

REGIONE LOMBARDIA



COMUNE di PUMENENGO
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

“Piano delle Regole ”

Relazione

GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. Tullio Lazzarini (aspetti territoriali e urbanistici)
- Dott. Agr. Leonardo Bellini - Professione Ambiente Studio associato (aspetti ambientali)
- Dott. Geol. Fausto Crippa - Ipogeo Studio Geologico (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
- Dott. Ing. G. Angelo Bana (coordinamento comunale)

marzo 2008
febbraio 2009
febbraio 2010

1) INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole si connota è lo strumento di controllo della qualità urbana e Territoriale e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, con la sola eccezione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi e secondo le schede allegate alle N.T.A del Documento di Piano, per quanto attiene ai criteri e agli obblighi.

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura, di tutela ambientale o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

2) ELENCO ELABORATI

Il Piano delle Regole (P.d.R.) è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione

Norme tecniche di attuazione

Tav. 3.1 carta delle prescrizioni sovraordinate 1:25.000

Tav. 3.2.1 carta della disciplina delle aree 1:5.000

Tav. 3.2. 2-3 carta della disciplina delle aree 1:2.000

Tav. 3.3 1-2-3-4 Disciplina degli interventi nei nuclei di antica formazione e nelle cascine 1:2.000

3) IL FUNZIONAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il nuovo complesso di regole definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole rappresenta una revisione delle norme tradizionali.

Una prima parte delle norme contiene le disposizioni generali, le definizioni degli indici urbanistici, dei parametri edilizi e delle modalità di attuazione del piano.

Una seconda parte norma gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Una terza parte detta disposizioni particolari e transitorie.

Una parte IV elenca i contenuti paesaggistici del Piano delle Regole e le modalità per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti.

Una parte V tratta della salvaguardia idrogeologica e sismica ed è desunta dalla relazione geologica.

La stesura delle nuove norme non introduce il parametro della Superficie lorda di pavimento S_{lp}, quale unità di misura da utilizzare per il controllo delle quantità da edificare, confermando il parametro volumetrico. (fatta eccezione per i complessi produttivi e terziari specificati dalle norme). E' stata definita una nuova disciplina delle destinazioni d'uso, introdotta la normativa per le attività commerciali e specifiche norme per le aree con vincoli e limitazioni.

Una parte delle norme è relativa al tessuto urbano consolidato e contiene norme relative alla tutela dei nuclei di antica formazione e all'edilizia esistente e contemporanea.

Un'altra parte delle norme è relativa agli ambiti extra urbani a bassa trasformazione e contiene prescrizioni specifiche per le aree destinate all'agricoltura e alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.

4) I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

I nuclei di antica formazione rilevati, quale zona “A” di recupero, e che compongono gli abitati posti nel territorio comunale di Pumenengo sono delimitati dal perimetro delle zone che rivestono carattere, storico, architettonico, artistico e di pregio ambientale tenuto conto non tanto della cartografia di prima levatura dell’Istituto Geografico Militare Italiano, quanto della carta storica catastale del 1859 che è servita ad analizzare tutto il territorio comunale a quell’epoca.

Per le specifiche e gli approfondimenti sono allegati al P.G.T. nella parte conoscitiva del Documento di Piano (**ALLEGATO 2**) appositi elaborati tra i quali uno tratta delle origini e formazione del patrimonio edilizio, una delle tipologie insediate, un altro ancora degli interventi avvenuti sui manufatti al fine di determinarne la autenticità o meno e si conclude con l’elencazione dei criteri che ne derivano per dettare una normativa di conservazione e tutela da contenere nel Piano delle Regole. (le modalità di intervento contenute nella disciplina degli interventi nei nuclei di antica formazione delle N.T.A. del P.d.R.)

5) GLI ALTRI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Le aree residenziali esistenti e di completamento comprendono i tessuti urbanizzati privi di valore storico, cresciuti per “addizione” ai centri e nuclei di antica formazione in presenza di pianificazione urbanistica attuativa o “in aggiunta”, cioè in assenza di piani attuativi prima degli anni ’70 del secolo scorso.

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono individuate come zone “B” e sono articolate in classi per le quali il piano distingue differenti modalità di intervento e sostanzialmente un solo livello di densità edilizia, che può essere aumentato solo in presenza di consistenti migliorie costruttive atte a contenere il consumo energetico, nel rispetto di quanto stabilito per tutte le costruzioni dall’art. 47 delle N.T.A. del P.d.R.

I piani attuativi in atto, che sono realizzazioni in corso negli ultimi anni vengono individuati quali zone “C”; tali aree sono assoggettate alle norme di attuazione dei piani attuativi ad esse relativi.

6) EDILIZIA PRODUTTIVA

Il Piano delle Regole identifica con le zone “D”, le aree destinate alle attività produttive, cioè quelle dirette alla produzione e/o allo scarico di beni e servizi e alle relative attrezzature.

Il Piano distingue:

- a) l’ambito “D1” (produttiva consolidata e di completamento) che è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione,
- b) l’ambito “D2” (produttiva in attuazione) che interessa il comparto produttivo ad ovest,
- c) l’ambito “D3” (artigianale consolidato) che comprende le aree dell’ex P.I.P.,

Vengono riportati inoltre sulla tavola del Piano delle Regole anche tutti i servizi pubblici “S.P.” ed i servizi tecnologici “S.T.” che vengono specificati e normati nel Piano dei Servizi.

A completamento delle zone interessate da urbanizzazioni sono stati indicati i verdi privati e le aree di rispetto generico o specifico; per gli eventuali distributori di carburante, vengono determinate norme specifiche nelle N.T.A. del P.d.R. .

7) AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Le aree destinate all'agricoltura sono quelle parti di territorio comunale che evidenziano particolari caratteristiche che le rendono vocate prioritariamente all'uso agricolo.

Tali caratteristiche sono rappresentate da:

- Pedologia dei suoli, dalla quale dipende il diverso grado di attitudine alle operazioni colturali necessarie alle aziende agricole, il grado di attitudine dei suoli allo spandimento di reflui zootecnici e fanghi da depurazione. Queste ultime due caratteristiche risultano particolarmente importanti in ragione delle recenti direttive in tema di inquinamento da nitrati (provenienti da reflui zootecnici, fanghi e concimazioni azotate di sintesi) e pertanto da sottoporre ad attenzione per quanto riguarda la pianificazione urbanistica relativa a nuovi allevamenti o ampliamento degli esistenti.
- Irrigazione: la rete irrigua e la dotazione d'acqua sono elementi essenziali al fine della caratterizzazione del valore agricolo-produttivo di un'area agricola.
- Viabilità rurale: l'accessibilità più o meno agevole ai fondi caratterizza il valore dei terreni agricoli,
- Dimensioni medie degli appezzamenti e tipologie delle aziende agricole: le dimensioni medie degli appezzamenti, in particolare per quanto riguarda i seminativi, rappresentano un indicatore correlato a tempi morti, modalità e costi gestionali della coltivazione del fondo; considerazioni analoghe valgono per le tipologie delle aziende agricole.

Allo scopo di individuare le aree destinate all'agricoltura, gli elementi sopra descritti, possono essere riscontrati mediante l'analisi delle seguenti fonti ufficiali:

- Fonti E.R.S.A.F
- Valore agroforestale dei suoli:
- Carta della capacità d'uso dei suoli,
- Carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei reflui zootecnici,
- Carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei fanghi da depurazione.

Altre fonti:

- Rete e dotazioni irrigue (fonti: Studio Reticolo Idrico Minore, Consorzio di Bonifica),

Le aree agricole nel P.d.R. sono state distinte:

a) aree "E1" – aree agricole di prima e seconda fascia di tutela.

E' la zona interessata dal Parco Oglio Nord; l'obiettivo primario in questa zona è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. La zona è coltivata prevalentemente a seminativi ed è occupata in parte da boschi e da un S.I.C.

La potenzialità edificatoria è quella attuale non si prevedono altri insediamenti utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali, per l'allevamento in genere e per le serre.

b) aree "E2.3" " E2.4" – agricola del fontanile e di ravvenamento della falda freatica.

Questa zona agricola è individuata per consentire che una ampia parte del territorio contribuisca ad ricostituire le condizioni per il manifestarsi del fenomeno del fontanile ,progressivamente scomparso nel corso degli anni.

c) aree E3 – agricole comprende tutta la zona agricola della restante parte di territorio del paese con tutti i corridoi ecologici che in essa sono riconoscibili. Queste aree agricole sono interessate da caratteri costitutivi di interesse paesistico-ambientale su cui deve essere esercitata una difesa rigorosa, siano essi naturali, storico-culturali o del paesaggio agrario, la valorizzazione e conservazione dei quali garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio.

Nelle varie zone agricole vengono distinti gli interventi relativi agli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura, dagli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola.

Infine nella zona agricola vengono individuati nel P.d.R. gli edifici rurali di interesse, nei quali immobili sono ammessi secondo lo stato di conservazione delle strutture e della tipologia gli interventi di risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione con mantenimento delle sagome e delle strutture portanti come previsto nella zona "A" per gli edifici di antica formazione.

Esistono in zona agricola anche edifici non adibiti ad uso agricolo per i quali si è prevista una normativa particolare che ne consente il loro utilizzo e un minimo di ristrutturazione e ampliamento funzionale.

Il P.d.R. comprende anche le norme paesaggistiche che sono applicabili nelle varie zone del territorio comunale ed in particolare nelle zone agricole. Sono quei beni costitutivi dell'identità storica-visiva naturale del paesaggio di Pumenengo. Questi beni rendono riconoscibili un luogo e lo distinguono.

Tale tematica paesaggistica è trattata nei vari livelli di pianificazione paesistica da quella regionale a quella provinciale e comunale.

In particolare le analisi e gli studi conducono all'indagine del territorio a scala di dettaglio distinguendo le varie componenti che vengono normate nel P.d.R. e sono a Pumenengo:

Componenti fisico naturali

1. corsi d'acqua naturali sorgenti
2. Boschi di latifoglie, macchie, frange boscate

Componenti del paesaggio agrario

3. Seminativi e prati in rotazione
4. Filari alberati
5. Navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali

Componenti del paesaggio storicoculturale

6. Rete stradale storica principale e secondaria
7. Edifici e manufatti storico-culturali

Componenti del paesaggio urbano

8. Le aree edificate

Componenti di criticità e degrado

9. non esistenti

8) AREE NON SOGGETTE A INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Sono quelle parti del territorio esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura che per ragioni oggettive o per scelta di piano sono sottratte a qualsiasi forma di utilizzo che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

La non trasformabilità urbanistica non deve comunque tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesistica.

Rientrano in tali aree anche alcune zone soggette a vincolo con riferimento ad aree con limitazioni e vincoli.

A Pumenengo rientrano in tali aree:

- 1) Le varie fasce di rispetto relative alle infrastrutture della viabilità esistente e futura, le aree di rispetto cimiteriale, le aree di rispetto assoluto dei pozzi, le aree di rispetto del reticolo idrico, le aree di rispetto degli elettrodotti, dei depuratori
- 2) Alcune aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, quali fra le componenti fisico naturali, i cespuglieti, gli accumuli detritici lungo il fiume gli affioramenti litoidi, i boschi e

le frange boscate, le componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio, quali gli ambiti di elevato valore percettivo.

Il P.d.R. riporta anche dagli studi geologici e sismici allegati al P.G.T., le condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

Le norme vengono associate alla carta di fattibilità geologica per le azioni di piano.

La classe 3 ha una fattibilità con consistenti limitazioni.

Nel territorio di Pumenengo vengono identificate in tale classe:

1. le aree a rischio idrogeologico molto elevato dall'orlo di terrazzo principale coincidenti con la zona del P.A.I. esterna al centro edificato.
2. le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, non censite dallo studio, ma individuate nel P.G.T.

La classe 2 ha una fattibilità con modeste limitazioni.

Nel territorio di Pumenengo vengono identificate in tale classe:

1. zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile,
2. le aree a rischio idrogeologico medio (aree soggette ad allagamenti),
3. il reticolo idrico, non censito, ma riportato nelle tavole di P.G.T.

La classe 1 ha una fattibilità senza particolari limitazioni.

Chiari marzo 2008

febbraio 2009

febbraio 2010

INDICE

pag.

<i>indice</i>	7
1) INTRODUZIONE	2
2) ELENCO ELABORATI	2
3) IL FUNZIONAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	2
4) I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	3
5) GLI ALTRI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	3
6) EDILIZIA PRODUTTIVA	3
7) AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	4
8) AREE NON SOGGETTE A INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	5