

COMUNE DI CERETE

(Provincia di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni)

VARIANTE 2010 AL PIANO DELLE REGOLE

adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 02/02/2009 con delibera n. 6
approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 18/04/2009 con delibera n. 22
variante adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del con delibera n.
variante approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del con delibera n.

C va 1	PIANO DELLE REGOLE	
	5	NORME TECNICHE COMPARATE oggetto di variante

Il Sindaco
Adriana RANZA

Il Responsabile del Procedimento
geom. Lorenzo SAVOLDELLI

Il Segretario Comunale
dott. Giuseppe PERROTTA

Il Progettista
dott. arch. Edoardo GERBELLI

dicembre 2008
aprile 2009
variante settembre 2010

GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. **Edoardo GERBELLI** – Coordinatore - urbanistica e pianificazione territoriale
dott. ing. **Emilia RIVA** – mobilità, servizi ed impianti
dott. geol. **Diego MARSETTI** – Gruppo ECOGEO - ricerche geologiche e tecnologie d'ambiente
dott. arch. **Francesca GERBELLI** – ricerche storiche e cartografiche
dott. arch. **Claudia GHISLENI** – rilievi

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
<p style="text-align: center;">ART. 1 – Correlazione tra il Piano delle Regole e gli altri strumenti del Piano di Governo del Territorio</p> <p>Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; c) individua le e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate. e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica. <p>Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.</p> <p>Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, nonché i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.</p> <p>...omissis...</p> <p style="text-align: center;">ART. 3 – Definizioni e loro acronimi</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa</p>	<p style="text-align: center;">ART. 1 – Correlazione tra il Piano delle Regole e gli altri strumenti del Piano di Governo del Territorio</p> <p>Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; c) individua le e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate. e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica. <p>Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.</p> <p>Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, nonché i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati. <u>Il Piano delle Regole, in conformità all'art. 8 della l.r. 12/2005 e s.m.i., fissa dei parametri urbanistici non vincolanti, rinviando la loro determinazione al momento della presentazione del Piano Attuativo o del Permesso di costruire convenzionato.</u></p> <p>...omissis...</p> <p style="text-align: center;">ART. 3 – Definizioni e loro acronimi</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa</p>

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
<p>riferimento alle seguenti definizioni: ...omissis...</p> <p>24. Filo edilizio o allineamento o di massimo inviluppo: Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto. Per le nuove costruzioni il fronte massimo non potrà essere maggiore di ml. 30,00.</p> <p>31. Basso fabbricato o fabbricato accessorio: Costruzione avente altezza non superiore a mt. 2,50 misurata sul punto più alto dell'estradosso di colmo della copertura rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato. E' consentita la costruzione a confine, salvo diritti di terzi e nella norma del Codice Civile, nel solo rispetto della superficie coperta consentita nell'ambito normativo di appartenenza. Non costituisce SLP ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la superficie fondiaria di pertinenza al fabbricato principale deve essere uguale o superiore a mq. 400,00; ○ superficie coperta dell'accessorio uguale o inferiore a mq. 6,00; ○ copertura analoga al fabbricato principale; ○ pareti esterne in legno o pietra coerente con il fabbricato principale. <p>...omissis...</p> <p style="text-align: center;">ART. 16 - Ambiti ad indirizzo agricolo</p> <p>Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura.</p> <p>In tali ambiti sono consentite:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, con fabbricati accessori di pertinenza; 2. stalle ed edifici per allevamenti zootecnici; 3. silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole; 4. costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'agricoltura. <p>Le costruzioni di cui al punto 2. devono essere sempre alla distanza di almeno 200 metri dagli ambiti residenziali e produttivi previsti dal PdR.</p> <p>Nel caso di allevamenti suinicoli, la distanza di cui al comma precedente è aumentata a mt. 500.</p>	<p>riferimento alle seguenti definizioni: ...omissis...</p> <p>24. Filo edilizio o allineamento o di massimo inviluppo: Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto. Per le nuove costruzioni il fronte massimo non potrà essere maggiore di ml. 22,00.</p> <p>31. Basso fabbricato o fabbricato accessorio: Costruzione avente altezza non superiore a mt. 2,50 misurata sul punto più alto dell'estradosso di colmo della copertura rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato. E' consentita, <u>per il solo ambito da consolidare (art. 13)</u>, la costruzione a confine, salvo diritti di terzi e nella norma del Codice Civile, nel solo rispetto della superficie coperta consentita nell'ambito normativo di appartenenza. Non costituisce SLP ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la superficie fondiaria di pertinenza al fabbricato principale deve essere uguale o superiore a mq. 400,00; ○ superficie coperta dell'accessorio uguale o inferiore a mq. 6,00; ○ copertura analoga al fabbricato principale; ○ pareti esterne in legno o pietra coerente con il fabbricato principale. <p>...omissis...</p> <p style="text-align: center;">ART. 16 - Ambiti ad indirizzo agricolo</p> <p>Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura.</p> <p>In tali ambiti sono consentite:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, con fabbricati accessori di pertinenza; 2. stalle ed edifici per allevamenti zootecnici; 3. silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole; 4. costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'agricoltura. <p>Le costruzioni di cui al punto 2. devono essere sempre alla distanza di almeno 200 metri dagli ambiti residenziali e produttivi previsti dal PdR.</p> <p>Nel caso di allevamenti suinicoli, la distanza di cui al comma precedente è aumentata a mt. 500.</p>

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
<p>Tutti gli edifici ove sia prevista la presenza di persone devono essere dotati di acqua potabile e di regolari sistemi di smaltimento degli scarichi, in conformità alla normativa vigente.</p> <p>Si richiama inoltre il recepimento degli artt. 3.10.1 e 3.10.2 del vigente R.L.I. relativi alle distanze delle abitazioni rurali dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta, ecc ..</p> <p>In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici:</p> <p>per le opere di tipo 1.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ If = 0,06 mc/mq. su terreni a coltura orticola e floricola specializzata. ○ If = 0,01 mc/mq. per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti; ○ If = 0,03 mc/mq. sugli altri terreni agricoli. ○ H = ml. 5,70. ○ Dc = m. 10,00. <p>Le opere di tipo 2., 3., 4. non sono sottoposte a vincoli volumetrici.</p> <p>Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, e comunque l'altezza massima di ml. 6,50 (esclusi impianti tecnologici, silos, ecc);</p> <p>Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade comunali, provinciali e statali è fissata in ml. 10,00.</p> <p>AI fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.</p> <p>I requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento (non oltre il 20% una tantum della SIp esistente). E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare ed integrativa del reddito familiare con i seguenti limiti volumetrici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● da mq. 1.000,00 e fino a mq. 3.000,00 di superficie fondiaria: mc. 25 comprensivo di eventuale parte interrata; ● oltre i mq. 3.000,00 di superficie fondiaria: mc 50 comprensivo di eventuale parte interrata. 	<p>Tutti gli edifici ove sia prevista la presenza di persone devono essere dotati di acqua potabile e di regolari sistemi di smaltimento degli scarichi, in conformità alla normativa vigente.</p> <p>Si richiama inoltre il recepimento degli artt. 3.10.1 e 3.10.2 del vigente R.L.I. relativi alle distanze delle abitazioni rurali dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta, ecc ..</p> <p>In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici:</p> <p>per le opere di tipo 1.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ If = 0,06 mc/mq. su terreni a coltura orticola e floricola specializzata. ○ If = 0,01 mc/mq. per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti; ○ If = 0,03 mc/mq. sugli altri terreni agricoli. ○ H = ml. 5,70. ○ Dc = m. 10,00. <p>Le opere di tipo 2., 3., 4. non sono sottoposte a vincoli volumetrici.</p> <p>Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, e comunque l'altezza massima di ml. 6,50 (esclusi impianti tecnologici, silos, ecc);</p> <p>Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade comunali, provinciali e statali è fissata in ml. 10,00.</p> <p>AI fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.</p> <p>I requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento (non oltre il 20% una tantum della SIp esistente). E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare ed integrativa del reddito familiare con i seguenti limiti volumetrici e modalità d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● da mq. 1.000,00 e fino a mq. 3.000,00 di superficie fondiaria: mc. 25 comprensivo di eventuale parte interrata; ● oltre i mq. 3.000,00 di superficie fondiaria: mc 50 comprensivo di eventuale parte interrata; ● <u>i materiali costruttivi dovranno essere improntati alla massima semplicità e congruenti all'ambiente in modo da integrarsi con esse. E' assolutamente vietato l'uso di murature in calcestruzzo o materiale ferroso o similare;</u> ● <u>l'uso dovrà essere improntato al servizio del fondo per il ricovero dell'attrezzatura;</u> ● <u>non sarà comunque possibile autorizzare</u>

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
<p>Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento la disposizione di cui sopra non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto d'affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.</p> <p>La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.</p> <p>E' sempre ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del PGT, limitatamente agli usi residenziali e ricettivi, quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente.</p> <p>Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di serre-tunnel, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno. Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale in grado di garantire il totale assorbimento di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili.</p> <p>Relativamente alle superfici già trasformate all'atto dell'adozione del PGT, dovranno uniformarsi alla norma entro e non oltre un anno dalla data di approvazione definitiva dello stesso. Qualora ciò non avvenisse, ricorrendo gli estremi di pericolo alluvionale e di incolumità pubblica, vi provvederà direttamente il Comune con recupero delle spese a carico del conduttore dei fondi</p> <p>Sono ammesse recinzioni funzionali agli edifici esistenti con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Fabbricati rurali: la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadro dall'edificio principale, con una distanza massima di mt. 10,00. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di mt. 1,50. ● Fabbricati non rurali: la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadro dall'edificio principale, con una distanza massima di mt. 200,00. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di mt. 1,50. <p>I fabbricati rurali denominati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CASCINA COLOMBERA • CASCINA RONCHI • CASCINA FACCANONI <p>data la loro storicità, l'impianto tipologico ed i materiali costruttivi usati dove vengono evidenziate le caratteristiche dell'architettura rurale montana, ogni</p>	<p style="text-align: center;"><u>l'allacciamento dell'accessorio ai servizi urbani (acqua, energia elettrica, gas metano ecc.).</u></p> <p>Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento la disposizione di cui sopra non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto d'affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.</p> <p>La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.</p> <p>E' sempre ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del PGT, limitatamente agli usi residenziali e ricettivi, quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente.</p> <p>Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di serre-tunnel, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno. Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale in grado di garantire il totale assorbimento di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili.</p> <p>Relativamente alle superfici già trasformate all'atto dell'adozione del PGT, dovranno uniformarsi alla norma entro e non oltre un anno dalla data di approvazione definitiva dello stesso. Qualora ciò non avvenisse, ricorrendo gli estremi di pericolo alluvionale e di incolumità pubblica, vi provvederà direttamente il Comune con recupero delle spese a carico del conduttore dei fondi</p> <p>Sono ammesse recinzioni funzionali agli edifici esistenti con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Fabbricati rurali: la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadro dall'edificio principale, con una distanza massima di mt. 10,00. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di mt. 1,50. ● Fabbricati non rurali: la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadro dall'edificio principale, con una distanza massima di mt. 20,00. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di mt. 1,50. <p>I fabbricati rurali denominati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CASCINA COLOMBERA • CASCINA RONCHI • CASCINA FACCANONI <p>data la loro storicità, l'impianto tipologico ed i materiali costruttivi usati dove vengono evidenziate le caratteristiche dell'architettura rurale montana, ogni</p>

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
<p>richiesta di intervento per qualsivoglia motivo, dovrà essere corredata dal parere della Commissione per il Paesaggio.</p> <p>Per quanto non citato nelle presenti norme tecniche valgono le ulteriori disposizioni di cui agli artt. da 59 a 62 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p style="text-align: center;">ART. 17 - Ambiti ad indirizzo agro-silvo-pastorale</p> <p>Gli ambiti ad indirizzo agro-silvo-pastorale sono quelle parti del territorio comunale che costituiscono adiacenze ambientale e paesaggistica agli ambiti agricoli da assoggettare a particolare tutela.</p> <p>In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuarne gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola e silvo-pastorale, di assicurare la fruibilità e la permanenza umana nei luoghi ai fini ambientali e paesistici.</p> <p>Gli ambiti del paesaggio rurale sono trattati dal PdR come elementi di naturale unità ecobiologica e paesistico/percettiva, connotati da un elevato valore culturale e paesistico pur necessitando di un recupero della stabilità ecologica e di un nuovo equilibrio fra ambiente naturale ed insediamenti urbani. In tali ambiti non potranno essere ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.</p> <p>Saranno consentiti interventi di nuovo impianto relativamente alle sole attrezzature seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● attrezzature finalizzate all'attività agricola, ● attrezzature all'aperto per il ristoro, la ricreazione, lo sport, la sosta, l'informazione didattica, ● opere necessarie alla sistemazione naturale ed alla predisposizione all'uso agricolo/colturale dei terreni, ● opere tecnologiche ed infrastrutture come i servizi canalizzati, le opere di sostegno delle sponde dei corsi d'acqua, le sistemazioni dei percorsi carrali e pedonali esistenti, le opere di distribuzione della energia elettrica e dell'acqua potabile, ecc. <p>Tali opere dovranno comunque rispettare i requisiti del corretto e coerente inserimento nell'ambiente circostante,</p>	<p>richiesta di intervento per qualsivoglia motivo, dovrà essere corredata dal parere della Commissione per il Paesaggio.</p> <p>Per quanto non citato nelle presenti norme tecniche valgono le ulteriori disposizioni di cui agli artt. da 59 a 62 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p><u>L'area contornata da linea tratteggiata di colore giallo che il Documento di Piano, in conformità al PTCP, individua come ambito di trasformazione per attività ricettive, fino alla presentazione del Programma Integrato d'Intervento di iniziativa pubblica, avrà la destinazione agricola e sarà sottoposta alla normativa del presente articolo delle Norme Tecniche.</u></p> <p style="text-align: center;">ART. 17 - Ambiti ad indirizzo agro-silvo-pastorale</p> <p>Gli ambiti ad indirizzo agro-silvo-pastorale sono quelle parti del territorio comunale che costituiscono adiacenze ambientale e paesaggistica agli ambiti agricoli da assoggettare a particolare tutela.</p> <p>In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuarne gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola e silvo-pastorale, di assicurare la fruibilità e la permanenza umana nei luoghi ai fini ambientali e paesistici.</p> <p>Gli ambiti del paesaggio rurale sono trattati dal PdR come elementi di naturale unità ecobiologica e paesistico/percettiva, connotati da un elevato valore culturale e paesistico pur necessitando di un recupero della stabilità ecologica e di un nuovo equilibrio fra ambiente naturale ed insediamenti urbani. In tali ambiti non potranno essere ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.</p> <p>Saranno consentiti interventi di nuovo impianto relativamente alle sole attrezzature seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● attrezzature finalizzate all'attività agricola, ● attrezzature all'aperto per il ristoro, la ricreazione, lo sport, la sosta, l'informazione didattica, ● opere necessarie alla sistemazione naturale ed alla predisposizione all'uso agricolo/colturale dei terreni, ● opere tecnologiche ed infrastrutture come i servizi canalizzati, le opere di sostegno delle sponde dei corsi d'acqua, le sistemazioni dei percorsi carrali e pedonali esistenti, le opere di distribuzione della energia elettrica e dell'acqua potabile, ecc. <p>Tali opere dovranno comunque rispettare i requisiti del corretto e coerente inserimento nell'ambiente circostante,</p>

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
<p>finalizzato al miglioramento delle condizioni paesistiche, sia per le loro caratteristiche edilizie e di scelta ed uso dei materiali, sia per le modalità del loro inserimento ed utilizzazione.</p> <p>In questi ambiti sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.</p> <p>E' compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione, ma sempre nel rispetto degli indirizzi di tutela ambientale e paesistica.</p> <p>Dovranno inoltre essere limitati i trattamenti delle colture agrarie che implicano un uso continuativo di sostanze inquinanti dell'acqua e del suolo.</p> <p>Sono inoltre dettate le seguenti regole specifiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nelle zone boschive gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco anche attraverso limitazioni di uso e percorrenza dell'area e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto. Per quanto concerne le essenze estranee alla vegetazione autoctona, l'indirizzo è di procedere a favorire la colonizzazione e la ripresa graduale della vegetazione spontanea autoctona. Possono essere realizzati nuovi impianti a bosco, soprattutto nelle zone limitrofe a boschi esistenti. I nuovi impianti dovranno essere boschi misti, con impianto irregolare e specie autoctone. 2. Nelle aree a conduzione agricola l'indirizzo è quello di incrementare la realizzazione delle siepi miste lungo i confini ed i percorsi ed a separazione delle diverse colture sostituendole gradualmente alle esistenti recinzioni. Nelle aree a conduzione agricola è prescritta la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo e dei corsi d'acqua naturali ed artificiali. 3. I corsi d'acqua e tutte le strutture atte a favorire l'assorbimento ed il corretto deflusso delle acque meteoriche (canalette ai bordi dei percorsi, canalette trasversali taglia acqua, raccordi tra linee di impluvio, ecc.) devono 	<p>finalizzato al miglioramento delle condizioni paesistiche, sia per le loro caratteristiche edilizie e di scelta ed uso dei materiali, sia per le modalità del loro inserimento ed utilizzazione.</p> <p>In questi ambiti sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.</p> <p>E' compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione, ma sempre nel rispetto degli indirizzi di tutela ambientale e paesistica.</p> <p>Dovranno inoltre essere limitati i trattamenti delle colture agrarie che implicano un uso continuativo di sostanze inquinanti dell'acqua e del suolo.</p> <p>Sono inoltre dettate le seguenti regole specifiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nelle zone boschive gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco anche attraverso limitazioni di uso e percorrenza dell'area e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto. Per quanto concerne le essenze estranee alla vegetazione autoctona, l'indirizzo è di procedere a favorire la colonizzazione e la ripresa graduale della vegetazione spontanea autoctona. Possono essere realizzati nuovi impianti a bosco, soprattutto nelle zone limitrofe a boschi esistenti. I nuovi impianti dovranno essere boschi misti, con impianto irregolare e specie autoctone. 2. Nelle aree a conduzione agricola l'indirizzo è quello di incrementare la realizzazione delle siepi miste lungo i confini ed i percorsi ed a separazione delle diverse colture sostituendole gradualmente alle esistenti recinzioni. Nelle aree a conduzione agricola è prescritta la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo e dei corsi d'acqua naturali ed artificiali. 3. I corsi d'acqua e tutte le strutture atte a favorire l'assorbimento ed il corretto deflusso delle acque meteoriche (canalette ai bordi dei percorsi, canalette trasversali taglia acqua, raccordi tra linee di impluvio, ecc.) devono

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
<p>essere costantemente mantenute efficienti, pulite e, ove necessario, rinaturalizzate.</p> <p>4. E' prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti (sentieri e percorsi).</p> <p>5. I roccoli ed il loro spazio di pertinenza devono essere tutelati come elementi di rilevante interesse paesistico ed ambientale. Dovrà essere evitato l'abbattimento delle strutture arboree ed arbustive che costituiscono il roccolo e quelle che ne definiscono lo spazio circostante (radura erbosa, margine di arbusti, bosco). Dovrà altresì essere evitata la trasformazione d'uso e dei caratteri tipologici e costruttivi del roccolo, nonché la trasformazione dei percorsi d'accesso e della forma dei margini interni consolidati.</p> <p>6. Cascinali e fabbricati rurali isolati e relative aree di pertinenza esistenti sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato. Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante. E' prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento, la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di margine. Per tutti tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. E' ammesso l'intervento frazionato per parti, con esclusione della ristrutturazione edilizia, che dovrà invece riguardare l'edificio nella sua complessità. Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali del nucleo originario considerato nella sua complessità (tipologia, particolari e materiali costruttivi, elementi dell'ambiente piantumato e di arredo esterno). Per tutti gli edifici e le tipologie d'intervento valgono inoltre i seguenti indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo. ○ Deve essere evitata l'interruzione dei percorsi e dei corsi d'acqua esistenti e connessi alla fruizione delle rurali. ○ Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali 	<p>essere costantemente mantenute efficienti, pulite e, ove necessario, rinaturalizzate.</p> <p>4. E' prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti (sentieri e percorsi).</p> <p>5. I roccoli ed il loro spazio di pertinenza devono essere tutelati come elementi di rilevante interesse paesistico ed ambientale. Dovrà essere evitato l'abbattimento delle strutture arboree ed arbustive che costituiscono il roccolo e quelle che ne definiscono lo spazio circostante (radura erbosa, margine di arbusti, bosco). Dovrà altresì essere evitata la trasformazione d'uso e dei caratteri tipologici e costruttivi del roccolo, nonché la trasformazione dei percorsi d'accesso e della forma dei margini interni consolidati.</p> <p>6. Cascinali e fabbricati rurali isolati e relative aree di pertinenza esistenti sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato. Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante. E' prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento, la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di margine. Per tutti tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. E' ammesso l'intervento frazionato per parti, con esclusione della ristrutturazione edilizia, che dovrà invece riguardare l'edificio nella sua complessità. Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali del nucleo originario considerato nella sua complessità (tipologia, particolari e materiali costruttivi, elementi dell'ambiente piantumato e di arredo esterno). Per tutti gli edifici e le tipologie d'intervento valgono inoltre i seguenti indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo. ○ Deve essere evitata l'interruzione dei percorsi e dei corsi d'acqua esistenti e connessi alla fruizione delle rurali. ○ Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
<p>meteoriche nelle impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Non sono ammessi aumenti di volumetria tranne che, in misura non superiore al 20% del volume esistente, per l'inserimento di volumi ed impianti tecnici. ○ E' sempre ammesso l'incremento della SLP all'interno dei volumi esistenti. ○ E' ammesso l'intervento frazionato con le modalità previste per l'intervento di risanamento/restauro. ○ E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti a fini residenziali, anche in aumento della SLP esistente, secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.. ○ E' fatto obbligo di abbattimento delle superfettazione contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo. ○ E' sempre consentita la trasformazione d'uso, limitatamente alle destinazioni ammesse ed alle modalità previste per gli ambiti residenziali, nonché alle destinazione pubbliche o di uso pubblico. ○ I tetti devono essere a falde. ○ La loro pendenza e la copertura dovranno essere conformi a quelle tradizionali della zona. La copertura dovrà comunque essere in coppi o tegole rosse. ○ Di regola, non è permessa la posa di avvolgibili, salvo che le caratteristiche architettoniche dell'edificio li rendano elementi coerenti ed indispensabili. ○ Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e le canne fumarie, vanno tinteggiati. E' vietato l'uso dei sovraintonaci plastici (graffiati in genere). ○ I colori dovranno essere compresi nella gamma dei grigi e delle terre, dal giallo di Siena all'ocra. ○ In caso di giustificate e motivate ragioni, il responsabile dell'area tecnica comunale potrà valutare e decidere in merito all'utilizzo di colori diversi da quelli sopra indicati. ○ Dovrà comunque sempre essere valutato l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. ○ Non è ammessa l'applicazione di figurazioni, scritte, insegne ed altri elementi di richiamo pubblicitario che deturpino l'aspetto estetico degli edifici e 	<p>meteoriche nelle impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Non sono ammessi aumenti di volumetria tranne che, in misura non superiore al 20% del volume esistente, per l'inserimento di volumi ed impianti tecnici. ○ E' sempre ammesso l'incremento della SLP all'interno dei volumi esistenti. ○ E' ammesso l'intervento frazionato con le modalità previste per l'intervento di risanamento/restauro. ○ E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti a fini residenziali, anche in aumento della SLP esistente, secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.. ○ E' fatto obbligo di abbattimento delle superfettazione contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo. ○ E' sempre consentita la trasformazione d'uso, limitatamente alle destinazioni ammesse ed alle modalità previste per gli ambiti residenziali, nonché alle destinazione pubbliche o di uso pubblico. ○ I tetti devono essere a falde. ○ La loro pendenza e la copertura dovranno essere conformi a quelle tradizionali della zona. La copertura dovrà comunque essere in coppi o tegole rosse. ○ Di regola, non è permessa la posa di avvolgibili, salvo che le caratteristiche architettoniche dell'edificio li rendano elementi coerenti ed indispensabili. ○ Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e le canne fumarie, vanno tinteggiati. E' vietato l'uso dei sovraintonaci plastici (graffiati in genere). ○ I colori dovranno essere compresi nella gamma dei grigi e delle terre, dal giallo di Siena all'ocra. ○ In caso di giustificate e motivate ragioni, il responsabile dell'area tecnica comunale potrà valutare e decidere in merito all'utilizzo di colori diversi da quelli sopra indicati. ○ Dovrà comunque sempre essere valutato l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. ○ Non è ammessa l'applicazione di figurazioni, scritte, insegne ed altri elementi di richiamo pubblicitario che deturpino l'aspetto estetico degli edifici e

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
<p>dell'ambiente circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le strade e gli altri percorsi (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario. ○ Le aree scoperte pubbliche e private di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta zincata. ○ L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70. ○ La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative, per dar modo alla Commissione Edilizia o Paesaggistica Comunale di prescrivere la soluzione più idonea. <p>1. Elaborati di progetto</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ogni progetto di intervento deve essere redatto con rappresentazione di piante, sezioni e prospetti alla scala 1:50. ○ Deve inoltre essere corredato di rilievo particolareggiato dello stato di fatto alla scala 1:50 (piante, sezioni, prospetti) e di fotografie a colori dell'edificio, dei fabbricati contermini, delle circostanti e di pertinenza. ○ Deve inoltre essere prodotta idonea rilevazione grafica dell'area sulla quale ricade l'edificio, alla scala 1:200, con indicazione e descrizione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni esterne, delle sistemazioni a giardino, dei materiali o particolari di pregio preesistenti. ○ La Commissione Edilizia o Paesistica comunale potrà comunque richiedere ogni altra integrazione descrittivo/documentale idonea a far meglio comprendere l'entità dell'intervento, il rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, l'impatto delle sistemazioni o trasformazioni richieste sul nucleo originario, sulle contermini, 	<p>dell'ambiente circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le strade e gli altri percorsi (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario. ○ Le aree scoperte pubbliche e private di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e <u>staccionate</u> in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta zincata. ○ L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70. ○ La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative, per dar modo alla Commissione Edilizia o Paesaggistica Comunale di prescrivere la soluzione più idonea. <p>1. Elaborati di progetto</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ogni progetto di intervento deve essere redatto con rappresentazione di piante, sezioni e prospetti alla scala 1:50. ○ Deve inoltre essere corredato di rilievo particolareggiato dello stato di fatto alla scala 1:50 (piante, sezioni, prospetti) e di fotografie a colori dell'edificio, dei fabbricati contermini, delle circostanti e di pertinenza. ○ Deve inoltre essere prodotta idonea rilevazione grafica dell'area sulla quale ricade l'edificio, alla scala 1:200, con indicazione e descrizione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni esterne, delle sistemazioni a giardino, dei materiali o particolari di pregio preesistenti. ○ La Commissione Edilizia o Paesistica comunale potrà comunque richiedere ogni altra integrazione descrittivo/documentale idonea a far meglio comprendere l'entità dell'intervento, il rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, l'impatto delle sistemazioni o trasformazioni richieste sul nucleo originario, sulle contermini,

ARTICOLI VIGENTI	ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE
sull'ambiente circostante, sulle infrastrutture urbanizzative e di mobilità.	sull'ambiente circostante, sulle infrastrutture urbanizzative e di mobilità.