



Comune di Gandellino

Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio



Piano delle Regole

Piano dei Servizi

VAR1 R

Variante Parziale 1 al P.G.T. – Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi

Relazione illustrativa con estratti degli elaborati modificati (vigente/variante)

Versione 2.1.1 – ottobre 2018

Il sindaco

dott.ssa Flora Donatella Fiorina

Il segretario

dott. Luigi Fadda

adozione:

approvazione:

Progettista variante:

ing. Antonio Acerbi

INDICE

1	Premesse	2
1.1	<i>Lo strumento urbanistico comunale e le motivazioni della variante</i>	2
1.2	<i>Iter della variante</i>	3
1.3	<i>Elaborati modificati</i>	4
2	Elementi di variante	5
2.1	<i>Revisione normativa costruzioni accessorie in zona residenziale</i>	5
2.2	<i>Revisione normativa coperture</i>	6
2.3	<i>Opere sostitutive a carico ambito di completamento C3</i>	7
2.4	<i>Vincolo dimensionale lotti pertinenziali in area agricola</i>	7
2.5	<i>Recinzioni in area agricola</i>	8
2.6	<i>Vincolo pertinenziale accessori in area agricola</i>	9
2.7	<i>Revisione normativa edifici accessori in zona agricola</i>	9
2.8	<i>Modifica normativa edificio esistente in area agricola</i>	10
2.9	<i>Nuova individuazione edificio esistente in area agricola</i>	10
2.10	<i>Nuova individuazione edificio esistente in area agricola</i>	11
2.11	<i>Integrazione norma transitoria per aree incluse in Ambiti di Trasformazione</i>	11
2.12	<i>Percorso pedonale via Bondo - scalinata di via Bocchetta</i>	12
2.13	<i>Indicazione previsione viaria</i>	12
2.14	<i>Effetti sulla capacità insediativa e sulla dotazione di servizi</i>	13
2.15	<i>Estratti degli elaborati di Piano modificati (vigente/variante)</i>	13

**Relazione illustrativa della variante parziale 1
al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi**



PREMESSE

1.1 Lo strumento urbanistico comunale e le motivazioni della variante

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Gandellino, adottato con Delibera di C.C. n. 7 del 09/04/2014, è stato approvato con Delibera di C.C. n. 38 del 11/10/2014, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 del 22/07/2015, data dalla quale ha assunto efficacia.

Dopo un periodo di prima applicazione dello strumento, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere ad una variante parziale al fine di apportare alcune integrazioni e/o specificazioni al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole vigenti.

A seguito di tale orientamento la Giunta Comunale provvedeva, con Delibera n. 1 del 16/01/2017 intitolata "Variante al PGT - Avvio del procedimento", a dare avvio al procedimento per la redazione della variante parziale e della connessa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In tale delibera vengono così enunciati gli obiettivi ed i limiti della variante proposta:

- integrazioni e/o specificazioni normative al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole;
- integrazioni di lieve entità all'azzoneamento del Piano dei Servizi;
- integrazioni di lieve entità e/o correzioni puntuali all'azzoneamento del Piano delle Regole.

Il contenuto della variante discende quindi dall'esperienza maturata, durante il periodo di prima attuazione, nell'affrontare i diversi casi presentatisi, dall'opportunità di superare talune problematiche riscontrate in sede di applicazione della normativa vigente nonché dalla volontà di dare riscontro ad alcune richieste espresse da parte dei cittadini relative a piccole e non sostanziali variazioni allo strumento vigente.

1.2 Iter della variante

La variante ha preso avvio con la citata Delibera di Giunta n. 1 del 16/01/2017.

L'iter procedurale prevede, anche per la tutela degli interessi diffusi, che a seguito dell'avvio del procedimento venga attivata una fase di raccolta di suggerimenti e proposte da parte dei cittadini o da chiunque abbia interesse. A tal fine è stato dato avviso pubblico dell'avvio del procedimento con le modalità di cui al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 12/2005, fissando in 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione della delibera, il termine per la presentazione di suggerimenti e proposte.

Entro tale termine sono pervenute n. 2 istanze, riassunte nella seguente tabella.

N.	Protocollo	Data	Richiedente	Sintesi dell'istanza
1	55	07/01/2017	Alcide Dordi e altri	Possibilità di realizzare manti di copertura anche con materiali differenti da quelli prescritti dall'art. 16 quater delle norme del P.d.R. vincolando l'intervento al solo inserimento cromatico.
2	389	04/02/2017	Ugo Lubrini	Estensione anche alle zone agricole di quanto previsto dall'art. 12 delle norme del P.d.R. relativamente alla realizzazione di piccoli fabbricati accessori.

In considerazione del fatto che, come già anticipato, la Variante proposta riguarda esclusivamente integrazioni e/o specificazioni alle indicazioni del Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi del P.G.T. entrambe le istanze sono state ritenute pertinenti e il loro contenuto meritevole di approfondimento.

Si è pertanto tenuto conto di tali istanze come meglio esposto nel successivo capitolo.

Per quanto riguarda la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, trattandosi di variante avente per oggetto il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi si è proceduto, ai sensi della legislazione vigente, ad attivare la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, depositando e mettendo a disposizione in data 27/08/2018 gli atti di Variante ed il Rapporto Preliminare.

Al termine di tale procedura l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, esaminato il rapporto preliminare, considerando che non risultano pervenute osservazioni o pareri, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva, si è pronunciata sulla non necessità di sottoporre la variante al procedimento di VAS come da decreto n. 3400.VI.1.14 del 10/10/2018.

Prima dell'adozione si è, infine, proceduto all'acquisizione del parere delle parti sociali ed economiche, con le modalità di cui al comma 3 dell'art. 13 della L.R. 12/2005, mettendo a disposizione gli elaborati di Variante a partire dal giorno 5/09/2018.

Anche in tale sede non risulta pervenuti alcun parere.

1.3 Elaborati modificati

La presente variante comporta la modifica dei seguenti elaborati del P.G.T.:

Piano delle Regole

Tavola PR 1.1a – Disciplina delle aree (intero territorio)

Tavola PR 1.1b – Disciplina delle aree (fondovalle)

Elaborato PR N – Norme Tecniche di Attuazione

Piano dei Servizi

Tavola PS 1.1 – Servizi esistenti e previsti

Alla luce di quanto esposto in premessa, oggetto della presente Variante parziale sono il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi del P.G.T. vigente.

Gli elementi proposti in variante sono stati valutati con riferimento ai seguenti punti:

- coerenza con le indicazioni degli strumenti pianificatori sovraordinati;
- coerenza con gli obiettivi ed i criteri che hanno sotteso le scelte operate dal P.G.T.;
- coerenza con le volontà espresse dall'Amministrazione, anche in sede di avvio del procedimento;

cercando di fornire, nel limite del possibile, un riscontro alle richieste dei cittadini.

Nei successivi paragrafi vengono illustrati, per ciascun argomento, i contenuti di variante. Nel paragrafo 2.15 vengono riportati, a titolo illustrativo, gli estratti degli elaborati di Piano modificati, con raffronto tra la situazione vigente e quella in variante.

2.1 Revisione normativa costruzioni accessorie in zona residenziale

In primo luogo, viene precisata la possibilità di realizzare tali costruzioni nelle aree di stretta pertinenza di edifici esistenti, indipendentemente dal fatto che l'area stessa rientri in zona residenziale o meno. Tale situazione risulta abbastanza frequente, ad esempio,

nei lotti posti a margine delle zone residenziali, in cui parte del lotto pur essendo di fatto pertinenza (giardino) dell'edificio, dal punto di vista urbanistico risulta incluso in zona agricola.

Si nota che tale possibilità era comunque già contenuta nella normativa vigente relativa alle aree agricole (cfr. art. 29, comma "Lotti pertinenziali" capoverso n. 3).

In secondo luogo, viene concesso un incremento della superficie di tali costruzioni a 20 mq, ad esclusione dei nuclei di antica formazione nei quali rimane il preesistente limite di 10 mq.

Ai fini di garantire una maggior qualità degli interventi si ritiene altresì opportuno subordinare la realizzazione di tali costruzioni al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Viene infine esplicitato l'obbligo di rispettare le distanze di cui all'Art. 7 (distanze da fabbricati, confini e strade).

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- integrazione dell'Art. 12 "Costruzioni accessorie", secondo comma

2.2 Revisione normativa coperture

Viene consentita, nei casi di seguito specificati, la possibilità di realizzare coperture anche in materiali diversi da ardesia e tegole nere, purché di colore scuro.

Tale possibilità viene prevista in zona a sensibilità paesistica bassa, per tutti gli edifici ad esclusione di quelli specificamente individuati in normativa (per i quali permane l'obbligo di ardesia) ed in zona a sensibilità media, limitatamente agli edifici originariamente forniti di tegole, nonché per le costruzioni accessorie in generale.

In considerazione dell'importanza del tema dal punto di vista del paesaggio locale, al fine di garantire una maggior qualità degli interventi si ritiene altresì opportuno subordinare il ricorso a tale possibilità al previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- integrazione dell'Art. 16 quater *“Tipologia delle coperture”*, comma dei *“Materiali”*
- integrazione dell'Art. 12 *“Costruzioni accessorie”*, commi 4 e 5
- integrazione dell'Art. 29 *“Aree agricole”*, comma dei *“Corpi accessori”*

2.3 Opere sostitutive a carico ambito di completamento C3

Il piano vigente pone a carico degli attuatori dell'ambito di completamento C3 (soggetto a permesso di costruire convenzionato) la realizzazione, a titolo di contributo qualitativo, del percorso pedonale tra l'area pubblica sita in via per Bondo e la scalinata di via Bocchetta.

Poiché allo stato attuale tale percorso verrà realizzato, come da accordi stipulati, da altro soggetto, si provvede a modificare la prescrizione prevedendo, in termini generici, la realizzazione di opere per un importo di 20.000 €. La definizione di tali opere avverrà in fase di definizione della convenzione.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- modifica tabella Art. 26 *“Ambiti di completamento a carattere residenziale”*, comma delle *“Prescrizioni particolari”*

2.4 Vincolo dimensionale lotti pertinenziali in area agricola

Con riferimento alla possibilità di realizzare recinzioni a protezione dei lotti ricadenti nelle aree agricole ma che costituiscono, di fatto, stretta pertinenza di edifici esistenti, si ritiene opportuno eliminare il limite dimensionale fisso predeterminato dalla normativa di piano

vigente (pari a 15 volte la superficie coperta) e sostituirlo con una dimostrazione dell'area di effettiva pertinenzialità da fornirsi da parte del richiedente.

Ai fini di garantire una maggior qualità degli interventi si ritiene altresì opportuno subordinarne la realizzazione al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- modifica dell'Art. 29 “Aree agricole”, comma dei “Lotti pertinenziali”

2.5 Recinzioni in area agricola

In accordo con l'obiettivo di piano volto ad incentivare la buona conservazione dell'ampia parte agricola che risulta frazionata in piccole proprietà e comunque mantenuta ed utilizzata anche da persone diverse dall'imprenditore agricolo a titolo principale, si ritiene opportuno prevedere, anche per tali soggetti, la possibilità di realizzare recinzioni leggere esclusivamente se poste a tutela di coltivazioni, alberi da frutto e allevamenti che lo richiedano.

Vengono fornite prescrizioni relative a tipologie e materiali e viene imposto l'obbligo di garantire la fruibilità e percorribilità di sentieri, percorsi pubblici e/o storicamente consolidati

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- integrazione dell'Art. 29 “Aree agricole”, comma dei “Corpi accessori”

2.6 Vincolo pertinenziale accessori in area agricola

La normativa di piano vigente prevede che la realizzazione delle costruzioni accessorie in area agricola sia subordinata alla stipula di atto di vincolo relativo ai terreni computati al fine della realizzazione delle costruzioni stesse. Tale atto risulta sostanzialmente rivolto alla tutela di un eventuale acquirente e manifesta la propria funzione in caso di vendita dei terreni stessi; d'altro canto la sua stipula costituisce un aggravio economico non trascurabile soprattutto se commisurato all'entità delle costruzioni di cui trattasi.

Per tali motivi si ritiene opportuno sostituire l'obbligo di stipula con l'obbligo di inserire nel titolo abilitativo l'impegno a stipulare l'atto di vincolo in caso di vendita dei terreni.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- modifica dell'Art. 29 “Aree agricole”, comma dei “Corpi accessori”

2.7 Revisione normativa edifici accessori in zona agricola

Sempre al fine di favorire la buona conservazione dell'ampia parte agricola che risulta frazionata in piccole proprietà si ritiene opportuno riformulare la possibilità di realizzazione di fabbricati accessori.

In primo luogo vengono ridefinite (da due a tre) le categorie dimensionali dei lotti prevedendo, nel contempo, una differenziazione delle dimensioni delle costruzioni consentite: per i lotti inferiori a 1.000 mq la superficie coperta max realizzabile è pari a 10 mq, che salgono a 20 mq per lotti da 1.000 a 2.000 mq ed infine a 25/30 mq per i lotti superiori a 2.000 mq. Viene altresì limitata alla sola categoria maggiore la possibilità di realizzare costruzioni in muratura.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- modifica dell'Art. 29 “Aree agricole”, comma dei “Corpi accessori”

2.8 Modifica normativa edificio esistente in area agricola

Al fine della messa in sicurezza dal rischio idrogeologico, per l'edificio esistente in zona agricola ma non adibito ad uso agricolo ed individuato nelle tavole di piano con il numero 46 si consente la demolizione e ricostruzione con possibilità di traslazione del sedime entro un raggio di 20 m. Il nuovo edificio dovrà avere tipologia unifamiliare con volumetria complessiva massima pari a 275 mc.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- modifica dell'Art. 30 *“Edifici esistenti in aree agricole non adibite ad uso agricolo”*, edificio contrassegnato con il n. 46

2.9 Nuova individuazione edificio esistente in area agricola

Viene individuato (con il numero 53) un edificio in zona agricola non adibito ad uso agricolo, esistente ma non riportato nelle tavole del piano vigente.

A motivo della estrema vicinanza alla pista ciclopedonale recentemente realizzata, si consente la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso con possibilità di traslazione del sedime entro un raggio di 25 m, nel rispetto della vicina area boscata e della normativa di carattere geologico.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- Integrazione dell'Art. 30 *“Edifici esistenti in aree agricole non adibite ad uso agricolo”*, edificio contrassegnato con il n. 53

Piano delle Regole – tav. PR 1.1a e tav. PR 1.1b

- Individuazione edificio con il numero 53

2.10 Nuova individuazione edificio esistente in area agricola

Viene individuato (con il numero 54) un edificio in zona agricola non adibito ad uso agricolo, esistente ma non riportato nelle tavole del piano vigente.

A fini di riqualificazione dell'ambito si consente la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso nonché la possibilità di ampliamento sino ad una slp complessiva massima di 50 mq.

L'edificio e l'area di pertinenza dovranno essere destinati alla sosta di mezzi di trasporto pubblico e/o autonoleggio e dovranno essere realizzate le opportune opere di protezione della limitrofa strada provinciale.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- integrazione dell'Art. 30 *“Edifici esistenti in aree agricole non adibite ad uso agricolo”*, edificio contrassegnato con il n. 54

Piano delle Regole – tav. PR 1.1a e tav. PR 1.1b

- individuazione edificio con il numero 54

2.11 Integrazione norma transitoria per aree incluse in Ambiti di Trasformazione

Nell'articolo normativo che regola l'utilizzo delle aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione (individuati dal Documento di Piano) nel periodo transitorio in attesa dell'attuazione degli ambiti stessi, viene precisato che tra le attività ammesse rientrano anche le opere di urbanizzazione al servizio di edifici esistenti, anche se localizzati in lotti limitrofi.

Viene altresì aggiunta la prescrizione che tutte le opere eventualmente ammissibili debbano in ogni caso garantire la piene attuabilità delle future trasformazioni.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – PR-N Norme di attuazione

- integrazione dell'Art. 39 “Ambiti di Trasformazione”, comma 3

2.12 Percorso pedonale via Bondo - scalinata di via Bocchetta

Le indicazioni di piano relative al percorso pedonale tra l'area pubblica sita in via per Bondo e la scalinata di via Bocchetta vengono adeguate alla soluzione definitiva in corso di realizzazione.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – tav. PR 1.1a e tav. PR 1.1b

- adeguamento indicazione percorso

Piano dei Servizi – tav. PS 1.1

- adeguamento indicazione percorso

2.13 Indicazione previsione viaria

Viene riportata nelle cartografie di piano l'indicazione di nuova viabilità in località Grabiasca, in corrispondenza dell'ambito di trasformazione produttivo. Nel Piano vigente tale previsione sebbene contenuta nel Documento di Piano non è stata indicata nelle cartografie dei piani delle Regole e dei Servizi, a differenza di quanto fatto per le altre previsioni viarie.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano delle Regole – tav. PR 1.1a e tav. PR 1.1b

- individuazione tracciato viario

Piano dei Servizi – tav. PS 1.1

- individuazione tracciato viario

2.14 Effetti sulla capacità insediativa e sulla dotazione di servizi

Le varianti proposte non comportano alcuna variazione della capacità insediativa di Piano.

La modifica di cui al paragrafo 2.12 comporta un minimo incremento delle aree per servizi che comunque non altera la dotazione di Piano, pari a 21,7 mq/ab.

2.15 Estratti degli elaborati di Piano modificati (vigente/variante)

Nelle pagine successive si riportano, a titolo illustrativo, gli estratti degli elaborati di Piano modificati, con l'individuazione dei singoli elementi di variante (la numerazione è riferita al paragrafo nel quale viene illustrata la modifica) e con il raffronto tra la situazione vigente e quella proposta in variante.

Gli elaborati modificati sono comunque allegati in forma completa alla presente relazione.

Piano delle Regole – Elaborato PR N “Norme Tecniche di Attuazione”

A sinistra il testo vigente, a destra quello proposto in variante.

Nei riquadri laterali, il riferimento ai paragrafi illustrativi.

Le parti modificate sono evidenziate in grassetto sottolineato.

Integrazione dell'Art. 12 – cfr. paragrafo 2.1

Integrazioni Artt. 16 quater, 12 e 29 – cfr. paragrafo 2.2

Modifica Art. 26 – cfr. paragrafo 2.3

Modifica Art. 29 - cfr. paragrafo 2.4

Integrazione Art. 29 – cfr. paragrafo 2.5

Modifica Art. 29 - cfr. paragrafo 2.6

Modifica Art. 29 – cfr. paragrafo 2.7

Modifica Art. 30 – cfr. paragrafo 2.8

Integrazione Art. 30 – cfr. paragrafo 2.9

Integrazione Art. 30 – cfr. paragrafo 2.10

Integrazione Art. 39 – cfr. paragrafo 2.11

Art. 12 Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni a servizio e completamento della costruzione principale specificate nel seguito, la cui realizzazione non viene computata ai fini della Superficie lorda di pavimento e della Superficie coperta.

Le presenti norme si applicano, salvo quando diversamente specificato, all'edificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato di antica e recente formazione nonché a quella derivante dall'attuazione degli ambiti di completamento (del Piano delle Regole) e degli ambiti di trasformazione (del Documento di Piano).

In tutti gli ambiti a destinazione residenziale è ammessa la realizzazione di piccoli fabbricati accessori da destinarsi a deposito attrezzi o legna, sia ad uso permanente che provvisorio, nella misura massima di uno per fabbricato esistente, aventi le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno,
- copertura in lastre di ardesia o in tegole in cemento di colore ardesia, con sporti (al netto del canale di gronda) non superiori a 0,60 ml,
- Slp massima mq 10,00,
- altezza massima in gronda ml 2,40,
- altezza massima al colmo ml 3,00.

Alternativamente ai precedenti, è ammessa la realizzazione di strutture chiuse (bussola d'ingresso e similari) a servizio di fabbricati residenziali esistenti. Tali strutture dovranno risultare congrue esteticamente e funzionalmente con l'edificio, dovranno essere realizzate in aderenza alla facciata del fabbricato, risultare armonicamente inserite nel prospetto e avere le seguenti caratteristiche:

- slp massima mq 6,00,
- altezza massima al colmo ml 3,50.

Con esclusione del tessuto di antica formazione, negli ambiti a destinazione residenziali è ammessa la realizzazione di portici o gazebo aperti su tutti i lati, costituenti strutture di servizio ai giardini.

Art. 12 Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni a servizio e completamento della costruzione principale specificate nel seguito, la cui realizzazione non viene computata ai fini della Superficie lorda di pavimento e della Superficie coperta.

Le presenti norme si applicano, salvo quando diversamente specificato, all'edificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato di antica e recente formazione nonché a quella derivante dall'attuazione degli ambiti di completamento (del Piano delle Regole) e degli ambiti di trasformazione (del Documento di Piano).

In tutti gli ambiti a destinazione residenziale e nelle aree strettamente pertinenziali (da dimostrarsi a cura del richiedente) è ammessa, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, la realizzazione di piccoli fabbricati accessori da destinarsi a deposito attrezzi o legna, sia ad uso permanente che provvisorio, nella misura massima di uno per fabbricato esistente, aventi le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno,
- copertura in lastre di ardesia, in tegole in cemento di colore ardesia o in altri materiali di colore scuro previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio, con sporti (al netto del canale di gronda) non superiori a 0,60 ml,
- Slp massima: mq 10,00 negli ambiti del tessuto di antica formazione,
mq 20,00 negli altri ambiti residenziali,
- altezza massima in gronda ml 2,40,
- altezza massima al colmo ml 3,00.

Le distanze minime sono quelle riportate all'Art. 7

Alternativamente ai precedenti, è ammessa la realizzazione di strutture chiuse (bussola d'ingresso e similari) a servizio di fabbricati residenziali esistenti. Tali strutture dovranno risultare congrue esteticamente e funzionalmente con l'edificio, dovranno essere realizzate in aderenza alla facciata del fabbricato, risultare armonicamente inserite nel prospetto e avere le seguenti caratteristiche:

- Slp massima mq 6,00,
- altezza massima al colmo ml 3,50.

Con esclusione del tessuto di antica formazione, negli ambiti a destinazione residenziali è ammessa la realizzazione di portici o gazebo aperti su tutti i lati, costituenti strutture di servizio ai giardini.

§ 2.1

§ 2.2

§ 2.1

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

E' consentita la realizzazione di una struttura per ogni lotto o complesso di lotti aventi superficie uguale o superiore a 500 mq, nel rispetto dei seguenti indici:

Sc max 50,0 mq
H max 3,2 m al colmo
Ds 5,00 ml dalle strade pubbliche e comunque nel rispetto del D.Lgsl. 285/92 e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (salvo maggior arretramento indicato graficamente nelle Tavole di piano).

Dc secondo il Codice Civile o a confine solo se in aderenza a fabbricati esistenti.

Le strutture dovranno essere realizzate in legno, con l'ausilio di materiali e tecniche tradizionali dell'ambiente locale, e dotate di copertura in lastre di ardesia o in tegole in cemento di colore ardesia, con sporti (al netto del canale di gronda) non superiori a 0,60 ml. Dovranno essere adottate soluzioni progettuali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante.

Nel caso attività di somministrazione alimenti e bevande (bar, ristoranti, ecc.) è possibile la realizzazione di portici aperti su tutti i lati, costituenti strutture di servizio alle attività medesime e finalizzati alla copertura di tavolini.

E' consentita la realizzazione di una struttura per ogni attività, nel rispetto dei seguenti indici:

Sc max 70,0 mq
H max 3,5 m al colmo

Le strutture dovranno essere realizzate in legno, con l'ausilio di materiali e tecniche tradizionali dell'ambiente locale, e dotate di copertura in lastre di ardesia o in tegole in cemento di colore ardesia. Dovranno essere adottate soluzioni progettuali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante.

Nel caso di affaccio su strada pubblica, la struttura dovrà essere posta ad una distanza dalla strada stessa tale da consentire una sicura circolazione pedonale; in ogni caso la distanza degli elementi verticali dalla sede viaria non dovrà essere inferiore a m 1,50.

In tal caso l'Amministrazione potrà richiedere, a fini di sicurezza, la separazione mediante parapetto o similare, della parte destinata alla sosta degli avventori dall'area destinata alla circolazione pedonale in fregio alla strada.

E' consentita la realizzazione di una struttura per ogni lotto o complesso di lotti aventi superficie uguale o superiore a 500 mq, nel rispetto dei seguenti indici:

Sc max 50,0 mq
H max 3,2 m al colmo
Ds 5,00 ml dalle strade pubbliche e comunque nel rispetto del D.Lgsl. 285/92 e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (salvo maggior arretramento indicato graficamente nelle Tavole di piano).

Dc secondo il Codice Civile o a confine solo se in aderenza a fabbricati esistenti.

Le strutture dovranno essere realizzate in legno, con l'ausilio di materiali e tecniche tradizionali dell'ambiente locale, e dotate di copertura in lastre di ardesia, in tegole in cemento di colore ardesia o in altri materiali di colore scuro previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio, con sporti (al netto del canale di gronda) non superiori a 0,60 ml. Dovranno essere adottate soluzioni progettuali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante.

Nel caso attività di somministrazione alimenti e bevande (bar, ristoranti, ecc.) è possibile la realizzazione di portici aperti su tutti i lati, costituenti strutture di servizio alle attività medesime e finalizzati alla copertura di tavolini.

E' consentita la realizzazione di una struttura per ogni attività, nel rispetto dei seguenti indici:

Sc max 70,0 mq
H max 3,5 m al colmo

Le strutture dovranno essere realizzate in legno, con l'ausilio di materiali e tecniche tradizionali dell'ambiente locale, e dotate di copertura in lastre di ardesia, in tegole in cemento di colore ardesia o in altri materiali di colore scuro previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. Dovranno essere adottate soluzioni progettuali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante.

Nel caso di affaccio su strada pubblica, la struttura dovrà essere posta ad una distanza dalla strada stessa tale da consentire una sicura circolazione pedonale; in ogni caso la distanza degli elementi verticali dalla sede viaria non dovrà essere inferiore a m 1,50.

In tal caso l'Amministrazione potrà richiedere, a fini di sicurezza, la separazione mediante parapetto o similare, della parte destinata alla sosta degli avventori dall'area destinata alla circolazione pedonale in fregio alla strada.

§ 2.2

§ 2.2

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Art. 16 quater Tipologia delle coperture In tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni generali di seguito fornite. Sono fatte salve eventuali prescrizioni di dettaglio contenute nelle specifiche norma di zona. Pendenze. Le pendenze di falda devono essere comprese tra il 25% ed il 45%, con eccezione degli abbaini i quali potranno avere pendenze maggiori purché si integrino adeguatamente al contesto; Materiali. Con riferimento alle classi di sensibilità paesistica rappresentate nella tav. DP M.2 i manti di copertura devono essere eseguiti: 1) nelle zone a sensibilità paesistica bassa: in lastre di ardesia, in tegole in cemento di colore ardesia <u>o in altri materiali di colore scuro previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio</u>, salvo prescrizione di ardesia per gli edifici di interesse storico evidenziati nel seguito; 2) nelle zone a sensibilità paesistica media: in lastre di ardesia qualora già presenti o anche solo preesistenti (originarie) sull'edificio. <u>Qualora sull'edificio fossero sempre state presenti tegole saranno ammesse solo tegole in cemento colore ardesia o altri materiali di colore scuro previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.</u> 3) nelle zone a sensibilità paesistica alta/molto alta: in lastre di ardesia, salvo ulteriori prescrizioni e/o deroghe della Commissione per il paesaggio. Con riferimento al punto 1), vengono evidenziati i seguenti edifici: <i>omissis</i>	Art. 16 quater Tipologia delle coperture In tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni generali di seguito fornite. Sono fatte salve eventuali prescrizioni di dettaglio contenute nelle specifiche norma di zona. Pendenze. Le pendenze di falda devono essere comprese tra il 25% ed il 45%, con eccezione degli abbaini i quali potranno avere pendenze maggiori purché si integrino adeguatamente al contesto; Materiali. Con riferimento alle classi di sensibilità paesistica rappresentate nella tav. DP M.2 i manti di copertura devono essere eseguiti: 1) nelle zone a sensibilità paesistica bassa: in lastre di ardesia o in tegole in cemento di colore ardesia, salvo prescrizione di ardesia per gli edifici di interesse storico evidenziati nel seguito; 2) nelle zone a sensibilità paesistica media: in lastre di ardesia qualora già presenti o anche solo preesistenti (originarie) sull'edificio, in tegole in cemento colore ardesia qualora sempre presenti sull'edificio, salvo deroghe concesse dalla Commissione per il Paesaggio; 3) nelle zone a sensibilità paesistica alta/molto alta: in lastre di ardesia, salvo ulteriori prescrizioni e/o deroghe della Commissione per il paesaggio. Con riferimento al punto 1), vengono evidenziati i seguenti edifici: <i>omissis</i>
---	---

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Art. 26 Ambiti di completamento a carattere residenziale

Definizione

Sono costituiti da ambiti non edificati posti in continuità fisica con la maglia urbana esistente o inglobati nel tessuto consolidato.

Indici e parametri

..... Omissis

Modalità di intervento

..... Omissis

Destinazioni d'uso

..... Omissis

Prescrizioni particolari

Per ciascun ambito, evidenziato (con la lettera "C") e numerato nelle Tavole PR-1.1, vengono fornite le seguenti prescrizioni specifiche vincolanti.

Ambito	Volumetria	Regole specifiche - opere da realizzare
----	-	 omissis
C 3	-	La convenzione dovrà prevedere, a carico dei proponenti, la realizzazione del percorso pedonale (a lato di via Provinciale) dal parco giochi situato in via per Bondo sino alla scalinata per via Bocchetta (in corrispondenza
----	-	 omissis

Art. 26 Ambiti di completamento a carattere residenziale

Definizione

Sono costituiti da ambiti non edificati posti in continuità fisica con la maglia urbana esistente o inglobati nel tessuto consolidato.

Indici e parametri

..... Omissis

Modalità di intervento

..... Omissis

Destinazioni d'uso

..... Omissis

Prescrizioni particolari

Per ciascun ambito, evidenziato (con la lettera "C") e numerato nelle Tavole PR-1.1, vengono fornite le seguenti prescrizioni specifiche vincolanti.

Ambito	Volumetria	Regole specifiche - opere da realizzare
----	-	 omissis
C 3	-	La convenzione dovrà prevedere, a carico dei proponenti, la realizzazione di opere, da concordarsi con l'Amministrazione, per un importo pari a 20.000 € a titolo di contributo qualitativo,
----	-	 omissis

Art. 29 Aree agricole Definizione 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 Per le aree ricadenti entro il perimetri del Parco delle Orobie Bergamasche, dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e della Zona di Protezione Speciale (ZPS), ogni intervento di trasformazione è sottoposto al parere e/o autorizzazione dell'Ente competente secondo quanto previsto, rispettivamente, agli artt. 32.A e 32.B. Indici e parametri Omissis Modalità di intervento Omissis Destinazioni d'uso Omissis Lotti pertinenziali: Per i lotti contermini a terreni edificati della medesima proprietà è consentita la realizzazione di recinzioni limitatamente alle aree di stretta pertinenza degli edifici, da considerarsi pari, al massimo, a 15 volte la superficie coperta dell'edificazione. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50 ed essere realizzate con rete metallica e paletti di colore verde e con muratura di base avente altezza massima pari m 0,30, oppure in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,50. Alle suddette recinzioni potrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. Art. 29 Aree agricole Definizione 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 Per le aree ricadenti entro il perimetri del Parco delle Orobie Bergamasche, dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e della Zona di Protezione Speciale (ZPS), ogni intervento di trasformazione è sottoposto al parere e/o autorizzazione dell'Ente competente secondo quanto previsto, rispettivamente, agli artt. 32.A e 32.B. Indici e parametri Omissis Modalità di intervento Omissis Destinazioni d'uso Omissis Lotti pertinenziali: Per i lotti contermini a terreni edificati della medesima proprietà è consentita la realizzazione di recinzioni limitatamente alle aree di stretta pertinenza degli edifici, da considerarsi pari, al massimo, a 15 volte la superficie coperta dell'edificazione. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50 ed essere realizzate con rete metallica e paletti di colore verde e con muratura di base avente altezza massima pari m 0,30, oppure in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,50. Alle suddette recinzioni potrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone.

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

L'area pertinenziale così delimitata dovrà essere mantenuta prevalentemente a verde permeabile, con divieto di nuove costruzioni, salvo la realizzazione di quanto previsto dall'Art. 12 e la collocazione di arredi da giardino.

E' altresì consentita la realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente necessari alla fruizione dell'area stessa.

Corpi accessori:

Allo scopo di incentivare la buona conservazione dell'ampia parte agricola che risulta frazionata in piccole proprietà e comunque mantenuta ed utilizzata da persone diverse dall'imprenditore agricolo a titolo principale o meno, da imprese agricole o da subordinati, è consentita la formazione di piccoli corpi accessori destinati alla conservazione dei prodotti agricoli, ed al riparo dalle intemperie di attrezzi, animali o persone.

L'area pertinenziale così delimitata dovrà essere mantenuta prevalentemente a verde permeabile, con divieto di nuove costruzioni, salvo la realizzazione di quanto previsto dall'Art. 12 e la collocazione di arredi da giardino.

E' altresì consentita la realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente necessari alla fruizione dell'area stessa.

Corpi accessori e recinzioni:

Allo scopo di incentivare la buona conservazione dell'ampia parte agricola che risulta frazionata in piccole proprietà e comunque mantenuta ed utilizzata da persone diverse dall'imprenditore agricolo a titolo principale o meno, da imprese agricole o da subordinati, è consentita:

- a) la realizzazione di recinzioni leggere solo ed esclusivamente a tutela di coltivazioni, alberi da frutto e allevamenti che lo richiedano;
- b) la formazione di piccoli corpi accessori destinati alla conservazione dei prodotti agricoli, ed al riparo dalle intemperie di attrezzi, animali o persone.

§ 2.5

Le recinzioni di cui al punto a) dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50 ed essere realizzate con rete metallica e paletti di colore verde infissi nel terreno oppure in staccionata di legno senza muratura di base. Dovranno in ogni caso essere garantite la fruibilità e percorribilità di sentieri, percorsi pubblici e/o storicamente consolidati.

La realizzazione del corpo accessorio potrà avvenire solo in presenza di un lotto minimo di:

- 2.000 mq, per terreni posti ad una quota inferiore o uguale a 1.000 m s.l.m.
- 10.000 mq per i rimanenti;

e previa stipula di apposito atto di vincolo pertinenziale. Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di appezzamenti, anche non contigui.

La realizzazione dei corpi accessori di cui al punto b) potrà avvenire solo previo inserimento nel titolo abilitativo dell'impegno a stipulare, in caso di vendita del terreno, apposito atto di vincolo. Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di appezzamenti, anche non contigui.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- lotti aventi superficie inferiore a 1.000 mq
 - Sc max 10,0 mq, H max in gronda 2,4 m e H max al colmo 3,0 m;
 - struttura in legno, senza fondazioni;
- lotti aventi superficie compresa tra 1.000 e 2.000 mq
 - Sc max 20,0 mq, H max in gronda 3,0 m e H max al colmo 3,5 m;
 - Struttura in legno senza fondazioni;
- lotti aventi superficie superiore a 2.000 mq
 - Sc max 25,0 mq, se con struttura in muratura
 - Sc max 30,0 mq se con struttura in legno, senza fondazioni;
 - H max in gronda 3,0 m e H max al colmo 3,5 m;

§ 2.6

§ 2.7

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Sc max 25,0 mq
H max in gronda 3,0 m
H max al colmo 3,5 m

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Ds	5,00 ml dalle strade pubbliche, salvo maggior arretramento prescritto dal Codice della Strada
Dc	5,0 m.
L'edificazione dovrà avvenire con l'ausilio di materiali e tecniche tradizionali dell'ambiente agricolo; in particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:	
• copertura con tetto a capanna, in legno, non controsoffittata e con manto di copertura in ardesia o tegole nere, con sporti (al netto del canale di gronda) non superiori a 0,80 ml; • murature esterne intonacate o in pietra o in legno; • assenza di divisorii interni, fatto salvo l'eventuale vano wc; • formazione di opportuna protezione e mascheratura mediante alberature, siepi o rampicanti di specie autoctone.	
Viabilità <i>omissis</i>	

e, in ogni caso:	Ds	5,00 ml dalle strade pubbliche, salvo maggior arretramento prescritto dal Codice della Strada
	Dc	5,0 m.
L'edificazione dovrà avvenire con l'ausilio di materiali e tecniche tradizionali dell'ambiente agricolo; in particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:		
• copertura con tetto a capanna, in legno, non controsoffittata e con manto di copertura in ardesia, in tegole di cemento di colore ardesia o in altri materiali di colore scuro <u>previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio</u>, con sporti (al netto del canale di gronda) non superiori a 0,80 ml; • murature esterne (ove ammesse) intonacate o in pietra a vista; • assenza di divisorii interni, fatto salvo l'eventuale vano wc; • formazione di opportuna protezione e mascheratura mediante alberature, siepi o rampicanti di specie autoctone.		
Viabilità <i>omissis</i>		

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE

Art. 30 Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad uso agricolo Definizione Ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 12/05, il Piano delle Regole individua nelle Tavole PR1.1 gli edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso. Indici e parametri If non superiore all'esistente H non superiore all'esistente (salvo quanto specificato nel seguito) Rc max 20% Le altre distanze minime sono quelle riportate all'art. 7. Per gli edifici che non ne abbiano già fruito nel periodo di validità del precedente P.R.G. è ammesso realizzare un ampliamento UNA TANTUM fino al 20% dei volumi esistenti. In tal caso è anche possibile incrementare l'altezza massima del 20% (riferito all'altezza attuale dell'immobile) e comunque sino ad un massimo di 8,50 ml, previo parere positivo della commissione del paesaggio. Per l'edificio contrassegnato con il n. 51 è consentito l'ampliamento del fabbricato esistente al fine di realizzare una unità abitativa monofamiliare/bifamiliare, nel rispetto dei seguenti parametri: V max 600 mc H max 8,5 m Sd e Rd sono quelli riportati, rispettivamente, all'art. 6 e all'art. 8. Le distanze minime sono quelle riportate all'art 7. Per l'edificio contrassegnato con il n. 27 è consentita, a fini di sicurezza dal rischio idrogeologico, la demolizione e ricostruzione con traslazione del sedime. L'intervento non potrà interessare la zona boscata e dovrà comunque avvenire nel rispetto di tutti gli indici e le prescrizioni del presente articolo Per l'edificio contrassegnato con il n. 20 è consentito l'ampliamento del fabbricato nel rispetto del sedime esistente e dei seguenti parametri: V esistente più ampliamento max 350 mc H max attuale incrementata di 1,5 m	Art. 30 Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad uso agricolo Definizione Ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 12/05, il Piano delle Regole individua nelle Tavole PR1.1 gli edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso. Indici e parametri If non superiore all'esistente H non superiore all'esistente (salvo quanto specificato nel seguito) Rc max 20% Le altre distanze minime sono quelle riportate all'art 7. Per gli edifici che non ne abbiano già fruito nel periodo di validità del precedente P.R.G. è ammesso realizzare un ampliamento UNA TANTUM fino al 20% dei volumi esistenti. In tal caso è anche possibile incrementare l'altezza massima del 20% (riferito all'altezza attuale dell'immobile) e comunque sino ad un massimo di 8,50 ml, previo parere positivo della commissione del paesaggio. Per l'edificio contrassegnato con il n. 51 è consentito l'ampliamento del fabbricato esistente al fine di realizzare una unità abitativa monofamiliare/bifamiliare, nel rispetto dei seguenti parametri: V max 600 mc H max 8,5 m Sd e Rd sono quelli riportati, rispettivamente, all'art. 6 e all'art. 8. Le distanze minime sono quelle riportate all'art. 7. Per l'edificio contrassegnato con il n. 27 è consentita, a fini di sicurezza dal rischio idrogeologico, la demolizione e ricostruzione con traslazione del sedime. L'intervento non potrà interessare la zona boscata e dovrà comunque avvenire nel rispetto di tutti gli indici e le prescrizioni del presente articolo Per l'edificio contrassegnato con il n. 20 è consentito l'ampliamento del fabbricato nel rispetto del sedime esistente e dei seguenti parametri: V esistente più ampliamento max 350 mc H max attuale incrementata di 1,5 m
--	--

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

Le distanze minime sono quelle riportate all'Art. 7

PROPOSTA DI VARIANTE

Le distanze minime sono quelle riportate all'Art. 7

Per l'edificio contrassegnato con il n. 46 è consentita, a fini di sicurezza dal rischio idrogeologico, la demolizione e ricostruzione con traslazione del sedime, da localizzarsi entro un raggio di m 20 da quello originario. Il nuovo edificio dovrà avere tipologia unifamiliare e potrà prevedere un ampliamento volumetrico nel rispetto dei seguenti parametri:

V _____ esistente più ampliamento max 275 mc

Le distanze minime sono quelle riportate all'Art. 7

Per l'edificio contrassegnato con il n. 53 è consentita, in considerazione della contiguità con la pista ciclopeditonale, la demolizione e ricostruzione con traslazione del sedime, da localizzarsi entro un raggio di m 25 da quello originario. L'intervento non potrà interessare la zona boscata e dovrà comunque avvenire nel rispetto di tutti gli indici e le prescrizioni del presente articolo nonché della normativa di carattere idrogeologico.

Per l'edificio contrassegnato con il n. 54 è consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento. Il nuovo edificio dovrà rispettare i seguenti parametri:

Slp _____ esistente più ampliamento max 50 mq

H _____ max al colmo 4,0 m

_____ max in gronda 3,25 m

Le distanze minime sono quelle riportate all'Art. 7

L'edificio e l'area di pertinenza dovranno essere destinati alla sosta di mezzi di trasporto pubblico e/o di autonoleggio.

Dovranno essere realizzate opportune opere di protezione dai flussi veicolari che percorrono la limitrofa strada provinciale.

Modalità di intervento

..... *Omissis*

Modalità di intervento

..... *Omissis*

§ 2.8

§ 2.9

§ 2.10

Art. 39 Ambiti di Trasformazione

Il Piano delle Regole rappresenta in cartografia le aree corrispondenti agli Ambiti di Trasformazione, individuati e regolati dal Documento di Piano. Tuttavia, in considerazione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ad esse si applica, sino all'approvazione degli strumenti attuativi previsti dal Documento stesso, la disciplina dettata dal Piano delle Regole

In generale, per tali aree viene riconosciuto lo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del P.G.T.: in particolare fino all'approvazione dei relativi strumenti attuativi, la destinazione d'uso è quella agricola con esclusione di qualsiasi costruzione. Le aree individuate partecipano ai calcoli delle capacità edificatorie a fini agricoli, secondo quanto previsto all'Art. 29, ma l'edificazione dovrà avvenire all'esterno delle aree stesse.

Nelle stesse, sempre in assenza dei relativi strumenti attuativi, è consentito:

- mantenere le destinazioni d'uso insediate alla data di adozione del PGT, nei limiti della loro effettiva presenza, essendo esplicitamente vietata ogni altra destinazione;
- effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- realizzare recinzioni leggere;
 - demolire i manufatti esistenti.
- mentre è vietato:

- variare la destinazione d'uso;
- effettuare interventi di ristrutturazione e ampliamento degli immobili e delle strutture esistenti;
- realizzare nuova edificazione.

Art. 39 Ambiti di Trasformazione

Il Piano delle Regole rappresenta in cartografia le aree corrispondenti agli Ambiti di Trasformazione, individuati e regolati dal Documento di Piano. Tuttavia, in considerazione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ad esse si applica, sino all'approvazione degli strumenti attuativi previsti dal Documento stesso, la disciplina dettata dal Piano delle Regole

In generale, per tali aree viene riconosciuto lo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del P.G.T.: in particolare fino all'approvazione dei relativi strumenti attuativi, la destinazione d'uso è quella agricola con esclusione di qualsiasi costruzione. Le aree individuate partecipano ai calcoli delle capacità edificatorie a fini agricoli, secondo quanto previsto all'Art. 29, ma l'edificazione dovrà avvenire all'esterno delle aree stesse.

Nelle stesse, sempre in assenza dei relativi strumenti attuativi, è consentito:

- mantenere le destinazioni d'uso insediate alla data di adozione del PGT, nei limiti della loro effettiva presenza, essendo esplicitamente vietata ogni altra destinazione;
- effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- realizzare opere di urbanizzazione al servizio di fabbricati esistenti, anche situati in lotti limitrofi all'ambito;

- realizzare recinzioni leggere;
 - demolire i manufatti esistenti.
- mentre è vietato:

- variare la destinazione d'uso;
- effettuare interventi di ristrutturazione e ampliamento degli immobili e delle strutture esistenti;
- realizzare nuova edificazione.

Le opere eventualmente ammissibili dovranno in ogni caso garantire la piena attuabilità delle future trasformazioni previste dal Documento di Piano.

Piano delle Regole – Tavola PR 1.1a “Disciplina delle aree (intero territorio)”

Tavola PR 1.1b “Disciplina delle aree (fondovalle)”

A sinistra lo stralcio del piano vigente, a destra quello proposto in variante.

Nei riquadri il riferimento ai paragrafi illustrativi.

Individuazione edificio – cfr. paragrafo 2.9

Individuazione edificio – cfr. paragrafo 2.10

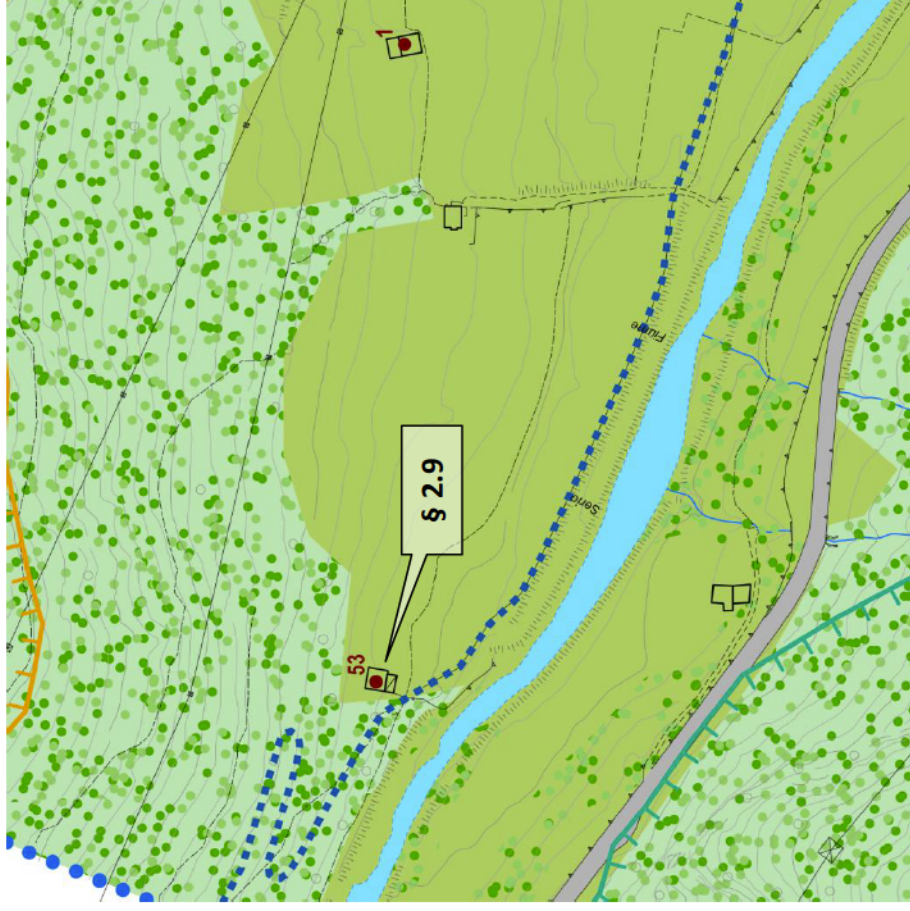
Percorso pedonale ed estensione area a servizi – cfr. paragrafo 2.12

Individuazione previsione viaria – cfr. paragrafo 2.13

Piano delle Regole vigente



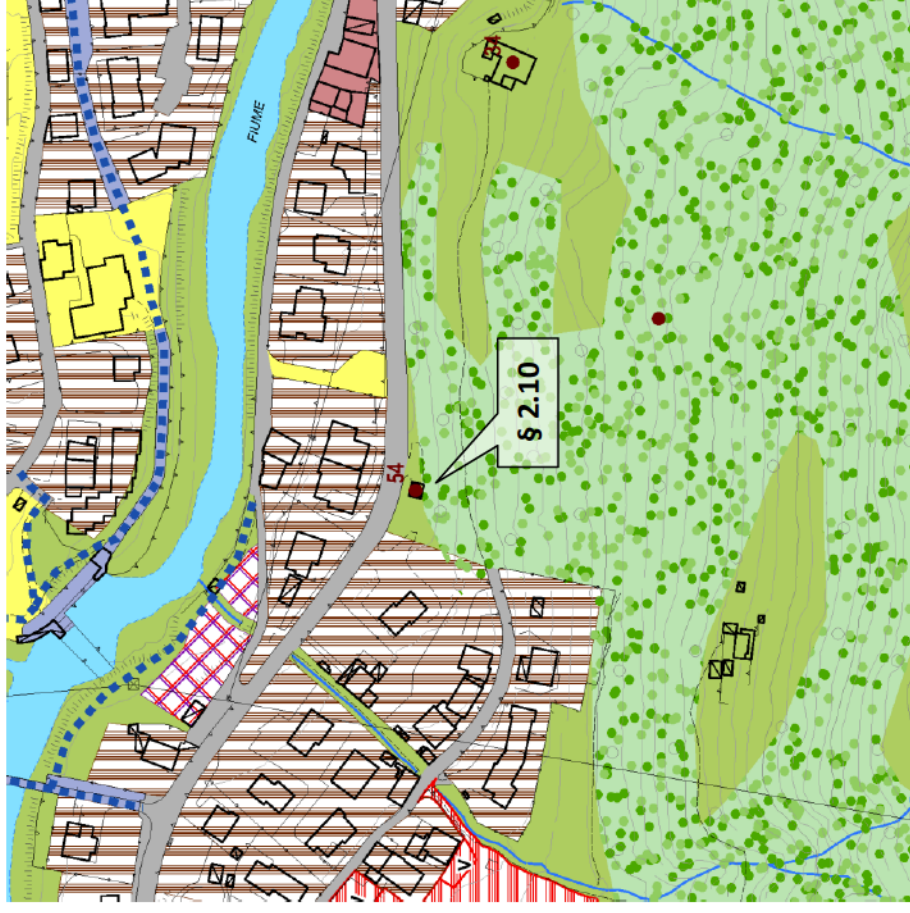
Piano delle Regole variante



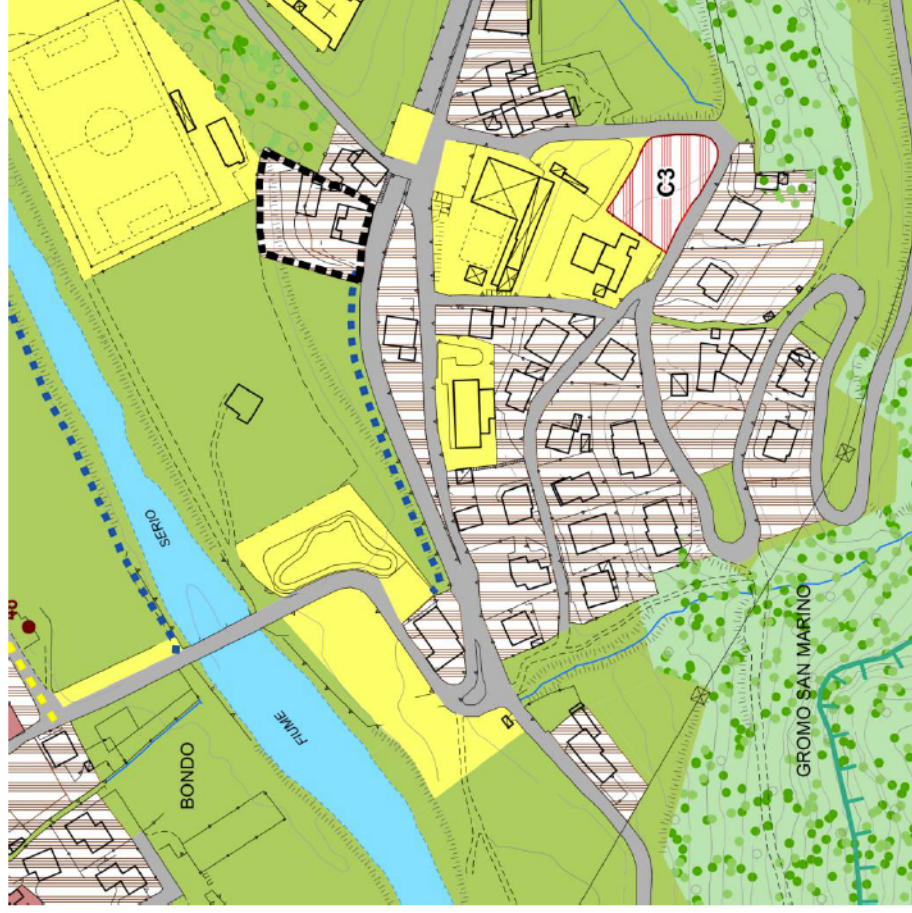
Piano delle Regole vigente



Piano delle Regole variante



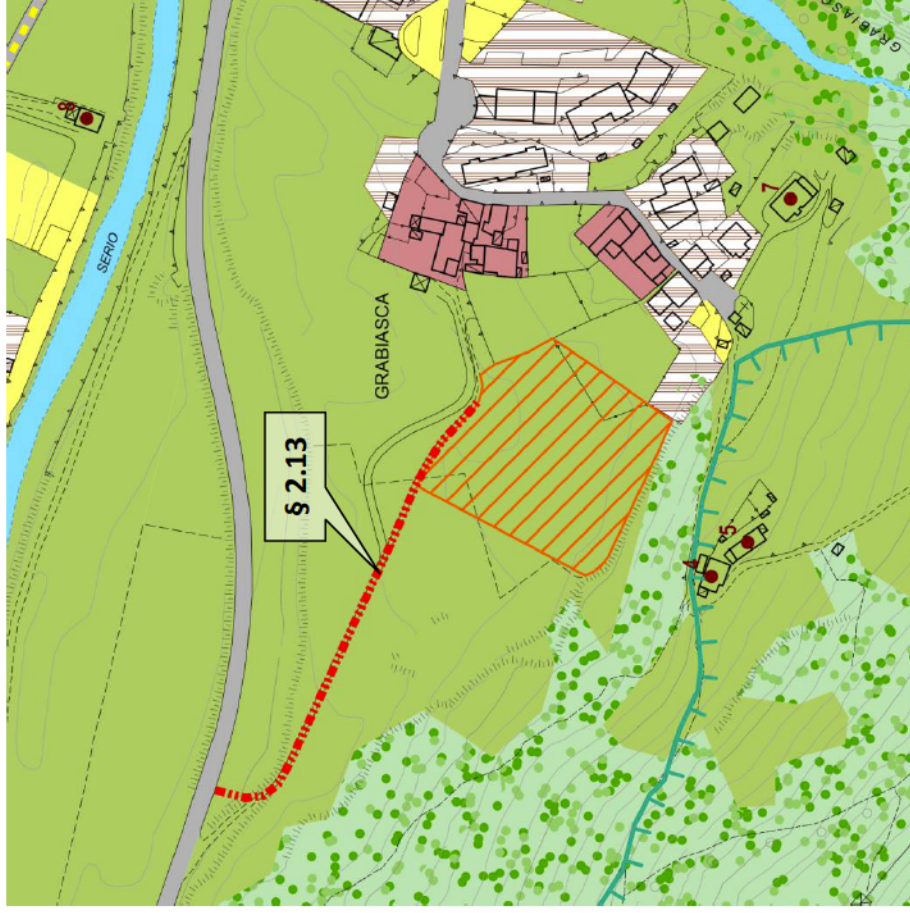
Piano delle Regole vigente



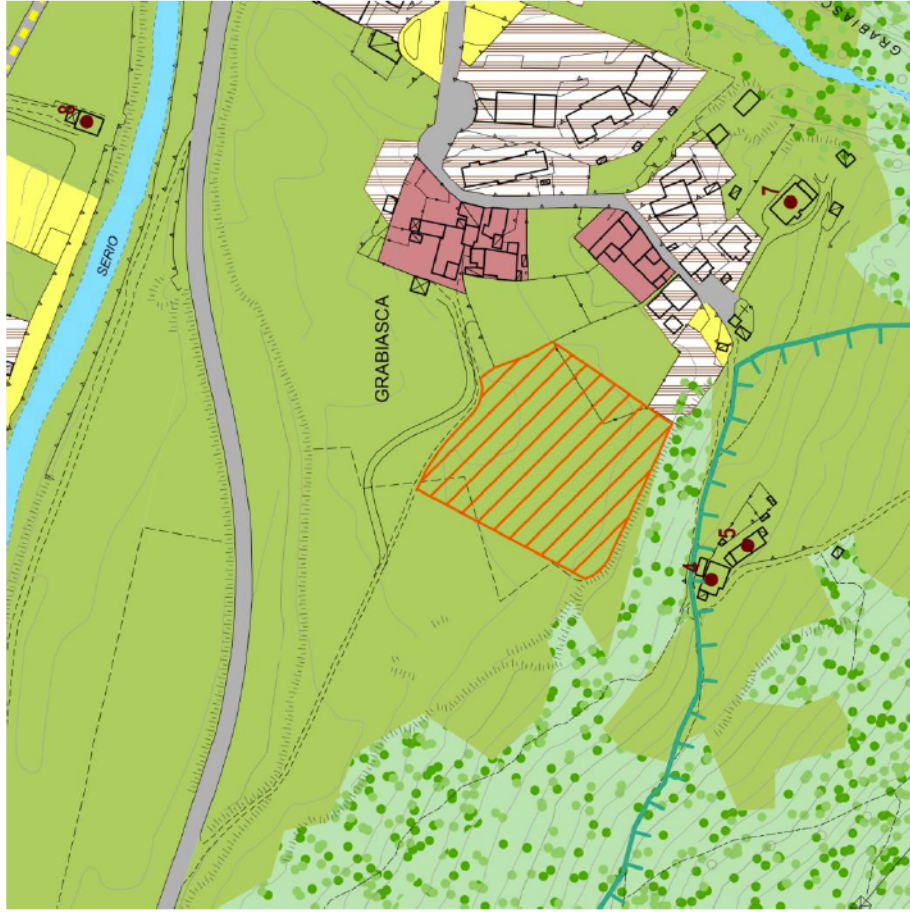
Piano delle Regole variante



Piano delle Regole variante



Piano delle Regole vigente



Piano dei Servizi – Tavola PS 1.1 “Servizi esistenti e previsti”

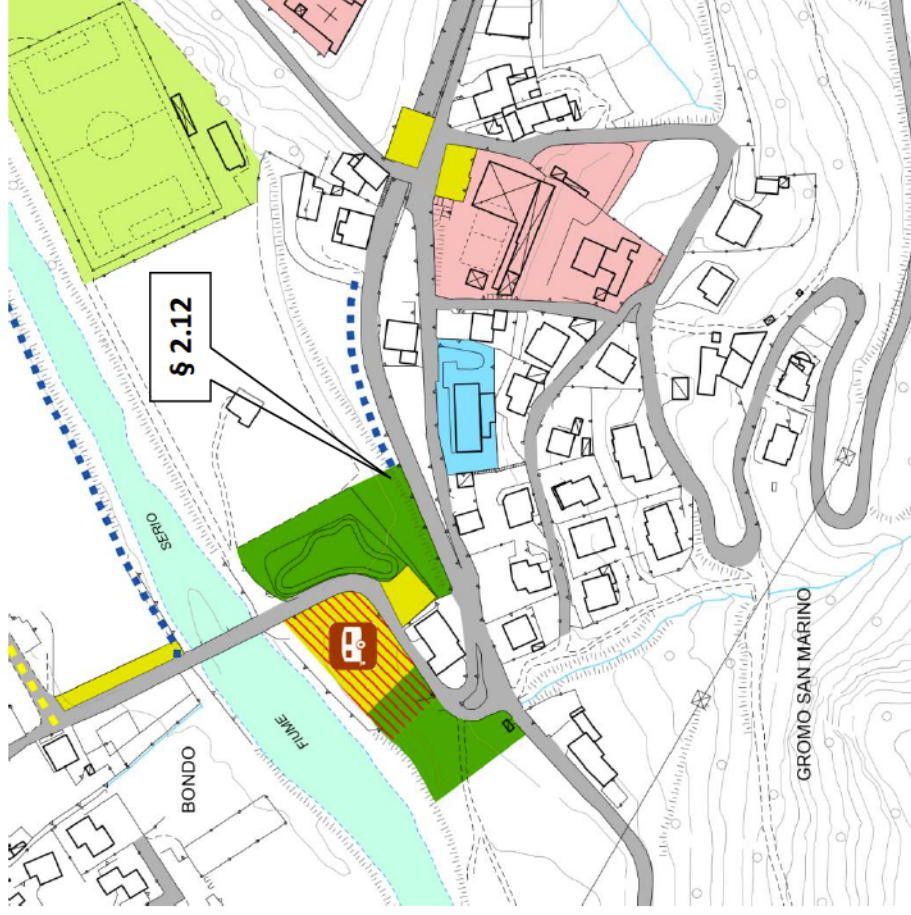
A sinistra lo stralcio del piano vigente, a destra quello proposto in variante.

Nei riquadri il riferimento ai paragrafi illustrativi.

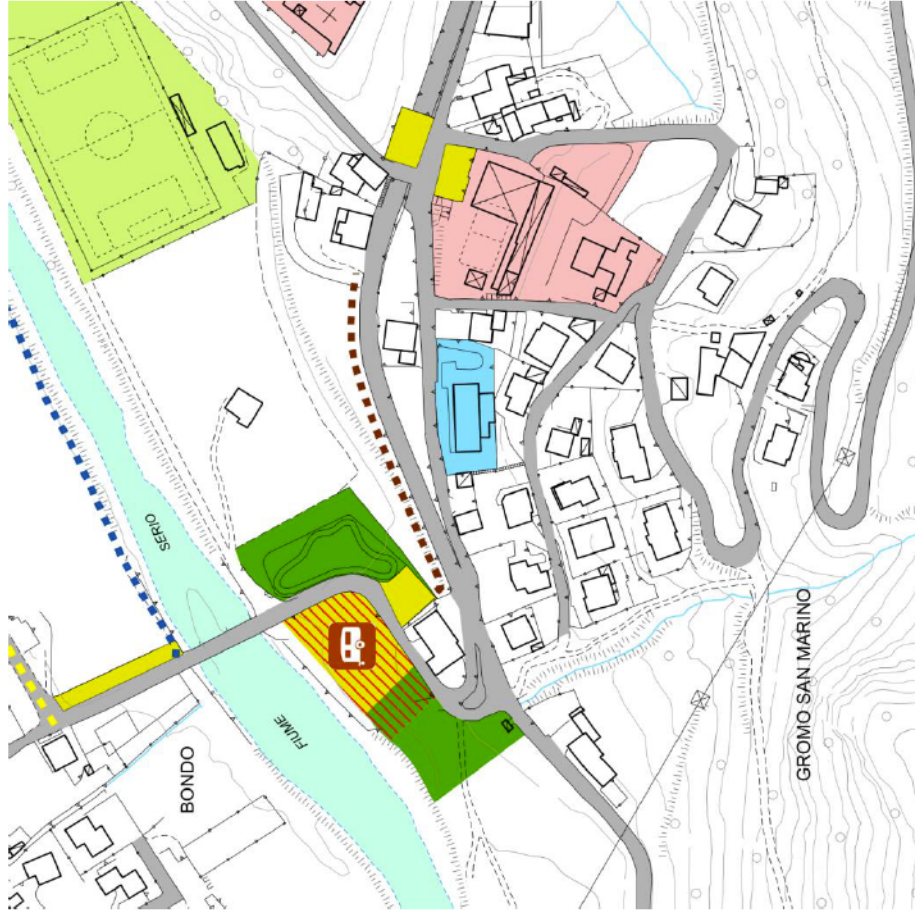
Percorso pedonale ed estensione area a servizi – cfr. paragrafo 2.12

Individuazione previsione viaria – cfr. paragrafo 2.13

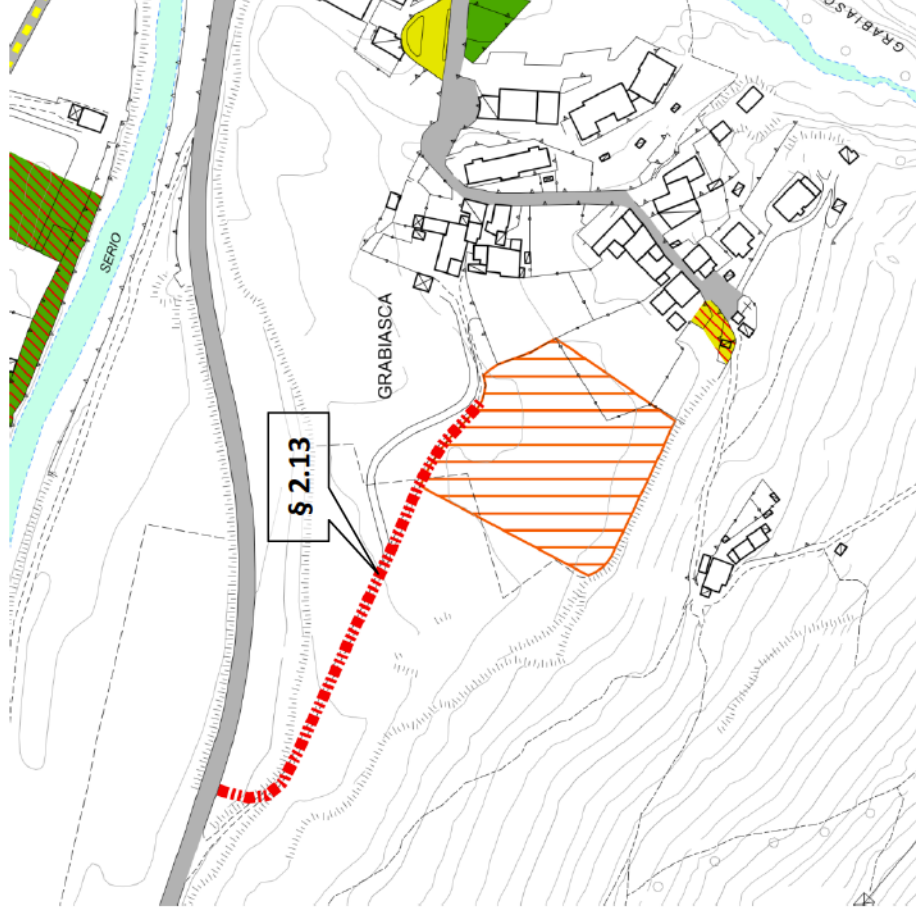
Piano dei Servizi variante



Piano dei Servizi vigente



Piano dei Servizi variante



Piano dei Servizi vigente

