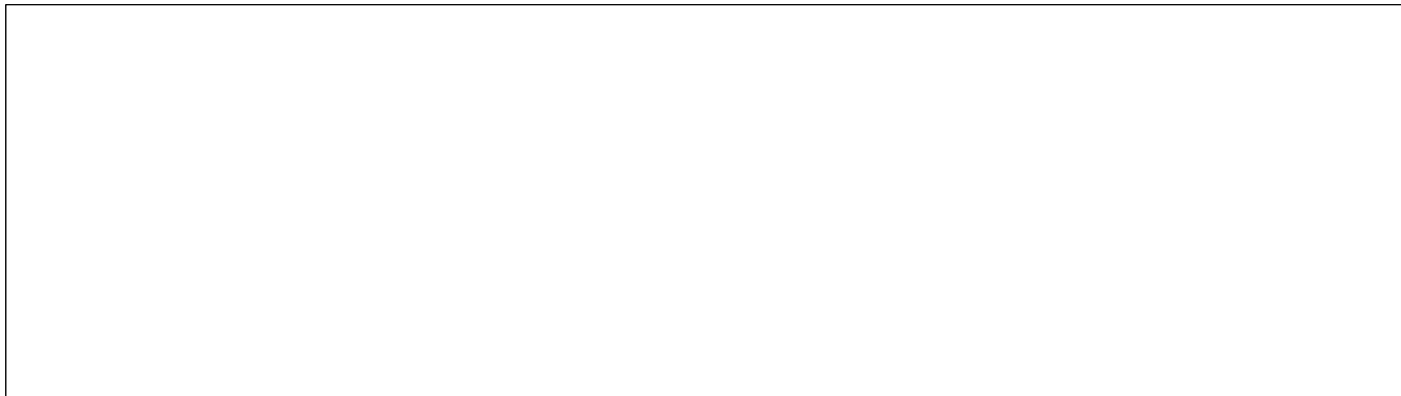


COMUNE DI GEROLA ALTA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PGT
2013

PIANO DELLE REGOLE

DATA: agosto 2013

AGG.:

SCALA:

TAVOLA: PdR.01

OGGETTO TAVOLA:
RELAZIONE

APPROVAZIONI:

DELIBERA DI ADOZIONE
N. DEL

DELIBERA DI APPROVAZIONE
N. DEL

PUBBLICAZIONE B.U.R.L.
N. DEL

PROGETTISTA:

Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI
Architetti P.P.C. - Sondrio - n. 276

Dott. Arch. MAXIMILIAN FATTARINA
Architetti P.P.C. - Sondrio - n. 216

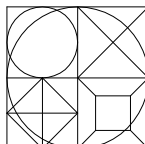
ESTENSORE VAS: MONTANA S.P.A MILANO
STUDIO GEO3 - SONDRIO

SFERA
ARCHITETTURA E INGEGNERIA
Progettazione Integrata

SEDE DI MORBEGNO
piazza Enea Mattei, 7
tel. 0342.61.08.53 - Fax 0342.61.44.58

SEDE DI SONDRIO
via donatori di sangue, 15
tel. 0342.21.39.20 - Fax 0342.21.84.56

SEDE LEGALE: via donatori di sangue, 15 - 23100 SONDRIO - C.F. e P.IVA 00762800142
INDIRIZZI WEB: www.sferaprogetti.it - mail.sfera@gmail.com



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Ingegneria - Architettura - Urbanistica
Dott. Ing. ATTILIO BALITRO
Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI
Via Fabiani N 45 23017 Morbegno (So)

Comune di GEROLA – Provincia di Sondrio
Piano delle Regole - Relazione

INDICE	
Pagina 2	Premessa
Pagina 2	Elenco delle Tavole
Pagina 3	Le norme Tecniche di attuazione – Funzionamento
Pagina 3	Il tessuto urbano:il centro storico di Gerola ed i nuclei di antica formazione, ambito urbano saturo e di completamento: <ul style="list-style-type: none">➤ Analisi della situazione attuale➤ Previsioni del Piano delle Regole per il tessuto urbano residenziale:➤ I nuclei di antica formazione, gli agglomerati ed edifici rurali sparsi➤ Il tessuto urbano residenziale saturo➤ Il tessuto urbano residenziale di completamento
Pagina 6	Il tessuto urbano ricettivo-commerciale
Pagina 6	Il sistema agricolo ed ambientale
Pagina 8	Le aree boscate
Pagina 8	Criteri per l'incentivazione, la perequazione ed il recupero abitativo dei sottotetti

PREMESSA

Il Piano delle Regole assume per il comune di GEROLA in ottemperanza alle indicazioni contenute nella Relazione del Documento di Piano, obiettivi di:

- tutela e sostenibilità ambientale;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, architettonico e delle risorse ambientali e paesaggistiche;
- compatibilità paesaggistica-ambientale degli interventi e la mitigazione degli impatti;
- contenimento del consumo di suolo, favorendo il recupero e la riqualificazione del costruito territoriale e limitando l'individuazione di aree di completamento prevedendole limitrofe a quelle già edificabili;
- aspetti quantitativi e qualitativi di sviluppo.

Il Piano delle Regole, rappresenta lo strumento operativo di riferimento atto a disciplinare il regime dei suoli in particolare per quanto concerne il tessuto urbano consolidato. Sulla base delle analisi relative alle caratteristiche ambientali, fisiche e morfologiche del territorio elabora i criteri di riferimento e/o prescrittivi per gli interventi siano essi integrativi o sostitutivi del tessuto urbano esistente, con particolare puntualizzazione per le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione, già assogettati a specifici piani di Recupero, ai fini della valorizzazione dell'antico costruito territoriale.

Recependo le indicazioni del Documento di Piano, nonché in conformità e mediante elaborati grafici e normativi, il Piano delle Regole, in raccordo con il Piano dei recepimenti del PTCP per le previsioni dello stesso aventi efficacia prescrittiva e prevalente, disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione delle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione, oggetto di definizione e prescrizione normativa dettate direttamente dal Documento di Piano.

Elenco degli elaborati del Piano delle Regole

ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE
--

- Tav PdR.01 - relazione
- Tav PdR.02 - struttura di piano e disciplina delle aree:
- PdR.02-A - struttura di piano e disciplina delle aree
NASONCIO – RAVIZZE – S. GIOVANNI - CASE DI SOPRA - VALLE
- PdR.02-B - struttura di piano e disciplina delle aree
VALLE – LAVEGGIOLO - CASTELLO – FOPPA – GEROLA - FENILE
- PdR.02-C - struttura di piano e disciplina delle aree
PIANA DI FENILE - PESCEGALLO – AREE SCIABILI
- PdR.02-D - struttura di piano e disciplina delle aree
ZONA MONTANA
- Tav PdR.03.a - Centro storico di Gerola Centro: modalità di intervento e disciplina delle aree
- Tav PdR.03.b - nucleo di antica formazione: Nasoncio modalità di intervento e disciplina delle aree
- Tav PdR.03.c - nucleo di antica formazione: Ravizze e Tegie modalità di intervento e disciplina delle aree
- Tav PdR.03.d - nucleo di antica formazione: Valle modalità di intervento e disciplina delle aree
- Tav PdR.03.e - nucleo di antica formazione: Laveggiolo modalità di intervento e disciplina delle aree

- Tav PdR.03.f - nucleo di antica formazione: Castello modalità di intervento e disciplina delle aree
- Tav PdR.03.g - nucleo di antica formazione: Fenile modalità di intervento e disciplina delle aree
- Tav PdR.03.h - nucleo di antica formazione: Alla Valle di Sopra e Alla Valle di Sotto modalità di intervento e disciplina delle aree
- Tav PdR.04.a - centro storico di Gerola centro: schede per la disciplina degli interventi
- Tav PdR.04.b - nuclei di antica formazione di: Nasoncio – Ravizze – Tegie – Valle – Laveggiolo – Castello – Fenile - aggiornamento schede per la disciplina degli interventi
- Tav PdR.04.c - nuclei di antica formazione di: Alla Valle di Sopra e Alla Valle di Sotto schede per la disciplina degli interventi
- Tav PdR.05.a - tavola dei vincoli classi di fattibilità DI PROGETTO
- Tav PdR.05.b - sistema ambientale DI PROGETTO
- Tav PdR.06 - tavola della mobilità DI PROGETTO
- Tav PdR.07 - norme tecniche di attuazione
- Tav PdR.08 - norme tecniche di attuazione per gli ambiti urbanistici A2 e A3

Il Piano delle Regole fa comunque riferimento anche a tutti gli elaborati del Quadro conoscitivo e del Documento di Piano atti a fornire gli elementi di riferimento per la conoscenza dei sistemi: socio-economico, insediativo, produttivo, dei servizi, agricolo e vegetativo.

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: FUNZIONAMENTO

Il nuovo complesso di regole definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole rappresenta una revisione pressoché totale delle norme attualmente vigenti anche se mantiene, per facilitarne l'applicazione terminologie e classificazioni.

Una prima parte delle norme contiene le disposizioni generali, le definizioni degli indici urbanistici, dei parametri edilizi e delle modalità di attuazione del piano. In essa sono stati inseriti tutti gli aggiornamenti e le integrazioni necessari ad una maggior completezza e chiarezza del testo e delle procedure di edificazione.

Le norme definiscono i contenuti paesaggistici del Piano delle Regole e le modalità per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti, richiamando in toto gli specifici indirizzi e le norme tecniche . "Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio" di cui all'elaborato DdP.PP.09 del Documento di Piano

Nel corso della stesura del nuovo piano è stata effettuata la revisione di alcuni parametri tecnico-normativi solitamente utilizzati.

I più importanti elementi di modifica riguardano:

- l'introduzione del parametro della Superficie lorda di pavimento "Slp", quale unità di misura da utilizzare per il conteggio della volumetria realizzabile per gli ambiti residenziali e per l'utilizzazione fondiaria negli ambiti commerciali-artigianali;
- È stata definita una nuova disciplina delle destinazioni d'uso;
- E' stata introdotta l'apposita normativa urbanistica della "perequazione, incentivazione e trasferimento delle volumetrie.

La parte centrale della normativa, esplicitando gli obiettivi che il PGT si prefigge di raggiungere per ogni singolo ambito urbanistico-territoriale, disciplina le modalità di intervento ed assegna i relativi parametri urbanistico-edilizi.

La parte finale delle NTA contiene le norme generale per gli interventi edilizi e la normativa specifica per le aree sottoposte a tutela e di rispetto.

IL TESSUTO URBANO: IL CENTRO STORICO DI GEROLA ED I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, AMBITO URBANO SATURO E DI COMPLETAMENTO

Analisi della situazione attuale

Dalle analisi dettagliate e ricognitive sul tessuto urbano residenziale, ampiamente esplicitato nella relazione del Documento di Piano e relativi elaborati, emerge che nel territorio comunale di GEROLA i nuclei di antica formazione hanno trovato una loro felice collocazione pure in un territorio montano a volte molto ripido.

Questi nuclei di antica formazione sono ancora oggi ben leggibili e conservano una propria identità.

Nell'abitato di Gerola vi è la sede comunale.

Dall'analisi della densità abitativa si rileva che GEROLA rispecchia la situazione demografica della bassa Valtellina per quanto concerne il versante OROBICO.

L'obbiettivo del PGT, in continuità con il precedente PRG, per il sistema insediativo è quello di continuare a "valorizzare" le singole identità, andando a cercare per ogni abitato/nucleo di antiche formazione la propria vocazione e su questa si è pianificato, andando a riperimetrare i nuclei e gli agglomerati di antica formazione confermando la specifica normativa di attuazione già in vigore ed integrandola con le nuove norme urbanistico-edilizie sovraordinate.

Una attenta analisi ha permesso di includere come nuclei di antica formazione anche gli agglomerati rurali di Valle di Sotto e di Sopra, per i quali il Piano delle Regole ha redatto specifica cartografia di analisi e di progetto, corredata da dettagliate schede.

Per gli ambiti urbani saturi e di completamento il Piano delle Regole prevede il recupero dei volumi esistenti ed il completamento del costruito territoriale occupando le aree libere intercluse.

Previsioni del Piano delle Regole per il tessuto urbano residenziale

Analizzata la situazione del tessuto residenziale di GEROLA e preso atto che gli ampliamenti del costruito territoriale pianificati con i Piani Regolatori Comunali degli anni 80/2000, sono di fatto definibili "contenuti" ed "ordinati" interessando aree già urbanizzate o facilmente urbanizzabili, lo sviluppo edilizio residenziale previsto nel PGT è in gran parte in "continuità" con le precedenti pianificazioni urbanistiche.

Le aree ove sono stati inseriti nuovi ambiti di trasformazione (Castello e Gerola) per fini residenziali quale completamento del tessuto edilizio, infatti son o adiacenti ad ambiti di territorio interessato nell'ultimo ventennio da un discreto sviluppo-espansione edilizia di tipo residenziale.

Il PGT di GEROLA, per il tessuto urbano residenziale consolidato e di completamento conferma gli indici edilizi del vigente PRG.

Il PGT in tali ambiti urbanistici conferma le aree a verde già previste nel PRG e le amplia includendo ampie aree a verde di pausa del costruito, e non trasformabili per permettere la lettura dei singoli nuclei ed agglomerati di antica formazione.

Il completamento dell'espansione edilizia è stata valutata per ogni singolo abitato.

La promozione di una nuova qualità edilizio-architettonica passerà attraverso le premialità in volume previste per tali costruzioni.

Il tutto come meglio esplicitato:

I nuclei di antica formazione e gli agglomerati ed edifici rurali sparsi

Gli obiettivi generali per i nuclei di antica formazione, gli agglomerati ed edifici rurali sparsi sono:

1. l'avvio e l'incentivazione di strategie che rapportino l'attuazione di nuove edificazioni al fattivo recupero dei nuclei di antica formazione;
2. l'incentivazione al mantenimento delle funzioni residenziali, pubbliche, amministrative e commerciali;
3. la riqualificazione degli spazi pubblici a verde pubblico, strade e piazze anche attraverso la ricerca di soluzioni per rafforzarne la connessione alla rete degli spazi pubblici a scala urbana affinché la trama dei percorsi, dei giardini e delle attività collettive sia in grado di costituire il tessuto principale;
4. la tutela, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio storico, unitamente alla riqualificazione del suo immediato contesto e degli spazi aperti: corti e giardini;
5. l'individuazione degli ambiti che necessitano di pianificazione di dettaglio o di una progettazione unitaria;
6. l'introduzione di una disciplina specifica che regoli gli interventi edilizi finalizzata al fattivo conseguimento degli obiettivi di tutela e Valorizzazione del costruito territoriale.

Mentre i primi tre punti individuano obiettivi che spetterà all'Amministrazione Comunale affrontare mediante progetti di sistemazione e azioni di programmazione, i restanti rientrano invece tra quelli specifici del Piano delle Regole.

A partire dalla consapevolezza che i nuclei storici rivestono un importante ruolo per la rilevanza urbana e territoriale, per il carattere, il significato e la riconoscibilità che danno al territorio di GEROLA nelle sue diverse articolazioni, il P.D.R. assume, quale obiettivo principale, la difesa di questo ruolo attraverso la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico.

Il P.d.R. identifica con la zone A1 il Centro Storico di Gerola, (già assogettato a specifico Piano Particolareggiato) che il PGT conferma aggiornandolo con il recepimento degli ultimi interventi edilizi.

Negli ambiti urbanistici "A2" sono stati ricompresi i nuclei di antica formazione, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto storico urbano con significativi caratteri architettonici, da conservare e da recuperare per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica. I nuclei di antica formazione, coincidono con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art.27 della L.457/78 così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del D.P.R. 380/01.

Questi nuclei sono già assogettati a specifici Piani di recupero, che il PGT conferma aggiornandoli.

Per gli agglomerati rurali di Valle di SOTTO E DI SOPRA il PGT prevede una specifica cartografia e normativa.

Il Piano delle Regole fornisce per il patrimonio edilizio rientrante nei centri e nuclei originari indicazioni a diversi livelli di dettaglio che si traducono in prescrizioni normative immediatamente operative, senza che sia necessario ricorrere a una pianificazione intermedia, salvo eventuali specifiche necessità di dover ricorrere ad un intervento edilizio da assogettare al PdC convenzionato, ovvero che interessi un insieme di edifici e relative aree pertinenziali prospettanti spazi pubblici.

L'analisi su questi particolari ambiti di costruito territoriale che di fatto rappresentano la memoria storica e la radice dell'identità del territorio di GEROLA, è stata riassunta negli elaborati del Documento di Piano – Quadro Conoscitivo. Da questa analisi e ricognizione sul territorio, sono stati poi derivati gli specifici elaborati del Piano delle Regole (PdR 03 e 04) che definiscono le previsioni di progetto per queste aree e le schede che disciplinano per

ciascun edificio sia i tipi d'intervento ammessi che le parti di pregio/testimonianze storiche da conservare.

Il tessuto urbano residenziale saturo

Le aree residenziali esistenti ed esterne e più prossime ai nuclei di antica formazione, sono individuate come ambito urbanistico di "zona B1", e la densità edilizia assegnata a tale ambito corrisponde a quella del vigente PRG ed è pari a 2,00 mc/mq.

la zona saturo è occupata prevalentemente da insediamenti residenziali o attività di servizio strettamente legate alla residenza, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e con fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.

L'ambito saturo di PGT corrisponde a grandi linee la precedente zona B del PRG.

L'intero ambito urbanistico è completamente urbanizzato.

Il tessuto urbano residenziale di completamento

In questo ambito territoriale ubicato all'esterno del tessuto urbano saturo si sono concentrati le edificazioni delle aree di espansione dei PRG degli anni '85 e 2010.

La suddivisione operata per questo ambito: "C" con indice fondiario pari a 1,30 mc/mq deriva dal vigente PRG ove l'indice di densità più basso è stato assegnato alle aree più esterne al centro storico.

Gli ambiti del tessuto urbano di completamento coincidono con aree residenziali a media e moderata densità, costituenti il tessuto consolidato generato dalle edificazioni più recenti con interventi tipo villette uni-bifamiliari ed edificazioni a schiera, ed ove permane la possibilità di ampliamenti o nuove edificazioni.

L'intero ambito urbanistico è completamente urbanizzato.

IL TESSUTO URBANO: RICETTIVO-TURISTICO-COMMERCIALE

Il tessuto urbano ricettivo-turistico e commerciale

Il P.G.T. individua questa specifica area-zona con destinazione d'uso di tipo ricettivo-turistico e commerciale andando a censire-individuare le strutture già esistenti e prevedendo per queste uno spazio per possibili ampliamenti.

Gli indici edilizi ed i parametri urbanistici sono stati elaborati al fine di consentire sia il recupero edilizio, gli ampliamenti e le nuove costruzioni, indispensabili per sostenere il comparto turistico di Gerola.

IL SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE

Il sistema agricolo

La legge n°12/2005, al capo III° esplicita le norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura; il PTCP della Provincia di Sondrio nella componente agricola del piano indica gli obiettivi, individua gli ambiti agricoli strategici e detta norme specifiche per la tutela e la valorizzazione delle aree agricole.

Gli indirizzi urbanistici e paesaggistici della Regione Lombardia, ripresi in dettagli e nello specifico del territorio Valtellinese e Valchiavennasco dal PTCP, riconoscono agli ambiti ed alle attività agricole una forma insostituibile di presidio, tutela, salvaguardia del territorio e degli aspetti culturali ed antropici presenti nel territorio provinciale.

Per attività agricole si intendono le azioni dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento degli animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o

risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le attività di valorizzazione del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità. Il PGT, in ottemperanza alle indicazioni contenute nel PTCP, riconosce l'importanza delle aree agricole e ne persegue il mantenimento degli elementi costitutivi della struttura storica del paesaggio agrario ai fini della prosecuzione dell'attività agricola e della conservazione del paesaggio.

L'art. 22 del PGT che norma e disciplina gli interventi in ambito agricolo assicura la conservazione e promuovono l'integrazione degli elementi costitutivi del paesaggio, e limitano la realizzazione di serre e di altri manufatti similari, individuando eventuali specifiche aree di concentrazione, che favoriscono la conservazione degli orientamenti colturali tipici del territorio montano e delle ampie e vaste aree prative costituite dai maggenghi e dai pascoli.

Il PGT provvede alla definitiva individuazione e delimitazione degli ambiti agricoli nonché a definire le modalità di intervento sugli immobili non destinati ad uso agricolo presenti in tali aree.

L'individuazione delle aree destinate all'agricoltura da parte dei PGT tiene conto della effettiva situazione dell'uso agricolo del suolo esistente dando priorità alla presenza di elementi qualificanti quali:

- prati, maggenghi e pascoli indispensabili per l'attività della monticazione;
- boschi produttivi o protettivi, desunti da specifiche analisi sull'uso del suolo;
- attività agrituristiche che consenta l'individuazione della funzione agricola del territorio comunale.

Le aree del territorio comunale di GEROLA destinate all'attività agricola sono state individuate in relazione sia all'attuale specifico utilizzo che per una precisa funzione di salvaguardia del sistema ambientale-ecologico e del paesaggio, e sono state suddivise in quattro distinte tipologie:

- **AREE E.1 - Ambiti agricoli a coltivo**

Tali ambiti agricoli sono destinati all'esercizio dell'attività agricola ed agriturbistica; queste aree ubicate nelle parti meno scoscese del territorio del Comune di Gerola sono ritenute idonee per gli insediamenti e le strutture agricole;

- **AREE E.2 – Ambiti agricoli boscati di versante montano**

Questi ambiti occupano il versante boscato a monte degli insediamenti abitati e sono destinati all'attività agricola con specifica funzione di presidio territoriale e salvaguardia del sistema ambientale-ecologico e del paesaggio;

- **AREE E.3 – Ambiti agricoli dei prati-maggenghi e dei pascoli**

Questi ambiti occupano il versante montano posto monte degli insediamenti abitati e sono utilizzati per l'attività agricola legata alla monticazione distribuita alle diverse quote altimetriche.

Il mantenimento e la valorizzazione di questi specifici ambiti è essenziale ed indispensabile per il presidio territoriale e la salvaguardia sia per il sistema agricolo montano degli alpeggi che per il sistema ambiente e del paesaggio;

- **AREE E.4 – Ambiti agricoli incolti**

Questi ambiti occupano i versanti montani oltre una certa quota e sono per lo più privi di vegetazione.

Il sistema ambientale

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) e nello specifico il Piano delle Regole, ai sensi della LR 12/2005 -art. 10 comma 7 lettera f, individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Recependo le direttive degli articoli 76 e 77 della stessa legge Regionale, in materia di salvaguardia e tutela paesaggistica, individua in scala di dettaglio gli ambiti da assoggettare a specifica tutela e salvaguardia derivanti dalla pianificazione sovraordinata: il PTR regionale ed il PTCP della Provincia di Sondrio.

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche recepite dalla pianificazione sovracomunale e confermate dal presente piano come meritevoli di valorizzazione a livello locale e di specifiche normative per la loro salvaguardia sono di seguito indicate e meglio esplicitate:

- Ambito paesaggistico derivante dalla tavola A del piano regionale “ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio” ove per il territorio di GEROLA sono stati individuati i laghetti alpini posti a sud del territorio comunale.
- **Ambiti derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:**
 - **punti panoramici (art. 14 delle NTA allegate al PTCP).**

Gli ambiti territoriali sopra elencati sono individuati nel PGT ed inclusi nel sistema ambientale da sottoporre a specifica normativa di tutela e salvaguardia.

In aggiunta a queste aree di provenienza sovraordinata, a seguito di specifiche ricerche ed analisi-ricognizioni sul territorio, il tutto meglio indicato ed esplicitato sugli elaborati del Documento di Piano quali le tavole DdP.QC08-“sistema ambientale e tutela vegetazionale” e la tavola DdP.QC09-“percezione del territorio”, sono state altresì individuati nuovi e specifici ambiti esplicitati come segue:

- sistema dei beni culturali derivante dal censimento-catalogazione promosso dalla Comunità Montana di Morbegno
- sistema dei percorsi storici-escursionistici e paesaggistici.

LE AREE BOScate

Il sistema delle aree boscate

Recependo i contenuti del PIF redatto sia dalla Comunità Montana che dal Parco delle Orobie Valtellinesi, come indicato nella Relazione del Documento di Piano, il PdR individua e salvaguardia **le aree boscate non trasformabili e le aree a bosco soggette a trasformazione speciale con attenzioni naturalistiche e/o protettive**,

Tali aree sono state incluse nell'area agricola “E.2” – Aree agricole boscate di versante montano.

CRITERI PER L'INCENTIVAZIONE E LA PEREQUAZIONE ED IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Criteria per il principio di incentivazione della qualità edilizia nel Piano delle Regole

L'Amministrazione comunale, sempre sulla base dei criteri definiti dall'art. 11 della L.R. 12/05, ha inoltre previsto di attivare una disciplina di **incentivazione della qualità edilizia** volta al risparmio e al miglioramento dell'ambiente, contribuendo inoltre al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale del territorio comunale.

L'incentivazione volumetrica è contenuta nell'art.15 delle NTA del Documento di Piano tavola DdP.PP.08 ed è premiante per una serie di interventi sia relativi al contenimento dei consumi energetici che per l'uso di fonti energetiche alternative e rinnovabili.

Criteria per il principio della perequazione nel Piano delle Regole

L'Amministrazione comunale, sempre sulla base degli indirizzi contenuti nell'art. 11 della L.R. 12/05, ha inoltre previsto di attivare una disciplina urbanistica per la perequazione, ovvero prevedere un indice di edificabilità pari a 0,15 mc/mq per le aree a destinazione pubblica previste nel Piano dei Servizi.

La volumetria è assegnata solo in caso di cessione gratuita dell'area al Comune ed è utilizzabile solo negli ambiti urbanistici del tessuto urbano saturo e di completamento.

Recupero abitativo dei sottotetti

Il PdR disciplina in conformità alla L.R. 12/05 (art. 63-64-65) il recupero a fini abitati dei sottotetti.

Sono definiti sottotetti i volumi che sovrastano l'ultimo piano degli edifici per i quali siano stati completati il rustico e la copertura.

E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti secondo precise modalità di cui allo specifico articolo delle NTA.