

Regione Lombardia

Provincia di

Bergamo

COMUNE DI PEIA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 – N. 12

Allegato

B

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL RESPONSABILE DEL PROVEDIMENTO

DATA

ADOTTATO con delibera di C.C. n.° del

APPROVATO con delibera di C.C. n.° del

Studio architettura – urbanistica arch. Ulisse Vezzoli
Via M. Buonarroti n. 10 – 25036 Palazzolo s/o (BS)
e – mail arch. Vezzolitin.it – tel-fax 030-732641

INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana del territorio.

Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole concorre, al proseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale delle diverse parti del territorio urbano e 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 quello di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabile perché destinate all'agricoltura e/o di tutela ambientale.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei piani attuativi.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati aventi carattere rispettivamente illustrativo e prescrittivo :

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborati grafici:

tav. 01 PdR Ambito normativo scala 1:5000

tav. 02 PdR Ambito normativo scala 1:2000

tav. 03 Inventario case sparse scala 1:5000

tav. 04 Capacità ricettiva residenziale scala 1:2000

tav. 05 Perimetro Centro Edificato

tav. 06 Carta della sensibilità paesaggistica scala 1:5000

tav. 07 Vecchio nucleo Cà Bosio e Cà Biadoni

tav. 08 Vecchio nucleo Cà Brignoli

tav. 09 Vecchio nucleo Peia Bassa e Cà Fragia

tav. 10 Vecchio nucleo Cima Peia e Cittadella

tav. 11 Vecchio nucleo Peia Alta

tav. 12 Tavola di raffronto PRG - PGT - PTCP

Inventario edifici sparsi - Prescrizioni per gli interventi

Al Piano delle Regole è allegata la “Componente geologica, idrogeologica e sismica” redatta dai geologi dott. Michela Pecchio e dott. Gianluigi Nozza.

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.

Le norme definiscono i contenuti paesaggistici del Piano delle Regole e le modalità per l'esame paesaggistico dei progetti.

La stesura delle nuove norme ha introdotto il parametro della Superficie lorda di pavimento S_{lp}, quale unità di misura prevalente da utilizzare per il controllo delle quantità da edificare in sostituzione del parametro volumetrico (fatta eccezione per i casi specificati dalle norme).

E' stata definita la 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 del centro storico e di nuclei di antica formazione e all'edilizia contemporanea, distinta fra :

Ambiti residenziali

Ambiti per attività produttive ed economiche

Ambiti per attrezzature e servizi pubblici e di pubblica utilità

Ambiti di tutela ambientale

Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Un'altra parte delle norme è relativa agli interventi di riconversione e di trasformazione soggetti a Piano Attuativo, distinta fra ambiti residenziali e produttivi.

Vi sono indicazioni specifiche relative alle condizioni per la salvaguardia idrogeologica e sismica rinviate alle norme contenute nella “Componente geologica, idrogeologica e sismica” dello studio geologico.

IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nuclei storici - A1 Nuclei urbani consolidati

Il centro storico rilevato, quale ambito di salvaguardia e recupero è delimitato dal perimetro delle aree che rivestono carattere, storico, architettonico, artistico e di pregio ambientale tenuto conto della cartografia storica dell'Istituto Geografico Militare Italiano a partire dalla prima levata del 1889 e dei catasti storici.

Sono stati analizzati i seguenti nuclei e contrade:

Cà Bosio e Cà Biadoni

Cà Brignoli

Peia Bassa e Cà Fragia

Cima Peia e Cittadella

Peia Alta

In questi ambiti, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di chiese, edifici padronali e di pregio, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da corti e giardini, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani e no di antica formazione.

Gli studi redatti verificano le condizioni degli insediamenti sotto il profilo dello stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicurano la tutela e la valorizzazione del centro storico, artistico ed ambientale, promuovono azioni utili a favorirne sia il risanamento che la migliore fruibilità e a tal fine:

- a) individuano e sottopongono ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione;
- b) consentono interventi con la possibilità di assoggettarli a Piano Attuativo nonché a zone di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per ogni edificio o gruppo di edifici è stato assegnato un grado di intervento per le varie categorie tipologiche:

Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime e ristrutturazione edilizia.

Edilizia residenziale consolidata - R1 completamento semintensivo e R2 completamento intensivo

Le aree residenziali consolidate comprendono il tessuto urbanizzato privo di valore storico, cresciuto per addizione del centro storico in presenza di pianificazione urbanistica attuativa o in aggiunta in assenza di piani attuativi

Piani attuativi in corso confermati - PA1 - PA2 - PA3 - PA4

I Piani Attuativi in atto, già approvati e convenzionati, conservano la capacità edificatoria e gli obblighi contenuti nelle rispettive convenzioni fino al loro completamento e collaudo.

Edilizia produttiva - Pr1 consolidata

Il Piano delle Regole identifica le aree destinate alle attività artigianali/industriali consolidate completamente edificate o con una residua capacità edificatoria.

Aree di trasformazione residenziali

ATr1 area di riconversione da produttiva a residenziale soggetta a pianificazione attuativa;

ATr2 area residenziale di trasformazione di progetto;

Aree di trasformazione produttive

ATp1 conferma dell'area di trasformazione produttiva l'unica area residua del PRG assoggettandola a Piano Attuativo con prescrizioni specifiche;

ATp2 produttiva consolidata con prescrizioni specifiche;

Ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

Sono gli ambiti di elevato significato paesaggistico per la loro rilevanza geomorfologica, ambientale e panoramica che li qualificano.

Tali aree costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità di insieme.

Nel territorio di Peia sono individuati quali ambiti di elevato valore percettivo e zone a tutela ambientale:

- vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
- bellezze d'insieme art. 136 D. Lgs. 42/2004
- zone E agricole prati e pascoli

- zone E1 salvaguardia ambientale
- zone E2 aree boscate
- contesti di elevato valore naturalistico e paesaggistico art. 54 PTCP
- aree di alta naturalità, art 17 e 18 del PTPR

Beni costituenti il paesaggio

Il Piano delle Regole fra le aree di valore paesaggistico pone anche tutti i “beni costitutivi del paesaggio” che possono essere individuati nelle varie zone del territorio comunale.

Sono quei beni costitutivi dell’identità storica visiva naturale del paesaggio. Questi beni distinguono e rendono riconoscibile un luogo.

Tali beni costitutivi si trovano sul territorio comunale e vengono individuati indipendentemente dagli ambiti in cui sono posti e vengono salvaguardati indipendentemente dalle specifiche norme di ambito.

In particolare quali componenti del **paesaggio fisico e naturale:**

Monte Pizzetto, Tribulina della Forcella, madonna delle Vette della Vita, Roccolo delle campane, crinali e loro ambiti di tutela, boschi di latifoglie-conifere e vegetazione naturale spontanea

Quali componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale:

Prati stabili, edifici agricoli delle case sparse, corpi idrici torrente Rino e Romna, valle delle tre Fontane.

Componenti del paesaggio **storico culturale:**

Percorsi stradali storici, viabilità del Piano di Indirizzo Forestale (PIF), architetture e manufatti storici puntuali.

Componenti del **paesaggio urbano:**

Contrade del vecchio nucleo urbano, ambiti delle trasformazioni condizionate.

Ambiti di elevato valore percettivo, luoghi di rilevanza paesistica e percettiva, punti e visuali panoramiche, sentieri.

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Verde privato di salvaguardia

Rispetto cimiteriale

Rispetto stradale

Fascia di tutela assoluta delle sorgenti

Fascia di rispetto delle sorgenti mt. 200 D.Lgs. 152/06

Aree di tutela per fiumi e corsi d'acqua art. 142 lett.c D. Lgs. 42/2004
Idrografia fasce di rispetto del reticolo idrico

QUALITA' DEI PROGETTI

Il Piano delle Regole ha anche la finalità di promuovere la qualità e la specialità dei contesti e punta a salvaguardare l'insieme degli elementi che connotano un territorio e la sua identità.

L'esame paesistico dei progetti diviene pertanto obbligatorio nella medio-elevata e molto elevata sensibilità paesistica in coerenza con la carta della sensibilità paesistica.

Pertanto l'esame paesistico dei progetti che avviene mantenendo il percorso indicato dalla D.G.R. 7/11045 del novembre 2002, permette di seguire una coerenza paesistica nella gestione delle realizzazioni sul territorio.






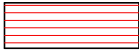
I progetti devono quindi sviluppare i temi dell'integrazione del contesto, delle condizioni del suo mutamento, dell'idea di spazio prefigurata nonché della sensibilità delle soluzioni proposte e della coerenza paesaggistica delle stesse.

La qualità del progetto si raggiunge anche attraverso una serie di verifiche richieste, quali:




- l'idoneità dei suoli
- il tipo di terre e rocce da scavo
- lo smaltimento delle acque meteoriche
- il rumore ambientale
- l'inquinamento luminoso
- gli aspetti energetici

———— CONFINE AMMINISTRATIVO COMUNALE

AMBITI RESIDENZIALI

- A1  A1 - NUCLEI URBANI CONSOLIDATI
- R1  R1 - CONSOLIDATI di completamento semintensivo
- R2  R2 - CONSOLIDATI di completamento intensivo
- PA1
PA2
PA3
PA4  PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI IN CORSO CONFERMATI
- ATr1  AREA DI RICONVERSIONE DA PRODUTTIVA A RESIDENZIALE SOGGETTA A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
- ATr2  AREE DI TRASFORMAZIONE DI PROGETTO



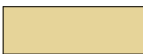

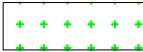


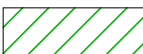
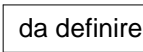

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ECONOMICHE -P-

- Pr1  CONSOLIDATI
- ATp1  CONFERMATI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
- ATp2  CONSOLIDATI CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE

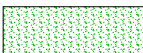
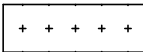






AMBITO PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI PUBBLICA UTILITA'

-  SERVIZI PUBBLICI CONFERMATI
 -  SERVIZI PUBBLICI DI PREVISIONE
 -  VERDE ATTREZZATO CONFERMATO (parco, sport, giochi)
 -  VERDE ATTREZZATO IN PREVISIONE
 -  ATTREZZATURE E SERVIZI RELIGIOSI
 -  PARCHEGGI CONFERMATI
 -  PARCHEGGI IN PREVISIONE
 - nuova previsione 
 - allargamenti 
 - da definire 
- } VIABILITA' SENTIERO PEDONALE 

AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE

	VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. 3267/1923 (vedi tavola 1:5000)
	LIMITE DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO VEDI TAVOLA CATASTALE scala 1:2000
	BELLEZZE D'INSIEME (art. 136 D. Lgs. 42/2004) vedi tavola 1:5000
E 	AREE AGRICOLE PRATI E PASCOLI (vedi anche tavola 1:5000)
E1 	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE
E2 	AREE BOScate
	CONTESTI DI ELEVATO VALORE NATURALISTICO E PAESISTICO (vedi prescrizioni art. 54 del PTCp)
	AREE DI ALTA NATURALITA' (art. 17 e 18 del PTPR (vedi tavola 1:5000)
	PLIS INTERCOMUNALE (vedi tavola 1:5000)
	PERCORSI DI FRUIZIONE AMBIANTALE (vedi tavola 1:5000)

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

	VERDE PRIVATO DI SALVAGUARDIA
	RISPETTO CIMITERIALE
	RISPETTO STRADALE
	FASCIA DI TUTELA ASSOLUTA DELLE SORGENTI mt. 10,00 D. Lgs 152/06 (vedi tavola 1:5000)
	FASCIA DI RISPETTO DELLE SORGENTI mt. 200 D.Lgs. 152/06 (vedi tavola 1:5000)
	AREA A TUTELA PER FIUMI E CORSI D'ACQUA (art. 142 lett. c) D.Lgs n. 42/2004)
	SORGENTI E BACINI IDRICI (vedi tavola 1:5000)
	IDROGRAFIA (vedi tavola 1:5000) fascia rispetto mt. 10 + 10 reticolo idrico

**SCHEDA INFORMATIVA E DI CERTIFICAZIONE PER LA VALUTAZIONE
DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP**

Strumento urbanistica generale vigente: PRG app.to con D.G.R. 48004 del 31.10.1989

Abitanti teorici del PRG vigente : n. 3257 calcolati nella misura di 100 mc/ab

Abitanti residente al 31.12. 2010 : n. 1857 (permanenti)

Abitanti previsti nel PGT alla data del 31.12.2020 n. 2230

Incremento abitativo **(2.230-1857) = n. 373** abitanti di cui il 15% già previsti nel PRG e riconfermati e 5% di nuova previsione nel PGT

Superficie territoriale comunale: ha 435,00

Superficie territoriale interna la tessuto urbano consolidato:

PRG vigente: ha 39,55 ha 39,95

PGT adottato: ha 39,95 variazione ha 0,40 percentuale 1,1%

Superficie territoriale Ambiti di trasformazione:

PRG vigente: ha 3,15

PRG adottato : ha 1,50 ha 1,50

Superficie territoriale rurale complessiva:

PRG vigente: ha 395,05

PGT adottato: ha 393,55 variazione ha 1,50 percentuale 0,37% ha 393,55

Funzioni	PRG vigente			PGT adottato		
	attuato	non attuato	totale previsto	conferma PRG	nuova previsione 10 anni	totale previsto
Residenza mc.	269.200	51.523	320.723	51.523	18.375	69.898
Produttivo Slp – mq.	38.110	5295	43.405	5295	800	6.095

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale mq.	Funzione prevalente	Consistenza
Ambito ATr1 Ambito ATr2	mq 1.850 mq. 13.000	residenza residenza	Slp 925x3= mc. 2.775 Slp 5200x3 = mc. 15.600
Ambito ATp1 Ambito ATp2	mq. 8.766 consolidato	produttivo produttivo	Slp mq. 5.295 Slp mq. 800

DIMENSIONAMENTI SVILUPPI INSEDIATIVI

Previsione di crescita teorica decennale dei nuclei famigliari

A famiglie al censimento 1991	n. 644
B famiglie al 31.12.2010	n. 736
C incremento in valore assoluto	n. 92
D Crescita media annua 1,43%	1,43%
E previsioni di incremento 2010/2020	n. 134
F Stima famiglie complessive al 2020	n. 870

Fabbisogno teorico alloggi all'anno: determinazione volumetrie

G Fabbisogno ottimale di alloggi	n. 937
H Totale alloggi esistenti	n. 800
I alloggi in costruzione	n. 30
L potenziale totale esistente	n. 830
M alloggi esistenti non disponibili	n. 50
N potenziale effettivo	n. 780
O fabbisogno residuo alloggi	n. 157
P volume medio per alloggio	n. 450
Q volume complessivo di previsione	mc. 70.650

Volume complessivo previsto dal PGT (DdP + PdR) = mc. 339.098