



COMUNE DI MANTELLO
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PGT
2012

PIANO DELLE REGOLE

DATA: luglio 2012

AGG.:

SCALA:

TAVOLA: PdR.01

OGGETTO TAVOLA:

RELAZIONE

APPROVAZIONI:

DELIBERA DI ADOZIONE
N. DEL

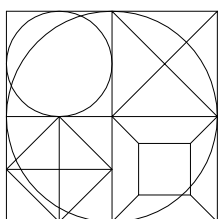
DELIBERA DI APPROVAZIONE
N. DEL

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

PROGETTISTA:

Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI
Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Sondrio al n. 276

ESTENSORE VAS: Dott.ssa SPEZIALE SILVIA



STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Ingegneria - Architettura - Urbanistica

Dott. Ing. ATTILIO BALITRO - Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI

Via Fabani N 45 23017 Morbegno (so) tel 0342/610035 - fax 0342/600833

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

INDICE	
Pagina 2	Premessa
Pagina 4	Le norme Tecniche di attuazione – Funzionamento
Pagina 3	Il tessuto urbano: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:<ol style="list-style-type: none">1. I nuclei di antica formazione, gli agglomerati ed edifici rurali sparsi2. Il tessuto urbano residenziale saturo3. Il tessuto urbano residenziale di completamento
Pagina 5	Il tessuto urbano ricettivo-commerciale e produttivo
Pagina 6	Il sistema agricolo ed ambientale
Pagina 8	Le aree boscate
Pagina 8	Criteri per il principio di incentivazione della qualità edilizia nel PdR
Pagina 8	Criteri per il principio della perequazione nel Piano delle Regole
Pagina 8	Recupero abitativo dei sottotetti

PREMESSA

Il Piano delle Regole assume per il comune di Mantello in ottemperanza alle indicazioni contenute nella Relazione del Documento di Piano, gli 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 a quelle già edificabili con il piano vigente e a quelle inserite nei tessuti urbani consolidati o ad essi limitrofe;
- 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 di Cercino e Piussogno, ai fini della valorizzazione e delle effettive capacità di recupero.

Servizi ed in applicazione degli indirizzi del Documento di Piano, nonché in conformità e Mediante elaborati grafici e normativi, il Piano delle Regole, in raccordo con il Piano dei recepimento 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

PIANO DELLE REGOLE:

- Tav PdR.01 - relazione;
- Tav PdR.02/a - struttura di piano e disciplina della aree: fondovalle;
- Tav PdR.02/b - struttura di piano e disciplina della aree: versante;
- Tav PdR.03.a - nucleo di antica formazione di Mantello Centro: modalità di intervento e disciplina delle aree;
- Tav PdR.03.b - nucleo di antica formazione di Soriate: modalità di intervento e disciplina delle aree;
- Tav PdR.03.c - nucleo di antica formazione di Pusterla: modalità di intervento e disciplina delle aree;
- Tav PdR.03.d - nucleo di antica formazione dei Torchi: modalità di intervento e disciplina delle aree;
- Tav PdR.04.a - nucleo di antica formazione di Mantello Centro: schede per la disciplina degli interventi;
- Tav PdR.04.b - nucleo di antica formazione di Soriate: schede per la disciplina degli interventi;
- Tav PdR.04.c - nuclei di antica formazione di Pusterla: schede per la disciplina degli interventi;
- Tav PdR.04.d - nucleo di antica formazione dei Torchi: schede per la disciplina degli interventi;
- Tav PdR.05.a - tavola dei vincoli DI PROGETTO;
- Tav PdR.05.b - sistema ambientale DI PROGETTO;
- Tav PdR.05.c - tavola della mobilità DI PROGETTO;

Tav PdR.06 - norme tecniche di attuazione;

Tav PdR.07 - norme tecniche di attuazione per i nuclei di antica formazione: Mantello Centro, Soriate, Pusterla e Torchi

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 ed è stata introdotta la normativa per le attività commerciali;

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 : 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 Cercino gli abitati principali di mezza costa (Siro e Cercino) hanno trovato una loro felice collocazione in un ampio terrazzamento posto sul versante retico solivo della Valtellina. Nel fondovalle, sul conoide di deiezione della valle dei Mulini si è insediato l'abitato di Piusso. Questi nuclei di antica formazione sono anche oggi ben leggibili e conservano una propria identità.

Nell'abitato di Mantello vi è la sede comunale.

Dall'analisi della densità abitativa si rileva che Mantello rispecchia la situazione demografica della bassa Valtellina per quanto concerne il versante retico (circa 88 ab/kmq il dato medio della CM di Morbegno) rilevandosi per Mantello una densità ancora maggiore di circa 185 ab/kmq.

L'obiettivo del PGT, per il sistema insediativo è quello di "conservare" le singole identità, andando a valorizzare per ogni abitato/nucleo la propria vocazione residenziale o residenziale stagionale e su questa si è pianificato, andando a riperimetrare i nuclei e gli

agglomerati di antica formazione introducendo altresì una specifica normativa di attuazione che entra nel dettaglio dei singoli edifici.

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.

La sola area destinata alla nuova edificazione residenziale è ubicata a Ferzonico ed è una riconferma di un Piano di Lottizzazione Residenziale già previsto nel vigente PRG.

Previsioni del Piano delle Regole per il tessuto urbano residenziale

Analizzata la situazione del tessuto residenziale di Mantello e preso atto che gli ampliamenti del costruito territoriale pianificati con i Piani Regolatori Comunali degli anni 80/2010 sono di fatto definibili “contenuti” ed “ordinati” interessando aree già urbanizzate o facilmente urbanizzabili e lo sviluppo edilizio residenziale previsto nel PGT è in gran parte in “continuità” con le precedenti pianificazioni urbanistiche.

La “novità” del PGT di Mantello, per il tessuto urbano residenziale consolidato e di completamento è la conferma degli indici edilizi del vigente PRG.

Il PGT in tali ambiti urbanistici conferma le aree a verde privato già previste nel PRG e le amplia includendo ampie aree a verde di pausa del costruito per permettere la lettura dei singoli nuclei, di 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 privilegino in luogo delle nuove edificazioni il 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 ed a parcheggio anche attraverso la ricerca di soluzioni per rafforzarne la connessione tra la 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 cortili 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 Mantello 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 le zone A1 i nuclei di antica formazione, il tessuto urbano consolidato dei 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.n° 457/78 così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del D.P.R. 380/01.

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 assoggettare 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 Cercino, è stata riassunta negli elaborati del Documento di Piano – Quadro Conoscitivo tavole DdP.07/a-d. Da questa analisi e ricognizione sul territorio, sono stati poi derivati gli specifici elaborati del Piano delle Regole (PdR 03/a-d e 04/a-d) 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 B", e la densità edilizia assegnata a tale ambito corrisponde a quella del vigente PRG ed è pari a 1,50 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 a media e bassa densità

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

La suddivisione operata per questo ambito: BC con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq e C con indice fondiario pari a 1,00 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 territoriale del tessuto urbano residenziale è completamente urbanizzato.

IL TESSUTO URBANO : RICETTIVO-COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Il tessuto urbano ricettivo e commerciale consolidato

Il P.G.T. non individua alcuna zona avente specifica destinazione d'uso di tipo ricettivo-commerciale.

Questa scelta deriva sia dall'analisi dello stato di fatto che dalla mancanza di specifiche richieste per queste destinazioni d'uso.

Il tessuto urbano produttivo consolidato e di completamento

Il sistema produttivo individuato nell'ambito di cui alla zona "D1" è di fatto una ripermetrazione della vecchia previsione di PRG che introdotta negli anni '80 si è del tutto saturata già dagli anni 2000.

Un'analisi di dettaglio dell'ambito artigianale vigente ormai saturo, ed una serie di richieste specifiche per questa destinazione d'uso, ha portato ad una nuova previsione di aree per gli

insediamenti artigianali da ubicarsi a ridosso dell'ambito territoriale del "Carlaccio" sulla strada provinciale per Rogolo.

Per queste aree di completamento sono previsti specifici Ambiti di Trasformazione Residenziali.

Piani attuativi convenzionati

Non vi sono nel territorio comunale di Mantello piani attuativi convenzionati.

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 dettaglio 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 lineari costitutivi del paesaggio (fossi, canali, filari di alberi, sentieri, strade interpoderali, ed altri segni lineari significativi), che limitano la realizzazione di serre e di altri manufatti similari, individuando eventuali specifiche aree di concentrazione, che favoriscono la conservazione degli orientamenti culturali tipici del territorio di mezzacosta e delle aree pianeggianti costituite dalle balconate glaciali.

In relazione ai criteri contenuti nell'art. 45 delle NTA allegato al PTCP, il PGT individua gli ambiti agricoli da assoggettare ai disposti della parte II titolo III della l.r. 11.3.2005, n.12/2005, che ricomprendono sia gli ambiti agricoli di interesse strategico che le aree di rilevanza per le attività agricole di interesse comunale.

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 del PGT tiene conto della effettiva situazione dell'uso agricolo del suolo esistente dando priorità alla presenza di elementi qualificanti quali:

- attività agrituristiche o di vendita diretta di prodotti tipici o in generale di attività legate alla multifunzionalità dell'agricoltura, nonché ogni altro elemento che consenta l'individuazione della funzione agricola del territorio comunale.

Le aree del territorio comunale di Mantello 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:

1. AREE E.1 - Ambiti agricoli a coltivo

Tali ambiti agricoli sono destinati all'esercizio dell'attività agricola ed agrituristica e alle coltivazioni di colture specializzate e non; queste aree sono state ubicate nella parte pianeggiante del territorio del Comune di Cercino, in frazione Piusso ed in località Bolgia.

Questi ambiti hanno una estensione tale da garantire sia un adeguato ampliamento per le strutture esistenti che un idoneo spazio per nuovi insediamenti.

2. AREE E.2 – Ambiti agricoli boscati

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.

3. AREE E.3 – AREE AGRICOLE DI VERSANTE MONTANO

Queste aree occupano il versante montano posto a monte degli abitati di Piusso e Cercino-Siro 1000 e sono occupate dai boschi;

L'attività agricola esercitata su questo particolare ambito ha una funzione di presidio paesaggistico-territoriale.

4. AREE E.4 – AREE AGRICOLE DEI MAGGENGHI E DEI PASCOLI

Questi specifici ambiti di territorio sono costituiti dai maggenghi e dai pascoli derivanti dall'agricoltura-allevamento estensivo degli animali che nel periodo estivo venivano portati in quota per utilizzare le aree prative del territorio comunale.

L'attività agricola esercitata su questo particolare ambito nonché il recupero dei fabbricati rurali esistenti ha una funzione di presidio paesaggistico-territoriale.

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 B del piano regionale "elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico" ove per il territorio di Mantello viene indicata un'area "terrazzi e coltivi della zona dei "Cech". Per tale ambito viene esplicitata la seguente descrizione:

"Dalla parte delle montagne retiche, il quadro paesaggistico è piu' gioioso per effetto della felice insolazione; il versante appare più irregolare, le sponde sono ora precipiti, ora lievemente declinanti e raccordate al piano, ora appena incise da leggeri valloncelli. A mezza altezza corre, quasi per la sua intera lunghezza, un terrazzo glaciale: un balcone che sta ad un livello di quota ideale per stabilire case e paesi, campi e prati ma anche per dividere i sottostanti vigneti dal piu' ampio e omogeneo respiro delle alte abetaie, dei maggenghi e dei pascoli."

- Ambiti derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:
 - aree di naturalità fluviale (art.13 delle NTA allegate al PTCP);
 - terrazzamenti (art. 17 delle NTA allegate al PTCP);
 - rete ecologica regionale (RER) – fascia di connessione tra opposti versanti art.11 del 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 negli elaborati del Documento di

Piano quali le tavole DdP.QC08-“sistema ambientale e tutela vegetazionale” e la tavola DdP.QC09-“percezione del territorio”, sono stati individuati i seguenti specifici sistemi:

- sistema dei beni culturali derivante dal censimento-catalogazione promosso dalla Comunità Montana di Morbegno
- sistema del verde ripariale dei torrenti valle di Ferzonico, torrente Pusterla e Valle Maronara, torrente Siro, torrente Lesina e dell’Adda;
- sistema dei percorsi storici e naturalistico-paesaggistico.

LE AREE BOScate

Il sistema delle aree boscate

Recependo i contenuti del PIF, 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**,

Queste aree boscate sono state incluse in parte negli ambiti non trasformabili di cui alla lettera a) punto 4.3.4 del DGRL 8/1681 DEL 29.12.2005, in parte nell’area di naturalità fluviale del fiume Adda e per i boschi ubicati sul versante in area agricola montana.

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 all’art. n° 15 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 0,10 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.