delle espansioni avvenute e di alcuni insediamenti, più a monte, di carattere produttivo, necessita di essere considerato con la massima attenzione per la sua capacità di essere elemento di “mediazione paesistica” tra il territorio urbanizzato in piano e il progressivo salire della collina.

Tale fascia necessita quindi della massima attenzione e protezione e, per le parti ormai già costruite, abbisogna di una particolare valutazione delle possibili azioni di riqualificazione dell'edificato al fine

di renderne i caratteri più compatibili con il territorio nel quale improvvidamente ha potuto inserirsi.

All'interno di tali edificazioni infatti sono presenti i principali percorsi attraverso i quali si possono raggiungere le pendici collinari, percorsi che oggi si pongono non come positivi elementi di approccio ambientale e paesistico verso il contesto ambientale sovrastante, ma come banali elementi della viabilità veicolare, non dissimili per caratteri a quelli della struttura viaria di un qualsiasi contesto urbano.

E identicamente spesso per l'aggettivazione delle costruzioni e dell'arredo esterno che ne accompagna il percorso.

Una seconda fase dell'analisi paesistica del contesto collinare è stata volta alla ricognizione e alla identificazione degli insiemi che per caratteri di omogeneità percettiva determinano i caratteri del paesaggio.

Gli elementi della naturalità, il paesaggio verde antropizzato, gli elementi delle colture agrarie presenti o dismesse ma ancora *percepibili*, gli elementi morfologici e le presenze insediative, al di là degli elementi che ne caratterizzano le singole componenti, costituiscono quell'insieme di "macroelementi" che, essendo percepibili alla scala del contesto, si determinano come componenti del paesaggio.

Alla salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione di tali elementi è dedicata una parte significativa della normativa di attuazione del Piano delle Regole che, come si è già detto, dovrà integrarsi con

adeguate disposizioni regolamentari del Regolamento Edilizio Comunale, e linee guida e di buone regole per gli interventi sulle componenti del verde e della naturalità.

Il sistema dei percorsi trova un validissimo apporto di indirizzo operativo e di elevato contenuto didattico e disciplinare nel documento “Flora e vegetazione del territorio di Villa di Serio – Gli itinerari” a cura di Renato Ferlinghetti ed Eugenio Marchesi, edito a cura dell’Amministrazione Comunale.

I grandi sistemi di rilevanza paesaggistica della naturalità e dell’ambiente e i sistemi delle componenti insediative trovano una prima definizione negli elementi di valutazione generale, individuati nella cartografia del Documento di Piano, e si articolano ulteriormente con nuove indicazioni di salvaguardia e valorizzazione definiti dalla disciplina del presente Piano delle Regole.

IL SISTEMA COMPLESSIVO DI PROGETTO DEL SISTEMA RURALE, PAESISTICO E AMBIENTALE

Sulla scorta delle considerazioni generali e dell'analisi condotta sul sistema paesistico, il Piano delle Regole ha valutato il complesso delle situazioni presenti, individuando i seguenti elementi di riferimento del quadro progettuale:

Gli "ambiti di rilevanza paesistica"

Sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse geomorfologico, naturalistico e i sistemi territoriali attraversati dai corsi d'acqua naturali e il relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici e naturalistici, se pur oggi presenti in maniera spesso marginale.

Gli indirizzi di intervento generale mirano alla tutela, al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche e paesistico ambientali che li caratterizzano, oltre che alla verifica delle possibilità di una estesa fruibilità anche ai fini dello sviluppo di attività ricreative e culturali, purchè compatibili, attraverso la conservazione, la valorizzazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

Gli "ambiti di rilevanza naturalistica"

Sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro.

Le modalità di intervento ammesse rispondono ai principi della valorizzazione, e gli indirizzi di tutela per tali ambiti devono tendere a favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali.

Gli "ambiti rurali di interesse paesaggistico-ambientale"

Sono le aree rurali del territorio collinare e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività.

In esse si intende sostenere e conservare il ruolo di presidio ambientale del territorio rurale, salvaguardando i fattori produttivi del suolo, attraverso:

- il mantenimento e la promozione di forme di conduzione che tengano conto del significato paesistico dei luoghi, con l'obiettivo di favorire la biodiversità e il rispetto della caratterizzazione ambientale del territorio rurale;
- l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
- il contenimento delle trasformazioni e dei consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane.

I "Percorsi di interesse paesistico"

Sono i percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica e concorrono a salvaguardare gli elementi ancora presenti dell'organizzazione del territorio e dei suoi caratteri.

Lungo tali percorsi, che vengono rafforzati seguendo anche il sistema delle rogge, vengono individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Gli indirizzi di intervento sono orientati:

- alla valorizzazione/conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi, che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- all'incentivazione di riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

Le aree verdi a fruizione pubblica

Sono riferite ai verdi pubblici esistenti e previsti alla scala comunale, oltre alle aree private destinate prevalentemente all'esercizio di attività sportive, che pur all'interno dei tessuti urbanizzati garantiscono quote di verde con potenzialità di ulteriore qualificazione ambientale dei luoghi urbani di riferimento.

Tutti gli ambiti sopra descritti saranno posti in relazione tra loro mediante la creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi pedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua, creando elementi di forte impronta paesistica che mettano in relazione i suddetti elementi/aree e con i luoghi di interesse storico ed architettonico.

Sulla base di tali elementi e criteri il progetto individua le seguenti tipologie di ambiti e situazioni alle quali viene riferito il quadro strutturale della “valenza paesistica” e la successiva disciplina di gestione e di salvaguardia:

- *Ambito collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle: ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati.*
- *Ambiti residenziali interni al perimetro dell’ambito della collina.*
- *Ambiti boscati.*
- *Ambito per strutture di riferimento del sistema fruitivo del contesto collinare.*
- *Ambiti prevalentemente prativi interstiziali alle superfici boscate.*
- *Aree a valenza paesistica-naturalistica di relazione con i corsi d’acqua.*
- *Superfici rurali del versante pedecollinare di interesse paesistico.*
- *Aree con presenza di vigneti e frutteti da salvaguardare.*
- *Ambiti degradati di ripristino ambientale.*
- *Edifici e strutture in contrasto con l’ambiente.*
- *Roccoli ed uccellande.*
- *Percorsi ciclo pedonali.*
- *Verdi spondali di valenza ambientale e fruitiva.*
- *Corridoio di valorizzazione del torrente Capla.*
- *Verdi privati di valenza ambientale.*
- *Parchi urbani.*
- *Altri verdi pubblici.*
- *Verde di arredo.*

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA COLLINA

Il Comune di Villa di Serio, in attuazione del proprio PRG e sulla base di successivi approfondimenti di carattere metodologico e operativo ha provveduto nell'anno 2007 alla definizione di uno specifico Piano Particolareggiato per la gestione degli interventi a tutela del paesaggio e dell'ambiente in questo contesto che, unitamente alla fascia spondale del Serio, costituisce il contesto dal quale è sostanzialmente circondato l'intero territorio urbanizzato.

Tale Piano, che peraltro è ancora in vigore, viene confermato in tutti i suoi contenuti.

Il Piano si è mosso sulla base di alcuni obiettivi generali, ambientali e paesistici, che si sono orientati verso due principali finalità: la salvaguardia dei valori presenti nell'ambito del contesto collinare e la valorizzazione del contesto stesso, intesa come momento di crescita dei valori individuati.

L'individuazione dei valori da tutelare e da "far crescere" è stato quindi il primo fine del lavoro di definizione dei contenuti e delle linee operative del Piano Particolareggiato.

In tal senso ci si è rivolti in prima istanza alla definizione degli elementi da ricercare e, sotto questo profilo, sono stati evidenziati le due componenti di maggiore interesse che caratterizzano l'ambito collinare: gli aspetti ambientali e i caratteri paesistici.

L'individuazione degli aspetti ambientali ha avuto riguardo sia alle componenti naturalistiche sia alle presenze biologiche, e quindi alla identificazione degli elementi della naturalità e della biodiversità nonché delle presenze relative all'azione dell'uomo nel processo di "regimentazione antropica" degli elementi naturali e quindi nella formazione del contesto dell'ambiente attuale della collina.

Nel contempo il P.P. ha provveduto alla definizione e alla evidenziazione di tutti gli elementi necessari ad una approfondita valutazione della presenza dei valori più specificamente paesistici, cioè di quegli elementi che sottendono alla percezione della collina come elemento di caratterizzazione del contesto all'interno del quale è collocato l'ambiente urbano di Villa di Serio e dunque come elemento che si definisce mediante i meccanismi della percezione.

Attraverso il riconoscimento di questo doppio ordine di valori – ambientali e paesistici – è stato possibile prevedere gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione.

Il Piano Particolareggiato ha quindi individuato, sulla base di criteri identificativi, che sono oggi confermati dall'"Ambito Tematico Strategico 8" del DdP, i caratteri della Collina che viene identificata come "luogo", come "contesto", come "paesaggio".

Ciascuno di questi elementi è stato definito nei suoi caratteri e nella propria caratterizzazione:

- il "luogo" come "insieme delle cose" e delle relazioni che si definiscono tra le "cose";

- il “contesto” come elemento che definisce lo spazio nel quale è inserito l’ambito urbano e le relazioni con questo;
- il “paesaggio”, come immagine, come risultante dell’ “esperienza visiva” e come elemento di riconoscibilità e distinguibilità dei caratteri del luogo inteso nella sua complessità ma come unico oggetto di percezione.

Rispetto a questi elementi la situazione dell’ambito collinare di Villa di Serio può dirsi sicuramente conosciuta come “luogo”, fortemente percepita e vissuta come “contesto” e complessivamente rispettata come “paesaggio”.

Le componenti che caratterizzano il “luogo collina” sono state approfonditamente e appassionatamente esaminate, definite, studiate e fatte oggetto di interessanti e importanti pubblicazioni, specie per quanto riguarda gli elementi che ne determinano le componenti naturalistiche e i caratteri ambientali e per queste nulla pare di poter aggiungere agli eccellenti lavori condotti in particolare da Renato Ferlinghetti e da Eugenio Marchesi, ai cui significativi lavori si rimanda.

Meno note sono le componenti edilizie che si pongono come elementi in alcuni casi ancora portatori di valori originari, in altri - pur se con caratteri di trasformazione recente - come presenze di accettabile valore paesistico e in altri ancora come elementi “antagonisti”, di “aggressione” ed erosione del contesto collinare.

A queste componenti si è rivolta quindi una particolare attenzione verificandone i caratteri e il rapporto con il contesto al fine di individuarne positività e negatività per successivamente definire gli indirizzi di intervento.

In tal senso sono stati individuati gli indirizzi per una efficace prospettiva di “salvaguardia” che è stata perseguita mediante la definizione di adeguate regole di intervento su quelle parti dell’esistente delle quali sono già riconoscibili i caratteri e i valori.

A tale obiettivo si sono aggiunte le necessarie indicazioni per la “valorizzazione”, che sono costituite da un secondo sistema di regole e azioni finalizzate a definire una linea attiva di governo dei fenomeni di trasformazione per quelle parti che necessitano di interventi di miglioramento e riqualificazione.

Il Piano si è quindi prefisso di definire da un lato quelle regole che, disciplinando i possibili interventi sugli elementi di riconosciuta qualità, ne garantiscano la conservazione, dall’altro di individuare alcune linee di intervento per gli interventi di recupero e ripristino di quelle componenti dell’ambiente e del paesaggio che sono state riconosciute come potenzialmente portatrici di valori e caratteri più significativi rispetto alla loro situazione attuale, e che necessitano di interventi incentivati e mirati al recupero non solo dei caratteri esistenti ma anche alla “riemersione” delle potenzialità e delle qualità latenti.

Gli edifici sono stati oggetto di specifica schedatura al fine di completare, con uguale approfondimento, il quadro conoscitivo delle componenti del contesto collinare .

Definito quindi l'insieme delle componenti che costituiscono e caratterizzano l'ambito collinare come "luogo" il P.P. ha proceduto alla verifica degli elementi che contribuiscono alla definizione della Collina come "contesto" e come "paesaggio".

Gli indirizzi operativi e gli elementi normativi

La ricognizione, gli studi e gli approfondimenti effettuati e l'individuazione delle componenti ambientali e paesistiche da salvaguardare, valorizzare e riqualificare, che sono state individuate, trovano la propria traduzione operativa nel contesto delle norme tecniche speciali di attuazione che accompagna, per esserne parte integrante e strutturale, il presente Piano Particolareggiato.

Elemento guida della normativa, che, come si è già più volte detto dovrà integrarsi con indicazioni del Regolamento Edilizio e di "linee guida di buone pratiche" per gli interventi, è l'intendimento:

- di individuare elementi di disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente quali strumenti per favorire il recupero degli edifici di maggior peso insediativo presenti all'interno dell'ambito collinare, che costituiscono un importante elemento di determinazione dell'apporto qualitativo - o negativo - alla

definizione dei caratteri dei luoghi e della percezione degli elementi del paesaggio;

- di individuare i caratteri e le modalità generali di intervento sulle aree libere da edificazione, ma caratterizzate da così significativa importanza per il mantenimento degli elementi della naturalità, del paesaggio vegetale antropico, delle presenze e dei caratteri della biodiversità e per la definizione delle caratteristiche strutturali delle “macroaree” di valenza paesistica;
- della gestione pubblica attiva del contesto collinare attraverso la progressiva formazione di un “demanio collinare di aree” volto non solo a trasferire al patrimonio pubblico quelle parti di territorio necessarie a favorire momenti di fruizione collettiva, ma anche quelle parti che, necessitando di particolari e delicate attenzioni, possono essere sottratte da qualsiasi tentativo presente o futuro di utilizzazione impropria o di vera e propria trasformazione edilizio-urbanistica.

Le norme relative al patrimonio edilizio esistente e le relative schede che vengono recepite a far parte integrante del PGT, individuano i principali indirizzi per una adeguata “metodologia degli interventi” puntando innanzitutto a *garantire* che ogni operazione edilizia sia comunque valutata all’interno di una visione organica dell’ organismo edilizio, che tenga conto quindi della unitarietà dell’ edificio e abbia attenzione alla presenza degli elementi puntuali, anche di minimo dettaglio, che possono contribuire alla caratterizzazione del manufatto edilizio come componente del paesaggio rurale.

Per gli edifici di maggior valore architettonico-ambientale vengono richiesti particolari approfondimenti e soprattutto una analisi tecnologica dei manufatti di antica formazione – ove presenti – al fine di garantire che le operazioni di ripristino vengano effettuate avendo riguardo a porre in essere tutte le provvidenze atte a mantenere il più possibile inalterati i manufatti originari, in passato troppo spesso fatti oggetto di demolizione per facilitare gli interventi e diminuire i costi di attuazione.

Questa attenzione al mantenimento delle preesistenze parte dall'ormai consolidata constatazione che la ricostruzione, ancorché fedele, non restituisce comunque quegli elementi di texture che caratterizzano spesso, più della stessa struttura edilizia, le modalità costruttive, le tecniche applicative e i materiali della storia e della tradizione costruttiva dell'edilizia rurale, povera di contenuti ma ricca di elementi di connessione con il territorio.



D'altra parte la possibilità di recuperare questo patrimonio rurale a funzioni più appetibili ed economicamente significative, si giustifica sostanzialmente per essere presupposto essenziale per garantire la sopravvivenza di elementi di indubbia importanza per il mantenimento della complessità degli elementi connotativi del paesaggio, e quindi non può rinunciare a perseguire ogni possibile dettaglio utile al mantenimento di un patrimonio ambientale che sulla semplicità e sulla modesta caratterizzazione dei propri elementi costitutivi fonda la sua capacità di connotare il paesaggio rurale nei suoi elementi originari.

Solo in presenza di effettive gravi problematiche è prevista la possibilità di ricorrere a nuove soluzioni progettuali e tuttavia, posto che si ritiene il recupero delle volumetrie ambientalmente più compatibile che la progressiva decomposizione del paesaggio del costruito, in questo caso si ritiene che debba essere fatto ricorso al "fare bene", in luogo del "non fare", e si sollecita quindi che il progetto sia improntato alla necessità di proposizione di "nuovi valori" in un quadro di coerenza con il contesto.

Ancora, sotto il profilo metodologico generale, si sottolinea la necessità di considerare il patrimonio arboreo di prossimità dell'edificato come componente essenziale del contesto nel quale deve inserirsi coerentemente il manufatto edilizio, avendo quindi riguardo alla salvaguardia e alla valorizzazione delle aree esterne e delle strutture vegetazionali in esse presenti.



Per questa ragione viene in particolare individuato un grado di intervento relativo al recupero degli “edifici che per caratterizzazione architettonica ed edilizia, per connotazioni paesistiche e per particolari elementi di rapporto con il contesto vegetazionale e ambientale al contorno costituiscono elementi qualificanti del paesaggio e dell’ambiente collinare”.

Per gli edifici viene individuato dalla norma un lotto teorico di pertinenza che deve essere oggetto di progettazione contestuale a quella dell’intervento edilizio.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono complessivamente definiti in diversi gradi di operabilità, ciascuno dei quali è connesso alle esigenze della valorizzazione e/o della riqualificazione, in funzione delle specificità dei caratteri architettonici, del grado di conservazione e delle eventuali necessità di riprogettazione rispetto a situazioni di

rinnovo avvenute con caratteri avulsi o in contrasto con il contesto ambientale e paesistico di riferimento.

Ai gradi di intervento, ove ritenuto opportuno, si accompagnano prescrizioni specifiche che sono individuate nella parte propositiva delle schede analitiche degli edifici.

Allo stesso modo la disciplina di piano individua prescrizioni e indicazioni per gli interventi sulle aree inedificate, le quali sono distinte in funzione delle peculiarità della situazione ambientale e paesistica e dei caratteri delle presenze vegetazionali.

Viene data la possibilità di intervenire in casi specifici al ripristino del patrimonio boschivo e, in altre situazioni particolarmente e attentamente valutate, al ripristino delle colture legnose a vite, compatibilmente con la disciplina comunitaria , nazionale e regionale in materia.

Un ultimo elemento normativo fa riferimento alla necessità della formazione di un "demanio comunale di aree collinari" che si ritiene essere uno degli elementi di maggiore caratterizzazione delle linee di indirizzo del Piano Particolareggiato.

AGRICOLTURA O PAESAGGIO?



LA QUESTIONE DELL'ATTIVITA' AGRICOLA NEL CONTESTO DELLA COLLINA E NELLE AREE DELLA FASCIA FLUVIALE

La L.R. n. 12/2005, ha introdotto un elemento fortemente innovativo relativamente al regime delle aree inedificate (che nella vecchia situazione normativa erano sostanzialmente indirizzate all'attività agricola) prevedendo che gli strumenti urbanistici comunali individuino in forma distinta "le aree destinate all'agricoltura" e le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche.

Questa distinzione, prevista dall'art. 10, LR 12/2005, e valutata nel combinato disposto della disciplina dell'art. 18, comma 4, e dell'art. 59 e segg. della medesima legge 12, rende chiaro il fatto che nella pianificazione dei territori non urbanizzati devono essere tenuti presenti due elementi di altrettanta importanza ma potenzialmente confliggenti: la necessità di salvaguardare gli elementi e i caratteri di alto valore ambientale e paesistico presenti nel territorio e la necessità di garantire alle attività economiche del settore primario (agricoltura) la possibilità di poter disporre di tutti gli elementi tecnici e tecnologici atti a garantire la modernità l'efficacia e l'economicità delle attività agricole intese come componenti dell'economia del territorio.

In tal senso quindi l'individuazione delle zone destinate all'agricoltura, e quindi di zone finalizzate alle attività economiche del settore primario deve essere accompagnata dalla consapevolezza che in quelle zone all'agricoltura deve esser consentito il più possibile l'utilizzo delle tecniche e dei mezzi che oggi la tecnologia offre anche al settore agricolo e che, purtroppo, non sempre sono compatibili con le

esigenze di conservazione dei caratteri paesistici e degli elementi ambientali e di naturalità.

Per questa ragione la pianificazione deve saper scegliere discernendo tra l'individuazione dei luoghi per i quali la conservazione dell'ambiente e del paesaggio è da considerarsi come elemento di interesse primario, nei quali, conseguentemente l'attività agricola non può essere effettuata con la necessaria libertà di utilizzazione delle più moderne ed adeguate tecnologie.

Nella trattazione della tematica della componente agricola del PGT il Documento di Piano, sulla base della peculiarità del contesto rurale-paesistico-ambientale del territorio di Villa di Serio, ha sostanzialmente indicato la linea di indirizzo da assumere nell'applicazione del disposto dell'art.10 della L.R. 12/2005.

In tal senso, il Documento di Piano ha indicato chiaramente che l'ambito collinare non è da considerarsi come zona agricola, bensì come zona di valorizzazione e riqualificazione ambientale all'interno della quale possono essere ammesse le attività di coltivazione dei suoli purchè compatibili con il contesto paesistico e ambientale e tendenzialmente finalizzate alla sua valorizzazione e riqualificazione".

In quanto alla "fascia di pianura" lungo l'asta del Serio si è rilevato che in tale contesto non esistono attività agricole strutturate né vi sono i presupposti, sia sotto il profilo della vocazione dei suoli, sia in ordine alla necessità di mantenere e potenziare gli elementi paesistici e le

possibilità fruttive del contesto, per prevedere l'insediamento di tali attività.

Perciò la finalità principale della salvaguardia è stata rivolta al primario obiettivo di garantire la conservazione del paesaggio e dell'ambiente, sia non individuando cartograficamente alcuna "area destinata all'attività agricola", sia definendo una normativa nella quale l'esercizio di tale attività non costituisce elemento prevalente sulle finalità e gli interventi necessari per la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio.

Tali ambiti quindi potranno certamente essere oggetto di attività di conduzione agraria dei suoli ma le possibilità di coltivazione dovranno essere compatibili con la finalità dell'obiettivo primario e quindi non potranno essere definite in rapporto alle necessità della conduzione aziendale ma dovranno essere commisurate a quelle possibilità di intervento che non determinino modificazioni incompatibili con la salvaguardia dei valori generali di carattere paesistico ambientale.

In questa ottica è stata inquadrata la destinazione urbanistica dell'ambito collinare nel quale gli interventi di conduzione agricola dei suoli e degli ambiti boscati – pur necessari per la salvaguardia del territorio e la sua conservazione - devono però essere soggetti a regole e a limitazioni che garantiscano la salvaguardia stessa quale elemento di interesse pubblico e generale prevalente sulle specifiche e singole esigenze delle attività economiche.

LE COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Gli elementi precedentemente descritti, attinenti agli elementi del territorio di valenza rurale, paesistico e ambientale, definiscono e completano il quadro dell'organizzazione della rete ecologica comunale.

Il quadro paesistico del Piano delle Regole consente infatti di determinare per le varie componenti della naturalità e del paesaggio i modi che esse possono rivestire nelle definizioni della rete ecologica locale, con riferimento ai seguenti elementi di struttura della rete stessa:

I corridoi ecologici e le direttrici di permeabilità

Sono le fasce verdi del territorio interessate dall'intero percorso lungo i corsi d'acqua e dal verde, che presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro agevolando lo spostamento della fauna.

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

Di maggior difficoltà è invece la creazione di elementi corridoi di attraversamento della Strada Provinciale, ma anche di alcune parti particolarmente dense del tessuto urbanizzato.

I gangli secondari

Si tratta di ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali che andranno ad essere costituiti sostanzialmente ex novo.

Le modalità di intervento previste per la formazione dei gangli secondari rispondono al principio della riqualificazione,

Le barriere infrastrutturali

Sono gli elementi che definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie esistenti e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento rispondo al principio della riqualificazione.

Per tali barriere, costituite soprattutto dal passaggio della Strada Provinciale, verranno, previsti i corridoi per i passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché ulteriori specifici interventi di miglioramento della “permeabilità ecologica per la biodiversità” all’interno del territorio urbanizzato.



IL VERDE FRUIBILE

Il PGT, mediante la formazione di un sistema di connessioni, cerca di individuare, all'esterno del territorio urbanizzato, alcuni elementi di riferimento importante che costituiscono un "sistema di verdi" con caratteri e dimensioni organicamente godibili in termini collettivi: tali sistemi, opportunamente attrezzati, possono assumere la funzione di "verdi fruibili" e porsi come elemento di importanza sostanziale sia per la connessione delle fasce spondali del Serio con il territorio della collina.

Ciò consente di creare un sistema di percorsi fruibili, non solo ecologico-ambientali ma anche quali connessioni privilegiate tra i nuclei esterni con gli ambiti di centralità, anche mediante l'individuazione di una specifica normativa e dei corridoi ecologici come elemento di riferimento degli interventi di fruizione ambientale.

In questo senso, anche l'ambito complessivo del territorio rurale costituisce una positiva "risorsa verde" che, pur non pubblica, può essere resa fruibile attraverso la previsione di un sistema di percorsi e ulteriori provvedimenti mirati di individuazione di specifici elementi di fruibilità.



I PRINCIPALI ELEMENTI DI IMPOSTAZIONE DELLA DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

❖ I Diritti compensativi e diritti di incentivazione: le modalità di attuazione

Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:

- compensazione per la cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
- incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;
- incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.

I diritti volumetrici-compensativi sopracitati, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dal Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi energetici potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

L'utilizzazione dei diritti edificatori all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della Superficie Coperta prevista dalla disciplina di zona.

Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento di tali parametri, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.

❖ **L'Utilizzo dei diritti edificatori acquisiti da terzi**

Le potenzialità di edificazione massima potranno essere incrementate nella misura del 10% ove vengano acquisiti diritti edificatori derivanti dall'applicazione dei criteri compensativi di cui al Piano dei Servizi, o altri diritti edificatori compensativi iscritti nel registro previsto dalla legge 12/2005.

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

❖ **La qualità architettonica ed urbana: il Progetto Preliminare**

Prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, i proprietari degli immobili oggetto di intervento potranno presentare un Progetto Preliminare per l'ottenimento del "parere preventivo".

Il Progetto Preliminare dovrà essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:

- dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.);
- dell'incidenza dell'intervento proposto, in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito, anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno.

Il Progetto Preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

Il Parere Preliminare sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di

Permesso di Costruire o nella presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

I profili già assentiti dal Parere Preliminare non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.

La presentazione del Progetto Preliminare sarà obbligatoria nei seguenti casi:

- richiesta di concessione dei “volumi premiali” previsti dalla disciplina delle singole norme;
- richiesta di interventi in deroga;
- utilizzazione di volumetrie premiali da attingere al registro dei diritti edificatori.

❖ Gli elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR

In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi di maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della città, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali

contenenti ipotesi anche non pienamente coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.

In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un "Progetto Preliminare", nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.

Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla Commissione per il Paesaggio che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.

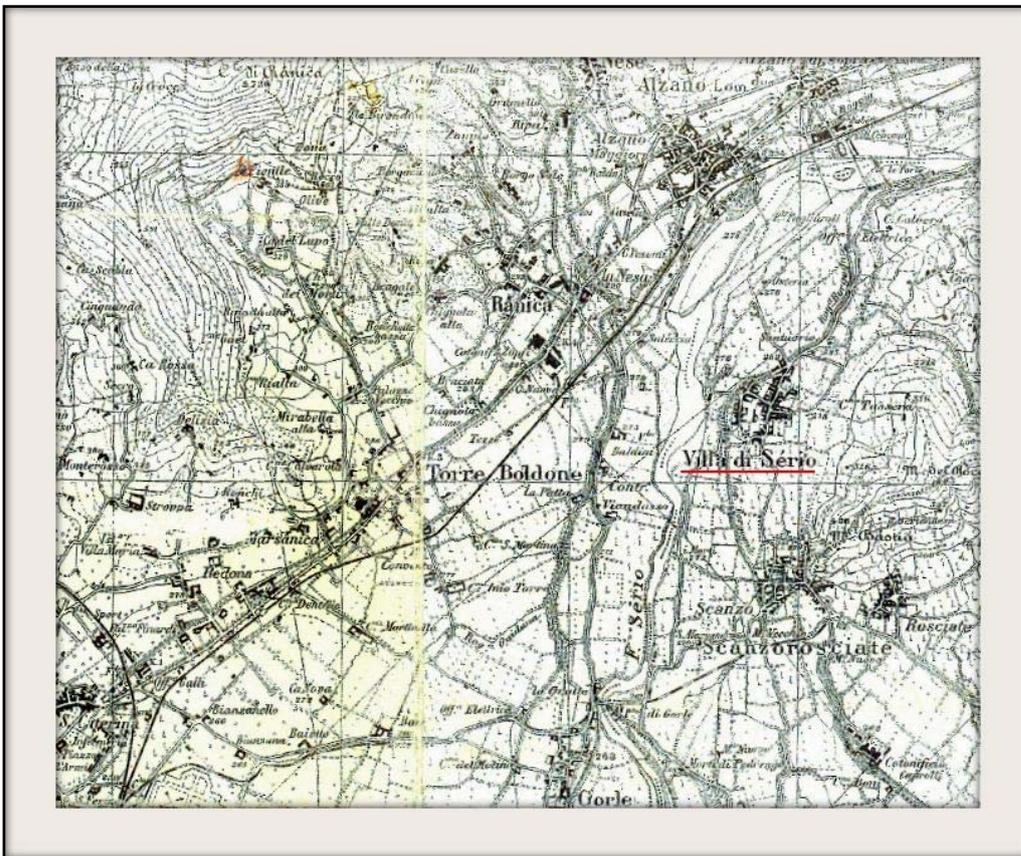
La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.

Se la proposta risulterà condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento sulla base di parere motivato.

I contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT.

Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione, di concerto con il Responsabile del Procedimento, con proprio parere

motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina delle norme in materia di distanze, altezze, superfici coperte, carico urbanistico, qualora tali deroghe consentano il perseguimento di obiettivi di qualità architettonica, urbana, ambientale e paesistica.



*Istituto Geografico Militare – 1935
Foglio “Bergamo e dintorni”*

In questo modo la normativa del Piano delle Regole, unitamente a quella del Documento di Piano e del Piano dei Servizi , sulla base degli indirizzi e delle nuove potenzialità del PGT, in rapporto alla nuova riforma urbanistica regionale e nel rispetto degli strumenti sovraordinati, sarà in grado di proporre una nuova prospettiva degli interventi di conservazione, trasformazione e nuova edificazione per condurre, attraverso nuove e innovative modalità di governo del territorio ad un quadro di un nuovo rapporto di sussidiarietà tra pubblico e privato.

Ciò condurrà alla definitiva riqualificazione dell'intero contesto dei Tessuti Urbani Consolidati, favorendo nuovi interventi di elevata qualità architettonica ed urbana e contribuendo a rendere meno necessaria l'occupazione di nuove aree esterne, dando così concreta applicazione alle esigenze indicate dal legislatore in materia di qualità urbana e di minimizzazione del "consumo di suolo".

E nel contempo permetterà di mantenere e valorizzare il notevole patrimonio paesistico ed ambientale in un rapporto organico con il territorio d'area vasta disciplinato dal PTCP della Provincia di Bergamo, garantendo a tutti i cittadini una elevata qualità dell'abitare e dei servizi, un contesto ambientale positivo e quindi una elevata qualità della vita.