



Provincia di Bergamo
Comune di Tavernola Bergamasca

Piano di Governo del Territorio

(L.R. 11 marzo 2005 n°12)



Documento di Piano - Relazione

All. **A**

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 11 del 29-05-2010
Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 20 del 18-11-2010

*Progettisti: Danilo Salvoni Architetto
Alessandro Nisoli Architetto
Via A. Pitentino 16/c - 24124 Bergamo (Bg)
Tel / Fax 035.246721*

Collaboratori: Arch. Dorian Foderà

Bergamo, novembre 2010

Aggiornata a seguito osservazioni

INDICE GENERALE

1 II PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO NELLA FORMULAZIONE DELLA L.R. 12/2005

IL DOCUMENTO DI PIANO

IL PIANO DEI SERVIZI

IL PIANO DELLE REGOLE

IL CONCETTO DELLA COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED

INCENTIVAZIONE URBANISTICA

2 LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA PREDISPOSIZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

3 QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

INQUADRAMENTO GENERALE

PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

LE PRESCRIZIONI INDICAZIONI ED INDIRIZZI DEL PTCP

I VINCOLI AMMINISTRATIVI

ISTANZE PROBLEMI ASPETTATIVE

4 QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

IL SISTEMA URBANO

BREVI CENNI STORICI

POPOLAZIONE - EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

- Attività edilizia
- Attività economiche
- Attività commerciali

IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

- Gli ambiti naturali
- I nuclei storici
- Le aree agricole
- Elementi di rilevanza paesistica

IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

PIANI DI SETTORE

INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

5 VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

6 GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO

UNO SVILUPPO SOSTENIBILE PER IL TERRITORIO

IL SISTEMA URBANO

IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

IL RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

7 SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

II PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO NELLA FORMULAZIONE DELLA L.R. 12/2005

Nel marzo del 2005 la Regione Lombardia ha approvato la nuova legge urbanistica regionale, in sostituzione della precedente normativa definita dalla L.R. 51/1975. Si è costituito un nuovo quadro normativo che ha radicalmente modificato il modo di pensare e progettare le trasformazioni territoriali.

L'innovazione più profonda consiste nel diverso approccio con il territorio e le sue trasformazioni, che passa dalla semplice regolamentazione delle attività economico-edilizie tipica del Piano Regolatore Generale (PRG) ad una gestione attiva e complessa di queste attività e di tutte le altre attività sociali ed economiche, che oggi debbono essere sempre più integrate fra di loro, definita dal Piano di Governo del Territorio (PGT). Si viene a superare la rigidità strutturale caratteristica del Piano Regolatore Generale, che, una volta redatto, prevedeva attraverso la zonizzazione specifiche forme attuative od operative non sempre rispondenti alle necessità dei singoli cittadini ed operatori economici, o che, molto più frequentemente, in pochi anni risultavano superate dallo sviluppo economico e sociale dello stesso contesto territoriale per le quali erano state concepite, rendendo così necessario approntare continue e complicate varianti agli strumenti urbanistici. Il Piano di Governo del Territorio consente invece all'Amministrazione Comunale di gestire attivamente i problemi territoriali durante tutto il suo arco di validità ogni volta che questi si presentano, ovviamente all'interno di un quadro strategico di azione che viene definito all'inizio. La gestione delle problematiche è attuata attraverso varie e nuove forme di collaborazione e partecipazione collettiva. Per questo motivo il PGT viene anche definito il "Piano del Sindaco", in quanto consente l'individuazione degli obiettivi da raggiungere, la definizione delle strategie d'azione, la gestione delle specifiche trasformazioni. La pianificazione comunale è regolata dal capo II della legge regionale dove si introduce (art.6) il Piano di Governo del Territorio quale strumento che "definisce l'assetto dell'intero territorio comunale".

Il Piano di Governo del Territorio si articola in tre documenti distinti:

- "Documento di Piano" con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio.
- "Piano dei Servizi" al quale è affidato l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;
- "Piano delle Regole" al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita. Tutti i documenti devono comunque essere pensati per interagire fra loro armonizzando le scelte specifiche nel perseguimento degli obiettivi comuni.

IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è finalizzato a fornire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Questa particolare definizione è stata introdotta al fine di consentire all'Amministrazione Comunale un'ampia libertà di scelta nelle strategie di sviluppo e nella gestione delle azioni che porteranno all'attuazione degli obiettivi prefissati. I soggetti privati potranno intervenire sia nel processo di formazione che in quello di gestione-attuazione, integrando le previsioni contribuendo attivamente al raggiungimento degli obiettivi prefissati, ma non potranno pretendere indennizzi per previsioni non attuate o rispetto ad un mutamento delle strategie e degli obiettivi di sviluppo.

Nello specifico il Documento di piano definisce:

a) il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologie del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi raccolti, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le

politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico - monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Documento di Piano si sviluppa attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e da luogo ad elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione) ad una relazione nella quale sintetizzare le analisi e le ricognizioni necessarie, e ad un assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

La Legge Regionale prevede che il Documento di Piano abbia validità quinquennale; decorso tale termine il piano perde efficacia ed operano norme transitorie di salvaguardia. L'amministrazione Comunale è tenuta a provvedere ad una nuova redazione dello strumento e questo per aggiornare continuamente le strategie di sviluppo con la reale situazione del contesto urbano politico economico e sociale di riferimento.

IL PIANO DEI SERVIZI

L'origine dello strumento urbanistico denominato Piano dei Servizi nasce dalla felice formulazione della L.R. 1/2001. E' questa innovativa legge che ha superato il concetto meramente matematico nella verifica della adeguatezza degli standard urbanistici (aree di interesse pubblico o generale) previsto dalla L.R. 51/1975, a favore di una verifica qualitativa dell'offerta effettiva di servizi pubblici sul territorio. La norma della L.R. 1/2001 è stata poi ripresa dalla L.R. 12/2005 nell'art.9.

La nuova verifica consente un'effettiva valutazione dello stato e della consistenza delle strutture ed infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico e generale, valutate in rapporto al peso insediativo esistente e previsto. L'adeguamento dell'offerta di servizi diventa un elemento imprescindibile a garanzia di un corretto sviluppo territoriale e deve essere posto tra gli obiettivi strategici.

Innovativa risulta la previsione delle modalità di adeguamento dell'offerta di servizi, in quanto può essere previsto il concorso anche di soggetti privati nel raggiungimento degli obiettivi attraverso varie forme di compensazione o incentivazione. Nello specifico della redazione del Piano dei Servizi la normativa prevede che i comuni redigano e approvino il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

I comuni devono redigere il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di

attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi definisce un valore minimo di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq. Il Piano dei Servizi definisce anche in 18 mq/abitante.

Il piano dei servizi, in base alle necessità della popolazione determina la dotazione per abitante che il Piano di Governo del Territorio assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Esplicita la sostenibilità dei costi di attuazione anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

La L.R. 12/2005 definisce che i servizi pubblici possano essere attuati anche attraverso il concorso di privati. Infatti sono considerati servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sia i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, sia i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante, al contrario delle previsioni indicate nel Documento di Piano, non hanno termini di validità e sono sempre modificabili. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal

piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

IL PIANO DELLE REGOLE

Questo documento è, fra i tre atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, quello considerato più familiare agli addetti ai lavori perché il più simile agli strumenti urbanistici previgenti. Con il Piano delle Regole il governo del territorio si esplica attraverso una serie di norme regolamentari che definiscono gli interventi ammissibili e le modalità della loro attuazione. Per questo motivo nel Piano delle Regole non si perseguono obiettivi strategici, propri del Documento di Piano, ma si definiscono strumenti e metodologie di gestione del tessuto urbano consolidato e delle aree soggette a particolari tutele. Fra queste grande importanza rivestono le zone agricole produttive, che devono essere considerate come una vera e propria zona urbanistica, al contrario di quanto generalmente accadeva con il PRG che relegava questi ambiti come zone “bianche” al pari di tutto il territorio non interessato dall’edificazione. Ora si rende necessario uno studio approfondito (previsto dal Documento di Piano) ed una specifica normativa delle attività agricole produttive finalizzata alla loro conservazione, protezione e sviluppo.

Come previsto per il Piano dei servizi le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non sono previsti termini di validità e sono sempre modificabili.

Nello specifico il Piano delle Regole:

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

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

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

d) contiene specifiche prescrizioni in ordine alla componente geologica idrogeologica e sismica;

e) individua le aree destinate all’agricoltura, le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Anche per quest’ultima tipologia di zona, il Piano delle Regole deve definire contenuti normativi. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve individuare i nuclei di antica formazione ed identificare i beni ambientali e storico – artistico - monumentali oggetto di tutela o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l’esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell’impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili

vincolati.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve identificare i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;

e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;

f) destinazioni d'uso non ammissibili;

g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;

h) requisiti qualitativi degli interventi previsti; i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;

2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Ai fini della valorizzazione ambientale e paesaggistica il Piano delle Regole:

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

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

IL CONCETTO DELLA COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Altro elemento di rilevante novità introdotto con la Legge Regionale 12/2005 consiste nel concetto di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica. La perequazione urbanistica consiste nell'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale omogeneo esteso ad un certo comparto edilizio, indice differente da quello fondiario. Questo sistema era già applicato dalle norme del PRG all'interno dei comparti oggetto di piano attuativo. Nei piani attuativi tutte le aree concorrevano alla determinazione della volumetria ammissibile indifferentemente da quale fosse la destinazione d'uso delle stesse prevista dal piano. Pertanto un'area identificata a parcheggio pubblico all'interno di un piano attuativo concorreva allo stesso modo delle aree identificate come edificabili alla distribuzione dei diritti edificatori attribuiti complessivamente al piano attuativo. Questo concetto è stato ora esteso all'intero territorio comunale, salvo alcune eccezioni. Il PGT a fini di perequazione urbanistica, può attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinando altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In questo caso nel piano delle regole viene regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo. Un cittadino potrà pertanto cedere ad un altro i propri diritti edificatori che risultano pertanto liberamente commerciabili. Questo metodo è orientato alla riduzione delle sperequazioni che si venivano a creare con il PRG fra cittadini proprietari di aree edificabili e cittadini proprietari di aree destinate a servizi ed infrastrutture pubbliche. Inoltre con l'applicazione di questo metodo dovrebbe risultare più semplice la realizzazione delle opere previste dal Piano dei Servizi. La compensazione urbanistica consiste invece nella possibilità di ottenere compensi volumetrici a fronte della cessione gratuita di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o della loro esecuzione. Contestualmente il PGT può anche prevedere opere pubbliche di compensazione anche ambientale a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori specie se all'intero di piani attuativi o in ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a programmazione negoziata. Il concetto dell'incentivazione consiste nella possibilità di prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina detta appunto di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA PREDISPOSIZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

L'Amministrazione Comunale intende, con il nuovo PGT, continuare sulla linea programmatica approvata dopo l'ultima elezione, non quindi rinunciando ad edificare ma edificando secondo regole e schemi ben precisi. È molto importante saper gestire il territorio e regolarlo in modo da salvaguardare l'ambiente in cui viviamo e vivranno i nostri figli in futuro.

Il PGT permetterà di realizzare nuove aree di espansione ma nel rispetto del nostro ambiente e territorio, secondo i regolamenti attuati ed approvati dalla nostra amministrazione. Si vuole in ogni caso dare vigore allo sviluppo socio economico del territorio comunale. Ciò che verrà programmato deve essere coordinato con il rispetto e il recupero dei nuclei storici esistenti, necessitanti di strutture nuove.

Di seguito si espongono le linee guida che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei singoli settori delle attività socioeconomiche:

RESIDENZA

Il problema della residenza è molto importante nel nostro comune per motivazioni diverse. In primo luogo gli edifici realizzati in questi anni, con alloggi di piccolissime dimensioni, non adatti agli abitanti del luogo ma destinati al mercato turistico, hanno portato a costi elevati difficilmente sostenibili dai residenti.

Si ritiene necessario prevedere un'adeguata capacità insediativa per la residenza locale, vicino alle zone già urbanizzate.

Evidente appare l'opportunità di promuovere il recupero dei centri storici pur nella consapevolezza che detto recupero non può prescindere dal reperimento di idonei standard di parcheggio e viabilità nell'immediata adiacenza dei nuclei stessi, essendo assai difficile ipotizzare interventi tali da modificare sensibilmente l'area urbana originaria.

Necessario appare l'approfondimento del tema del recupero delle aree prossime alla viabilità principale e alle infrastrutture già esistenti per consentire insediamenti appetibili alla popolazione residente e a nuovi nuclei familiari.

TURISMO

La principale attività economica del nostro territorio da valorizzare è quella legata al

turismo. Occorre potenziare la ricettività turistica, migliorando la qualità dei servizi offerti, integrando nell'economia turistica anche attività collaterali, quali l'agricoltura nelle sue più moderne declinazioni (agriturismo, agricoltura biologica e bio-dinamica), lo sport ed altre manifestazioni turistiche di richiamo.

In quest'ottica, si ritiene che Tavernola debba prevedere la possibilità di nuovi insediamenti laddove questi non incidano in maniera determinante sull'equilibrio dell'attuale centro abitato ovvero laddove consentano un miglioramento delle infrastrutture esistenti.

INFRASTRUTTURE

Oltre agli aspetti legati alla viabilità principale, ci sono altri aspetti e carenze legate alla sicurezza dei pedoni. Si potenzieranno anche le strutture per parcheggio sia al servizio della popolazione residente, sia al servizio del turismo in previsione della riqualificazione del territorio e per consentire l'interscambio con il sistema della navigazione. Le aree a verde e per il gioco dovranno essere potenziate migliorandone la fruibilità.

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

INQUADRAMENTO GENERALE

Tavernola Bergamasca è un comune di 2.165 abitanti della provincia di Bergamo. Situato sulla sponda occidentale del Lago d'Iseo, dista 38 chilometri dal capoluogo orobico.

L'estensione del territorio è pari ad una superficie di 12,36 Km² e si trova a 191m s.l.m. Le frazioni sono Bianica, Cambianica, Gallinarga mentre i comuni contigui sono Iseo (BS), Monte Isola (BS), Parzanica, Predore, Vigolo.

I Tavernolesi, così si chiamano gli abitanti di Tavernola, possono vantare un territorio comunale con notevoli valenze ambientali tra le quali la sponda del lago e la zona collinare e montana circostante.

PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La pianificazione a livello sovracomunale per il territorio di Tavernola Bergamasca è affidata al Parco locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) denominato **“Corno di Predore e di Tavernola”** con Delibera Giunta Provinciale numero 334 del 10 luglio 2008 e ricomprende anche il comune di Predore. Fra gli elaborati grafici del Quadro Ricognitivo e Programmatico del Documento di Piano vi è una tavola che riporta la perimetrazione del Plis sopraccitato.

Di seguito si riporta uno stralcio delle caratteristiche principali desunte dagli archivi provinciali:

Ente Gestore: Comunità Montana del Monte Bronzone e Basso Sebino, facente parte anche della Comunità Montane dei Laghi con sede a Lovere;

Superficie/abitanti: 376 ettari/4.124 abitanti così suddivisi per Comune: Predore 170 ettari/1.852 abitanti, Tavernola Bergamasca 206 ettari/2.272 abitanti.

Altimetria: 187/953 metri sul livello del mare.

Caratteristiche

Geologia – Geomorfologia

Il territorio del Corno, all'interno del mosaico di rocce e di strutture delle Alpi Meridionali (Subalpino) rappresenta un luogo significativo dove sono visibili i grandi fenomeni geologici che hanno interessato questo settore alpino.

Le sue rocce si sono formate in un arco di circa 50 milioni di anni a partire dalla fine del Triassico e sono di origine marina. Le più antiche, con un'età attorno ai 200 milioni di anni, sono i Calcari di Zu, seguono in regolare sovrapposizione la Dolomia a Conchodon, i

Calcari di Sedrina, i Calcari di Moltrasio e infine il Calcare di Domaro deposto sul finire del Giurassico Inferiore. Da questo periodo in poi si completa l'affioramento del Corno attraverso la sua evoluzione strutturale con i fenomeni che hanno determinato l'assetto attuale del territorio, la forma e la posizione dei suoi rilievi e delle sue valli. Tale aspetto di sovrapposizione è visibile percorrendo la strada che dalla Punta conduce a Tavernola Bergamasca.

L'assetto dei rilievi e delle valli presenti nell'area non è solo dovuto all'erosione ma soprattutto ai fenomeni dovuti ai movimenti della crosta terrestre durante le Ere geologiche. Nel Cenozoico (30-40 milioni di anni fa) la collisione dell'Africa contro l'Europa restrinse il bacino marino interposto. Queste furono le fasi di maggiore deformazione della catena alpina, come pure delle Alpi Meridionali, che determinarono le pieghe, le fratture gli accavallamenti riscontrabili attualmente nella zona del Corno.

La storia geologica del territorio del Corno è interessata anche dai fenomeni delle "glaciazioni" del Quaternario. Da 1,7 milioni di anni fa a circa 10 millenni or sono i ghiacci hanno occupato il territorio alpino, modellandolo nel loro scorrere verso la pianura. Il Corno fu interessato da questo fenomeno al punto che ancora si possono riconoscere i segni del suo passaggio.

Flora e vegetazione

La fascia dei laghi e dei rilievi prealpini presenta, rispetto alle Alpi e alla pianura, una vegetazione con elevata biodiversità. Ciò è dovuto al fatto che questa fascia si pone in un settore di incontro tra due condizioni climatiche molto diverse, ed è proprio qui, che grazie ad un clima assai favorevole, la vegetazione e la flora creano un insieme di paesaggi con un'unica impronta mediterranea. Importanti sono tre fattori: la piovosità, il calore e un debole impatto antropico. Il Corno attualmente non risente significativamente della presenza umana risultando interessato da modeste pressioni antropiche; la vegetazione ivi presente non è sottoposta attualmente ad alterazioni o disturbi significativi. L'attuale vegetazione boschiva del Corno deriva da un'azione di rimboschimento risalente alla seconda metà del Novecento, soprattutto nell'area detritica posta alla base dello stesso. In passato tale area, ma anche parte della rupe, risultava interessata dalla presenza di carpino nero e roverella, in seguito scomparsi per la loro predisposizione ad essere utilizzati come combustibile. La vegetazione boschiva attuale, di impianto artificiale, vede la presenza preponderante di pino nero (originario dell'Europa centro-meridionale e dell'Austria), di pino dell'Himalaya (originario dell'Himalaya), di cipresso sempreverde (originario della Grecia, Creta e Cipro) di Pino dell'Arizona (originario degli USA sud-occidentali e Messico), di tuia e di ailanto (originario della Cina) ecc., che si sono adattati alle condizioni non certo ottimali del suolo. Da segnalare sulla riva del lago, la presenza di cipressi calvi, introdotti dall'America già dal 1640, cresciuti all'interno delle acque del lago, presso la riva. All'interno di questa vegetazione esotica vi sono ora piccole isole di vegetazione spontanea con la presenza di leccio, terebrino,

carpino nero, orniello, ciliegio canino e roverella che con il tempo sostituiranno la vegetazione d'impianto. La vegetazione esotica è comunque stata utile nella preparazione del suolo per accogliere le specie spontanee più esigenti. Sicuramente un impatto antropico, riferito alla vegetazione spontanea dominante composta da orniello e carpino nero, è derivato dal loro sfruttamento e dall'aggiunta di qualche carattere mediterraneo come la coltivazione dell'olivo o la presenza di ginestre, oleandri, rosmarino e lavanda nei giardini, negli orti o anche presso le scarpate lungo il lago. Lo strato arbustivo degli orno-ostrieti è presente con specie come il corniolo, la sanguinella, il biancospino, il ligustro, il viburno, l'erba cornetta, il pero corvino, lo scotano e il caprifoglio. Numerose anche le specie erbacee.

Alla sommità del Corno la "prateria" rischia anch'essa di scomparire per il notevole sviluppo di un bosco fitto composto da alberi e arbusti. Un tempo queste aree boscate, composte in prevalenza da carpino nero e orniello, presentavano un sottobosco adatto al pascolo e molto luminoso, diversamente dalle condizioni attuali.

Questi tipi di prateria sono definiti brometi per la presenza del forasacco, una graminacea del genere bromus. I brometi sono costituiti da diverse associazioni legate ai diversi gradienti di aridità, e nel Corno si sviluppano tra ciottoli e pietre affioranti oppure dove resiste ancora il pascolamento. Le condizioni ambientali del Corno, seppure con una lenta evoluzione, tendono a garantire la sopravvivenza delle praterie aride in quanto, nonostante la piovosità risulti sufficientemente elevata, si manifesta un'elevata dispersione nel suolo ed evaporazione dell'acqua.

L'area del Corno presenta dunque aspetti di notevole interesse naturalistico - ambientale e paesaggistico da valorizzare e difendere e per garantire condizioni di equilibrio e di funzionalità ecologica ad un'area che supera gli stretti confini del PLIS. L'area del Corno, infatti, risulta strategica ai fini di connettere gli ecosistemi lacustri all'entroterra ricco di biocenosi forestali e di sistemi rurali e agricoli ad elevata biodiversità.



Area PLIS Corno di Predore e Tavernola (14)

LE PRESCRIZIONI INDICAZIONI ED INDIRIZZI DEL PTCP

Nella omonima tavola del Documento di Piano sono riportate le principali prescrizioni indicazioni ed indirizzi relativi al territorio comunale imposte dal PTCP in riferimento alle seguenti tematiche:

- suolo ed acque
- paesaggio e ambiente
- infrastrutture per la mobilità
- organizzazione del territorio

Nella fase di stesura delle ipotesi progettuali di Piano riguardanti lo sviluppo insediativo, la riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, la tutela idrogeologica del territorio, la salvaguardia dell'attività agricola e delle aree paesaggisticamente rilevanti, si è fatto esplicito riferimento alle prescrizioni indicazioni ed indirizzi dettati dal PGT.

VINCOLI AMMINISTRATIVI

I vincoli amministrativi insistenti sul territorio comunale sono riportati su un'apposita tavola. Nello specifico, questi sono i vincoli rilevati:

- sistema delle acque: vincolo rispetto pozzi e sorgenti art. 21 D.lgs 152/1999 (raggio 10 metri e raggio 200 metri);
- sistema delle acque: rispetto corsi d'acqua (reticolo idrico minore) R.D. 523/1904 R.D. 368/1904;
- sistema geologico: vincolo classe 4 di fattibilità geologica L.R. 4 1/1997;
- sistema geologico: vincolo idrogeologico L. 3267 /1923;
- sistema del paesaggio: vincolo ambiti di elevata naturalità art.17 comma i Piano Territoriale Paesistico regionale
- sistema del paesaggio: vincolo ambiti di rispetto dai fiumi e dai laghi art. 142 lett. d) D.lgs 42/2004
- sistema del paesaggio: vincolo di rispetto boschi e foreste art. 142 lett. g) D.lgs 42/2004
- sistema del paesaggio: beni immobili d'interesse artistico e storico art.2 D.lgs 42/2004
- sistema urbano: vincolo rispetto cimiteriale art. 57 DPR 285/1990
- sistema urbano: perimetro centro abitato art. 7 L. 765/1967
- sistema urbano: perimetro centro abitato art. 4 Dlgs 285/1992 (Codice della strada)
- sistema urbano: perimetro centro edificato art. 18 L. 865/1971.

ISTANZE PROBLEMI ASPETTATIVE

La normativa urbanistica prevede, come detto, un profondo processo partecipativo della fase di redazione del Piano di Governo del territorio. Al processo devono partecipare in varie forme:

- i cittadini, attraverso la presentazione di istanze (suggerimenti e proposte per concorrere alla definizione delle scelte progettuali del PGT) indicanti spesso necessità specifiche o personali;

- le parti sociali ed economiche e le associazioni portatrici di interessi diffusi convocate dall'Amministrazione Comunale in apposite riunioni con lo scopo di rilevare comuni necessità e predisporre adeguate strategie di intervento.

L'Amministrazione Comunale ha in primo luogo pubblicato l'avviso di avvio del procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio, informando la cittadinanza della possibilità di presentazione delle istanze di modifica agli strumenti urbanistici vigenti. Tutte le proposte e suggerimenti pervenute nei termini, ed alcune di quelle fuori termine giunte comunque prima della stesura degli elaborati grafici. Le istanze sono state presentate soltanto da privati cittadini, ed hanno come oggetto quasi esclusivamente aree non edificate per le quali si chiede la trasformazione in zona edificabile.

Il complesso delle richieste denota la presenza di una discreta tensione allo sviluppo insediativo, nonostante le recenti nuove edificazioni, sviluppo quasi esclusivamente con finalità turistiche.

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il comune è attraversato dalla Strada Statale n° 469, che collega l'area pedemontana all'area alpina fino a raggiungere Boario.

Durante il periodo estivo le condizioni di traffico si intensificano per i flussi turistici, ma non si presentano notevoli problematiche.

La presenza della Cementeria Adriasebina s.r.l. in particolare richiama un discreto flusso di veicoli pesanti.

Si sottolinea comunque che nonostante negli ultimi anni si è assistito all'interruzione delle attività estrattive di cava il traffico non subirà una drastica riduzione poiché l'attività del cementificio comporta l'utilizzo di mezzi pesanti.

IL SISTEMA URBANO - BREVI CENNI STORICI

Le prime testimonianze storiche rinvenute sul territorio, precisamente una serie di sepolture, risalgono all'epoca longobarda, databili attorno al VI secolo. Si presume quindi che già in quel periodo fossero presenti insediamenti stabili.

Nei secoli seguenti il borgo acquisì una sempre maggiore importanza, dovuta alla sua posizione litoranea che permetteva lo sviluppo dei commerci. In epoca medievale la zona fu quindi interessata da un notevole sviluppo, che implicò conseguentemente la costruzione di torri e fortificazioni a scopo difensivo, attorno alle quali si sviluppò il paese. La famiglia predominante era quella dei Fenaroli, che approfittò della scarsa influenza esercitata dal vescovo di Bergamo, feudatario della zona dopo l'investitura ricevuta dagli imperatori del Sacro Romano Impero. Nel XV secolo, il borgo si sviluppò ulteriormente grazie all'arrivo della dominazione veneta, che diede nuovo impulso ai traffici con le altre zone lacustri.

Dopo un parziale declino, negli ultimi decenni il paese ha cominciato a rinverdire i propri fasti grazie all'industria turistica, che può contare su attività commerciali volte alla valorizzazione del territorio.

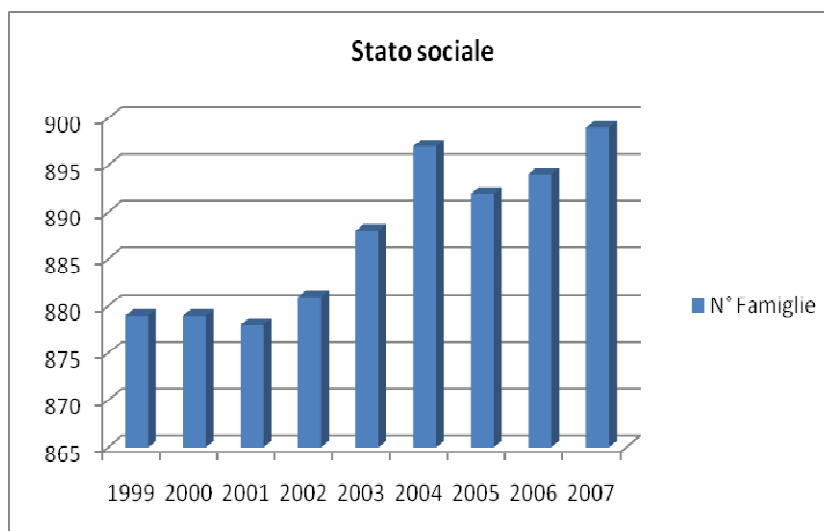
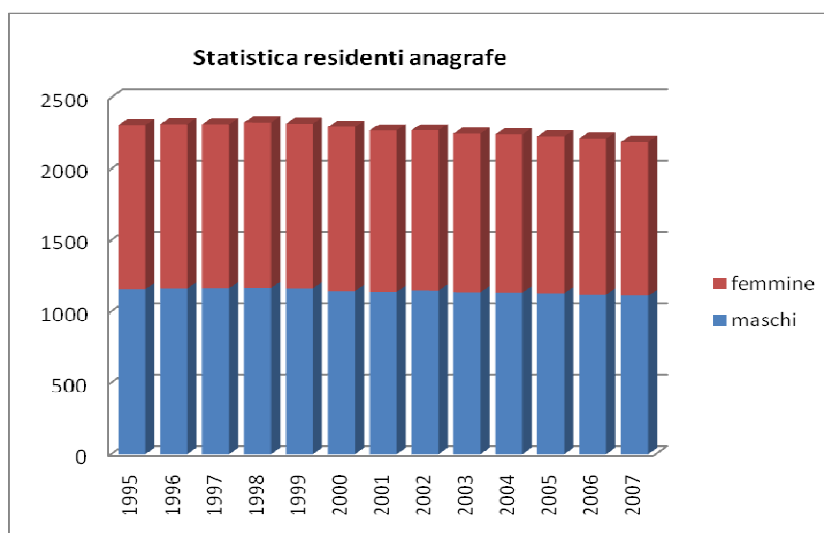
Notevole importanza riveste la chiesa romanica di San Pietro, risalente al XIII secolo

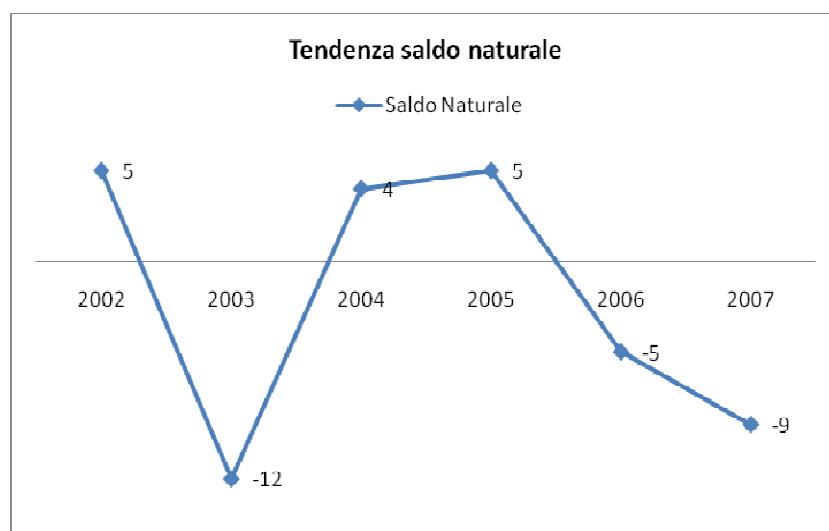
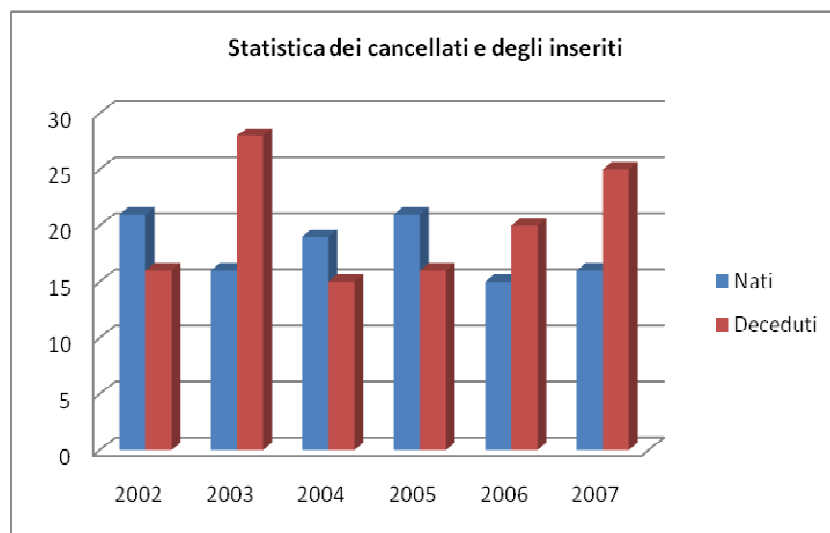
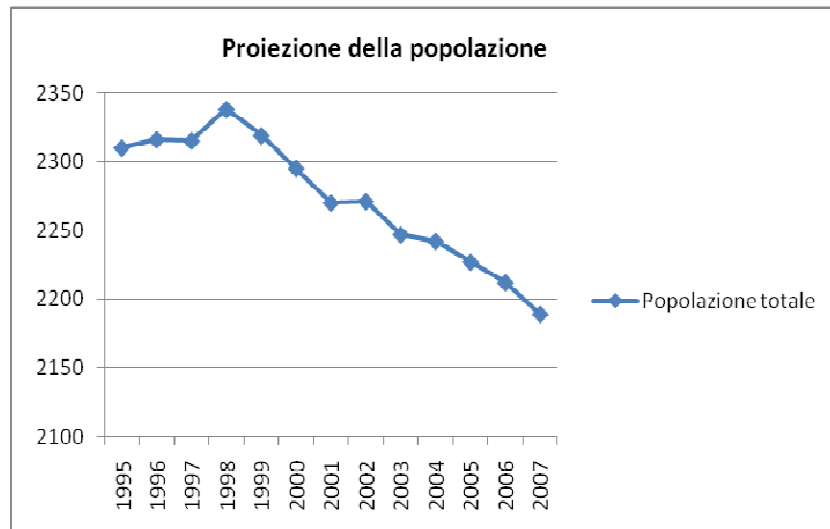
Al proprio interno si possono ammirare gli affreschi del Romanino, tra cui La Madonna in trono col Bambino, posta su una delle pareti del presbiterio. Ai lati della Vergine sono riconoscibili le figure di San Giorgio e San Defendente, mentre più in basso si notano i santi Pietro e Paolo con alcuni fedeli. La chiesina romanica del "S. Michelone" in Cambianica si fa notare per la sua bizzarra architettura di ispirazione carolingia-ottomana e per i numerosi

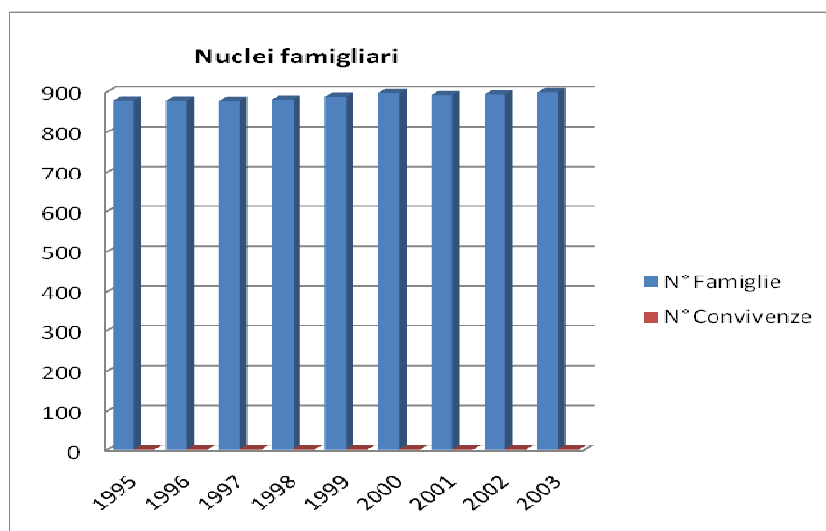
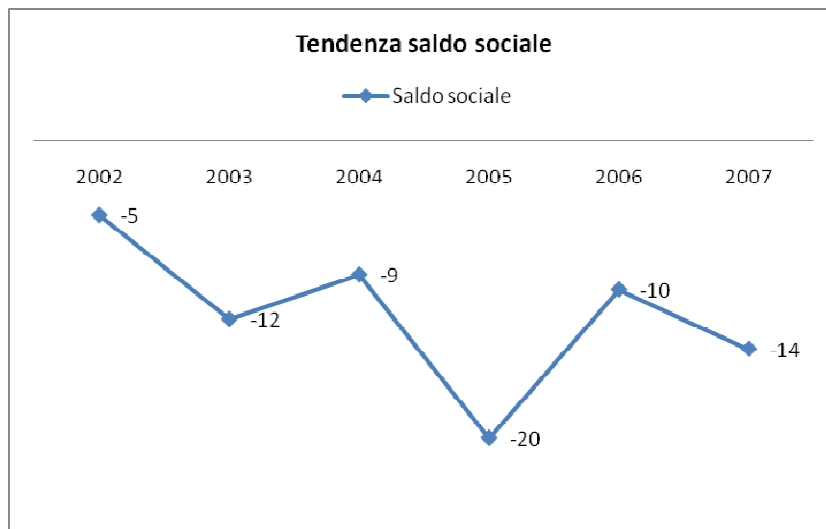
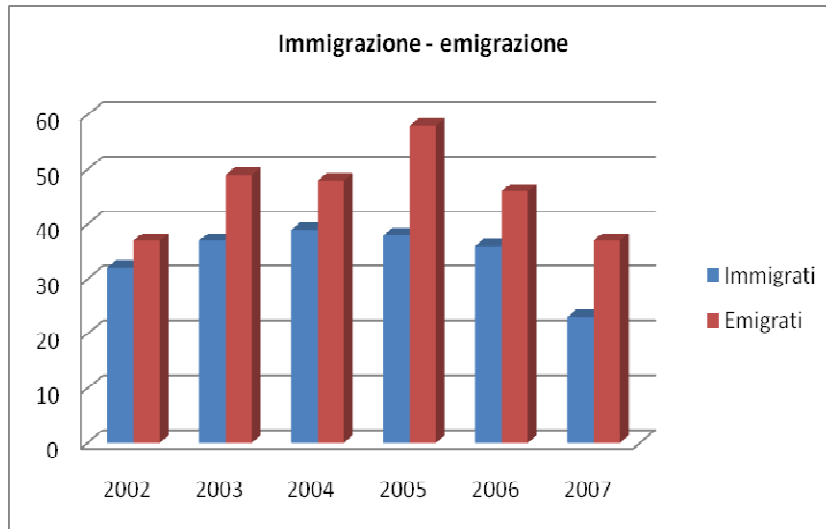
affreschi datati 1364, tra i quali il Cristo Pantocratore. Il patrono del paese è Santa Maria Maddalena, a cui è dedicata la chiesa barocca edificata nel XX secolo.

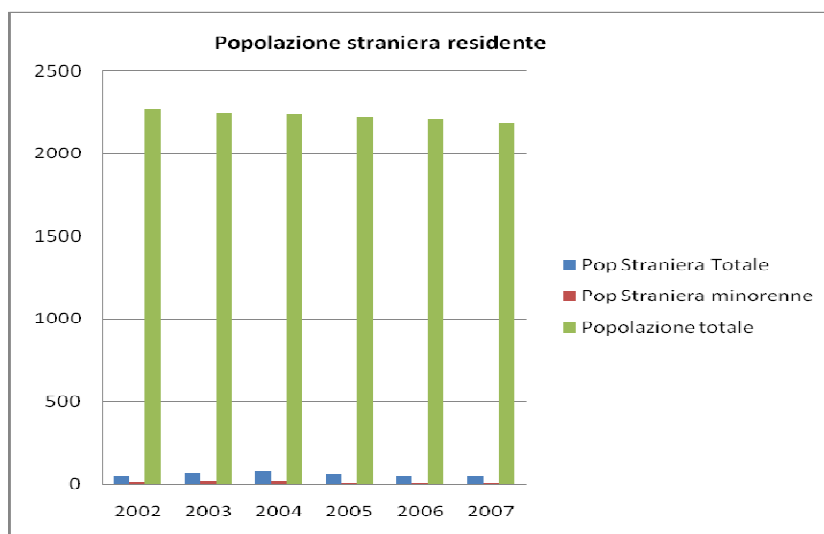
Tra le opere custodite al suo interno grossolani intarsi dello scultore Giovanni Sanzi, l'altare marmoreo dedicato alla Vergine del Rosario, di scuola fantoniana, e la tela raffigurante la Comunione di Santa Maria Maddalena, di Vincenzo Angelo Orelli. La principale festività annuale è dedicata alla Madonna di Cortinica, festeggiata il 2 luglio. Il Santuario ad essa dedicato sorge su di una collina che sovrasta il paese, e risale al XVII secolo. La costruzione custodisce un affresco della Madonna con il Bambino ed i santi Stefano e Antonio Abate, del XV secolo inserito in una lignea opera dello scultore bresciano Gaspare Bianchi. Merita menzione anche Villa Fenaroli che, risalente al XVI secolo, possiede un ampio parco botanico dotato di parecchie speci rare.

POPOLAZIONE — EVOLUZIONE DEMOGRAFICA (Grafici andamento demografico fino al 31-12-2007)









Attività economiche

Sul territorio di Tavernola Bergamasca è presente un insediamento della Cementeria Adriasebina s.r.l., in cui negli ultimi anni non viene più effettuata l'attività estrattiva di cava.

Nonostante l'impatto che tale presenza aveva sul territorio ha subito una riduzione, sarebbe opportuno prevedere studi di mitigazione del cementificio presente a lago, con opportuni inserimenti di piante e specie adatte ad ambienti particolarmente xerici, come le pareti rocciose presenti.

Attività commerciali

Sul territorio comunale di Tavernola Bergamasca esiste un buon numero di attività commerciali tra banche, bar, caffè, ristoranti, uffici pubblici e privati e i vari locali commerciali e artigianali.

Tale sviluppo è dovuto in gran parte alla presenza del lago d'Iseo che chiama turismo soprattutto nei mesi estivi e che quindi ha la necessità di offrire un certo numero di servizi.

Per l'elenco di tutti gli esercizi commerciali si rimanda alla tavola "Attività commerciali" del Documento di Piano.

IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

Gli ambiti naturali

Il Documento di Piano rileva puntualmente gli ambiti naturali del territorio comunale, prevalentemente costituiti da boschi e qualche pascolo. Queste zone sono caratterizzate da scarsi e sporadici insediamenti umani, storicamente legati allo sfruttamento agricolo e della

pastorizia.

I nuclei storici

Nel sistema del paesaggio, dopo gli ambiti naturali, assumono grande importanza i nuclei storici.

Questi ambiti sono individuati nelle tavole "Osservazione del paesaggio" ed "Elementi di rilevanza paesistica".

Nello specifico il territorio di Tavernola Bergamasca è caratterizzato dalla presenza di tre nuclei storici molto caratteristici che sono Cambianica, che dista 0.35Km dal medesimo comune di Tavernola Bergamasca, e nella quale si trova la chiesa di San Michele caratteristica per l'abside semicircolare tipicamente romanico, Gallinarga che dista 1,78 Km dal centro del comune che sorge a 191 m. sul livello del mare e vi risiedono 36 abitanti e Bianica.

Le aree agricole

L'attività agricola esercitata nell'ambito del territorio comunale è essenzialmente dedicata all'allevamento di bestiame. Poche sono, infatti, le colture agrarie specializzate.

A Tavernola sono presenti effettivamente 12 aziende di cui 7 nel settore degli allevamenti zootecnici (per un totale di 134 capi bovini, 12 capi ovini, 24 caprini e 4 capi equini), 3 con solo terreno. (vedere allegato relazione agronomica).

Elementi di rilevanza paesistica

Fra gli elementi naturali si segnalano le aree boscate, le strutture morfologiche significative, fra gli elementi antropici i terrazzamenti, le aree agricole coltivate, gli orti urbani, gli edifici storici e/o di pregio, la viabilità storica e panoramica.

Elementi fisici e del paesaggio naturale e antropico e di caratteristiche intrinseche del territorio che necessitano di una particolare attenzione in fase di pianificazione del territorio, in quanto azioni che vanno ad interferire con questi elementi possono dare luogo a impatti negativi sul territorio. *Vedi paragrafo P.L.I.S. "Corno di Predore e di Tavernola" a pag. 14.*

Corpi idrici superficiali

Particolare tutela deve essere garantita alle fasce di rispetto dei corpi idrici e al vincolo di polizia idraulica, così come individuate dal Piano del Reticolo Idrografico Minore e ai corsi d'acqua superficiali vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1.c del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., con la relativa fascia di rispetto di 150 m:

- Il Rivo di Gallinarga (Tratto vincolato. Tutto il corso);
- Torrente Vigolo e della Valle del Diavolo (Tratto vincolato: dallo sbocco per 1,5km verso monte);
- Lago d'Iseo. Particolare tutela deve essere garantita alla fascia costiera del Lago d'Iseo, per un'ampiezza pari a 300 m, sottoposta a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1.c del Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Foreste e boschi

Deve essere garantito e tutelato anche il territorio coperto da foreste e boschi ed alle porzioni di territorio sottoposte a vincolo di rimboschimento, vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. G.

Nucleo urbano

Il nucleo urbano deve essere preservato e tutelato nella sua integrità dagli impatti derivanti da elementi di pressione antropica (rumore, traffico, inquinamento atmosferico); in analoga considerazione devono essere tenute le cascine e le abitazioni isolate dai nuclei urbani.

Beni immobili

Nel comune di Tavernola Bergamasca sono presenti beni immobili di interesse storico artistico vincolati ai sensi dell'art. 136, comma 1.a del D. Lgs 42/2004 e s.m.i..

Bellezze d'insieme

Tutta la zona costiera del lago d'Iseo sita nell'ambito del comune di Tavernola Bergamasca è stata dichiarata bellezza d'insieme di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma d del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Itinerari di interesse turistico

Da tutelare i percorsi e le mulattiere esistenti sul territorio comunale che costituiscono la testimonianza di una cultura contadina che sta ormai scomparendo.

Elementi da far emergere e consolidare attraverso le scelte della pianificazione.

Le aree di completamento e di possibile sviluppo insediativo prive di particolari problematiche o valenze ambientali possono essere individuate nelle porosità del tessuto

urbanizzato non ancora edificato e in alcune aree di frangia in stretto rapporto con il tessuto urbanizzato. Un attento recupero dell'edificato esistente, anche ai fini turistici, attualmente in stato di abbandono, legato a severe norme di intervento con obbligo di manutenzione degli spazi di pertinenza, oltre ad una politica di infrastrutturazione eco compatibile per il presidio delle aree, consentirà la corretta gestione e conservazione di un patrimonio naturale di immenso valore.

Per lo sviluppo del territorio in ambito turistico è necessaria la ricerca di infrastrutture e aree che portino a tale valorizzazione.

Per quanto riguarda la conservazione e valorizzazione delle aree naturali, gli ampi spazi verdi naturali caratterizzanti il territorio comunale sono una risorsa che occorre saper conservare ma anche valorizzare. Per questo motivo nelle aree di maggior pregio è necessario introdurre un concetto di protezione e recupero dell'assetto arboreo originario con specifiche modalità di intervento, con l'intento di valorizzare le specie autoctone.

IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

Il Piano di Governo del territorio è dotato del Piano dei servizi, documento d'analisi della situazione di fatto dei servizi esistenti, ed atto programmatico delle future espansioni. Per una lettura di dettaglio della tematica si rimanda dunque al documento sopraccitato, mentre in questa sede ci si limita a riportarne le valutazioni espresse a conclusione delle analisi:

a) Le aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport appaiono appena adeguate all'utenza, ma ben distribuite sul territorio. Nei nuovi interventi edificatori comunque dovranno essere reperite nuove aree, evitando il ricorso alla monetizzazione. Si prevede la realizzazione di un campo da calcio in località Bianca.

b) Discreta appare la dotazione di aree per la sosta veicolare, carente soltanto all'interno dei centri più antichi e nel lungolago. Occorre pensare quindi ad implementare il servizio ricercando soluzioni proprio per i nuclei storici, attraverso parcheggi "satellite" da individuare in zone limitrofe.

c) Appare necessario potenziare il sistema della mobilità pedonale, attraverso la realizzazione di collegamenti delle varie frazioni, in modo anche da garantire un migliore sfruttamento dei servizi che non è possibile duplicare sul territorio.

d) Idonee risultano le funzioni insediate nel palazzo municipale.

e) Sono da menzionare le attrezzature religiose e la presenza dell'Oratorio che è elemento fortemente strutturato nel territorio, saldamente ancorato alla tradizione locale e costituisce punto di riferimento non solo per le funzioni più propriamente connesse con le strutture religiose ma per attività associazionistiche e di socialità.

f) sono presenti sul territorio una scuola materna ed una scuola elementare vicine al comune ed una scuola media adiacente alla palestra.

g) I servizi tecnologici non presentano particolari criticità, ma dovranno essere naturalmente potenziati nelle zone di nuova previsione insediativa.

h) Ai fini dello sviluppo turistico appaiono valide le strutture a lago, quali la piazza attrezzata fra la biblioteca comunale e il Porto e la bella passeggiata a lago. Quest'ultima struttura andrà tuttavia ampliata e potrebbe diventare un efficace zona di richiamo per turisti una volta riqualificata ed attrezzata come parco pubblico.

PIANI DI SETTORE

La Provincia approva appositi Piani di Settore per la disciplina puntuale di materie e settori di specifico e prevalente interesse provinciale. I Piani di Settore, per l'attuazione del PTCP aventi caratteri e contenuti integrativi del PTCP stesso, sono i seguenti:

- a) Piano di Settore per la pianificazione delle risorse idriche con la finalità di garantire l'idoneità qualitativa, la disponibilità quantitativa e la tutela dell'inquinamento;
- b) Piano di Settore idrogeologico ed idraulico del territorio finalizzato alla determinazione di fasce fluviali, all'indicazione degli interventi operativi strutturali, alla determinazione delle azioni di prevenzione e di intervento nelle aree interessate da dissesti idrogeologici;
- c) Piano di Settore per la valorizzazione del comprensorio delle Orobie;
- d) Piano di Settore per la promozione ambientale e turistica degli ambiti lacustri e delle aste fluviali;
- e) Piano di Settore per l'organizzazione delle attività turistiche e agrituristiche nelle zone collinari e pedemontane;
- f) Piano di Settore per l'organizzazione del patrimonio culturale e architettonico in sistemi territoriali di valorizzazione orientati alla valenza conoscitiva e turistica;
- g) Piano di Settore della rete ecologica provinciale;
- h) Piano di Settore per le attrezzature di interesse sovracomunale e provinciale;
- i) Piano di Settore per lo sviluppo e l'adeguamento della rete di vendita delle strutture commerciali al dettaglio della media e grande distribuzione;
- j) Piano di Settore per l'organizzazione degli ambiti di interesse provinciale del sistema delle attività produttive;
- k) Piano di Settore per la disciplina degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.M. 09.05.2001;
- l) Piani di Indirizzo Forestale.

I Piani di Settore di cui alle lettere b), c), d), e), g), i) hanno carattere strategico e sono quindi attivati prioritariamente.

INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Parte integrante del Piano di Governo del Territorio risultano le indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche. Queste indagini hanno consentito la predisposizione della carta di fattibilità geologica per le azioni di piano con indicazioni relative alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

Le indicazioni relative alla fattibilità geologica e gli indirizzi per la pianificazione territoriale sono stati desunti dalla valutazione analitica e incrociata degli elementi ricavati dallo studio geologico redatto. L'esame dei dati ha consentito di sviluppare un processo diagnostico che ha permesso di suddividere e classificare l'intero territorio comunale dal punto di vista della fattibilità geologica e di formulare proposte operative in relazione alla classe di appartenenza. La carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano in particolare fornisce utili indicazioni in ordine alla destinazione d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, ed infine alle opere necessarie per la riduzione ed il controllo del rischio geologico ed idrogeologico. Si ricorda che gli studi condotti nell'attuazione della L.R. 4 1/97 e dei "criteri relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale", non devono essere in alcun modo sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 11 marzo 1988 per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva.

Seguendo le indicazioni riportate nei criteri approvati e proposti dalla Regione Lombardia, sono state individuate dal punto di vista delle condizioni e delle situazioni geologiche quattro classi di fattibilità, che sono riconoscibili per numero e colore sulla carta che costituisce parte integrante della normativa del piano di Governo del Territorio.

Classe I — Fattibilità senza limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico e urbanistico alla modifica di destinazione d'uso delle parcelle.

Classe II — Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico - tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

Classe III — Fattibilità con consistenti limitazioni

Comprende zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

Classe IV — Fattibilità con gravi limitazioni

In questa classe ricadono tutte quelle aree per le quali la situazione di alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica della destinazione d'uso delle particelle.

Sismicità dell'area

Il territorio comunale è stato valutato anche in rapporto alla sua sismicità, prevedendo apposite norme di tutela e salvaguardia anche in rapporto a questa problematica specifica. Per un'analisi approfondita dello studio si rimanda alla sezione specifica.

VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

L'analisi della situazione attuale circa lo stato del Piano Regolatore Generale ha evidenziato:

- a) le aree residenziale non edificate;
- b) i piani attuativi;
- c) gli standard urbanistici non realizzati;
- d) le infrastrutture previste e non realizzate.

L'analisi dello stato del PRG vigente ha lo scopo di determinare la residua capacità insediativa disponibile, riconoscendo i motivi del mancato sviluppo. Da ciò sarà possibile decidere se riconfermare le zone di espansione e completamento precedentemente previste o se procedere in una diversa direzione.

Anche l'analisi dello stato di attuazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ha l'importante scopo di rilevare i motivi delle mancata realizzazione delle previsioni.

Nel caso di Tavernola Bergamasca dei vecchi piani attuativi e proposte varie del piano stesso si è realizzato quasi tutto.

CRITICITA' E POTENZIALITA'

A conclusione della fase di analisi è possibile stilare un rapporto complessivo sulle criticità riscontrate e sulle potenzialità intrinseche del territorio.

Criticità

La nuova espansione dovrà essere accompagnata da un recupero delle aree di degrado, in particolare bisognerebbe incentivare il recupero del centro storico.

Salvaguardare le aree di valenza ambientale lungolago e i percorsi naturalistici per poter usufruire e godere delle aree verdi e a parco.

Per quanto riguarda i servizi, vi sono parcheggi carenti, é opportuno sistemare la scuola materna e realizzare un nuovo campo da calcio.

Il problema parcheggio potrebbe penalizzare lo sviluppo delle attività turistico ricettive.

Di notevole criticità ambientale è il sito in cui è installato il cementificio per la presenza del lago d'Iseo e perché l'area interessata parzialmente soggetta a vincolo idrogeologico.

Potenzialità

L'analisi ha consentito di stabilire quali parti del territorio comunale possono essere oggetto in futuro di sviluppo insediativo, senza particolari problematiche infrastrutturali o valenze ambientali.

Un'altra potenzialità potrebbe essere la nuova ASA che accoglierà anche un bacino sovracomunale. Inoltre è da considerare la possibile conversione dell'area oggi occupata dalla cemenzeria Adriasebina.

Nel complesso gli standard sono soddisfacenti considerando che si tratta di un tessuto denso e storico.

GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO

UNO SVILUPPO SOSTENIBILE PER IL TERRITORIO

La nozione di sviluppo sostenibile incorpora in sé due concetti molto importanti: sviluppo e sostenibilità.

Il primo si può dire avere origine con il processo di decolonizzazione che ha caratterizzato i Paesi in via di sviluppo; con questo termine, in passato, si è sempre fatto riferimento alla crescita, in particolare alla crescita economica, legata all'andamento positivo del PIL pro-capite.

Questa visione, perfettamente economicista, è stata via via sostituita da un'altra più completa, che prende in considerazione anche variabili quali l'istruzione, la sanità, i diritti civili e politici, la tutela delle minoranze etc., ivi incluse le problematiche ambientali.

Per quanto riguarda la sostenibilità, questa è definita come quella condizione in cui la gestione di una risorsa, nota la sua capacità di riproduzione, non eccede, nel suo sfruttamento, una determinata soglia. Il tema della sostenibilità riguarda le risorse naturali rinnovabili, quelle cioè che hanno capacità di riprodursi o rinnovarsi.

La teoria dello sviluppo (inizialmente intesa come disciplina esclusivamente economica) ha con il tempo ospitato problematiche legate all'ambiente, mentre il tema della sostenibilità, è stato anche usato per tematiche socio-economiche. Queste due discipline si sono incrociate dando vita al concetto di Sviluppo Sostenibile.

Le teorie sullo Sviluppo stesso sono andate diffondendosi nel corso degli anni ottanta, seconda definizione sempre più complete ed articolate.

La prima in ordine temporale è stata quella contenuta nel Rapporto Brundtland del 1987: "lo Sviluppo Sostenibile è uno sviluppo che soddisfa le esigenze del presente senza compromettere la possibilità per le generazioni future di soddisfare i propri bisogni".

Tale definizione si basa sul concetto di equità intergenerazionale; si presta ad applicazioni operative ed invita a riflettere sull'utilizzo delle risorse naturali guardando al futuro: infatti, con questo termine, si vuole indicare la possibilità di garantire lo sviluppo industriale, infrastrutturale, economico, ecc., di un territorio, rispettando, al contempo, le peculiarità dell'ambiente, e quindi utilizzandone le risorse naturali della sua capacità di sopportare tale sfruttamento.

Di conseguenza, lo Sviluppo Sostenibile richiede una rivisitazione dei processi produttivi e consumistici in un modo più rispettoso dell'ambiente e, contemporaneamente, significa assicurare che le generazioni future possano godere degli stessi beni e delle stesse

opportunità di cui disponiamo oggi.

Il concetto di Sviluppo Sostenibile è stato ulteriormente enfatizzato dalla definizione fornita nel 1991 dalla World Conservation Union, UN Environment Programme and World Wide Fund for Nature, che lo identifica come “...un miglioramento della qualità della vita, senza eccedere la capacità di carico degli ecosistemi di supporto, dai quali essa dipende”.

Nello stesso anno Hermann Daly ricodusse lo Sviluppo Sostenibile a tre condizioni generali concernenti l'uso delle risorse naturali da parte dell'uomo:

- il tasso di utilizzazione delle risorse rinnovabili non deve essere superiore al loro tasso di rigenerazione;
- l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non deve superare la capacità di carico dell'ambiente stesso;
- lo stock di risorse non rinnovabili deve restare costante nel tempo

IL SISTEMA URBANO

Obiettivi generali:

- ***riorganizzare il sistema insediativo e infrastrutturale rimuovendo degli elementi di disagio e di degrado urbanistico, territoriale ed ambientale, favorendo una distribuzione delle funzioni che assicuri una migliore accessibilità ed una fruibilità dei servizi pubblici e privati di utilità generale;***
- ***attivare politiche della casa innovative, capaci di rimodellarsi in funzione del mutamento della domanda e organizzate su una tipologia in grado di integrarsi nell'assetto urbanistico del contesto migliorandone la qualità e la viabilità privilegiando “la qualità dell'abitare” sul generico obiettivo di soddisfare il bisogno di “case”.***

Gli obiettivi di sviluppo insediato di tipo abitativo che il PGT deve prevedere dipendono dai seguenti fattori:

per il sistema della residenza:

- 1) attraverso la dinamica demografica registrata negli ultimi anni è possibile determinare il numero di abitanti residenti da insediare nel territorio comunale nel periodo di validità del Documento di Piano;
- 2) la previsione del numero delle famiglie residenti è determinata dal rapporto avente al numeratore il totale degli abitanti previsti dallo sviluppo demografico ed al denominatore la dimensione media delle famiglie previste;
- 3) ad ogni famiglia residente prevista come al punto precedente deve corrispondere

almeno un'unità abitativa;

- 4) l'edificabilità complessiva da prevedere deriva dal numero delle unità abitative necessarie moltiplicato per la loro dimensione media rilevata;

per il sistema del turismo:

- 1) all'insediamento definito per la residenza si aggiunge il peso insediativo dovuto alle presenze turistiche che viene determinato in base a specifiche previsioni di sviluppo, anche derivate da piani socioeconomici, definite in funzione della capacità del territorio urbanizzato di assorbire il nuovo carico insediativo, o in funzione della minimizzazione del consumo di nuovo suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali;

per il sistema delle attività economiche e produttive:

- 1) al carico complessivo definito ai punti precedenti si aggiunge il peso insediativo relativo all'ampliamento delle attività economiche e produttive presenti sul territorio, da valutarsi secondo eccessiva necessità, in base a programmi e progetti di sviluppo anche sovracomunali, e sempre in funzione della capacità del territorio urbanizzato di assorbire il nuovo incarico insediativo, o in funzione della minimizzazione del consumo di nuovo suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali.

IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

Obiettivi generali:

- ***Assumere la tutela del paesaggio anche come intervento di valenza culturale in grado di produrre una positiva ricaduta socio-economica del territorio.***

La conservazione e valorizzazione degli ambiti naturali e di rilevanza paesistica è alla base del progetto di piano.

Le ampie porzioni di territorio comunale coperte da boschi, sono una ricchezza collettiva rilevante non solo per la qualità della vita quotidiana ma anche in funzione dell'attività turistica che si vuole incentivare. L'elevato livello di naturalità di questi spazi rende necessario l'introduzione, nel Piano delle Regole, di specifiche norme di tutela, tese a mantenere integro l'aspetto e la funzione di corridoi ecologico e di grande polmone verde dell'intera comunità; al contempo però occorre prevedere forme di incentivazione tese a valorizzare le potenzialità intrinseche, ed a garantirne una costante difesa dal punto idrogeologico e forestale. Il recupero, anche ai fini turistici e/o residenziale, del patrimonio edilizio esistente, legato a severe norme di intervento con obbligo di manutenzione degli

spazi di pertinenza, oltre a una politica di infrastrutturazione eco-compatibile per il presidio delle aree, consentirà la corretta gestione e conservazione di un patrimonio naturale di immenso valore.

Allo stesso modo tutti gli altri elementi di rilevanza paesistica (percorsi storici e panoramici, crinali, terrazzamenti, aree fluviali, ecc.) saranno oggetto sia di scrupolosa tutela che di valorizzazione turistica legata alle tradizioni storico culturali.

IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Obiettivi generali:

- ***Dotare il territorio di una rete infrastrutturale viaria adeguata, rendendo facilmente accessibili tutti gli ambiti urbanizzati.***

Il comune è attraversato dalla Strada Statale n° 469, che collega l'area pedemontana alla parte nord fino a raggiungere Boario. Tavernola è inoltre raggiungibile, provenendo da Lovere, dalla strada della Valle Cavallina e dalla Val Borlezza. Si trova a circa 20 Km dallo svincolo di Palazzolo sull'Oglio dell'autostrada A4 e dista circa 38 Km da Bergamo, provincia a cui appartiene. Rispetto al capoluogo bresciano invece risulta essere distante circa 50 Km.

Tavernola non dispone di trasporti su ferro, ma solamente su gomma permettendo il collegamento con i comuni di Bergamo, Lovere, Vigolo e Parzanica. La presenza della Cementeria Adriasebina s.r.l. in particolare, richiama un discreto flusso di veicoli pesanti. Si sottolinea comunque che, nonostante negli ultimi anni si sé assistito all'interruzione delle attività estrattive di cava, il traffico pesante non è cambiato rappresentando quindi un criticità.

IL RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Obiettivi generali:

- ***Migliorare la qualità urbana e ambientale con nuove aree a verde pubblico, parcheggi e arredo urbano.***

Gli obiettivi del PGT, che sono dettagliatamente indicati nella relazione di Piano, possono essere così sintetizzati.

- Porsi come obiettivo primario quello della valorizzazione ambientale e paesistica dell'ambito montano, con particolare cura per la conservazione degli ambiti boscati, e per le zone di alta quota, che sono elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio e nodi primari e sorgenti di naturalità della rete ecologica provinciale e nazionale;

- Garantire il mantenimento degli alpeggi, dei prati stabili e delle superficie libere

interne ai boschi, e in generale dei versanti montani, mantenendo l'edificazione strettamente il contorno degli ambiti già edificati;

-Valorizzare il sistema della mobilità pedonale come elemento di fruibilità paesistica e ambientale della struttura ecologica e naturalistica;

- Individuare le aree verdi libere interne all'edificato per favorire la creazione di adeguati spazi urbani di filtro e di riqualificazione ambientale e paesistica degli insediamenti, in connessione con a struttura ambientale ed ecologica circostante;

- Valorizzare tutti gli elementi del paesaggio montano esistente che determinino elementi di riconoscibilità paesistica e di percezione degli ambiti di tradizione;

- Promuovere il mantenimento e la qualità delle aree edificate con rilevanti caratteri di presenze verdi;

- Garantire la qualità dell'edificato storico con la valorizzazione e il recupero dei caratteri urbani significativi e delle architetture di pregio, per ottenere la riconoscibilità della morfologia antica degli insediamenti;

- Valorizzare tutti gli elementi di pregio ambientale e paesistico e le testimonianze della tradizione;

- Valorizzare e prevedere elementi di reale fruibilità pubblica dei percorsi pedonali, dei sentieri e delle mulattiere;

- Prevedere la riqualificazione degli ambiti degradati;

- Prevedere efficaci interventi per garantire la qualità ambientale e paesistica degli assi della viabilità principale urbana e territoriale;

- Riqualificazione della cementifera Adriasebina, per diminuirne il più possibile l'impatto con le bellezze circostanti ;

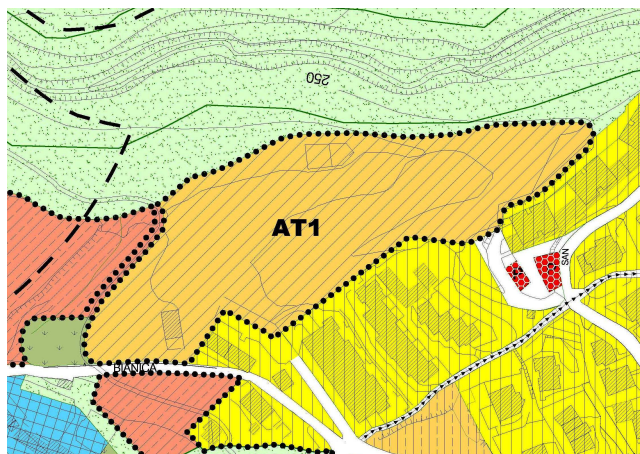
- Promuovere il turismo con la realizzazione di un porto turistico unito a quello già esistente;- Realizzazione di nuovi parcheggi e piste ciclabili;

- Realizzazione di un nuovo campo sportivo ed aumento degli spazi a verde adibiti anche a parco ed aree di relax;

- Identificare il lago come una risorsa importante da mantenere e salvaguardare.

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

A.T. 1 – Ambito di Trasformazione 1



Trattasi di ambito di trasformazione a destinazione residenziale, con accesso dalle vie Bianica e San Pietro, in fregio all’edificato esistente. È un ambito di frangia, caratterizzato dalla vicinanza con aree già fornite di infrastrutture e reti. Vi è un duplice accesso all’area e quindi di buona accessibilità con adiacente un’ampia zona a verde. Ha una buona esposizione al sole e necessita di un potenziamento delle infrastrutture sottosuolo.

Si fa riferimento all’Articolo 39 (Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale) del Piano delle Regole. (*)

Tipo di intervento ammesso:

Nuova costruzione

Modalità d’intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d’uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2
- destinazioni produttive: b1, b2, b4
- destinazioni commerciali: c2, c3
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f3
- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,25 mq./mq. SF

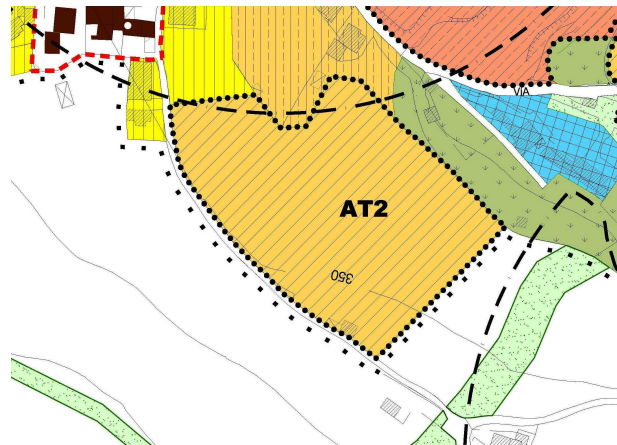
Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

| AMBITO | Superficie fondiaria | Indice Fondiario | SLP (S. F. x I.F. mq/mq) | Volume (SLP x h. 3.m) | Standard (36 mq x ab) | Verde (mq) | Parcheggio (mq) |
|--------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|
| AT1 | 13.950,00 | 0,25 | 3.487,50 | 10.462,50 | 2.511,00 | 1.255,50 | 1.255,50 |

A.T. 2 – Ambito di Trasformazione 2



Ambito di trasformazione residenziale, con accesso dalla via Bianica, anche questo ambito è in fregio all'edificato esistente. Ambito che non presenta forti dislivelli altimetrici con accessibilità medio-buona. È necessario un potenziamento delle infrastrutture (la strada a ovest è sterrata). Di buona esposizione solare, ha una forte vicinanza al borgo di Bianica.

Si fa riferimento all'Articolo 39 (Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale) del Piano delle Regole. (*)

Tipo di intervento ammesso:

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2
- destinazioni produttive: b1, b2, b4
- destinazioni commerciali: c2, c3
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f³
- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,25 mq./mq. SF

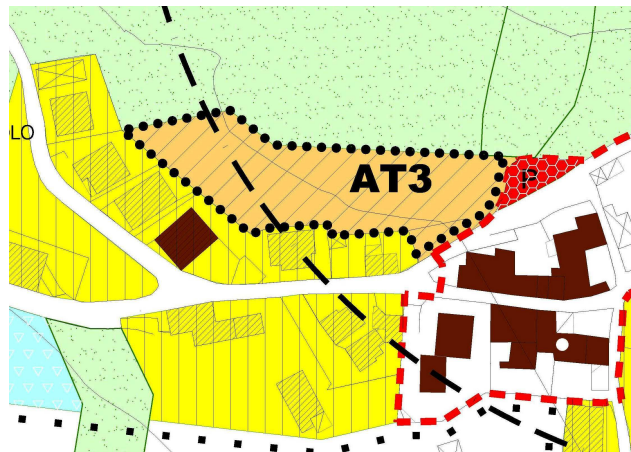
Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

| AMBITO | Superficie fondiaria | Indice Fondiario | SLP (S. F. x I.F. mq/mq) | Volume (SLP x h. 3.m) | Standard (36 mq x ab) | Verde (mq) | Parcheggio (mq) |
|--------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|
| AT2 | 12.800,00 | 0,25 | 3.200,00 | 9.600,00 | 2.304,00 | 1.152,00 | 1.152,00 |

A.T. 3 – Ambito di Trasformazione 3



Trattasi di ambito di trasformazione residenziale, in zona Ponte del Diavolo, di piccole dimensioni, in fregio all'edificato esistente. Ambito di media accessibilità che presenta un dislivello altimetrico e che necessita di un potenziamento e riqualificazione delle infrastrutture. Ha una forte vicinanza al borgo di Bianica e la qualità dell'esposizione al sole è medio-bassa.

Si fa riferimento all'Articolo 39 (Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale) del Piano delle Regole. (*)

Tipo di intervento ammesso

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2

- destinazioni produttive: b1, b2, b4

- destinazioni commerciali: c2, c3

- destinazioni ricettive: d1, d2

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f³

- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,25 mq./mq. SF

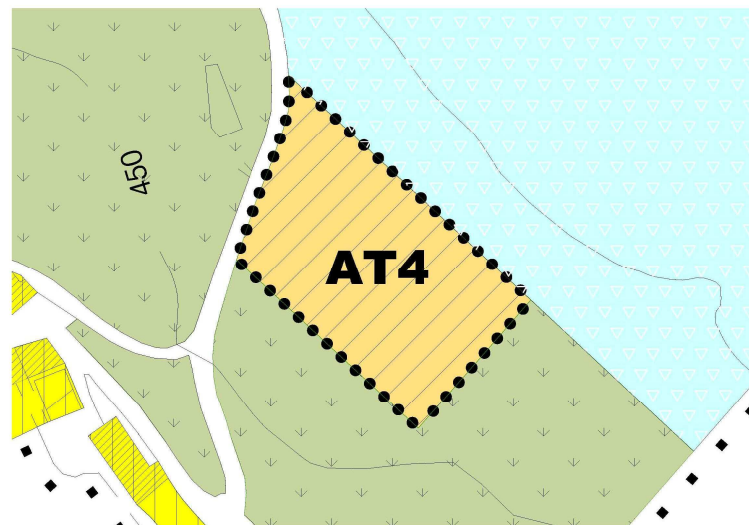
Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

| AMBITO | Superficie fondiaria | Indice Fondiario | SLP (S. F. x I.F. mq/mq) | Volume (SLP x h. 3.m) | Standard (36 mq x ab) | Verde (mq) | Parcheggio (mq) |
|--------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|
| AT3 | 2.470,00 | 0,25 | 617,50 | 1.852,50 | 444,60 | 222,30 | 222,30 |

A.T. 4 – Ambito di Trasformazione 4



Trattasi di un ambito di trasformazione residenziale di piccole dimensioni in posizione molto vicina al Santuario della Madonna di Cortinica. Ambito di media accessibilità, con assenza di dislivello altimetrico e con una buona esposizione solare.

Si fa riferimento all'Articolo 39 (Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale) del Piano delle Regole. (*)

Tipo di intervento ammesso:

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2

- destinazioni produttive: b1, b2, b4

- destinazioni commerciali: c2, c3

- destinazioni ricettive: d1, d2

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f³

- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,25 mq./mq. SF

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

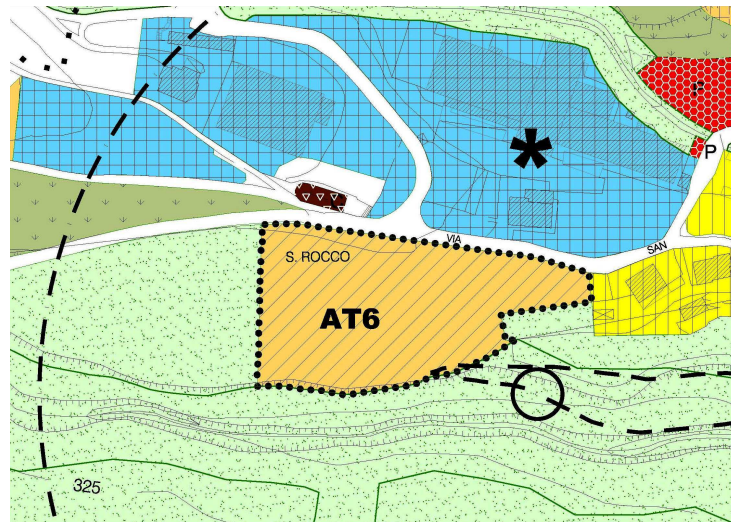
Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

| AMBITO | Superficie fondiaria | Indice Fondiario | SLP (S. F. x I.F. mq/mq) | Volume (SLP x h. 3.m) | Standard (36 mq x ab) | Verde (mq) | Parcheggio (mq) |
|--------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|
| AT4 | 2.650,00 | 0,25 | 662,50 | 1.987,50 | 477,00 | 238,50 | 238,50 |

A.T. 5 – Ambito di Trasformazione 5

Soppresso a seguito osservazioni.

A.T. 6 – Ambito di Trasformazione 6



Trattasi di ambito di trasformazione adiacente all'AT7, in località S.Rocco. di buona accessibilità e vicina alla strada esistente, presenta forti dislivelli altimetrici e necessita di potenziamento infrastrutturale. Esposizione al sole media.

Si fa riferimento all'Articolo 39 (Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale) del Piano delle Regole. (*)

Tipo di intervento ammesso:

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2

- destinazioni produttive: b1, b2, b4

- destinazioni commerciali: c2, c3

- destinazioni ricettive: d1, d2

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f³

- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,25 mq./mq. SF

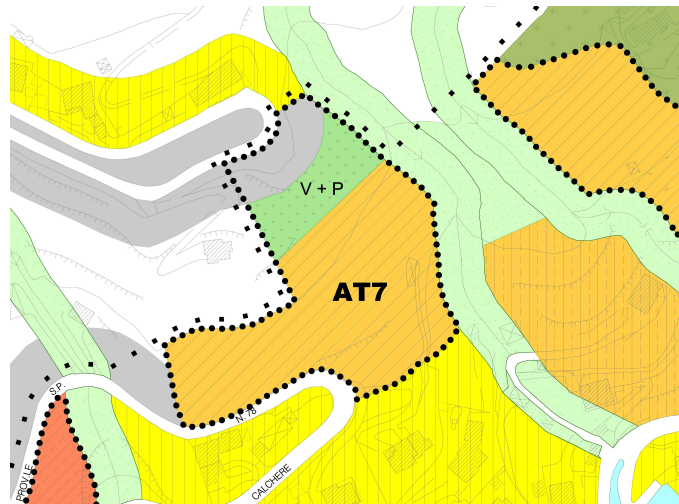
Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

| AMBITO | Superficie fondiaria | Indice Fondiario | SLP (S. F. x I.F. mq/mq) | Volume (SLP x h. 3.m) | Standard (36 mq x ab) | Verde (mq) | Parcheggio (mq) |
|--------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|
| AT6 | 6.375,00 | 0,25 | 1.593,75 | 4.781,25 | 1.147,50 | 573,75 | 573,75 |

A.T. 7 – Ambito di Trasformazione 7



Trattasi di ambito di trasformazione in fregio alla via Calchere, adiacente l'urbanizzato. Vicina al provinciale, ha una buona accessibilità ma necessita di un potenziamento infrastrutturale. Zona di frangia con vicinanza di area verde e ben soleggiata.

Si fa riferimento all'Articolo 39 (Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale) del Piano delle Regole. (*)

Tipo di intervento ammesso:

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2

- destinazioni produttive: b1, b2, b4

- destinazioni commerciali: c2, c3

- destinazioni ricettive: d1, d2

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f³

- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,25 mq./mq. SF

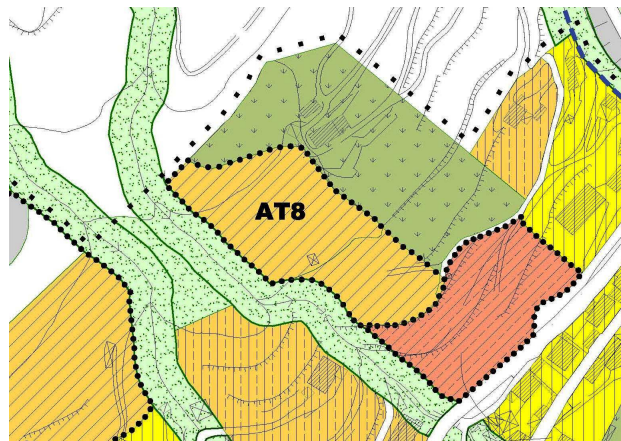
Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

| AMBITO | Superficie fondiaria | Indice Fondiario | SLP (S. F. x I.F. mq/mq) | Volume (SLP x h. 3.m) | Standard (36 mq x ab) | Verde (mq) | Parcheggio (mq) |
|--------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|
| AT7 | 9.700,00 | 0,25 | 2.425,00 | 7.275,00 | 1.746,00 | 873,00 | 873,00 |

A.T. 8 – Ambito di Trasformazione 8



Ambito di trasformazione situato in via Calchere, di piccole dimensioni. Zona di frangia e quindi vicinanza di area verde con medio-buona esposizione al sole. Di medio bassa accessibilità dalla via Calchere, e con una medio-buona esposizione al sole, necessita di un potenziamento infrastrutturale.

Si fa riferimento all'Articolo 39 (Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale) del Piano delle Regole. (*)

Tipo di intervento ammesso:

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2

- destinazioni produttive: b1, b2, b4

- destinazioni commerciali: c2, c3

- destinazioni ricettive: d1, d2

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f³

- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,25 mq./mq. SF

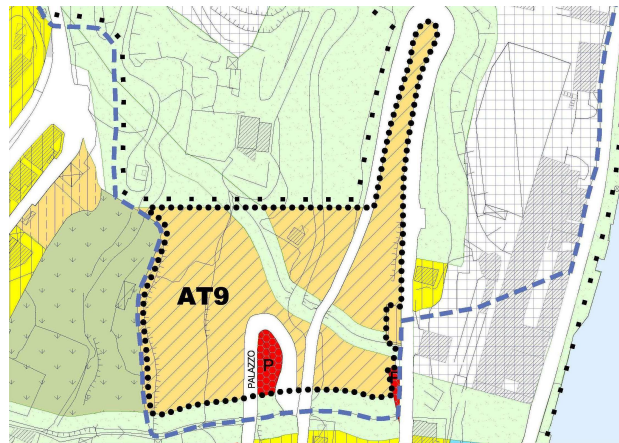
Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

| AMBITO | Superficie fondiaria | Indice Fondiario | SLP (S. F. x I.F. mq/mq) | Volume (SLP x h. 3.m) | Standard (36 mq x ab) | Verde (mq) | Parcheggio (mq) |
|--------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|
| AT8 | 5.575,00 | 0,25 | 1.112,50 | 3.337,50 | 801,00 | 400,50 | 400,50 |

A.T. 9 – Ambito di Trasformazione 9



Trattasi di ambito di trasformazione sito in via Palazzo, sopra la zona dell'ex cementificio. Di buona accessibilità ma di forti dislivelli altimetrici è ben soleggiata e vicino al lago. Per la sua vicinanza alla cementifera, è stato identificato come ambito esclusivamente perequativo. **La SLP generata dall'ambito stesso dovrà essere utilizzata in altri ambiti previsti dal DdP nel rispetto degli indici di zona (altezze, rapporto di copertura, distanze). Le aree una volta liberate dalla SLP rimarranno all'amministrazione comunale e potranno essere utilizzate quali standard pubblici.**

Si fa riferimento all'Articolo 39 (Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale) del Piano delle Regole. (*)

Tipo di intervento ammesso:

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2

- destinazioni produttive: b1, b2, b4

- destinazioni commerciali: c2, c3

- destinazioni ricettive: d1, d2

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f³

- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,25 mq./mq. SF

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

| AMBITO | Superficie fondiaria | Indice Fondiario | SLP (S. F. x I.F. mq/mq) | Volume (SLP x h. 3.m) | Standard (36 mq x ab) | Verde (mq) | Parcheggio (mq) |
|--------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|
| AT9 | 8.720,00 | 0,25 | 2.180,00 | 6.540,00 | 1.569,60 | 784,80 | 784,80 |

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

Destinazioni d'uso non ammissibili:

- destinazioni produttive: b1, b2, b3 e b4

- destinazioni commerciali: c3

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

| AMBITO | Superficie fondiaria | Indice Fondiario | SLP (S. F. x I.F. mq/mq) | Volume (SLP x h. 3.m) | Standard (36 mq x ab) | Verde (mq) | Parcheggio (mq) |
|--------|----------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|
| PII | 27.650,00 | 0,15 | 4.147,50 | 12.442,50 | 2.986,20 | 1.493,10 | 1.493,10 |

(*) Per gli interventi da realizzare negli ambiti, si applica quanto previsto dall'art. 5 della normativa del Piano delle Regole.