

COMUNE DI PARZANICA

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE N. 1

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data:
MAGGIO 2016

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

1

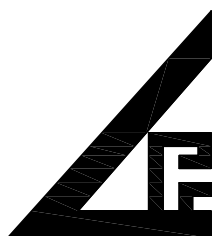
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

Comune di Parzanica
Variante n.1 al Piano di Governo del Territorio
RELAZIONE SULLE MODIFICHE AL PIANO DELLE REGOLE ED
AL PIANO DEI SERVIZI

1.0 PREMESSA

La presente Variante n. 1 al PGT è di tipo parziale, ed è costituita da alcuni ambiti di variante puntuali, interessanti il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi e relativi sia alla componente cartografica, che normativa. La variante prevede inoltre la modifica della componente geologica del PGT.



2.0 RICOGNIZIONE SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Il PGT del comune di Parzanica è un documento relativamente recente, approvato il 30 luglio del 2013. Tuttavia il suo contenuto è molto più “datato” in quanto l’iter di approvazione del piano è durato molti anni.

L’entrata in vigore del PGT ha coinciso con il periodo di più profonda crisi del settore immobiliare lombardo, ed è forse questa la principale causa del fatto che, ad oggi, nessuna previsione edificatoria del PGT sia ancora stata attuata.

La verifica del monitoraggio infatti ci evidenzia che dall’entrata in vigore del piano vi è un sostanziale immobilismo nel settore edile.

Fra le altre cause che si sono potute riscontrare, oltre al citato periodo di crisi immobiliare, si rilevano:

- 1) effettiva difficoltà pratica nel coordinare le attività di pianificazione urbanistica tra i vari proprietari delle aree ricadenti all’interno degli ambiti di trasformazione, molto spesso risultati in disaccordo tra loro;
- 2) difficoltà pianificatoria rappresentata, a volte, da un perimetro degli ambiti di trasformazione non sempre adeguato alle effettive esigenze della trasformazione urbanistica;
- 3) norme edilizie, relative agli interventi interni ai nuclei di antica formazione, troppo conservative, anche se riferite a fabbricati di scarso interesse storico, e tali da scoraggiare completamente gli interventi di recupero e riqualificazione;
- 4) criticità relativa alle norme che regolano il recupero dell’edificato sparso in zona agricola, che molto spesso ne vietano la trasformazione d’uso a funzioni più adeguate alle nuove esigenze turistico ricettive.

La presente variante al PGT cerca pertanto di correggere alcune delle criticità riscontrate, agendo principalmente sulle norme che regolano gli interventi sugli edifici sparsi in zona agricola, demandando invece a future varianti specifiche sia la riedizione dello studio dei nuclei di antica formazione, che una modifica normativa al Documento di Piano che permetta di intervenire con maggiore flessibilità all’interno degli ambiti di trasformazione.



3.0 DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DI VARIANTE

Sotto il profilo del dimensionamento complessivo la variante comporta una piccola riduzione delle volumetrie edificabili in zona di completamento pari a 1.528 mc; e non comporta nuovo consumo di suolo.

Obiettivo principale della variante è invece quello di creare condizioni più favorevoli nel recupero dell'edificato sparso in zona agricola, attraverso normative volte alla loro rifunzionalizzazione consentendo la destinazione residenziale e/o turistico ricettiva per quei fabbricati non più utili all'attività agricola.

Nello stesso tempo, attraverso apposite modifiche normative, la variante intende garantire il presidio del vasto territorio agricolo e naturalistico consentendo l'edificazione di piccoli depositi per attrezzi agricoli, anche a soggetti non imprenditori agricoli, ma comunque vincolati alla gestione dei fondi.

Di seguito si descrivono le modifiche apportate ambito per ambito, con la doverosa precisazione che le volumetrie edificabili e/o edificate riportate nelle singole tabelle d'ambito hanno solo valenza urbanistica. Sarà cura di ogni singolo progettista dimostrare l'effettiva dimensione delle aree e/o dei fabbricati oggetto di intervento.



Ambito n. 1 - In variante al Piano delle Regole

La variante interessa un'area, collocata nel nucleo di Parzanica, lungo via Santella, che il PGT vigente classifica come "Ambito residenziale di completamento e/o sostituzione" con $if=1,2$ mq/mc.

L'ambito è diviso in due porzioni da un'area destinata a servizi di interesse comune ed è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto stradale.

La variante riclassifica l'area come "Ambito interessato da verde privato" inedificabile, determinando pertanto una riduzione del peso insediativo pari a 1.528 mc.

La modifica è funzionale all'obiettivo della riduzione del peso insediativo del PGT, e si applica ad aree già di fatto fortemente vincolate per l'interferenza con la fascia di rispetto stradale.

L'intervento è ricompreso all'interno del tessuto urbano.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 1:

AMBITO 1						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Ambito residenziale di completamento e/o di sostituzione	455	546	0	0	-455	-546
Ambito residenziale di completamento e/o di sostituzione	818	982	0	0	-818	-982
Ambito assoggettato a verde privato	0	0	1.273	0	1.273	0
TOTALE	1.273	1.528	1.273	0	0	-1.528



Ambito n. 2 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito vengono riclassificati due edifici isolati, posti in zona agricola, da "C" a "Re/1", a destinazione residenziale con normativa speciale. Tale normativa viene introdotta nelle norme tecniche del Piano delle Regole, nel nuovo comma 4 previsto all'art. 35.

Nello specifico, il PGT vigente identifica con la lettera "C" gli edifici esistenti in zona agricola destinati a capanni da caccia o a depositi di attrezzi.

La variante ridestina tali edifici come "residenziali a normativa speciale 1", per i quali è ammessa la demolizione con accorpamento volumetrico e la riedificazione in un'area compresa tra il sedime degli stessi; è ammesso inoltre l'incremento complessivo di volumetria pari al 20% di quella complessivamente esistente alla data di adozione della variante n.1 al PGT. Gli edifici dovranno avere al massimo 2 piani abitabili ed essere realizzati con tipologia costruttiva e materiali coerenti con il contesto agricolo circostante; per tale motivo è prescritto il parere favorevole della commissione per il paesaggio.

L'obiettivo di questa variante è quello di consentire il recupero della qualità paesaggistica ed architettonica dell'ambito, ed un presidio territoriale della zona.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 2:

AMBITO 2						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Riclassificazione di due edifici da "C" a "Re/1"						
Modifica elaborato "Normativa" del Piano delle Regole con l'introduzione di una normativa speciale RE/1 al paragrafo 35.4						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 3 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito, un edificio posto in zona agricola in località Roncaglia, viene riclassificato da "Ru", (edificio destinato ad attività agricola o ad abitazione rurale), ad "Re/3" a destinazione residenziale con normativa speciale. Tale normativa viene introdotta nelle norme tecniche del Piano delle Regole, nel nuovo comma 4 previsto all'art. 35.

La variante ridestina tali edifici come "residenziali a normativa speciale 3", per i quali è ammessa la demolizione con accorpamento volumetrico e la riedificazione in un'area compresa tra il sedime degli stessi; è ammesso inoltre l'incremento complessivo di volumetria pari al 20% di quella complessivamente esistente alla data di adozione della variante n.1 al PGT. Gli edifici dovranno avere al massimo 2 piani abitabili ed essere realizzati con tipologia costruttiva e materiali coerenti con il contesto agricolo circostante; per tale motivo è prescritto il parere favorevole della commissione per il paesaggio.

L'obiettivo di questa variante è quello di consentire il recupero della qualità paesaggistica ed architettonica dell'ambito, ed un presidio territoriale della zona.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 3:

AMBITO 3						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Riclassificazione di due edifici da "Ru" a "Re/3"						
Modifica elaborato "Normativa" del Piano delle Regole con l'introduzione di una normativa speciale RE/3 al paragrafo 35.4						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 4 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito, un edificio posto in zona agricola in località Roncaglia, viene riclassificato da "Ru", (edificio destinato ad attività agricola o ad abitazione rurale), ad "Re" a destinazione residenziale.

Per gli edifici classificati come "Re", la variante, recependo e integrando la norma tecnica del PGT vigente, ammette l'ampliamento, una tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione della variante n.1 al PGT ed applicabile ai soli edifici che non hanno subito ampliamenti volumetrici negli ultimi 10 anni. L'aumento volumetrico non potrà prevedere l'incremento del numero di piani dell'edificio, che, in deroga, sarà ammesso solo in caso di recupero abitativo di un sottotetto esistente purché attuato nel rispetto delle altezze preesistenti o con incremento della linea di gronda non superiore a 100 cm.

L'obiettivo di questa variante è quello di consentire il recupero della qualità paesaggistica ed architettonica dell'ambito, ed un presidio territoriale della zona.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 4:

AMBITO 4						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Riclassificazione di un edificio da "Ru" a "Re"						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 5 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito, un edificio posto in zona agricola in località Roncaglia, viene riclassificato da "Ru", (edificio destinato ad attività agricola o ad abitazione rurale), ad "Re" a destinazione residenziale (per le specifiche ved. Ambito 4).

L'obiettivo di questa variante è quello di consentire il recupero della qualità paesaggistica ed architettonica dell'ambito, ed un presidio territoriale della zona.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 5:

AMBITO 5						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Riclassificazione di un edificio da "Ru" a "Re"						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 6 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito, un edificio posto in zona agricola in località Roncaglia, viene riclassificato da "Ru", (edificio destinato ad attività agricola o ad abitazione rurale), ad "Re" a destinazione residenziale (per le specifiche ved. Ambito 4).

L'obiettivo di questa variante è quello di consentire il recupero della qualità paesaggistica ed architettonica dell'ambito, ed un presidio territoriale della zona.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 6:

AMBITO 6						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Riclassificazione di un edificio da "Ru" a "Re"						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 7 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito, viene cartografato un rudere in zona agricola posto in prossimità della località Gae. Il rudere viene classificato come "Re/4" a destinazione residenziale con normativa speciale. Tale normativa viene introdotta nelle norme tecniche del Piano delle Regole, nel nuovo comma 4 previsto all'art. 35. La variante ridestina l'edificio come "residenziale a normativa speciale 4", per il quale è ammessa la destinazione d'uso in residenziale. Nei casi in cui sia possibile identificare con evidenza e l'originario perimetro dell'edificio, mediante idonea documentazione storica, catastale, di rilievo e di ricognizione fotografica, è ammessa la sua ristrutturazione o ricostruzione, con volumetria determinata in una delle seguenti modalità:

- superficie coperta rilevabile x altezze preesistenti, se rilevabili in loco;
- superficie coperta rilevabile x per altezza virtuale di m.3,00, nei casi in cui non sia rimasta traccia delle originarie linee di falda del tetto.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 7:

AMBITO 7						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Individuazione di un rudere non censito e sua classificazione in "Re/4"						
Modifica elaborato "Normativa" del Piano delle Regole con l'introduzione di una normativa speciale RE/4 al paragrafo 35.4						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 8 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito, un edificio isolato in zona agricola presso la località di Gromolo, non classificato dal PGT vigente, viene destinato a residenza in zona agricola "Re".

L'obiettivo di questa variante è quello di consentire il recupero della qualità paesaggistica ed architettonica dell'ambito, ed un presidio territoriale della zona.

Nella tabella che segue sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 8:

AMBITO 8						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Nuova classificazione di un edificio a "Re"						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 9 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito viene riclassificato un edificio isolato in area agricola da "Ru" a "Re/2" con normativa speciale. Tale normativa viene introdotta nelle norme tecniche del Piano delle Regole, nel nuovo comma 4 previsto all'art. 35.

La variante ridestina l'edificio come "residenziale a normativa speciale 2", per il quale è ammessa la modifica di destinazione d'uso in residenziale e la possibilità di insediarvi una attività turistico ricettiva, nel rispetto delle volumetrie in essere alla data di adozione della variante n.1 al PGT.

L'obiettivo di questa variante è quello di incentivare una fruizione turistico escursionistica delle vaste aree naturalistiche di pregio del territorio comunale.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 9:

AMBITO 9						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Riclassificazione di un edificio da "Ru" a "Re/2"						
Modifica elaborato "Normativa" del Piano delle Regole con l'introduzione di una normativa speciale RE/2 al paragrafo 35.4						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 10 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito, un edificio posto in zona agricola in località Spiglia, viene riclassificato da "Ru", edificio destinato ad attività agricola o ad abitazione rurale, ad "Re" a destinazione residenziale (per le specifiche ved. Ambito 4).

L'obiettivo di questa variante è quello di consentire il recupero della qualità paesaggistica ed architettonica dell'ambito, ed un presidio territoriale della zona.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 10:

AMBITO 10						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Riclassificazione di un edificio da "Ru" a "Re"						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 11 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito, un edificio posto in zona agricola in località Spiglia, viene riclassificato da "Ru", edificio destinato ad attività agricola o ad abitazione rurale, ad "Re" a destinazione residenziale (per le specifiche ved. Ambito 4).

L'obiettivo di questa variante è quello di consentire il recupero della qualità paesaggistica ed architettonica dell'ambito, ed un presidio territoriale della zona.

Nella tabella che segue sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 11:

AMBITO 11						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Riclassificazione di un edificio da "Ru" a "Re"						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 12 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito, un edificio in zona agricola in località Belvedere, non indicato in cartografia né classificato dal PGT vigente, viene cartografato e destinato a residenza in zona agricola "Re".

L'obiettivo di questa variante è quello di consentire il recupero della qualità paesaggistica ed architettonica dell'ambito, ed un presidio territoriale della zona.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 12:

AMBITO 12						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Individuazione di un edificio abitativo non censito e sua classificazione in "Re"						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 13 - In variante al Piano delle Regole

Con l'attuazione di questo ambito viene riclassificato un edificio isolato in area agricola da "Ru" a "Re/2" con normativa speciale. Tale normativa viene introdotta nelle norme tecniche del Piano delle Regole, nel nuovo comma 4 previsto all'art. 35.

La variante ridestina l'edificio come "residenziale a normativa speciale 2", per il quale è ammessa la modifica di destinazione d'uso in residenziale e la possibilità di insediarvi una attività turistico ricettiva, nel rispetto delle volumetrie in essere alla data di adozione della variante n.1 al PGT.

L'obiettivo di questa variante è quello di incentivare una fruizione turistico escursionistica delle vaste aree naturalistiche di pregio del territorio comunale.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici della variante per l'ambito 13:

AMBITO 13						
ZONE	PDR VIGENTE MQ.	PDR VIGENTE MC.	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
Riclassificazione di un edificio da "Ru" a "Re/2"						
Modifica elaborato "Normativa" del Piano delle Regole con l'introduzione di una normativa speciale RE/2 al paragrafo 35.4						
TOTALE	0	0	0	0	0	0



Ambito n. 14 - In variante al Piano delle Regole

La variante prevede le seguenti modifiche e/o integrazioni normative al Piano delle Regole:

- 1) Modifica l'art. 18 "Parcheggi ed Autorimesse" delle NTA del Piano delle Regole dove, nelle sole zone residenziali, viene ammessa la copertura dei posti auto tramite Gazebo o pergolati con altezza massima al colmo non superiore ai 2,50 m e superficie non superiore a 40 mq. Tali strutture non rilevano ai fini del conteggio della sup. coperta e del volume di zona.
- 2) Modifica l'art. 35 "Edifici esistenti in zona agricola con specifica destinazione" delle NTA del Piano delle Regole dove, vengono modificate le definizioni degli edifici classificati come Ru ed Re. Per i soli edifici Re viene ammesso il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale.
- 3) Introduce nelle NTA del PdR l'art. 35bis "Nuovi fabbricati accessori in zona agricola", dove viene introdotta la possibilità di edificare, anche per non imprenditori agricoli, piccole strutture accessorie in zona agricola al servizio dei fondi di almeno 1.500 mq. La volumetria massima prevista per tali strutture non potrà eccedere i 40 mc, con una superficie massima di 15 mq; l'altezza massima prevista è pari a 3,00 m.
- 4) Introduce nelle NTA del PdR l'art. 35ter "Strutture pertinenziali agli edifici in zona agricola", dove viene introdotta la possibilità di edificare in zona agricola, anche per non imprenditori agricoli, piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali.
- 5) Modifica l'art. 51 "Aree a verde pubblico e sportivo" delle NTA del Piano delle Regole, dove vengono eliminati i limiti volumetrici per gli edifici pubblici da realizzarsi su aree a standard.
- 6) Modifica l'art. 52 "Attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo" delle NTA del Piano delle Regole, dove vengono eliminati i limiti volumetrici per gli edifici pubblici da realizzarsi su aree a standard.

Segue la tabella riassuntiva:

AMBITO 13						
ZONE	PDR VIGENTE	PDR VIGENTE	VARIANTE	VARIANTE	DIFF.	DIFF.
	MQ.	MC	MQ.	MC.	MQ.	MC.
PIANO DELLE REGOLE - ART 18: Integrata normativa per la copertura di parcheggi pertinenziali in zone residenziali con pergolati e gazebo.						
PIANO DELLE REGOLE - ART 35: Modificata definizione Re ed Ru. Ammesso, per edifici Re, il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale						
PIANO DELLE REGOLE - Nuovo ART 35bis: Introdotta possibilità di edificare piccole strutture accessorie in zona agricola al servizio dei fondi di almeno 1.500 mq.						
PIANO DELLE REGOLE - Nuovo ART 35ter: Introdotta possibilità di edificare in zona agricola piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali						
PIANO DELLE REGOLE - ART 51: Eliminati limiti volumetrici per edifici pubblici da realizzarsi su aree a standard						
PIANO DELLE REGOLE - ART 52: Eliminati limiti volumetrici per edifici pubblici da realizzarsi su aree a standard						



Ambito n. 15 - In variante allo Studio Geologico

La variante prevede la modifica dello studio geologico (allegando apposita relazione geologica di supporto) finalizzata ad una possibile edificabilità dell'area interessata.

AMBITO 15						
ZONE	PDR VIGENTE	PDR VIGENTE	VARIANTE	VARIANTE	DIFF.	DIFF.
	MQ.	MC	MQ.	MC.	MQ.	MC.
Modifica Studio Geologico PGT						



4.0 NUOVO DIMENSIONAMENTO DI PIANO

La variante introduce la seguente variazione al peso insediativi previsto dal PGT:

Variazione destinazioni residenziali da Piano delle Regole mc. - 1.528

PGT VIGENTE

PIANO DELLE REGOLE:

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE mc. 18.400

DOCUMENTO DI PIANO:

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE mc. 12.200

VARIAZIONE VOLUMETRIE RESIDENZIALI PREVISTE DALLA VARIANTE N.1

PIANO DELLE REGOLE mc. - 1.528

DOCUMENTO DI PIANO mc. 0

NUOVO DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO PGT CON VARIANTE N.1

PIANO DELLE REGOLE:

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE mc. 16.872

DOCUMENTO DI PIANO:

VOLUMETRIE RESIDENZIALI COMPLESSIVE PREVISTE mc. 12.200

Come si può rilevare dalle tabelle soprariportate la presente variante n.1 al PGT prevede una riduzione del peso insediativo derivante da una riduzione delle aree edificabili previste dal Piano delle Regole.



5.0 COERENZA DEI CONTENUTI DI VARIANTE ALLA L.R. 31/2014 SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

La presente variante n.1 al PGT si pone in assoluta coerenza con i disposti della L.R. 31/2014 in quanto nessuno degli ambiti oggetto di modifica al PGT costituisce nuovo consumo di suolo.



6.0 COERENZA DEI CONTENUTI DI VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA (PTR)

La presente variante n.1 al PGT si pone in assoluta coerenza con il Piano Territoriale Regionale ed in particolare con il quadro normativo prescrittivo nonché agli indirizzi di pianificazione.

La verifica di coerenza con il PTR viene, di norma, effettuata in via prioritaria relativamente alle azioni del Documento di Piano (DdP) del PGT, ma, nel quadro di unicità del processo di pianificazione ed in considerazione degli stretti rapporti funzionali tra i vari atti che compongono il Piano di Governo, si è ritenuto opportuno estendere la verifica anche agli interventi di modifica introdotti con la presente Variante n.1 al PGT, non interessante ambiti del Documento di Piano.

La DGR 8138/2008, stabilisce che i comuni facciano riferimento ai sistemi territoriali del PTR durante la definizione delle proprie strategie ed azioni e che sia necessario declinare gli elementi di coerenza tra il PTR e ciascun Sistema Territoriale a cui si ritenga appartenere. La verifica deve essere condotta non solo esplicitando per ogni obiettivo del PGT la sua coerenza con il sistema territoriale individuato, ma dovranno essere evidenziate le corrispondenti ricadute concrete in termini di azioni nei tre atti del PGT, in modo da poter facilmente determinare quali siano le trasformazioni territoriali, le misure attuative, gli incentivi e le politiche messe in campo per realizzare gli obiettivi individuati.

Infine si evidenzia come la normativa vigente prevede l'espressione del parere regionale in merito alla compatibilità del PGT rispetto al PTR qualora il comune sia interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale.

6.1 Orientamenti per la pianificazione comunale

La nuova stagione di pianificazione del territorio lombardo, che la l.r. 12/2005 ha avviato con la responsabilità centrale di Province e Comuni, trova nel PTR la sede di indirizzo e di coordinamento generale, promuovendo una nuova visione di sviluppo e individuando elementi di riferimento essenziali per le scelte locali.

In tale funzione si pone la scelta del PTR di operare attraverso:

- l'individuazione degli obiettivi, generali e tematici, da perseguire da parte di tutti i soggetti presenti nel territorio e da riconoscere esplicitamente ed applicare in tutte le sedi pianificatorie
- la lettura del territorio, in una logica sistemica, entro la quale dare senso ed efficacia all'azione di progettazione urbanistica degli Enti locali.

Gli essenziali elementi di riferimento pianificatorio del PGT devono essere:



- l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico
- l'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano
- l'utilizzo razionale e responsabile del suolo e la minimizzazione del suo consumo
- il riuso dell'edilizia esistente e/o dismessa
- la messa a sistema di tutte le risorse ambientali, naturalistiche, forestali e agroalimentari
- la corretta verifica delle dinamiche territoriali nelle esigenze di trasformazione
- l'adeguato assetto delle previsioni insediative, in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano (evitare allineamenti edilizi, salvaguardare i nuovi tracciati tangenziali da previsioni insediative, separare con adeguate barriere fisiche la viabilità esterna dal tessuto urbanizzato....)
- lo sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce" (pedonale e ciclabile)
- l'agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione
- l'attenzione alla riqualificazione (energetica, funzionale,) del patrimonio edilizio abitativo, anche di proprietà pubblica
- la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali, storiche diffuse nel territorio.

La pianificazione locale può quindi definire il proprio scenario strategico di riferimento e promuovere specifiche politiche a livello locale, trovando nel PTR la sintesi di tutte le politiche, le strategie e le principali azioni che già sono in campo alla scala regionale, nazionale ed europea.

Ovviamente è facoltà del PGT integrare e declinare nel dettaglio gli obiettivi strategici del PTR e di tutti gli altri piani a valenza sovracomunale.

Tuttavia, per alcuni ambiti strategici specifici la normativa ha previsto l'obbligo di adeguare le previsioni locali agli interventi pianificatori su scala sovra locale, attribuendo al comune il compito di dimostrarne la congruità, ed alla Regione Lombardia, il potere di asseverarne o meno la compatibilità nella fase prevista dalla L.R. 12/2005 e s.m.i dell'espressione del parere Provinciale tra la delibera di adozione e quella di approvazione.

La normativa e gli Indirizzi di tutela del PTR guidano l'azione locale di pianificazione, da attuare nel rispetto delle linee di azione e delle indicazioni della pianificazione paesaggistica di livello sovralocale



(PTR, PTCP, PTC, ecc...), verso adeguate politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative.

Importante è la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico, dove gli elementi di immediata coerenza derivano dalla disciplina vigente in materia (Piano di Bacino del Po,...).

Il PTR individua poi gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale in termini di poli di sviluppo regionale, infrastrutture per la mobilità e zone di preservazione e salvaguardia ambientale, anche attraverso l'individuazione dei Piani Territoriali Regionali d'Area (PTRA), cui il PTR rinvia per l'approfondimento dei temi di rilevanza e la definizione di una disciplina specifica.

6.2 Gli elementi del PTR oggetto di verifica ai fini dell'adeguamento del PGT e la definizione del sistema territoriale di riferimento

Nel caso del territorio del comune di Parzanica gli elementi del PTR da tenere in grande considerazione riguardano gli aspetti di natura paesaggistica, in quanto il territorio ricade all'interno dell'ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, definito dal comma 4 dell'art. 19 del piano paesaggistico – PPR, ma ovviamente la verifica viene condotta anche in rapporto alla coerenza con tutti gli altri 24 obiettivi generali del PTR ed alle loro declinazioni.

Il comune di Parzanica può inoltre essere sicuramente classificato fra i sistemi territoriali definiti dal PTR, prioritariamente all'interno di quello dei laghi (PTR ST4), in considerazione della sua posizione geografica.

Pertanto di seguito si verificheranno le azioni effettivamente poste in essere dalla presente variante al PGT con gli obiettivi del PTR declinati in rapporto agli obiettivi riferiti al sistema territoriale dei laghi oltre alla verifica di coerenza con la tematica paesaggistica definita dal PPR.

6.3 Le previsioni del piano del paesaggio della Regione Lombardia

Il Piano del Paesaggio della Regione Lombardia, ovviamente trae le sue origini dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) in vigore dal 2001.

Da questo strumento ha declinato i principali obiettivi e le azioni di governo.

Il comma 1 dell'art.19 introduce un nuovo concetto di tutela paesaggistica specificando che" ai fini della tutela del paesaggio lombardo, assumono specifica rilevanza la ricchezza e diversa connotazione dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale. In riferimento alle diverse tipologie di specchio lacuale e relativi contesti, con specifico riferimento alle procedure di legge per la tutela dei territori contermini,



come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/04, valgono le seguenti indicazioni paesaggistiche:

- Laghi alpini. La priorità paesaggistica è la preservazione dell'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre e delle aree contermini. Vanno in tal senso attentamente considerati interventi di prelievo idrico e interventi di trasformazione delle sponde e dell'immediato intorno, tenendo conto anche delle indicazioni di cui al punto 1.1 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano.

- Laghi prealpini e collinari. Le priorità paesaggistiche sono la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali. Le province e i parchi tramite la definizione dei contenuti paesaggistici dei propri P.T.C. valutano in tal senso le migliori modalità di correlazione e messa a sistema dei predetti ambiti con le previsioni di rete verde e percorsi di fruizione paesaggistica.

- Laghetti di cava. La priorità paesaggistica è il recupero ambientale e paesaggistico volto alla costruzione o al ripristino degli elementi di correlazione con il paesaggio locale. La diffusa presenza di specchi d'acqua artificiali che caratterizza alcune aree della pianura rende necessario uno sforzo comune degli enti preposti per orientare il recupero funzionale e paesaggistico dei diversi siti secondo azioni coordinate in una logica di sistema, prendendo in attenta considerazione:

- le problematiche ambientali per la tutela delle acque sotterranee e di superficie anche a fronte dei possibili fenomeni di eutrofizzazione e della stabilità dei luoghi,
- la compatibilità ambientale e paesaggistica dei laghetti con il contesto pianiziale padano,
- le necessità di interventi di difesa del territorio in prossimità dei corsi d'acqua,
- le relazioni con la rete ecologica,
- i rapporti potenziali con la rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica,
- le indicazioni del P.T.C.P. relative al sistema dei percorsi di fruizione e a sistemi, ambiti ed elementi di tutela e valorizzazione paesaggistica,

al fine di individuare le opportunità di riqualificazione migliorativa del paesaggio locale in riferimento alla valorizzazione turistico-fruitiva del sito, alla realizzazione di bacini di riserva idrica, alla creazione di nuove zone umide, alla copertura degli invasi orientata alla ricomposizione paesaggistica del territorio."



Per quanto attiene più specificatamente al territorio di Parzanica il comma 3 dell'art 19 definisce che "I grandi laghi insubrici, Maggiore, Como e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda, costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovregionale. La Regione persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi.

A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni;
- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti - percorrenze - coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;

- L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
- L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopra evidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti - percorrenze - coltivi,
- La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
- La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
- La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra evidenziati;
- La tutela organica delle sponde e dei territori contermini;

Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,

In particolare il comma 5 dell'art. 19 stabilisce che i territori contermini ai grandi laghi insubrici lombardi come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di



parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti ulteriori indicazioni paesaggistiche:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di

campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive simili, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;

- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

Nella fascia compresa fra i 300 metri dalla sponda del lago viene comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;

Inoltre la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;

Infine il Piano del Paesaggio della Regione Lombardia definisce alcune specificità relative a ciascun grande lago lombardo e per quanto riguarda il Sebino prescrive:

Salvaguardia e valorizzazione degli interessanti episodi di architettura del 900, in particolare del Liberty, inseriti nel pittoresco contesto di edilizia spontanea, evitando interventi che ne alterino i caratteri distintivi;

- Salvaguardia dell'articolata morfologia dei versanti che vede l'alternarsi di pareti rocciose, versanti boschivi, coltivati e alte conche e terrazzi che prospettano sull'intero ambito, come riferimento per l'attenta valorizzazione dei nuclei minori e della viabilità secondaria in alternativa alla diffusione estensiva di seconde case;

- Tutela di Monte Isola, che conferisce all'intero Lago d'Iseo una specificità paesaggistica, ponendosi come luogo del lago percepibile da entrambe le coste; per questa sua eccezionale esposizione richiede una particolare attenzione nella conservazione dei caratteri peculiari tramite: la tutela degli insediamenti storici costieri e dei loro elementi tipologici, la limitazione degli interventi viabilistici di mezza costa, la



preservazione dell'integrità dell'intorno dell'importante landmark del Santuario della Madonna della Ceriola, posto in posizione dominante sulla montagna;

- Valorizzazione del rapporto con la Val Camonica e i luoghi di testimonianza dell'antica civiltà Camuna.

6.4 Verifica di coerenza delle azioni previste dalla variante al Piano di Governo del Territorio con le disposizioni del piano Paesaggistico Regionale (PPR)

La presente variante n.1 al PGT si riferisce principalmente ad ambiti di intervento sul patrimonio edilizio esistente e nello specifico volti a consentire un riuso funzionale di fabbricati agricoli non più utilizzati a tale scopo.

Queste modifiche rispetto al PGT vigente non hanno ripercussioni sul sistema vincolistico e di attenzione sopra citato, trattandosi appunto di edifici già esistenti e per i quali, comunque, ogni intervento sarà assoggettato al parere della commissione per il paesaggio.

Vengono inoltre previste delle modifiche normative relative alla possibilità di realizzare strutture di servizio sia agli edifici residenziali in zona agricola che per gli edifici residenziali all'interno del tessuto consolidato. Nel primo caso ogni intervento dovrà obbligatoriamente essere preceduto dal parere favorevole della commissione del paesaggio, essendo quindi così garantita l'analisi e la successiva coerenza con gli elementi di tutela previsti dal PPR,, nel secondo, si osserva invece come tali strutture (piccoli gazebo a copertura di posti auto pertinenziali) siano da considerarsi in coerenza con un tessuto edificato consolidato e quindi non in contrasto con gli elementi di tutela previsti dal PPR.

6.5 . Verifica di coerenza con il sistema territoriale dei laghi

Di seguito si riportano gli obiettivi del sistema territoriale dei laghi, così come definiti dal PTR ed attinenti alla presente tipologia di variante al Piano delle Regole del comune di Parzanica, evidenziandone la coerenza.

ST4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio (ob. 5, 20, 21)

Promuovere iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica, attenta al corretto inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali nel contesto (incluse le attrezzature turistiche)



Favorire interventi per conservare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il sistema, quali: le ville storiche con relativi giardini e darsene, le coltivazioni tipiche (oliveti, limonaie, vigneti a terrazzo..) e i segni caratteristici emergenti del territorio

Favorire, anche mediante specifiche forme di incentivazione, la diffusione di buone pratiche progettuali attente alla conservazione dei caratteri identitari dei centri storici e dei nuclei di antica formazione

La variante al PGT prevede, attraverso l'incentivazione al recupero dell'edificato sparso non più funzionale all'attività agricola attraverso una sua rifunzionalizzazione alla destinazione prevalentemente residenziale o turistico ricettiva, un miglioramento della qualità architettonica di tali edifici, la loro conservazione e preservazione dal degrado, evitando così la perdita di un prezioso patrimonio identitario e garantendo al tempo stesso la valorizzazione del patrimonio agroforestale attraverso il presidio diffuso del territorio ed una sua fruizione anche turistico/escursionistica.

Uso del suolo

Limitare il consumo di suolo: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo

Evitare l'impermeabilizzazione del suolo

Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi

Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani per lacuali e lungo i versanti

Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte

Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico

Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi

La presente variante n.1 al PGT, intervenendo sul patrimonio edilizio esistente attraverso una sua rifunzionalizzazione comporterà una significativa riduzione della pressione antropica sul territorio periurbano, garantendo, almeno parzialmente, il soddisfacimento di esigenze insediative, anche a destinazione turistica, senza necessità di nuova edificazione in sottrazione di ambiti agricoli.

7.0 COERENZA DEI CONTENUTI DI VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA (PTCP)

La presente variante n.1 al PGT si pone in assoluta coerenza con il Piano Territoriale di coordinamento provinciale in quanto si riferisce essenzialmente ad interventi sul patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno del territorio agricolo definito dalla tavola E4 del PTCP in parte fra gli ambiti dei versanti delle zone collinari e pedemontane (art. 59) ed in parte negli ambiti di elevato valore naturalistico e paesistico (art. 54). In entrambi i casi il PTCP consente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Inoltre la possibile realizzazione di strutture di servizio agli edifici residenziali in zona agricola prevista dalla nuova variante n.1 al PGT (nuovo art. 35ter) è ammessa unicamente al di fuori degli ambiti di elevata naturalità, delle aree boscate e dei contesti di elevato valore naturalistico e paesistico.

