



Comune di Vigolo

Provincia di Bergamo

**VARIANTE N. 1/2015 –  
Piano di Governo del Territorio  
Piano delle Regole - Disciplina degli Interventi**

**RELAZIONE**

Data dicembre 2015

Adottato con D.C. N. del.....

Approvato con D.C. N. del

Allegato :

**A**

architetto Diego Facchinetti via R.Colombo n. 7 24067 Sarnico (Bg)

architetto Giovanni Tallarini viale Italia n. 28 24060 Villongo (BG)

# RELAZIONE

## VARIANTE N. 1/2015 al Piano delle Regole- Disciplina degli Interventi

Comune di Vigolo

Provincia di Bergamo

---

**Sindaco:**

Sig. Mazzon Mauro

**Referente uff. Tecnico :**

Ing. Valtulini Gianpaolo

---

**Autorità proponente**

Comune di Vigolo

Il Sindaco Mazzon Mauro

---

**Estensore Documento di VAS**

**architetto Diego Facchinetti**

**architetto Giovanni Tallarini**

**INDICE :**

	PREMESSA	pg. 4
<b>1.0</b>	AVVIO DEL PROCEDIMENTO- PARTECIPAZIONE E ISTANZE PERVENUTE	pg. 6
<b>2.0</b>	I CONTENUTI DELLA VARIANTE	pg. 7
<b>3.0</b>	LE MODIFICHE NORMATIVE AL PIANO DELLE REGOLE	pg. 8
<b>4.0</b>	VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA	pg. 39
<b>5.0</b>	VALUTAZIONI COMPLESSIVA VARIANTI	pg. 40
<b>6.0</b>	VALUTAZIONE COERENZA ESTERNA	pg. 41
<b>7.0</b>	NOTE CONCLUSIVE	pg. 47

**PREMESSA:**

Il Comune di Vigolo ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio in data 27.10.2010 con Delibera di Consiglio n. 7.

Il Piano è stato successivamente pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n. sez. avvisi e concorsi del 23.02.2011 e, in tale data, è entrato definitivamente in vigore.

La successiva attività di gestione delle pratiche edilizie e delle attività urbanistiche, attuate nel periodo di vigenza del citato piano, ha consentito di mettere in atto alcune verifiche relativamente all'operabilità delle previsioni ed in particolare della normativa di attuazione dello strumento urbanistico.

Gli aspetti oggetto di questa valutazione hanno interessato quasi esclusivamente la parte normativa del Piano delle Regole, che sono stati oggetto di una specifica revisione.

In generale gli aspetti trattati ed evidenziati nella presente procedura di variante sono da considerarsi limitati, e principalmente rivolti alla rettifica di alcuni aspetti normativi e alla sistemazione di alcuni errori o imprecisioni di natura formale e non sostanziale.

La gestione della disciplina normativa ed attuativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ha portato alla necessità di verificare la necessità di introdurre alcune modifiche e integrazioni alle previsioni della Normativa del PdR e del PdS per consentire una positiva risposta ai fabbisogni gestionali e operativi emersi nel corso degli anni di attuazione.

In tal senso si è verificata la necessità di introdurre alcune integrazioni normative finalizzate ad una più facile lettura interpretativa della disciplina degli strumenti di Piano e di specificare e implementare gli elementi inerenti ad alcuni aspetti innovativi, che erano stati introdotti nello strumento in attuazione della Legge Regionale n. 12 del 2005 per fornire una maggiore efficacia operativa.

In tale modo la variante persegue le finalità della Legge Regionale attraverso una sempre maggiore attenzione ai principi di efficacia, efficienza e flessibilità previsti nella suddetta riforma normativa regionale e via via precisati dalle successive modificazioni e integrazioni apportate dai successivi provvedimenti normativi.

Specifiche valutazioni ed approfondimenti sono stati svolti in relazione ai disposti normativi introdotti a seguito della Legge Regionale n. 31 del novembre 2014, che ha introdotto, non solo ulteriori modificazioni di natura attuativa alla L.R. 12/2005, ma anche imposto numerosi vincoli e limitazioni relativamente al consumo del suolo.

Le varianti proposte sono quindi state analizzate valutandone la conformità con i limiti normativi contenuti nella succitata normativa Regionale.

In relazione a quanto sopra non sono state introdotte riforme rivolte ad incentivare il consumo del suolo ma al contrario si sono sviluppate modificazioni rivolte ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio con particolare riferimento agli edifici rurali abbandonati o agli edifici che hanno perso la loro originaria destinazione agricola, al fine di promuovere un riutilizzo degli edifici esistenti correlato ad un mantenimento degli elementi paesaggistici e rurali del territorio.

Nel rispetto dei criteri di sostenibilità le varianti proposte sono rivolte alla minimizzazione del consumo di suolo e a promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'articolo 4-quater della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale).

Sono quindi stati incentivati processi di recupero del patrimonio edilizio rurale al fine di agevolare processi di riutilizzo e mantenimento del territorio anche a livello amatoriale .

## 1.0 AVVIO DEL PROCEDIMENTO - PARTECIPAZIONE E ISTANZE PERVENUTE

Con Delibera di Giunta n. 121 del 01.07.2015 della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, delegata dal Comune di Vigolo per le funzioni amministrative relative al Servizio Tecnico è stato formalmente avviato il procedimento amministrativo per le varianti in oggetto e la contestuale procedura di verifica di esclusione dalla VAS;

si è quindi avviato il processo di informazione e partecipazione a tutti i soggetti interessati e alla cittadinanza secondo i principi e gli orientamenti previsti dalla L.R. 12/2005.

In risposta al processo di partecipazione sopra menzionato sono state presentate entro il termine previsto n. 3 istanze di cui riportiamo in estratto i contenuti:

<b>n.</b>	<b>Data pres.</b>	<b>Prot.</b>	<b>oggetto</b>	<b>nota</b>
1	25.09.2015	3191	Ridefinizione area edificabile	Non pertinente
2	25.09.2015	3195	Ampliam. Edificio rurale	pertinente
3	29.09.2015	3228	Trasformazione terreni edificabili in agricoli	Non pertinente

## 2.0 I CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante oggetto della presente riguarda una serie di modificazioni normative alla Disciplina degli Interventi del Piano delle Regole ed in particolare ai seguenti articoli :

<b>VAR. n.</b>	<b>Art n.</b>	<b>Titolo articolo</b>
1	3	<i>Definizione degli indici e dei parametri urbanistici</i>
2	17	<i>Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali</i>
3	18	<i>Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori e ambiti di nuova formazione</i>
4	19	<i>Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative con ampi spazi verdi</i>
5	22	<i>Ambiti di completamento e riqualificazione turistica delle Squadre e del Santuario</i>
6	23	<i>Recupero abitativo dei sottotetti</i>
7	24	<i>Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini</i>
8	36	<i>Aree destinate all'attività agricola - insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola</i>
9	37	<i>Attività florovivaistiche e orticole- Serre</i>
10	39	<i>Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche</i>
11	43	<i>Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale</i>

Le varianti sopra riportate alla Normativa del Piano delle Regole sono in parte per loro natura soggette al procedimento di " Verifica di assoggettabilità alla VAS" come previsto dall'art. 4 comma 2 bis della L.R. 12/2005 salvo che:

costituiscano quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE e successive modifiche o producano effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE.

Alcune delle varianti in oggetto invece quindi, riguardando correzioni ad errori materiali e rettifiche ricadono nella fattispecie previste all'art.13 comma 14 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. *"I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione e rettifica sono depositati presso la segreteria comunale, inviati per conoscenza alla provincia e alla Giunta regionale ed acquistano efficacia a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione e di deposito, da effettuarsi a cura del comune."*, di conseguenza non sarebbero soggette alla procedura di esclusione VAS.

Le varianti nel loro complesso sono comunque state assoggettate a tale procedura mediante la predisposizione del Rapporto Preliminare all'interno del quale è stata effettuata una ricognizione di ciascuna variante valutandone i contenuti e la portata, sia per verificarne la relazione con le indicazioni dell'art. 4 comma 2 bis della L.R. 12/2005 , e i limiti imposti dalla Direttiva CEE, sia individuando gli elementi essenziali della "coerenza interna ed esterna" della variante.

Gli esiti della procedura di "esclusione della VAS" sono stati positivi e si può quindi procedere all'adozione delle Varianti, per il Piano delle Regole .

### 3.0 LE MODIFICHE NORMATIVE AL PIANO DELLE REGOLE

Le modificazioni che si intendono apportare alla disciplina normativa del Piano delle Regole sono relative ad alcune correzioni ed integrazioni di specifici elementi di Piano derivanti dalla necessità di adeguare lo strumento alle esigenze attuative riscontrate durante la fase di prima attuazione.

In tal senso si è verificata la necessità di introdurre alcune integrazioni normative finalizzate ad una più facile lettura interpretativa della disciplina degli strumenti di Piano e di specificare e implementare gli elementi inerenti ad alcuni aspetti innovativi, che erano stati introdotti nello strumento in attuazione della Legge Regionale n. 12 del 2005 per fornire una maggiore efficacia operativa.

Considerato che sul territorio comunale, in particolare nelle aree agricole o di valore paesaggistico ambientale esistono edifici rustici abbandonati di modeste dimensioni, che hanno perso la loro originaria destinazione agricola o la loro funzione abitativa collegata al mantenimento dei fondi, è intenzione dell'amministrazione promuovere il recupero e il riutilizzo ai fini residenziali, ricettivi e nel contempo incentivare dinamiche di riutilizzo e mantenimento del territorio, anche ai fini amatoriali.

Gli edifici per cui è consentito il recupero e il riutilizzo funzionale sono principalmente inseriti in ambiti paesisticamente caratterizzati dalla presenza di elementi del paesaggio montano debolmente antropizzato e di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle o da pascoli montani e versanti boscati con interposte aree prative, con la presenza di sentieri e strade e scarsamente edificati.

Per i motivi di cui sopra gli interventi ammessi e le attività avverranno nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici e nel contempo vengono previsti incentivazioni rivolte alla valorizzazione dei percorsi, nonché strumenti normativi di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche degli insediamenti, degli edifici storici e degli elementi di interesse ambientale.

In ogni caso gli interventi di recupero dovranno porsi in coerenza con i caratteri generali dell'impianto morfologico degli ambiti urbani esistenti e non necessitare, per i collegamenti funzionali con le aree urbanizzate di nuovi significativi interventi di infrastrutturazione.

Gli elementi di rilievo maggiore previsti nelle varianti in oggetto sono i seguenti:

1. Acconsentire ed incentivare il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, al fine di evitare nuovo consumo di suolo ed agevolare processi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente.

Tuttavia, al fine di salvaguardare le parti del territorio più sensibili sotto il profilo urbanistico, storico e paesaggistico il recupero dei sottotetti è stato vietato nelle seguenti zone:

- a) ambiti di trasformazione di cui al DdP del PGT;
  - b) le aree oggetto di previsioni insediative consolidate di cui all'articolo 21 delle presenti norme;
  - c) ambiti edilizia storica (art. 16-16 NTA)
  - d) aree agricole (articolo 36NTA);
  - e) ambiti di valore paesaggistico e ambientale (articolo 39-43 NTA);
  - f) ambiti di rilevanza naturalistica (articolo 47 NTA);
  - g) aree appartenenti alle reti ecologiche (articoli 49-50-51-52-NTA)
2. Prevedere la possibilità di ampliare gli edifici rurali esistenti dismessi o che hanno perso la loro originaria destinazione agricola, negli ambiti agricoli e nelle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche.
- Per tali edifici viene concessa la possibilità di effettuare interventi di recupero e di ristrutturazione con il possibile ampliamento planimetrico del 20% della S.r.c. esistente finalizzato ad acconsentire l'adeguamento funzionale ed igienico sanitario degli immobili rustici esistenti.
- Al fine di evitare fenomeni di frammentazione degli edifici e sostanziale modificazione delle originarie caratteristiche tipologiche e morfologiche negli immobili oggetto di riuso funzionale non potranno inserirsi più di due unità immobiliari
- Gli interventi di trasformazione e riutilizzo degli edifici esistenti verrà individuata a mezzo di appositi Piani Attuativi (PCC), previa verifica della compatibilità con il rispetto dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici.
- Dal censimento degli edifici rurali predisposto e depositato presso gli uffici comunale si stima una incidenza volumetrica complessiva di circa 51.200 mc. , per cui la volumetria ammessa complessivamente in ampliamento ammonta a 10.200 mc.

**Vengono di seguito riportati gli articoli della Disciplina degli Interventi del PdR oggetto di variazione accompagnati da una schede di verifica della coerenza con i criteri e gli indirizzi del PGT .**

## **VARIANTE NORMATIVA 1 :**

### *ART. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici*

.... omissis

#### *9- Altezza degli edifici (H)*

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto della parete verticale o del coronamento in caso di edifici senza gronda.

Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture a due falde.

Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico.

**La determinazione dell'altezza degli edifici in zone acclivi viene riferita alla media delle quote di spiccato rispetto al profilo del terreno; l'altezza massima a monte e a valle non potranno superare il rapporto massimo di 1:2; qualora il piano più basso fosse parzialmente interrato la quota di spiccato sarà considerata con riferimento al piano naturale di campagna.**

Nel caso di edifici costruiti sul terrapieno l'altezza di questo ultimo non sarà considerata solo nel caso in cui la distanza dell'edificio dal piede dello stesso sia non inferiore alla metà

dell'altezza del fabbricato.

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere uno sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

## **VARIANTE NORMATIVA 2 :**

### *ART. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali*

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti:

*A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari*

*B - ambiti delle funzioni turistico ricettive*

In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

*Edifici posti nei comparti di tipologia A: S.f.2 x 0,05*

*S.r.c.*

*Edifici posti nei comparti di tipologia B :  $S.f.2 \times 0,06$*

*S.r.c.*

dove:

S.f.<sup>2</sup> = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq.

E' previsto comunque un limite massimo di 0,45 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A e di 0,50 nei comparti B.

Ove tale limite sia già stato superato allo stato di fatto è comunque sempre ammesso un incremento del 10% del volume esistente.

I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza superiore: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento, ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

Fabbricati accessori

I fabbricati accessori esistenti, ove siano stati regolarmente autorizzati o fatti oggetto di sanatoria rilasciata dal Comune potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27 della LR 12/2005 lettere a,b,c, e d.

Per i fabbricati non autorizzati si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 24 ( COMMA ELIMINATO)

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere una sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

### **VARIANTE NORMATIVA 3 :**

*ART. 18 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori e ambiti di nuova formazione*

E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati indicati dalla Tav. 3 del Piano delle Regole nonché dei lotti liberi interni ed ambiti residenziali identificabili ai sensi del precedente art. 4: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente Art 13

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,25 mq./mq.;
- Altezza massima: ml8,50;
- Rapporto di copertura: 30%;

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui al precedente art. 3 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.

Gli interventi con previsioni superiori ad una **Src di mq 1200** dovranno essere preventivamente assoggettati a Piano Attuativo

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere una sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

#### **VARIANTE NORMATIVA 4 :**

*ART. 19 Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative con ampi spazi verdi*

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole .

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta.

Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 30% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.

In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

**Per gli edifici che non abbiano più di 2 piani abitabili fuori terra, è consentito il recupero abitativo di sottotetti, secondo i disposti del successivo art. 23**

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere una sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

## **VARIANTE NORMATIVA 5:**

### *ART. 22 Ambiti di completamento e riqualificazione turistica delle Squadre e del Santuario*

Il Piano delle Regole individua gli ambiti di edificazione residenziale a finalità prevalentemente turistica di cui al presente articolo.

All'interno di tali ambiti è possibile effettuare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a,b,c,d, dell'art. 27 della LR 12/2005, nonché interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, così come individuati dall'art. 4 delle presenti norme.

Gli indici di edificabilità fondiaria sono i seguenti:

RU: 0,3 mq/mq

H: ml. 8,50

RC: 25%

De: ml 10,00

Dc: ml 5,00

Ds: vedi DM 2 aprile 68 n. 1444.

Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al criterio **della compensazione** nella misura di 1 mq/mq di src, da monetizzarsi secondo i criteri che saranno previsti con specifica delibera dell'Amministrazione Comunale dal fine di realizzare secondo i programmi che saranno definiti dall'Amministrazione medesima interventi di compensazione/riqualificazione ambientale in ambiti di degrado.

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere uno sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

## **VARIANTE NORMATIVA 6:**

### *ART. 23 Recupero abitativo dei sottotetti*

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 e solo nelle zone residenziali.

In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s.m. e i., articoli 63 e 64, gli ambiti e le aree di seguito elencate:

- a) ambiti di trasformazione di cui al DdP del PGT;
- b) le aree oggetto di previsioni insediative consolidate di cui all'articolo 21 delle presenti norme;
- c) ambiti edilizia storica (art. 16-16 NTA)
- d) aree agricole (articolo 36NTA);
- e) ambiti di valore paesaggistico e ambientale (articolo 39-43 NTA);
- f) ambiti di rilevanza naturalistica (articolo 47 NTA);
- g) aree appartenenti alle reti ecologiche ( articoli 49-50-51-52-NTA)

Ad esclusione degli ambiti di cui al precedente comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti è consentito negli edifici con funzione residenziale per almeno il 25% della SIp complessiva aventi le caratteristiche previste dagli artt. 63,64,65 della L.R. 12/2005:

Salvo divieti specifici previsti dalle presenti norme, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono prevedere l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazze.

Nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle presenti norme ed esclusivamente al fine di assicurare i parametri relativi all'altezza media ponderale di cui al comma 6 dell'art 63 della L.R. 12/2005, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde; Rispetto alle altezze massime prescritte per ogni ambito è consentita un aumento di + 0,50 .

Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni previste all'art. 64 della L.R. 12/2005.

Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere una sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

## **VARIANTE NORMATIVA 7:**

*ART. 24 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini*

Non è ammessa in nessuna zona residenziale nè nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc.

Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area pertinenziale, con un minimo comunque ammesso di mq 10 e un massimo non superabile di mq 20, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.

I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere una sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

## **VARIANTE NORMATIVA 8:**

*ART. 36 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola*

Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad "uso familiare" dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza di ml. 500 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'ASL.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono

essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

Le Permessi di Costruire potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.

Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq.

0,03 sugli altri terreni agricoli;

- volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800;

- altezza: ml. 7,00;

- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture agricole dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:

- Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;

- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;

= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli e suinicoli.

Il rapporto massimo di S.I.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.I.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c, la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.I.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire ogni tipo di serra, ivi comprese le serre "a tunnel" è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.

L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire

per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.

Agli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del PGT, si applicano le disposizioni contenute nel successivo art. 43

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere una sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

## **VARIANTE NORMATIVA 9:**

### *ART. 37 Attività florovivaistiche e orticole- Serre*

Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticole sono finalizzati destinate alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita.

Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.

Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in **ml. 4,50** al colmo della copertura.

Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.

Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.

I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 5,70.

Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.

Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere uno sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

## **VARIANTE NORMATIVA 10:**

### *ART. 39 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche*

Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposita campiture grafiche.

Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.

Sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.

Ove costituita la Commissione per il Paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.

Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

**Tali costruzioni non potranno essere alte più di un piano fuori terra ed avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 30,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.**

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui all'art. 13 delle presenti norme.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale

formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

Sugli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse le operazioni di cui alle lettera a- b all'art 27 della Legge 12/2005, la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse, **sono fatte salve le diverse disposizioni e gli interventi ammessi dai successivi articoli.**

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	nullo
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere una sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

## **VARIANTE NORMATIVA 11:**

### *ART. 43 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale*

Per edifici che abbiano perso la destinazione agricola da almeno 5 anni è ammesso il cambio di destinazione d'uso per soli usi residenziali;

In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.

Il mutamento d'uso è subordinato altresì alla dotazione di acqua potabile, al trattamento dei reflui ed al collegamento alla rete stradale o della viabilità agro-silvo pastorale; Tali interventi dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni contenute al comma 11,12 dell'art 39 delle presenti norme .

Per gli edifici di cui al comma 1 e gli insediamenti volti ad attività agricola e dismessi da almeno 5 anni alla data di richiesta di intervento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;

Per gli edifici di cui al precedente comma è ammesso inoltre un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente finalizzato all' adeguamento funzionale e igienico-sanitario .

Al fine di assicurare il raggiungimento delle altezze minimi abitabili, gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 4 e 5 possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e gronda , fino ad un massimo di + 0,50 m rispetto alle altezze massime prescritte;

Tutti gli ampliamenti previsti dal precedente comma sono consentiti se non in contrasto con le condizioni che determinano la non trasformabilità e con le previsioni contenute nella componente geologica allegata al PGT.

Negli immobili oggetto di riuso funzionale non potranno inserirsi più di due unità immobiliari .

Gli interventi di ampliamento sono da assoggettare a PdC convenzionato con l'obbligo di reperire standard per 20 mq/ab monetizzabili al 100%.

Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 del LR 12/05 e s. m. e i. (anche in assenza di vincolo paesaggistico).

Gli interventi di ampliamento di cui ai commi precedenti e quelli comportanti modificazione della destinazione d'uso agricola sono subordinati a PdCC

E' in ogni caso non ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.

Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;

- d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
- e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio

Analisi di coerenza rispetto agli obiettivi generali del PGT	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema paesistico</b>	
minimizzare il consumo del territorio favorendo processi di trasformazione paesisticamente sostenibili	coerente
preservare le componenti paesaggistiche rilevanti del territorio	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili	coerente
Sviluppo della città calibrato a compatibili dinamiche insediative	coerente
<b>Obiettivi del sistema geomorfologico</b>	
riduzione dei rischi riconducibili alle componenti geologiche	coerente
Tutela delle risorse rinnovabili e non rinnovabili (acqua, territorio, aria),	coerente
<b>Obiettivi del sistema idrologico e idraulico</b>	
- tutela e risparmio delle risorse idriche superficiali e sotterranee	nullo
<b>Obiettivi del sistema estrattivo e trattamento rifiuti</b>	
miglioramento del sistema di raccolta differenziata	nullo
riduzione impatto derivante dai nuovi insediamenti	nullo
<b>Obiettivi del sistema qualità aria</b>	
controllo e contenimento emissioni in atmosfera, tutela della qualità dell'aria	nullo
Tutela delle risorse rinnovabili e riduzione impatti (acqua, aria, ecc.)	nullo
<b>Obiettivi del sistema inquinam. acustico ed elettromagnetico</b>	
contenimento inquinamento acustico nuovi insediamenti	nullo
contenimento inquinamento elettromagnetico	nullo
<b>Obiettivi del sistema della mobilità</b>	
Snellimento e compressione del flusso di traffico sulle arterie principali (strade provinciali di interesse sovracomunale e comunale)	nullo
promuovere uno sviluppo organico e sostenibile del territorio urbanizzato	nullo
<b>Obiettivi del sistema insediativo e dei servizi</b>	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico	coerente
Riqualificazione e potenziamento del verde pubblico e degli spazi aperti pubblici	coerente
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	coerente
Contenere il consumo del suolo	coerente
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	coerente
Mantenere efficiente la dotazione in servizi	nullo

La modesta entità della variante non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto con gli obiettivi di Piano se non a livello di mero riferimento all'Ambito tematico di più verosimile pertinenza.

#### 4.0 VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA

La tabella che segue riporta:

- Le variazioni della capacità insediativa, espresse in mq. di src
- La variazione del consumo di suolo considerando gli impieghi di suolo situati all'esterno degli ambiti urbani consolidati;
- Le variazioni di dotazione di aree per servizi espressi in mq. di area

<b>MODIFICA</b>	<b>VARIAZIONE CAPACITA' INSEDIATIVA MQ. SRC</b>	<b>VARIAZIONE CONSUMO SUOLO MQ.</b>	<b>VARIAZIONE DOTAZIONE SERVIZI</b>
1	0	0	0
2	0	0	0
3	0	0	0
4	0	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0
7	0	0	0
8	0	0	0
9	0	0	0
10	0	0	0
11	3.400*	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>3.400*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*\*Superficie massima in ampliamento di edifici esistenti da recuperare o riconvertire,*

Dalla tabella sopra riportata si evidenzia che le modifiche normative non incidono in nessun modo sul consumo del suolo non introducendo elementi rivolti alla trasformazione diretta del suolo.

Viene tuttavia evidenziato un incremento della capacità insediativa intesa esclusivamente all'ampliamento di edifici già esistenti; tale modificazione non produce di conseguenza un nuovo consumo di suolo e non incide direttamente sulla dotazione dei servizi già prevista nel vigente PdS.

## 5.0 VALUTAZIONI COMPLESSIVA VARIANTI

L'insieme delle varianti, che sono state precedentemente valutate singolarmente, anche se considerato nella sommatoria degli effetti, non determina problematiche che possano avere rilievo sul quadro insediativo complessivo del PGT, né in termini di introduzione di nuovi pesi insediativi, che nel caso specifico sono nulli, né tantomeno in rapporto alla datazione complessiva di standard.

Il peso insediativo teorico complessivo è pari a 10.200 mc, che però non corrisponde direttamente ad un incremento teorico di abitanti o di consumo di nuovo suolo in quanto non derivante dall'introduzione di nuove aree edificatorie, con la relativa possibilità di realizzazione di nuovi edifici, ma altresì determinato dal riutilizzo funzionale ed il recupero di edifici esistenti

I prospetti di sintesi riportati di seguito consentono di valutare nel dettaglio gli aspetti quantitativi sopra sintetizzati.

Per la modesta entità delle singole variazioni si è ritenuto infine di effettuare nel capitolo successivo un esame degli elementi di "coerenza esterna" con riferimento alla complessiva incidenza dei dati globali che peraltro, come si è visto, sono anche nella loro globalità di entità molto limitate.

## 6.0 VALUTAZIONE COERENZA ESTERNA

### 6.1 ANALISI COERENZA – PTR

I prospetti che seguono individuano in forma riassuntiva le tematiche, gli obiettivi strategici del sistema territoriale di riferimento contenuti nel PTR

#### Analisi di coerenza della Variante rispetto al PTR – Sistema Territoriale della Montagna

Obiettivi PTR	Verifica di coerenza
<b>Obiettivi del sistema ambientale</b>	<p style="text-align: center;"><b>Coerenza con il PTR</b></p> <p>Gli elementi di coerenza con le tematiche generali di riferimento del Sistema Territoriale sono riferiti all'accertamento dall'avvenuto rispetto degli obiettivi attinenti gli interventi che potrebbero incidere sull'impianto del tessuto urbano per effetto delle nuove previsioni normative del PdR (ampliamento edifici rurali).                      La minimalità delle variazioni non consente di rilevare alcun elemento di contrasto con gli obiettivi evidenziati.</p>
ST2.1 Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano (ob. PTR 17)	
ST2.2 Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio (ob PTR 14, 19)	
ST2.3 Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi (ob. PTR 8)	
ST2.4 Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente (ob. PTR 11, 22)	
ST2.5 Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità (ob. PTR 10)	
ST2.6 Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo (ob. PTR 2, 3, 20)	
ST2.8 Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori (ob. PTR 13, 22)	
ST2.8 Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori (ob. PTR 13, 22)	
ST2.10 Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree (ob. PTR 13)	
ST2.11 Valorizzare la messa in rete dell'impiantistica per la pratica degli sport invernali e dei servizi che ne completano l'offerta (ob. PTR 1, 2, 3, 4, 10, 13, 20, 22)	
<b>Uso del suolo</b>	

Contenere la dispersione urbana: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	<p style="text-align: center;"><b>Coerenza con il PTR</b></p> <p>Gli elementi di coerenza con le tematiche generali di riferimento del Sistema Territoriale sono riferiti all'accertamento dall'avvenuto rispetto degli obiettivi attinenti gli interventi che potrebbero incidere sull'impianto del tessuto urbano per effetto delle nuove previsioni normative del PdR (ampliamento edifici rurali).                  La minimalità delle variazioni non consente di rilevare alcun elemento di contrasto con gli obiettivi evidenziati.</p>
Evitare la dispersione urbana	
Limitare l'impermeabilizzazione del suolo	
Limitare l'ulteriore espansione urbana nei fondovalle	
Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio con conservazione degli elementi della tradizione	
Conservare i varchi liberi nei fondovalle, per le eventuali future infrastrutture	
Coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale	

## 6.2 RAPPORTO CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

I prospetti che seguono individuano in forma riassuntiva le tematiche, le previsioni e le prescrizioni del PTCP e indicano mediante specifica campitura gli ambiti tematici affinenti i contenuti nel PGT di Vigolo, già presenti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi nonché quelli confermati e declinati nella proposta del presente Documento.

### Contenuti del PTCP attinenti il dimensionamento degli sviluppi insediativi

Contenuto	Tipologia	Rif. NdA o Relazione
Definizione interventi di rilevanza sovracomunale. Sottopone a PAIS e tavoli interistituzionali preventivi i servizi con bacino doppio rispetto a capacità teorica e comunque sopra i 5.000 abitanti; insediamenti produttivi con sf maggiore di 250.000 mq; commercio con sup. lorda vendita maggiore di 10.000 mq.	Servizi Produttivo Commercio	Art 12 c1
I Piani comunali dovranno rilevare la compatibilità delle generazioni di traffico dovuta ai pesi insediativi esistenti e programmati.	Insedimenti in generale	Art 79 c 4
I Piani comunali danno indicazioni per il contenimento delle trasformazioni e dei consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane.	Aree agricole	Art 92 c1
Aree di primo riferimento per la pianificazione locale. Determinazione dei fabbisogni insediativi avendo riguardo al minor consumo di territorio possibile.	Insedimenti in generale	Art 93 c1
I Comuni determinano i fabbisogni residenziali anche considerando i fenomeni migratori determinati dalla attività produttive con particolare riferimento ai soggetti di provenienza extra comunitaria.	Produttivo Residenziale	Art 97 c 5
Principi generali per il dimensionamento dei fabbisogni insediativi.	Insedimenti in generale	R 154 – 156
Indicazioni su contenimento del suolo agricolo attraverso la gradazione dei "valori".	Aree agricole	R 158
Indirizzi per gli incrementi residenziali: recupero patrimonio esistente; nuovi impianti con adeguata capacità insediativi per minimizzare il consumo di suolo agricolo; priorità al recupero, quindi completamento nelle aree interstiziali e di frangia, per rendere più compatto e funzionale il sistema dei centri urbani esistenti.	Residenziale	R 160

\* in colore rosso gli elementi di incidenza, le direttive e le prescrizioni che interessano specificamente il PGT del Comune di Vigolo e sono da questo declinati.

**Contenuti del PTCP riferibili a criteri di localizzazione degli sviluppi insediativi oggetto di Variante**

Contenuto	Tipologia
Criteri per l'ammissibilità di nuovi insediamenti o trasformazioni urbane per aree di particolare valore paesistico e naturalistico.	Insedimenti in generale
Localizzazione interventi in zone montane in aree che interessino zone di completamento delle frange urbane, ambiti agrari già dimessi o aree agricole di marginalità produttiva.	Insedimenti in generale
Criteri per l'ammissibilità di nuovi insediamenti o trasformazioni urbane per le aree agricole.	Aree agricole
Localizzazione di attrezzature, servizi e opere di urbanizzazione secondaria nelle aree agricole	Aree agricole
Aree di primo riferimento per la pianificazione locale come indicazioni di ambiti meno problematici ai fini della trasformazione urbanistica.	Insedimenti in generale
Aree agricole oggetto di trasformazione. Il piano comunale deve dare dimostrazione che le aree non devono avere avuto aiuti comunitari per almeno dieci anni.	Aree agricole
Individuazione elementi di coordinamento sul territorio: 1) aree meno sensibili, più opportune per interventi insediativi; 2) indirizzi per la gestione della forma urbana e l'organizzazione territoriale degli insediamenti; 3) gerarchia dei valori ambientali e paesistici e della funzione delle aree inedificate; 4) le invarianti che pongono limiti all'occupazione dei suoli.	Insedimenti in generale
Indirizzi per orientare i comuni nella definizione degli ambiti di sviluppo della forma urbana.	Insedimenti in generale
Criteri favorevoli per la localizzazione degli insediamenti: accessibilità, valenze storico-culturali, adiacenza a centri servizi interurbani, adiacenza a sistemi produttivi, ecc.. Individuazione delle aree con fenomeni urbanizzativi in atto (tav E 2.2) e aree di primo riferimento per la pianificazione locale (tav E4), anche come aree atte a garantire un adeguato rapporto tra insediamenti e salvaguardia suoli agricoli.	Insedimenti in generale
Orientamento dei Piani comunali verso il compattamento della forma urbana.	Insedimenti in generale
Evitare consumo di suolo agricolo nelle zone già oggetto di investimenti pubblici di irrigazione o bonifica, in quelle con suoli di elevata qualità e/o produttività, in quelle con testimonianza delle antiche organizzazioni agricole.	Aree agricole
Recupero a scopo residenza e ricettività turistica degli agglomerati rurali esistenti di antica formazione con caratteristiche apprezzabili di edilizia spontanea.	Residenza

**Contenuti inerenti gli aspetti dell' impatto ambientale per interventi di trasformazione urbanistica**

Contenuto	Tipologia	Rif. NdA o Relazione
Criteria per verifiche di compatibilità nelle aree di criticità in ambito di pianura.	Insedimenti in generale	Art 44
Verifiche di congruenza in aree interessate da SIC o ZPS.	Insedimenti in generale	Art 52
Indirizzi generali di inserimento ambientale e paesaggistico per gli interventi insediativi in area di montagna..	Insedimenti in generale	Art 58
Versanti delle zone collinari e pedemontane	Insedimenti in generale	Art. 59
Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previsti. In queste aree, in immediato rapporto con i contesti urbani, orientare le trasformazioni alla riqualificazione e ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. Previsione di adeguato inserimento paesistico e ambientale, anche tramite previsioni di impianti arborei e arbustivi. Creazione di reti ecologiche e di collegamento con aree verdi e reti ecologiche esistenti.	Insedimenti in generale	Art 62
Mantenimento dei varchi e degli spazi liberi interurbani per continuità dei corridoi ecologici	Insedimenti in generale	Art 65, art 72 c 7
Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica, nei quali realizzare un sistema di aree e ambiti di continuità del verde. Individuazione elementi di caratterizzazione dei progetti edilizi.	Insedimenti in generale	Art 66
Indicazioni per insediamenti rurali ed elementi di interesse storico.	Insedimenti in generale	Artt 68 - 69
Percorsi di fruizione paesistica. Curare che nuove previsioni insediative non compromettano le condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici.	Insedimenti in generale	Art 70 c 2 lett c, art 72 c 2
Indicazioni rispetto a interventi nei centri storici, con promozione integrazione delle funzioni.	Centri storici	Art 91
Espansioni e trasformazioni come elementi di riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite riequipaggiamento arboreo e arbustivo.	Aree agricole	Art 92 c 2 lett g)

## Obiettivi Generali del PTCP

<b>OG1</b>	Garantire la compatibilità dei processi di trasformazione e di uso del suolo con la necessaria salvaguardia delle risorse( in particolare della risorsa "suolo agricolo" , che costituisce l'elemento in generale più facilmente aggeredibile).
<b>OG2</b>	Individuare tutte le provvidenze necessarie per la difesa del rischio idrogeologico e idraulico, la tutela delle qualità dell'aria e delle acque di superficie e sotterranee considerate pregiudiziali ad ogni intervento sia di destinazione sia di trasformazione del suolo;
<b>OG3</b>	Individuare già alla scala territoriale e promuovere alla scala locale la realizzazione di un sistema di aree e ambiti di "continuità verde" anche nella pianura e nelle zone di più modesto pregio, con particolare attenzione agli elementi di continuità delle preesistenze e dalle fasce già in formazione sempre con attenzione alla varietà e alla diversità biologica;.
<b>OG4</b>	tutelare il paesaggio nei suoi caratteri peculiari, promuoverne la riqualificazione nei sistemi più degradati e promuovere la formazione di "nuovi paesaggi" ove siano presenti elementi di segno negativo o siano previsti nuovi interventi di trasformazione territoriale
<b>OG5</b>	garantire la salvaguardia e la valorizzazione dei beni culturali, e tutelare e rafforzare le caratteristiche e le identità delle "culture locali";
<b>OG6</b>	promuovere e sostenere la qualità e l'accessibilità delle "funzioni centrali strategiche" e dare impulso alla formazione di un sistema integrato di centralità urbane, organizzando sul territorio il sistema dei servizi, con particolare attenzione alla sua relazione con i nodi di scambio intermodale della mobilità;.
<b>OG7</b>	proporre un'attenta riflessione sulle modalità della trasformazione edilizia (residenziale, industriale, terziaria, ecc.) la quale, pur tenendo conto delle dinamiche socio-economiche, dovrà individuare una nuova modalità di risposta alle esigenze insediative, evitando il perpetuarsi di alcuni indirizzi che hanno dato risultati negativi sugli assetti territoriali complessivi e che hanno inciso negativamente sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente, e proponendo invece indirizzi e modelli capaci di dare o di restituire una qualità insediativa veramente positiva
<b>OG8</b>	razionalizzare la distribuzione delle aree per attività produttive e dei servizi a loro supporto, considerando come primaria anche la questione delle necessità di recupero del consistente patrimonio dismesso e ponendo particolare attenzione alla necessità di ridurre e controllare sia le situazioni di rischio sia quelle di incompatibilità con altre funzioni
<b>OG9</b>	promuovere la formazione di Piani locali per lo sviluppo sostenibile, "Agende 21 locali", di Comunità Montane, Comuni e loro Associazioni

Il Piano Territoriale della Provincia di Bergamo non formula nei propri obiettivi generali, né nelle correlative "Azioni di Piano" indicazioni specifiche di dettaglio tale da poter consentire un raffronto con interventi di modifica marginale quali quelli previsti dalle varianti in esame.

È parso tuttavia utile riportare il quadro di sintesi degli obiettivi generali i quali costituiscono comunque un importante elemento di indirizzo per gli interventi nel tessuto urbano e quindi anche per quelli che saranno effettuati in attuazione alle varianti.

La variante normativa apportata all'art. 39 della Disciplina degli interventi del PdR ,che ha introdotto la possibilità di ampliamento degli edifici rurali esistenti nelle aree di valenza paesistica ed ambientale) risulta compatibile con i contenuti degli artt 58,59 della Normativa del PTCP.

## 7.0 NOTE CONCLUSIVE

Considerato che le modificazioni apportate alla disciplina normativa del Piano delle Regole sono relative ad alcune correzioni ed integrazioni di specifici elementi di Piano derivanti dalla necessità di adeguare lo strumento alle esigenze attuative riscontrate durante la fase di prima attuazione;

Riscontrato che si sono introdotte alcune integrazioni normative finalizzate ad una più facile lettura interpretativa della disciplina degli strumenti di Piano e si sono implementati gli elementi inerenti ad alcuni aspetti innovativi, che sono stati introdotti nello strumento in attuazione della Legge Regionale n. 12 del 2005 per fornire una maggiore efficacia operativa.

Considerato che non sono stati introdotti elementi normativi che hanno inciso direttamente sul consumo del suolo e che non vi è stata l'introduzione di nuove possibilità di espansione all'esistente tessuto urbanizzato.

Ravvisato che attraverso la variante all'art 41 della Disciplina degli Interventi si è incentivato il recupero e il riutilizzo ai fini residenziali degli edifici rurali dismessi e nel contempo si sono incentivate dinamiche di riutilizzo e mantenimento dei fondi agricoli e in generale del territorio, anche ai fini amatoriali

Constatato che le modificazioni evidenziate nella presente hanno comportato un trascurabile aumento della capacità insediativa relative agli ampliamenti degli edifici esistenti, e avverranno nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici e che per tale ragione sono state introdotte limitazioni normative rivolte alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche degli insediamenti, degli edifici rurali e degli elementi di interesse ambientale.

Considerato inoltre che i nuovi interventi di recupero dovranno porsi in coerenza con i caratteri generali dell'impianto morfologico degli ambiti urbani esistenti e non necessitare, per i collegamenti funzionali con le aree urbanizzate di nuovi significativi interventi di infrastrutturazione.

Preso atto di quanto in precedenza evidenziato e delle conclusioni emerse a seguito della procedura di Verifica di esclusione della VAS, si può asserire che le varianti proposte sono compatibili e coerenti con i generali criteri ed indirizzi del DdP e in via subordinata con gli strumenti sovraordinati cogenti.