

# COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON

Provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANO DELLE REGOLE

all. **A20**

titolo **Relazione**

data 1 ottobre 2009

agg.

- A** progetto urbanistico
- B** studio socio economico
- C** studio paesaggistico
- D** studio geologico
- E** Valutazione Ambientale Strategica
- F** piano urbano del traffico
- G** P.U.G.S.S.
- H** Studi ecologici e ambientali

arch. Marco Tomasi  
dott. Natale Carra  
arch. Raffaello Cattaneo  
dott. Fabio Plebani  
arch. Luca della Mea  
Centro Studi Traffico  
ing. Paola Morganti  
Consulenze Ambientali

## **IL PIANO DELLE REGOLE**

### **RELAZIONE**

Il Piano delle regole articola il territorio comunale nel sistema insediativo e nel sistema ambientale.

Il sistema insediativo si colloca all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato ed è distinto nelle seguenti zone:

- zona R1: centri e nuclei storici
- zona R2: residenziali
- zona R3: residenziali
- zona R4: residenziali
- zona R5: piani attuativi residenziali vigenti
- zona P1: produttiva esistente
- zona P2: produttiva in piani attuativi vigenti
- zona C1: commerciale
- zona C2: commerciale
- zona PA1: produttiva agroalimentare
- zona PA2: produttiva agroalimentare in piani attuativi vigenti

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole di pianura
- zona A2: aree agricole di collina
- zona A3: aree boscate
- zona A4: aree di rispetto
- zona A5: aree verdi di mitigazione ambientale.

#### **I centri e nuclei storici**

I centri ed i nuclei storici sono stati definiti sulla base dei catasti storici (1853) e della IGM prima levata (1889) includendo le aree libere di contorno.

Sono stati individuati quattro nuclei storici:

- San Paolo (Buzzzone) che occupa un'area di mq 34.840
- Il Monastero che occupa un'area di mq 30.440
- Bettola formato da due complessi rispettivamente di mq 8.340 (est) e di mq 6.570 (ovest)
- Portico che occupa un'area di mq 9.935.

Le previsioni di piano per i centri storici sono contenute nella tavola A23 in scala 1:1.000.

Agli edifici all'interno dei centri e nuclei storici sono stati assegnati dei gradi d'intervento (da I a V) in ragione delle loro qualità storico artistiche:

- il grado I è finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni con il mantenimento delle parti interne significative e del contesto;

- il grado II E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture;
- il grado III è finalizzato al mantenimento dell'impianto urbanistico e riguarda edifici notevolmente trasformati e/o ricostruiti in tutto o in parte che mantengono però la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico: per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza e volumetria esistenti;
- il grado IV riguarda edifici recenti e non coerenti con l'impianto urbanistico: per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione totale o parziale entro i limiti di altezza e volumetria esistenti con ammessa modifica della giacitura;
- il grado V è finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

### **Zone R2, R3, R4: residenziali esistenti**

Il piano classifica, in ragione della loro collocazione e della densità edificatoria, le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2, R3 ed R4.

La zona R2 a minore densità (0,25 mq per mq di SLP) si colloca in ambito collinare (a monte di via Caravaggio – via San Benedetto) e prevede un'altezza di m 6,50.

La zona R3 con densità di 0,30 mq per mq di SLP si colloca tra il citato allineamento via Caravaggio – via San Benedetto e via Nazionale e prevede un'altezza di m 8,50.

La zona R4 si colloca fra la via Nazionale e l'allineamento della via Moro e prevede una densità di 0,35 mq per mq con un'altezza di m 10,50.

In tali zone tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati con destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione di conferma la SLP esistente.

Nelle zone R2, R3 ed R4 possono essere utilizzati i diritti edificatori derivanti dalla cessione di aree destinate a servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria sono elevabili del 10%.

Nelle sole zone R3 e R4 è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti in deroga all'altezza massima di zona fermo con un limite di traslazione verso l'alto della copertura di cm 0,50 rispetto all'altezza esistente.

### **Piani attuativi residenziali vigenti**

Il piano conferma i piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT.

Per tali aree si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

### **Gli interventi specifici**

All'interno degli ambiti di tessuto urbano consolidato il Piano delle regole individua 15 aree oggetto di interventi specifici da attuarsi tramite piano attuativo o permesso di

costruire convenzionato: in tali aree l'intervento edificatorio è collegato alla realizzazione di servizi ed infrastrutture e/o al miglioramento ambientale dell'area.

L'intervento specifico 1, a nord della via Nazionale, ha una superficie territoriale di mq 11.871, destinazioni d'uso commerciale riservato esclusivamente ad attività florovivaistiche, attrezzature per giardinaggio, arredo ed attrezzature degli spazi aperti, bricolage. E' ammessa una SLP totale di mq 2.500 con un'altezza di m 6,50 a cui si aggiungono mq 2.500 per serre. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico da localizzare di mq 2.500.

L'intervento specifico 2, con una superficie territoriale di mq 7.313, si colloca a sud della via Nazionale e riguarda un'attività alberghiera esistente per la quale si prevede un ampliamento e/o sopralzo di mq 600 di SLP con altezza massima di m 10,50.

E' previsto un parcheggio pubblico di mq 1.000 comprensivi del parcheggio esistente di cui è ammessa la rilocalizzazione; è a carico dell'operatore anche la sistemazione dell'intersezione di via Nazionale con le vie Cavallina e Camozzi.

L'intervento specifico 3 è all'interno del nucleo storico del Monastero e interessa la corte agricola del complesso, ha una superficie territoriale di 3.148 mq, e prevede la realizzazione di un unico fabbricato con allineamento obbligatorio sul lato est in modo da mantenere libera la corte. Il fabbricato è destinato ad autorimesse ed accessori della residenza da realizzarsi previa demolizione dei fabbricati esistenti ed il riordino generale delle aree libere; è ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee sotto la corte.

L'intervento n. 4 riguarda il nucleo storico di Bettole Nord, ha una superficie territoriale di mq 6.572 ed oltre al recupero del complesso storico secondo le modalità stabilite dal piano prevede l'inserimento di un nuovo fabbricato di mq 1.000 di SLP destinati a residenza e collocati in un unico fabbricato con allineamento obbligatorio sul lato nord. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico non localizzato di 250 mq.

L'intervento specifico 5 riguarda la piazza Cortesi, area di proprietà comunale di mq 5.765 attualmente utilizzata come spazio pubblico pavimentato e parcheggi; è prevista la realizzazione di un nuovo fabbricato di mq 2.000 di SLP con un'altezza di m 10,50, destinato a residenza e la riqualificazione della piazza che interesserà un'area di circa 3.600 mq.

L'intervento specifico n. 6 interessa un'area di mq 4.545 compresa fra la via Nazionale, la via Giovanni XXIII, la via Medaglie d'Oro e la via Compagnoni in buona parte già occupata da un fabbricato con destinazione commerciale (concessionaria di auto): è previsto un nuovo fabbricato e/o l'ampliamento dell'esistente per una SLP aggiuntiva di mq 1.500 di cui massimo mq 500 con destinazione residenziale e la parte rimanete con destinazione commerciale. E' prevista la realizzazione di mq 500 di parcheggi pubblici da localizzare.

L'intervento specifico 7 riguarda un'area produttiva di mq 7.611 collocata lungo il corso del torrente Seniga e già occupata da fabbricati dei quali si prevede la ricostruzione (superficie coperta di mq 3.000) in posizione arretrata rispetto al corso d'acqua verso il quale dovrà essere realizzata una barriera alberata; è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico da localizzare di mq 500.

L'intervento n. 8 riguarda un'area di mq 7.672 di proprietà comunale destinata a residenza con una capacità edificatoria di mq 2.700 di SLP e con un'altezza di m 8,50.

L'area è finalizzata alla permuta con il complesso della ex Filanda (area 8\*), di proprietà privata, dove il Piano dei servizi colloca il nuovo municipio; oltre alla permuta è prevista la corresponsione di uno standard qualitativo economico di € 500.000,00 destinato alla realizzazione di opere pubbliche e la realizzazione di un parcheggio pubblico da localizzare di 2.000 mq.

L'intervento specifico n. 9 riguarda un'area di mq 4.317 posta lungo la via Nazionale e destinata a commercio con possibilità di collocare una media struttura di vendita; è prevista una capacità edificatoria di 2.500 mq di SLP con la realizzazione di un parcheggio pubblico di 1.200 mq e di una barriera alberata verso lo Zerra.

L'intervento n. 10 riguarda un'area libera di mq 5.259 posta a nord della via Nazionale, angolo via Matalone, destinata a residenza con capacità edificatoria di mq 1.580 di SLP e con prevista la realizzazione di parcheggi pubblici da localizzare per complessivi mq 1.504.

L'intervento specifico n. 11 riguarda un'area di mq 7.033 posta in via Nazionale, angolo via delle Piante, con destinazione residenziale dove è prevista una capacità edificatoria di mq 2.000 di SLP di cui mq 800 destinati ad edilizia convenzionata. Sono previsti un parcheggio pubblico da localizzare mq 1.300 ed un'area localizzata di mq 63° destinata a verde pubblico..

L'intervento specifico n. 12 riguarda un'area di mq 6.675 posta a sud della via Nazionale, angolo via Manzoni già interessata da un piano attuativo (C1/5 previsto del PRG vigente) giunto a scadenza del quale sono state realizzate le urbanizzazioni previste ma non è stata completata l'edificazione. L'intervento conferma sostanzialmente l'edificabilità già prevista e prevede la realizzazione di un'area di mq 856 a verde pubblico lungo il corso del Seniga.

L'intervento specifico 13 riguarda un'area di mq 3.678 posta sulla rotatoria via Nazionale, via Sarnico; l'area è già edificata e si prevede una capacità edificatoria di mq 2.000 di SLP con destinazione alberghiero terziaria e con la realizzazione di mq 1.500 di parcheggi da localizzare.

L'intervento specifico 14 è posta lungo la via Nazionale in confine con Albano S. Alessandro in prossimità del corso dello Zerra, ha una superficie di mq 10.391 (per la maggior parte posti in area verde di rispetto in quanto inedificabili per ragioni idrogeologiche). L'area ha una capacità edificatoria di mq 2.300 di SLP

(che riprende la previsione del PRG vigente) con destinazione commerciale con ammessa la conferma, anche con rilocalizzazione, del distributore di carburante esistente. E' prevista la realizzazione di parcheggi pubblici da localizzare mq 750 e la formazione di barriera alberata lungo lo Zerra.

L'intervento specifico 15 riguarda un'area agricola posta all'esterno degli ambiti urbani consolidati e prevede la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'azienda agricola con la rimozione di attrezzature ed infrastrutture esistenti ad eccezione del fabbricato principale che viene confermato e la possibilità di realizzare due nuove strutture costituite da un fabbricato di mq 150 di SLP mq 150 completamente interrato destinato ad attrezzature agricole e di un unico fabbricato di SLP mq 80 di nuova costruzione fuori terra destinata ad attrezzature agricole e/o agriturismo oltre a mq 150 di SLP completamente interrati destinati ad attrezzature agricole completamente interrate.

### **Le attività produttive esistenti**

La forte presenza di attività produttive costituisce uno dei punti di forza del territorio di San Paolo d'Argon. Il piano conferma questa presenza garantendo alle attività insediate la possibilità di rispondere alle esigenze di rinnovamento attraverso la semplificazione normativa che prevede unicamente due parametri di riferimento: la superficie coperta e l'altezza riferita al punto più alto del tetto.

### **Le attività agroalimentari**

La presenza delle attività agroalimentari caratterizza il territorio comunale e incide sull'assetto delle aree agricole di pianura caratterizzate dalla diffusa presenza di serre per l'orticoltura.

Il piano individua le aree con attività produttive agroalimentari esistenti confermando tale destinazione. In particolare viene confermato il piano attuativo vigente (CRA 1) integrando le previsioni in ragione della situazione attuale che vede la necessità di ricostruire buona parte dell'insediamento. Si prevede pertanto che variazioni dell'assetto plani volumetrico e del perimetro vigenti dovranno essere accompagnati da progetto plani volumetrico e dall'integrazione della convenzione vigente. Inoltre in caso di variante è obbligatoria la demolizione del fabbricato residenziale esistente intercluso ed è ammessa la realizzazione di mq 1.500 di SLP, in aggiunta a quanto previsto dal CRA vigente, con destinazione terziaria, ricettiva, alberghiera.

Nel progetto di variante dovrà essere definito, in base ad accordi con la Provincia e la TEB, il tracciato della tramvia prevista dal PTCP.

### **Le attività commerciali**

Il Piano delle regole conferma sostanzialmente le previsioni del PRG vigente che riprendeva quanto indicato dal Piano di Localizzazione delle medie strutture di vendita approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 11 del 22 giugno 2005 confermando le attività commerciali già presenti lungo la via Nazionale e lungo la via Bergamo.

Le strutture di vicinato sono invece collocabili sia nella zona residenziale che in quella produttiva e terziaria.

Il piano inoltre individua specifiche aree con destinazione commerciale e produttiva (zona C2) sulle quali oltre a potersi collocare le medie strutture di vendita (MSV con

superficie di vendita non superiore a mq 1.500) sono ammesse anche le destinazioni d'uso previste per la funzione attività produttiva.

### **I piani attuativi vigenti**

Il Piano delle regole prende atto confermandoli dei piani attuativi residenziali e produttivi vigenti.

Inoltre i contenuti dell'Accordo di programma del Monastero Benedettino mantengono la loro efficacia per tutta la durata dell'accordo di programma e, qualora in contrasto con le disposizioni del PGT, prevalgono su di esso.

Si conferma il Programma Integrato d'intervento "Casotto" approvato dal Consiglio comunale il 3 ottobre 2005 con delib. 23 e pubblicato sul BURL n. 42 del 19 ottobre 2005: per esso si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

### **Gli edifici isolati di valore storico e architettonico**

Il piano individua con specifico segno grafico ed identifica con numero gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri e dei nuclei storici. L'individuazione di tali edifici riprende i rilievi eseguiti per la variante al PRG redatta nel 2001 relativa a l'"Inventario degli immobili e dei siti costituenti beni culturali o ambientali" aggiornandola sulla base degli interventi edilizi nel frattempo intrapresi ed adattando le modalità d'intervento alla nuova definizione dei gradi d'intervento prevista all'articolo 9 delle NTA del Piano delle regole. La numerazione degli edifici non è stata modificata rispetto alla schedatura eseguita nel 2001 ma taluni numeri sono stati soppressi in quanto, a seguito della ridefinizione dei centri e dei nuclei storici, alcuni edifici, allora considerati isolati, ora ricadono in detti centri e nuclei.

L'allegato A alle NTA del Piano delle regole riporta i gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni specifiche. La destinazione d'uso di detti immobili è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono; per gli edifici nel sistema ambientale, salvo diversa specificazione, sono ammesse le destinazioni residenziali ed agricola.

### **Le aree di interesse archeologico**

Le aree di interesse archeologico di tipo areale o puntuale sono individuate sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: in tale aree ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di modesta entità, è subordinato alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

### **Le aree a tutela di beni storico culturali**

Il piano individua con apposito perimetro le aree a tutela di beni storico culturali che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità.

La principale area di tutela individuata riguarda l'area collinare a monte del complesso del Monastero Benedettino e comprende i fabbricati rurali del Casotto: tale area fortemente caratterizzata dal punto di vista del paesaggio agrario ed è fortemente connessa all'immagine consolidata ed alla originaria funzione rurale del complesso Monastero con il quale costituisce un'unità storica, culturale e paesistica inscindibile.

Vengono inoltre individuate, sulla base di indicazioni da tempo espresse dalla Soprintendenza due aree di tutela attorno alle chiese di S. Pietro delle Passere e di S. Lorenzo.

Tali aree sono inedificabili; sono inoltre vietate la realizzazione di nuove strade, di piazzali e le significative modifiche della morfologia del terreno.

### **Gli ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti**

Il Piano delle regole esclude dall'applicazione delle norme regionali sul recupero dei sottotetti i seguenti ambiti ed immobili:

- i centri e nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e architettonico;
- gli ambiti di cui agli interventi specifici;
- gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano;
- gli edifici non individuati con la lettera R nel sistema ambientale.

### **Il sistema ambientale**

Il sistema ambientale è articolato nelle seguenti zone:

Il sistema ambientale assume un particolare valore in contesti fortemente antropizzati, con consistente consumo del suolo e con forte pressione insediativa e pertanto il Piano delle regole ha come obiettivo prioritariamente la tutela:

- la collina e le aree boscate sono in buona parte comprese nel sistema di tutela del nel PLIS che riconosce ad esse una valenza sovracomunale identificandole come una riserva di naturalità;
- la zona agricola pedecollinare è particolarmente sensibile per la sua conformazione, per la presenza di edifici sparsi e per le pressioni insediative che in essa si manifestano;
- le aree agricole di pianura sono ormai ridotte nella loro estensione e frammentate da edifici isolati e sono oggetto di pratiche culturali intensive (serre) e di attività agroalimentari che mutano l'assetto del paesaggio agrario.

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole di pianura prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica e con finalità di protezione e conservazione
- zona A2: aree agricole di collina caratterizzate dalla presenza di colture specializzate, dalla conformazione del paesaggio agrario, dalla valenza paesaggistica a scala territoriale quale primo baluardo collinare aperto verso la pianura ed infine dal interesse storico in quanto legate alla storia del Monastero e del quale costituiscono fondale paesaggistico
- zona A3: aree boscate, ricadenti all'interno del PLIS, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A4: aree di rispetto e di valore ecologico ambientale costituite prevalentemente da aree naturali e comprendenti le aree verdi residuali o di margine, i giardini privati e le pertinenze prevalentemente a verde di fabbricati aventi funzione di separazione tra le zone e/o di corridoi naturali e/o di salvaguardia idrogeologica;
- zona A5: aree verdi di mitigazione ambientale costituite da barriere alberate di nuova formazione o da potenziare, con funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della salute; tali aree sono destinate esclusivamente alla piantumazione con alberi d'alto fusto, arbusti e siepi.

Per il sistema ambientale il Piano delle regole stabilisce una serie di prescrizioni ed indicazioni finalizzate alla tutela delle diverse componenti del paesaggio agrario e che prevedono:

- la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri e dei percorsi ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale;
- la tutela dei sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico ed eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione;
- la tutela dei manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) che sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.
- la regolamentazione delle recinzioni, che, ad esclusione di casi particolari, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento o con steccati in legno ed essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che caratterizzano il paesaggio;
- il divieto alla realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

Il piano individua nelle diverse zone del sistema ambientale gli edifici esistenti a destinazione residenziale consentendone l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 6,50 e nella misura del 10% della SLP esistente e comunque non superiore a 30 mq di SLP per ciascun edificio. Per gli edifici non soggetti a tutela per ragioni storico architettoniche sono ammessi tutti gli interventi compresa la demolizione e ricostruzione: in caso di demolizione ricostruzione è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato. Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona con una traslazione verso l'alto della copertura che non potrà eccedere di 50 cm rispetto all'altezza esistente.

Per gli edifici con destinazione agro silvo pastorale esistenti è ammesso, indipendentemente dai parametri edificatori di zona, l'ampliamento in misura non superiore al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 20 di SLP.

Per tutti gli altri edifici nelle zone E, esistenti e che non fanno parte di aziende agricole attive è ammessa la destinazione a residenza subordinata ad atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.); la piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti

ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti; il mantenimento o il ripristino su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti.

Per tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale è comunque ammessa la destinazione ad attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo nonché a residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti.

La nuova edificazione nel sistema ambientale è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai conduttori del fondo con le caratteristiche stabilite dalla legge.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente.

Il Piano delle regole, in considerazione delle caratteristiche delle diverse zone che partecipano al sistema ambientale, stabilisce, tenuto conto delle indicazioni del PTCP, specifici parametri edificatori e modalità d'intervento per la zona collinare e per la zona di pianura.

La zona collinare (A2) è classificata dal PTCP fra gli ambiti di particolare sensibilità in quanto presenta elementi fortemente percepibili dove si integrano valenze naturalistiche, agrarie ed insediative. Il sistema collinare caratterizza il territorio comunale e ne costituisce l'aspetto saliente dal punto di vista ambientale, paesaggistico e storico in quanto l'evoluzione del paesaggio agrario è strettamente legata alla storia del Monastero.

Nella zona collinare è presente un consistente patrimonio edilizio, costituito da una diffusa edificazione sparsa sia a carattere rurale (storica) che residenziale (recente).

La zona agricola di pianura (A1) corrisponde alle aree individuate dal vigente PTCP quali "Aree agricole con finalità di protezione e conservazioni" ricadenti entro gli "ambiti di conservazione di spazi liberi interurbani e di connessione" (articolo 65 delle NTA del PTCP): gli indirizzi del PTCP prevedono che i PGT per tali aree attuino una forte limitazione dell'occupazione dei suoli liberi anche nel caso di allocazione di strutture al servizio dell'agricoltura.

Entro i limiti massimi di edificabilità stabiliti dall'articolo 59 della Legge regionale 12/2005 per tutelare la funzione generale di contenimento dell'attività edilizia in aree agricole è demandata al PRG la definizione della disciplina edificatoria che deve tenere conto delle specificità dei siti, della dotazione edilizia già presente e del quadro territoriale delineato dal PTCP.

Il Piano delle regole stabilisce parametri edificatori contenuti rispetto ai limiti massimi di legge fissa disposizioni, finalizzate alla tutela della valenza paesistica del sistema ambientale e volta ad evitare la frammentazione delle aree agricole, che prevedono prioritariamente l'ampliamento degli edifici esistenti e/o in subordine per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici ed insediamenti esistenti.

Nella zona A2, al fine di tutelare la valenza paesaggistica dell'ambiente collinare, le attrezzature ed infrastrutture agricole di nuova costruzione dovranno essere collocate nel sottosuolo e/o dovranno essere dotate di copertura a verde ed essere conformate in modo da inserirsi nella morfologia del terreno e da minimizzarne la visibilità.

Al fine di tutelare l'effettivo uso agricolo dei fabbricati la normativa prevede la verifica dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola e della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale sottoscritto da tecnico abilitato che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciata solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di strutture di protezione delle colture (serre) sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, al collettamento ed alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

Le zone A3 (boschiva), A4 (di rispetto) ed A5 (barriere alberate) sono inedificabili ma computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere inerenti la conduzione del fondo.

Al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, il Piano prevede nelle zone A1 la possibilità, da parte di soggetti diversi dai conduttori dei fondi, di realizzare piccole strutture temporanee ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

Le strutture temporanee dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT anche se costituita da più mappali contigui con superficie totale non inferiore 3.000 mq;
- superficie coperta massima di mq 10;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura di m 3,50;

- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;
- la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;
- essere realizzate completamente in legno ed in conformità ai modelli che verranno definiti dall'Ufficio tecnico comunale;
- non dovranno essere allacciate ai pubblici servizi.

### **Gli impianti fotovoltaici**

Al fine di incentivare l'utilizzo di energie rinnovabili l'installazione di impianti di energia rinnovabile mediante fotovoltaico integrati sulla copertura di edifici o manufatti è ammessa in tutto il territorio comunale.




Gli impianti isolati (non integrati nelle coperture) con potenza non superiore a 20 kw possono essere realizzati in tutte le zone.

### **La guida d'intervento per l'edilizia storica e gli spazi aperti**

L'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del PGT dovrà integrare il Regolamento edilizio con la "Guida per l'intervento sull'edilizia storica e sugli spazi aperti" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi all'intervento sull'edilizia storica, sulle relative aree di pertinenza all'interno ed all'esterno dei centri e nuclei storici e sugli spazi aperti.

Fino all'entrata in vigore di detta Guida continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nel "Repertorio di indirizzi per l'intervento sull'edilizia storica e sugli spazi aperti" di cui al PRG vigente.

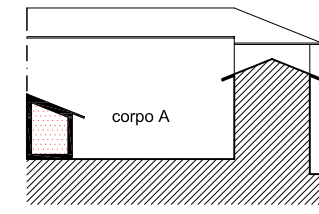
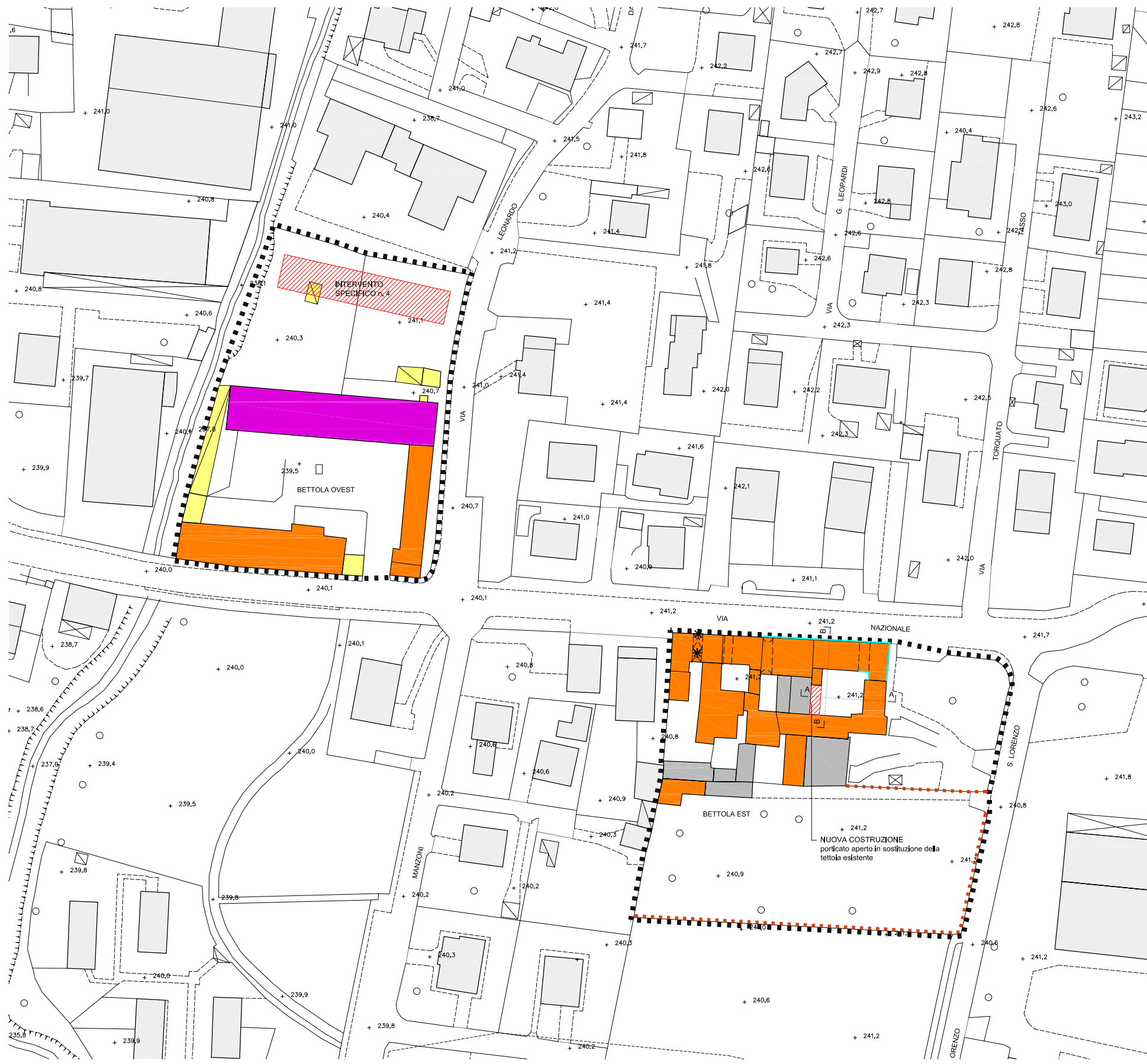


-  Ambiti del tessuto urbano consolidato
-  1 Interventi specifici (Piano delle regole)
-  Aree pubbliche con diritti edificatori









BETTOLA EST - sez. A-A

