



Comune di Gandellino

Provincia di Bergamo



Piano di Governo del Territorio



Piano delle Regole

PR R

Relazione illustrativa

Versione 2.1.1 – marzo 2014

Il sindaco

Flora Donatella Fiorina

Il segretario

dott.ssa Cosima De Carlo

adozione: D.C.C. n. 7 del 9 aprile 2014

approvazione: D.C.C. n. 38 del 11 ottobre 2014

prof.ing. Gianluigi Sartorio

ing. Antonio Acerbi

INDICE

1	Premesse	2
1.1	<i>Finalità</i>	2
1.2	<i>Contenuti del Piano delle Regole</i>	3
1.3	<i>L'evoluzione al PGT della pianificazione locale a Gandellino</i>	4
2	Le previsioni del Piano	10
2.1	<i>Aree ed ambiti assoggettati a specifica disciplina</i>	10
2.2	<i>Gli ambiti di antica formazione</i>	11
2.3	<i>Gli ambiti di recente formazione</i>	15
2.4	<i>Le aree destinate all'agricoltura</i>	17
2.5	<i>Le aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche</i>	17
2.6	<i>Le aree non soggette a trasformazione urbanistica</i>	19

Relazione illustrativa del Piano delle Regole

1

PREMESSE

1.1 Finalità

Il Piano delle Regole (P.d.R.) concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

In coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, 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, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non

urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

1.2 Contenuti del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/05, il Piano delle Regole *“disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione”*.

Sviluppa, in particolare, i seguenti argomenti:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili, tuttavia, all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05;

- f) f) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Per le aree destinate all'agricoltura:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata.

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 Piano delle Regole non ha termini di validità; le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti sul regime giuridico dei suoli.

1.3 L'evoluzione al PGT della pianificazione locale a Gandellino

Gandellino si appresta a dotarsi dello strumento urbanistico comunale introdotto dalla LR 12/2005. In precedenza l'ultimo PRG di Gandellino entrò in vigore con la delibera di G. R. 17571/2004 e fu oggetto di variante parziale nel 2009 ai sensi

dell'art. 2 della L.R. 23/97, all'epoca in vigore ai sensi dell'art. 25 della L. R. 12/05, nelle more di adeguamento del locale Piano di Governo del Territorio.

La cronologia sopra accennata è indicativa della gradualità con cui si sviluppano le dinamiche insediative di Gandellino: ne deriva che i ritmi di sviluppo del piano presuppongono come significativo, un traguardo temporale superiore al quinquennio. In tal senso, vari obiettivi strategici del vigente P.R.G. sono stati trasferiti nel nuovo P.G.T. ove sono stati ridimensionati e rivisti per adeguarli ai contenuti di piano più innovativi che la normativa regionale e il progredire della disciplina hanno nel frattempo elaborato e formalizzato.

L'abitato di Gandellino si trova in alta val Seriana, una quindicina di chilometri oltre il bivio di Ponte Nossà: oltre vi è solo il Comune di Valbondone. In tale situazione Gandellino resta tagliato fuori sia dal forte sviluppo insediativo presente nella bassa e media val Seriana (prima del bivio), sia dalla direttrice che da Clusone si allunga verso ovest fino alla Presolana. L'abitato di Gandellino non viene interessato da grandi flussi di traffico e non gode delle attività indotte a livello locale da un significativo transito turistico. In tale contesto, la comunità di Gandellino deve puntare essenzialmente sulle proprie risorse, valorizzandole in una programmazione sinergica tra i vari settori operanti sul territorio ed evitando sprechi a livello locale.

Inoltre, tenendo conto del fatto che l'elaborazione del PGT sta maturando nell'attuale clima di grave crisi socio-economica internazionale, è da ipotizzare un ulteriore aggravio, che si spera transitorio, nei confronti della sostenibilità degli obiettivi di piano. In tale contesto si valorizza lo specifico ruolo del Piano delle Regole nel quadro globale del Piano di Governo del Territorio, in quanto essenzialmente preposto alla riqualificazione del patrimonio insediativo esistente.

Col passaggio dal P.R.G. al P.G.T., la pianificazione urbanistica locale si apre all'intero territorio comunale in una visione che unisce ed integra senza soluzione

di continuità l'ambito detto urbano con quello periurbano, rurale o naturale. In tal modo la crescente attenzione per l'ambiente e per la qualità del paesaggio rivaluta il fatto che Gandellino goda di una particolare esposizione al sole ed è tuttora immerso in un ambiente ricco di bellezza naturale. Ad esclusione del fondovalle dove si trova l'abitato, la parte del territorio posta a quota più elevata ricade sotto vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex legge 431/85). Già il P.R.G. e la successiva variante parziale anticipavano azioni di difesa ambientale e paesaggistica dell'ambiente naturale.

Anche l'agglomerato urbano di Gandellino è costretto dall'orografia e dalla viabilità primaria di valle (SP49) ad allungarsi lungo l'asse del fondo di valle e a adeguarsi all'ampiezza molto variabile del fondovalle ed alla presenza di un imponente promontorio all'altezza del nucleo di Gromo San Marino. In tal modo la struttura urbana si sfilaccia in una successione di abitazioni scoordinate ed in apparenza casuale: l'edilizia è disposta lungo la valle in nuclei distribuiti irregolarmente, di forma indefinita ed estensione molto differenziata; trasversalmente alla valle, risale dalle sponde del Serio, verso i pendii ai lati del fondovalle alla ricerca di spazi pianeggianti, meglio soleggiati e più protetti dal rischio di origine idrogeologica.

Pertanto nello sviluppo del piano urbanistico, si è data priorità ad un'azione di compattamento dell'abitato di Gandellino, delineando forma e dimensione più regolari ai singoli nuclei e migliorandone la funzionalità, garantendo l'accessibilità pedonale e veicolare a quote più elevate, suggerendo modalità compositive dell'ambito per meglio relazionarlo con il suo intorno, connetterlo con la viabilità e la rete urbana del verde o con l'ambiente naturale periurbano. In tal modo si mira ad impostare percorsi alternativi alla viabilità urbana attuale, per permettere tragitti interni molto più brevi e agevoli rispetto alla viabilità storica di difficoltosa percorrenza e, soprattutto, per evitare di scaricare il traffico locale sulla provinciale, al di là del fiume, come attualmente si è costretti a fare.

Tale obiettivo di riordino dell'abitato si realizza riducendo la presenza degli ambiti di nuova espansione isolati o troppo esposti a rischio idrogeologico secondo le più recenti normative di settore, confermando i contorni di ampliamento residenziale previsti in P.R.G. e gli ambiti che sono stati oggetto di approvazione già formalmente espressa a livello locale nel passato.

Analogamente a quanto sopra esposto, tutto il processo di elaborazione del Piano delle Regole e, più in generale, del P.G.T., è stato svolto seguendo le "Linee guida dell'Amministrazione Comunale per la redazione del Piano di Governo del Territorio" e le scelte dalla stessa espresse nel corso della procedura. L'intendimento è sempre stato quello di interpretarle al meglio, di aggiornarne i contenuti alla luce degli indirizzi più recenti emersi nel frattempo nel settore dell'urbanistica, di adeguarle alle potenzialità disponibili nel contesto territoriale di Gandellino e di commisurarle alle risorse realmente presenti nella Struttura Comunale, amministrativa e tecnica, che dovrà procedere verso un'efficace gestione del piano.

In conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi dal Documento di Piano, anche nel Piano delle Regole si è voluto *"ricorrere agli strumenti della compensazione e perequazione per tutte le iniziative economiche che non apporteranno vantaggi diretti alla collettività"*. Il modello scelto a tal fine è riconducibile ad una soluzione "diffusa" in quanto riguarda la nuova edilizia residenziale relativa agli ambiti di completamento ed è sostanzialmente finalizzata alla gestione di standard "qualitativi" all'interno di una programmazione annuale deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Resta un ultimo tema che non è, per questo, di minor significato: quello del "rischio idrogeologico" che ha caratterizzato la storia di Gandellino, si potrebbe dire, da sempre. L'argomento del rischio non è di stretta competenza della

disciplina urbanistica tuttavia in Gandellino ha di fatto assunto una rilevanza “urbanistica” tale da divenire argomento ineludibile anche per la pianificazione del suo territorio. Infatti non solo si riflette in vari aspetti tra quelli più sopra citati quali: la sicurezza di fronte ad un rischio incombente, la qualità di vita che ne consegue e la qualità ambientale ovvero la pubblica sanità connessa alla presenza del radon negli ambienti limitati... ma, anche tutt'ora, il rischio idrogeologico costituisce un grave e perdurante ostacolo allo sviluppo di una delle principali risorse disponibili per lo sviluppo socio-economico locale, soprattutto a seguito di due gravi episodi: il turismo specie quello già presente in località dei Tezzi e la frana in atto a ridosso della viabilità principale di valle, proprio all'ingresso del paese da valle.

Attualmente vige un vincolo, di livello regionale e già presente all'epoca del P.R.G., su un'area molto estesa, sita sul versante di sponda sinistra del Serio, in corrispondenza delle località in quota di Tezzi Alti e di Tezzi Bassi. Anche a seguito dell'interessamento pressante dell'A. C., recentemente si è arrivati alla formazione di due zone a differente vincolo, attenuandolo anche in corrispondenza dei siti strategici di maggior valenza urbanistica, ma la situazione è ancora sostanzialmente compromessa non essendo possibile definire una pianificazione adeguata ad esprimere le potenzialità socio-economiche che l'area in oggetto possiede e che non si riesce ancora a valorizzare ed a riqualificare in chiave moderna.

Il vincolo impedisce in modo rilevante gli interventi edilizi ed infrastrutturali e la frequentazione turistica nel versante soggetto a rischio idrogeologico. Da un punto di vista di gestione del territorio, tutto questo significa rinviare a tempo indefinito lo sviluppo del sito che ha la maggiore valenza turistica e paesaggistica del territorio comunale di Gandellino. Inoltre occorre rinviare anche la risoluzione delle connessioni dirette tra Gromo S.M. e Gandellino, in

sponda sinistra del Serio, attualmente impedita dalla presenza del fronte inferiore della frana.

Nel frattempo, in località Foppi, si è verificato un altro evento franoso - incombente sulla SP 49, all'entrata meridionale dell'abitato, sul versante opposto a quello dei Tezzi. Rispetto a quel caso, questa frana si presenta di dimensioni molto minori ed interessa un'area molto meno estesa ma non per questo può considerarsi trascurabile in quanto potenzialmente può causare effetti al futuro di portata rilevante per la gravità dei danni ipotizzabili.

2

LE PREVISIONI DEL PIANO

2.1 Aree ed ambiti assoggettati a specifica disciplina

Il Piano delle Regole di Gandellino, ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/05, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, definiti come l'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;
- le aree e gli insediamenti destinati all'agricoltura;
- le aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Tali ambiti ed aree sono ulteriormente articolati in ragione delle rispettive specificità naturali, morfologiche, paesaggistiche, funzionali ed insediative presentate dal comune di Gandellino.

Per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato si sono individuati:

- gli ambiti di antica formazione, comprendente gli isolati dei nuclei antichi principali ed alcuni episodi isolati;
- gli ambiti di recente formazione;
- gli ambiti di completamento.

Le aree destinate all'agricoltura comprendono:

- le aree agricole;
- gli edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad usi agricoli.

Le aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche comprendono:

- il Parco delle Orobie e le aree protette (S.I.C. e Z.P.S.);
- le aree ad elevata naturalità;
- le aree boscate;
- gli elementi di interesse paesistico e ambientale.

Viene, infine, identificato come area non soggetta a trasformazione urbanistica, il versante a rischio idrogeologico molto elevato dei Tezzi.

2.2 Gli ambiti di antica formazione

Il punto di partenza per lo sviluppo delle analisi è stata l'individuazione dei nuclei storici compiuta dal P.R.G. vigente.

La ricostruzione dell'evoluzione storica, dettagliatamente analizzata nel Volume 1 della Relazione del Quadro conoscitivo del Documento di Piano, è stata condotta esaminando le cartografie I.G.M., il Catasto Lombardo-Veneto (che ha, rispetto alle precedenti, il grande vantaggio di una leggibilità decisamente migliore, data la scala di rilievo - 1:2.000 contro 1:25.000) e le aerofoto di vari epoche. Le analisi compiute, dettagliando edificio per edificio, hanno restituito indicazioni relative alle tipologie edilizie, ai valori storico-artistico-monumentali, all'uso prevalente degli stessi, al numero di piani fuori terra e alla tipologia degli spazi aperti.

L'immagine del tessuto urbano di Gandellino rivela una struttura composta da nuclei distinti che nel corso dei secoli si sono sviluppati lungo le vie di comunicazione che attraversano il territorio. Antecedentemente allo sviluppo

edilizio dell'epoca moderna, tale secolare evoluzione aveva portato alla definizione di una struttura urbana che non presentava un vero e proprio centro ma, piuttosto, si organizzava in alcuni piccoli nuclei, ciascuna con la propria identità e particolarità:

- Gandellino, costituito dai pochi edifici organizzati attorno all'attuale piazza Adua, ai quali si aggiungevano quelli localizzati nel tratto iniziale dell'attuale via V. Emanuele, nei pressi del ponte sul Serio. Erano inoltre presenti il complesso costituito dalla vecchia chiesa (poi parzialmente demolita in occasione dell'edificazione della nuova) e dalla casa parrocchiale nonché il cimitero, entrambi nella loro attuali posizioni;
- Tezzi Alti e Tezzi Bassi, il primo in gran parte costituito dagli edifici attualmente presenti, mentre il secondo presentava un'edificazione più limitata rispetto alla situazione odierna. Era già presente la chiesa che, all'epoca, risultava totalmente esterna al nucleo;
- Bondo, costituito da una serie di edifici disposti linearmente lungo la viabilità che seguiva in sponda sinistra il fiume. Nella cartografia catastale non vi è traccia della chiesa;
- Legnaro, costituito dal piccolo nucleo di edifici ancora oggi presenti, cui si accedeva dalla parte opposta rispetto all'attuale viabilità veicolare;
- Pietra, sostanzialmente costituito da due gruppi di edifici, oggi totalmente rimaneggiati. Anche in questo caso l'accesso al nucleo avveniva tramite un tracciato in posizione totalmente diversa (lungo il Serio) rispetto all'attuale viabilità;
- Grabiasca, costituito dagli edifici disposti attorno al tratto terminale dell'attuale via omonima;
- Gromo San Marino, praticamente non esistente come nucleo. Nella cartografia catastale erano individuati solo il complesso della chiesa e del cimitero (nelle loro attuali posizioni) e il complesso della "Casa della Bocchetta" ancora oggi esistente anche se totalmente rimaneggiata;
- Foppi, che mostra un impianto edilizio analogo quello odierno.

Erano inoltre presenti alcuni nuclei secondari (come Corna o Maschere, quest'ultimo poi passato in comune di Gromo) e una serie di edifici sparsi sui versanti.

Confrontando il tessuto edilizio esistente con quello riportato nella cartografia storica di base si osserva che i nuclei antichi hanno mantenuto in parte l'impianto originario, almeno in termini di sedimi.

Attualmente gli edifici testimoni delle caratteristiche originali risultano molto ridotti di numero ed hanno perso molto in termini di caratterizzazione paesistica, in conseguenza dei numerosi interventi di trasformazione avviati già dalla seconda metà dell'ottocento ed accentuati nei decenni post-bellici, concorrendo comunque a costituire agglomerati che, nel loro insieme, si possono considerare come ambiti "qualificati" sotto il profilo paesaggistico.

In tali condizioni, gli edifici e la viabilità esistente suggeriscono di ricercare l'impronta storica più nell'assetto urbanistico che in quello architettonico: a tal fine il Piano si muove seguendo i criteri della conservazione e della riqualificazione. Tali criteri orientano le modalità operative degli interventi sia sui singoli edifici (seguendo comunque le definizioni d'intervento della legislazione statale e regionale in vigore) sia sugli ambiti nel loro complesso.

Il criterio della conservazione si articola su più livelli, essendo finalizzato sia alla valorizzazione e riabilitazione funzionale dell'edificio garantendo, nel contempo, la trasmissione degli elementi significativi e dei suoi rapporti con il contesto urbano, sia al consolidamento del patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile assicurando la possibilità di opportuni rinnovamenti degli impianti edilizi.

Da un punto di vista generale, le regole fornite individuano:

- le tipologie di intervento per i singoli edifici;
- le caratteristiche morfologiche e dei principali componenti architettonici, di carattere generale;

- le prescrizioni specifiche e di dettaglio, comprendenti sia direttive da seguire sia limitazioni o vincoli parziali da rispettare.

Con riferimento al primo punto, il patrimonio edilizio appartenente al tessuto urbano consolidato di antica formazione, è stato quindi suddiviso in base alle seguenti categorie, che prefigurano anche le tipologie di intervento possibili sugli stessi:

- A.** *edifici di pregio*, vincolati o comunque di valenza architettonica e/o storico-ambientale;
- B.** *edifici a valenza testimoniale*, che costituiscono testimonianza della matrice originaria presentando elementi di rilevanza tipologica, strutturale e morfologica, pur in presenza di fenomeni di degrado e di modeste alterazioni;
- C.** *edifici a valenza ambientale*, che presentano, nel complesso, soluzioni architettoniche, sagome ed ingombri confrontabili con quelli dell'edilizia tradizionale. Pur essendo privi di elementi di pregio sono coerentemente inseriti nel contesto del tessuto di antica formazione e, pertanto, concorrono alla sua definizione;
- D.** *edifici privi di valore*, che non presentano elementi di valore morfologico e/o tipologico, essendo spesso frutto di interventi di totale trasformazione di edifici preesistenti;
- E.** *edifici pertinenziali*, comprendenti manufatti accessori, box, tettoie, superfetazioni e pertinenze in genere.

Tali categorie stabiliscono, con carattere vincolante, gli interventi massimi ammissibili per gli edifici, che dovranno comunque essere conformi a quanto previsto dalle prescrizioni di dettaglio specificate nei due successivi punti.

Al fine di consentire una semplificazione delle procedure di riqualificazione dei nuclei di antica formazione, le previsioni del Piano delle Regole trovano attuazione, salvo casi specifici, mediante interventi edilizi diretti.

Le prescrizioni di cui al secondo punto si applicano a tutti gli edifici e sono vincolanti per tutti gli interventi da eseguirsi sugli edifici del tessuto urbano consolidato di antica formazione, ovviamente nei limiti della loro applicabilità in relazione alla tipologia di intervento prevista.

Le prescrizioni di cui al terzo punto si applicano, invece, ad alcuni edifici o porzioni di essi e sono riferite a singoli elementi di particolare interesse o ad opere ritenute indispensabili onde pervenire alla riqualificazione dei volumi.

2.3 Gli ambiti di recente formazione

Sulla base degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, preoccupazione fondamentale del Piano è stata quella di soddisfare per quanto possibile, le reali necessità abitative dei residenti.

Tale obiettivo è stato perseguito tramite l'individuazione di limitati ambiti di completamento, che riconfermano previsioni del precedente P.R.G., in continuità fisica con la maglia urbana esistente, saturando aree già parzialmente escluse dalla filiera produttiva agricola e posizionate ai margini dell'abitato o intercluse all'interno dei tessuti edificati.

Tale azione ha inoltre comportato la ricucitura dei tessuti urbani delle aree di frangia e un consolidamento dei bordi, con particolare riferimento all'ambito residenziale disperso, evitando ulteriori episodi di frammentazione e di discontinuità edificatoria.

A tal fine vengono individuati i seguenti elementi:

- *Tessuto esistente di recente formazione.*

In considerazione delle caratteristiche dell'abitato, non si è ritenuto opportuno introdurre differenziazioni in quanto il tessuto urbano recente, pur

con le inevitabili disomogeneità tipologiche e di impianto legate alle diverse epoche e modalità attuative, può essere comunque ritenuto sostanzialmente uniforme, almeno da un punto di vista urbanistico.

Si sono riproposti parametri urbanistici improntati alla congruenza funzionale e morfotipologica con il contesto locale, rimodulando gli indici di edificabilità a valori più consoni al contesto territoriale ed al mantenimento dei rapporti riconosciuti del paesaggio urbano.

Poiché il sistema insediativo risulta improntato alla monofunzionalità residenziale, non si sono individuati tessuti specificamente produttivi, essendovi unicamente pochissimi episodi di tipo artigianale dispersi nell'abitato.

- *Ambiti di completamento.*

Sono costituiti da aree e lotti non edificati, interclusi nel tessuto consolidato o posti ai suoi margini ma in contesti già urbanizzati.

L'edificazione potrà avvenire tramite interventi diretti estesi al singolo lotto, senza necessità di preventiva pianificazione d'ambito, mediante Permesso di Costruire Convenzionato anche al fine di assicurare che la corretta dotazione infrastrutturale e di servizi richiesta dalle nuove possibilità edificatorie non gravi interamente sulla collettività.

Sono stati individuati complessivamente cinque ambiti a destinazione residenziale, che riconfermano l'edificabilità prevista dal precedente P.R.G.: rientra tra questi l'ambito C5 che corrisponde ad un piano attuativo approvato ma non ancora attuato. E' altresì individuato, a seguito di due specifiche richieste, un piccolo ambito a destinazione artigianale.

2.4 Le aree destinate all'agricoltura

Sono aree destinate agli usi agricoli, che il Piano delle Regole ritiene strategiche sia per la valenza che le attività agricole assumono nel sistema socio-economico sia per la funzione di difesa dell'ambiente e dell'integrità del paesaggio.

Gli interventi previsti sono finalizzati a favorire il consolidamento delle attività del settore primario, lo sviluppo delle attività compatibili (turismo rurale, attività culturali e ricreative per lo svago legate all'ambiente), la protezione e la valorizzazione delle aree. Si applicano tutte le prescrizioni contenute negli artt. 59-60-61-62 della L.R. 12/05.

Il piano individua altresì gli edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli, dettandone la normativa d'uso finalizzata alla conservazione dello stato di fatto.

2.5 Le aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche

Sono le aree nelle quali il Piano delle Regole, anche in coerenza con la pianificazione sovraordinata, persegue obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico-ambientale ed ecologica.

A tal fine vengono individuati i seguenti elementi:

- *Parco regionale e Siti Natura 2000.*

Il piano recepisce le previsioni della pianificazione vigente sovraordinata per ciò che riguarda il Parco delle Orobie Bergamasche e i siti di Rete Natura 2000 (S.I.C. e Z.P.S.) integrandoli nell'apposita cartografia.

- *Aree ad elevata naturalità.*

Si tratta delle aree appartenenti ai vasti ambiti naturalistici di elevato valore ecologico, paesaggistico e storico-culturale nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, risulta storicamente limitata. Caratterizzate da un elevato grado di naturalità e dalla presenza di specie rare legate alla flora e alla fauna locali ospitano, al loro interno, i siti appartenenti alla Rete Natura 2000.

Il piano destina tali ambiti alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali nonché al recupero e conservazione dei tradizionali elementi antropici di organizzazione del territorio d'alta quota e delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo. Sono ammesse esclusivamente le attività connesse alla conduzione silvo-pastorale dei fondi, con esclusione di qualsiasi altra costruzione pur consentendone l'asservimento ai fini di edificazione agricola. Le aree partecipano ai calcoli delle capacità edificatorie a fini agricoli ma l'edificazione dovrà avvenire all'esterno delle aree stesse, salvo i casi di dimostrata insufficienza dei fabbricati esistenti necessari alla conduzione degli alpeggi e dei pascoli.

- *Aree boscate*

Il piano delimita le aree ricoperte da vegetazione prevalentemente arborea che corrispondono alla definizione di bosco ai sensi dell'art. 42 della L.R. 31/08, in conformità, ai sensi dell'art. 38 della medesima legge, alle disposizioni e agli elaborati del Piano di Indirizzo Forestale dell'Alto Serio.

Le prescrizioni sono volte a favorire il consolidamento delle formazioni boschive, caratterizzate da una valenza multifunzionale in termini ecologici, di difesa idrogeologica, di composizione del paesaggio e di salvaguardia delle tradizioni culturali. Le aree individuate a bosco partecipano ai calcoli delle eventuali capacità edificatorie, in base all'ambito cui il bosco si

sovrappone, ma l'edificazione dovrà avvenire all'esterno del bosco, su aree appartenenti allo stesso ambito.

- *Elementi di interesse paesistico e ambientale.*

Sono aree ed elementi che per lo stato naturale, le caratteristiche fisico-morfologiche, l'interesse paesaggistico e ambientale o la loro funzione ecologica rappresentano parti di territorio che il piano intende preservare e valorizzare.

A tal fine vengono individuati i seguenti elementi:

- percorsi di interesse paesistico ed ambientale, luoghi e percorsi (strade, viabilità rurale, mulattiere e sentieri) che consentono la fruizione pedonale del territorio rurale e degli ambiti di pregio ambientale, parte dei quali rappresentano anche elementi fondanti dell'organizzazione storica del territorio;
- fasce di salvaguardia ambientale, da realizzarsi in caso di adiacenza tra ambiti a destinazione residenziale ed ambiti a destinazione produttiva, aventi funzioni di filtro a protezione degli edifici residenziali;
- fasce di transizione ambientale, da realizzarsi lungo i margini dell'abitato verso l'ambiente rurale, con arretramento dell'edificazione e concentrazione delle aree a verde privato di maggior dimensione, dotate di vegetazione arborea e arbustiva autoctona, verso la campagna.

2.6 Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Si intendono le parti del territorio comunale che, per ragioni oggettive di rischio idrogeologico molto elevato, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Nel caso di Gandellino il piano individua il versante in dissesto dei Tezzi, soggetto ai contenuti prevalenti del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico, in particolare gli articoli 48, 49, 50, 52, 53 e 54 del Titolo IV, e della normativa della componente geologia di piano.

Tale individuazione è motivato dall'esistenza del vincolo P.A.I. ed ha carattere transitorio, in quanto il versante è attualmente oggetto di importanti interventi tramite i quali si conta di raggiungere un livello di sicurezza accettabile.

Per tale motivo se ne rinvia la pianificazione al momento in cui, completate e collaudate da parte degli Enti competenti le opere in corso, saranno definite le azioni di salvaguardia dal rischio idrogeologico da attuare e le possibili destinazioni d'uso assentibili.