COMUNE DI CENATE SOTTO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

tavola **A20**

titolo **Relazione di progetto**

data 20 gennaio 2012

agg.

A	progetto urbanistico	arch. Marco Tomasi
B	studio socio economico	Confindustria Bergamo
C	studio geologico	dott. Maurizio Facchin
D	Valutazione Ambientale Strategica	dott. Umberto Locati - ERA

IL PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

Il Piano delle regole articola il territorio comunale nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione.

Il sistema insediativo si colloca all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato e si articola nelle seguenti zone:

- zona R1: centri e nuclei storici (mq 94.368)
- zona R2: residenziali esistenti (mq 305.941)
- zona R3: residenziali esistenti (mq 36.858)
- zona R4: piani attuativi residenziali vigenti o in itinere (mq 118.339)
- zona P1: produttiva esistente (mq 194.066)
- zona P2: produttiva in piani attuativi vigenti (mq 86.534)

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole di fondovalle
- zona A2: aree agricole collinari
- zona A3: aree boscate
- zona A4: aree verdi di rispetto

I centri e nuclei storici

I centri ed i nuclei storici sono stati individuati con riferimento al PRG vigente e verificati con i catasti storici (1853), con la cartografia IGM prima levata (1889) e con le indicazioni del PTCP vigente: sono state quindi sostanzialmente confermate le perimetrazioni dei centri e nuclei già previste dal PRG salvo alcune modifiche puntuali.
IL PGT conferma le modalità d'intervento già previste dal vigente PRG: vengono confermati quindi i gradi d'intervento (da 1 a 7) attribuiti ai singoli edifici mentre le definizioni dei gradi, che si applicano anche per gli edifici isolati di valore storico e architettonico, sono state, in alcuni casi, integrate.
Le previsioni di piano per i centri storici sono contenute nelle tavole A23/1 e nell'Allegato A "Modalità d'intervento sugli edifici nei centri e nuclei storici e sugli edifici isolati di valore storico e artistico".

Zone R2 ed R3: residenziali esistenti

Il piano classifica, in ragione della loro collocazione e della densità edificatoria e confermando sostanzialmente gli indici già previsti dal vigente PRG, le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2 ed R3.
La zona R2 con densità di 0,40 mq di SLP per mq di area prevede un'altezza m 8,70 fino alla quota di m 260 s.lm e di m 7,00 oltre la quota di m 260 s.l.m..
La zona R3 con densità di 0,27 mq di SLP per mq di area prevede un'altezza di m 7,00.

In tali zone tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati con destinazione residenziale.
Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.
In caso di demolizione e ricostruzione si conferma la SLP esistente anche se maggiore dei parametri di zona.
Restano confermati gli obblighi derivanti da asservimenti volumetrici e/o cessioni di diritti edificatori stipulati a decorrere dal 27 febbraio 2006.
La capacità edificatoria residua delle zone residenziali consolidate è stimata in mq 6.500 di SLP:

Piani attuativi residenziali vigenti ed in itinere
Il piano conferma i piani attuativi vigenti ed in itinere alla data di adozione del PGT per i quali si continuano ad applicare le norme del piano che li ha generati e quelle della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.
I piani attuativi vigenti ed in itinere riguardano complessivamente una volumetria di 53.390 mc pari a 17.797 mq di SLP.

Gli interventi specifici
Il Piano delle regole individua 31 aree soggette ad interventi con prescrizioni specifiche indicando, per ciascun intervento, le modalità d'intervento, la destinazione d'uso, i parametri edificatori, le eventuali prescrizioni specifiche, le eventuali aree per servizi localizzate e/o da localizzare da cedere gratuitamente e/o da monetizzare e gli eventuali interventi di interesse pubblico da realizzarsi a carico dell'operatore.
Gli interventi specifici si attuano con permesso di costruire o provvedimento abilitativo equivalente o, quando specificato dal piano, con permesso di costruire convenzionato.
Per tutti gli interventi specifici per i quali è prevista l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato è prescritta la dotazione di servizi di cui all'articolo 18 del Piano dei servizi: tale dotazione dovrà, salvo specifica diversa previsione del piano, essere monetizzata.
In alcuni casi gli interventi specifici confermano possibilità edificatorie già previsti dal PRG e ad oggi non attuate.
Gli interventi specifici (n. 31) sono così suddivisi:

interventi specifici interni agli ambiti urbani consolidati – residenza (n. 17)	SLP mq 4.185	abitanti n. 84
interventi specifici interni agli ambiti urbani consolidati – produttivo (n. 2)	SC mq 2.300	
interventi specifici esterni agli ambiti urbani consolidati (n. 12)	SLP mq 1.980	abitanti n. 40

Le attività produttive esistenti
Il piano conferma le aree produttive esistenti garantendo alle attività insediate la possibilità di rispondere alle esigenze di rinnovamento attraverso la semplificazione

normativa che prevede unicamente due parametri di riferimento: la superficie coperta e l'altezza riferita al punto più alto del tetto.
Per quanto riguarda la destinazione d'uso produttiva viene confermato l'elenco di attività escluse già prevista dal vigente PRG:

Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive
Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del piano e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto: per tali insediamenti il PGT ammette gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Nel caso in cui l'attività produttiva sia concretamente in atto può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio con il conseguente aumento non superiore al 10% della SLP esistente alla data di adozione del piano.
La possibilità di realizzare tale ampliamento è condizionata al miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività produttiva con il contesto ed alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda miglioramenti qualitativi dell'insediamento produttivo quali la riduzione dell'impatto ambientale e la formazione di barriere alberate.
Per le attività produttive ubicate al confine con le zone residenziali, in caso di subentro di nuove attività o di ampliamento di quelle esistenti, si dovrà procedere, sentiti i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ASL, Provincia), alla valutazione della compatibilità ambientale con le zone residenziali più prossime.

Le attività commerciali
La strutture di vicinato (con superficie di vendita entro 150 mq) sono collocabili sia nella zona residenziale che in quella produttiva.
Le medie strutture di vendita (con superficie di vendita fino a 1500 mq) attualmente esistenti sono confermate e non sono previste nuove medie strutture di vendita.
Non sono previste nel territorio comunale grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq di superficie di vendita).
Al fine di favorire la persistenza delle attività esistenti per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

Gli edifici isolati di valore storico e architettonico
Per gli edifici di interesse storico artistico posti all'esterno del centro e dei nuclei storici è stata confermata la regolamentazione già prevista nel vigente PRG che opera attraverso i gradi d'intervento applicati all'interno dei centri storici.

Aree di interesse archeologico
Le aree di interesse archeologico di tipo areale o puntuale sono individuate sulla base delle indicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: in tale aree ogni

intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di modesta entità, è subordinato alla autorizzazione da parte della Sovrintendenza Archeologica.

Il sistema ambientale

Il sistema ambientale è articolato nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole di fondovalle prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2: agricole collinari
- zona A3: aree boscate alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A4: aree verdi di rispetto comprendenti le aree verdi residuali o di margine, i giardini privati e le pertinenze di fabbricati, le aree aventi funzione di separazione tra le zone o di tutela di infrastrutture, le aree per la formazione di corridoi naturali e per la tutela paesaggistica;

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

- la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri e dei percorsi ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale;
- la tutela dei sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico ed eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione;
- la tutela dei manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) che sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.
- il divieto alla realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

Per gli altri edifici nel sistema ambientale che risultino esistenti alla data di adozione del PGT, non siano stati realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo e non facciano parte di aziende agricole attive alla data di adozione del PGT è ammessa, oltre alla destinazione agricola e ferma restando la possibilità di ampliamento sopra specificata, la destinazione a residenza subordinata ad atto unilaterale d'obbligo che preveda che preveda il mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.); la piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti; il mantenimento o il ripristino su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti.

La nuova edificazione nel sistema ambientale è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.
La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai conduttori del fondo con le caratteristiche stabilite dalla legge.
La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente.
Il Piano delle regole, in considerazione delle caratteristiche delle diverse zone che partecipano al sistema ambientale, stabilisce, tenuto conto delle indicazioni del PTCP, specifici parametri edificatori e modalità d'intervento per il sistema ambientale.
Nel sistema ambientale è presente un consistente patrimonio edilizio, costituito da una diffusa edificazione sparsa sia a carattere rurale (storica) che residenziale (recente).
Entro i limiti massimi di edificabilità stabiliti dall'articolo 59 della Legge regionale 12/2005 per tutelare la funzione generale di contenimento dell'attività edilizia in aree agricole è demandata al PRG la definizione della disciplina edificatoria che deve tenere conto delle specificità dei siti, della dotazione edilizia già presente e del quadro territoriale delineato dal PTCP.
Il Piano delle regole stabilisce parametri edificatori contenuti rispetto ai limiti massimi di legge fissa disposizioni, finalizzate alla tutela della valenza paesistica del sistema ambientale e volta ad evitare la frammentazione delle aree agricole, che prevedono prioritariamente l'ampliamento degli edifici esistenti e/o in subordine per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici ed insediamenti esistenti.
Al fine di tutelare l'effettivo uso agricolo dei fabbricati la normativa prevede la verifica dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola e della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.
La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale sottoscritto da tecnico abilitato che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.
Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

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

- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Parco locale di interesse sovra comunale

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (articolo 34 della Legge regionale 86/1983) delle Valli D'Argon, riconosciuto dalla Provincia di Bergamo con deliberazione n.116 del 23 marzo 2006, si estende su una superficie di 549 ettari ed interessa i comuni di San Paolo d'Argon, Albano Sant'Alessandro, Cenate Sotto e Torre de' Roveri.
Per quanto riguarda il comune di Cenate Sotto il parco interessa la parte collinare con una superficie di mq 605.600 pari al 13% del territorio comunale.
Le aree comprese entro tale perimetro sono destinate alla conservazione attiva e passiva di specie animali e vegetali, di associazioni vegetali, di biotopi, di formazioni geologiche, di valori scenici e panoramici, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agricole e forestali ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali.
All'interno del perimetro del PLIS si applicano le disposizione del presente PGT salvo disposizioni sovraccomunali più restrittive.

Il paesaggio

La legge regionale 12/2005 con gli articoli 76 e 77 definiscono i compiti e le opportunità paesaggistiche del livello comunale in riferimento alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio.
La pianificazione comunale deve innanzi tutto rispondere ai criteri di coerenza ed integrazione con il Piano paesaggistico regionale e con il Piano territoriale di coordinamento provinciale dettagliando il quadro conoscitivo e propositivo.
In conformità a quanto stabilito dall'articolo 34 della normativa del Piano paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale della Regione Lombardia sulla scorta delle analisi compiute il PGT definisce la carta della sensibilità paesistica dei luoghi dove si individuano gli ambiti, gli elementi ed i sistemi a maggiore o minore sensibilità dal punto di vista paesaggistico.
In coerenza con le "Linee guida regionali per l'esame paesaggistico dei progetti" di cui al d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, il territorio comunale viene classificato secondo cinque livelli di sensibilità (sensibilità molto bassa, bassa, media, elevata, molto elevata).
Il PGT definisce inoltre per le aree comprese nel sistema ambientale, per i centri e nuclei storici e per gli edifici di interesse storico, artistico nel sistema ambientale prescrizioni paesaggistiche di dettaglio che prevedono, in particolare, la redazione di apposite guide d'intervento.
La fase ricognitiva, presupposto per la tutela e la gestione del paesaggio, è nel PGT articolata in diversi aspetti.
La carta degli elementi naturali e percettivi del paesaggio evidenzia gli aspetti salienti dal punto di vista ambientale, naturalistico e percettivo.
Fra gli elementi di carattere naturale sono individuate diverse articolazioni della aree naturali ed agricole, ricavate dallo studio ecologico ambientale allegato al PGT, e le aree a verde pubblico, i giardini privati, le aree da riqualificare dal punto di vista naturalistico, ed è evidenziato il sistema dei corsi d'acqua sia principale che minore.

Fra gli elementi morfologici e percettivi sono evidenziati i crinali, i passi, le scarpate e le terrazze fluviali oltre ai percorsi e ed ai punti panoramici.

La carta degli elementi culturali del paesaggio individua gli elementi di valenza storica, artistica e culturale presenti sul territorio comunale, evidenziano i seguenti elementi:
- i centri ed i nuclei storici;
- l'edificato storico rilevato dai catasti storici nella soglie del 1853 e del 1922;
- le aree ed i siti archeologici;
- la rete stradale storica desunta dal catasto 1853 e dalla bibliografia con segnalati i tratti scomparsi;
- gli edifici religiosi, i complessi rurali e civili di rilievo storico e culturale.

La definizione degli elementi di rilevo si è basata sulla ricognizione degli elementi vincolati dal Codice dei beni culturali, sulle indicazioni contenuto nell'apparato ricognitivo del PTCP, sull'analisi della cartografia storica (Catasti storici e carte dell'Istituto Geografico Militare), sulla bibliografia e infine sulla verifica in sito degli elementi individuati.
Il quadro ricognitivo e conoscitivo ha permesso di definire la "Carta di sensibilità del paesaggio" che classifica l'intero territorio comunale in coerenza alle previsione del PTPR e del PTCP ed ei criteri previsti dal D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti".
Il territorio comunale è stato così classificato:
- classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa: riguarda una porzione delle aree produttive collocate a nord della statale 42;
- classe 2 – sensibilità paesistica bassa: riguarda le zone di edificazione recente dia produttive che residenziali;
- classe 3 – sensibilità paesistica media: riguarda le rimanenti parti dell'abitato e le aree libere a nord della statale 42;
- classe 4 – sensibilità paesistica alta: comprende la parte di fondovalle del territorio collinare;
- classe 5 – sensibilità paesistica molto alta: comprende i versanti collinari ed i crinali.

Vengono inoltre evidenziati i punti panoramici presso il Castello Suardi, il Santuario della Madonna di Loreto, San Bernardo e Cerbello.

Le destinazioni d'uso

Il PGT, per rispondere alle esigenze di flessibilità che emergono dal tessuto sociale ed economico, si pone l'obiettivo di promuovere, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni evitando una rigida articolazione funzionale delle diverse zone.
L'articolazione delle destinazioni d'uso prevista dalla normativa di piano prevede le seguenti destinazioni d'uso principali:
- residenziale
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola

- servizi.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente, libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea ed ammette, senza limitazioni quantitative, una serie di usi che non risultino incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta. Gli usi ammessi sono le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq, gli alberghi e le attività ricettive, le attività terziarie, i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq, i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo ed i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.
Sono invece escluse dalla zona residenziale le attività produttive, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago e le attività agricole.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito ed ammette gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta, la residenza per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia, le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq, i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.
Sono escluse la residenza, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq e le attività agricole.
Dalle destinazione produttiva sono escluse le attività contenute nell'elenco già previsto dal PRG vigente e confermato dal PGT:

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni fino a 150 mq di SLP, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi con ammesse le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq, i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq, i laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq di SLP.
Le destinazioni d'uso escluse sono la residenza, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago e le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq con ammesse le attività previste per la destinazione d'uso terziaria, le attività commerciali all'ingrosso, i magazzini ed i depositi, i piccoli laboratori artigianali di servizio ed i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.
Le destinazioni d'uso escluse sono la residenza, le attività produttive (salvo nelle zone appositamente specificate dal Piano delle regole) e le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate alla conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i

conduttori del fondo con ammesse le attività agrituristiche, le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica, i servizi tecnologici.
Sono escluse la residenza, le attività produttive, le attività terziarie e le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici e i servizi cimiteriali.

confine comunale

SISTEMA INSEDIATIVO

RESIDENZA

- R1 - centri e nuclei storici
- R2 - residenziale
- R3 - residenziale
- R4 - residenziale in piani attuativi vigenti o in itinere

PRODUZIONE

- P1 - produttiva esistente
- P2 - produttiva in piani attuativi vigenti

ATTREZZATURE E SERVIZI

- S1 - Istruzione
- S2 - servizi pubblici
- S3 - attrezzature religiose
- S4 - aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi
- S5 - spazi aperti pubblici
- S6 - parcheggi
- S7 - cimiteri
- S8 - attrezzature tecnologiche di interesse pubblico
- S9 - attrezzature sportive private

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- A — ambiti di trasformazione (Documento di piano)
- interventi specifici produttivi/residenziali (Piano delle regole)

SISTEMA AMBIENTALE

- A1 - agricolo di fondovalle
- A2 - agricolo collinare
- A3 - aree boscate
- A4 - aree verdi di rispetto

INFRASTRUTTURE

- aree per la mobilità
- nuove strade e/o allargamenti
- arretramenti
- accessi carrali
- T — fermata tranviaria prevista dal PTCP

PRESCRIZIONI GENERALI

- fasce di rispetto del reticolo idrico minore
- aree con fattibilità geologica 4
- linea alta tensione e relativo Dpa
- rispetto cimiteriale
- aree di rispetto stradale
- area di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile
- area archeologica
- siti archeologici
- perimetro del PLIS delle Valli d'Argon
- piani attuativi vigenti
- aree per le quali sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria

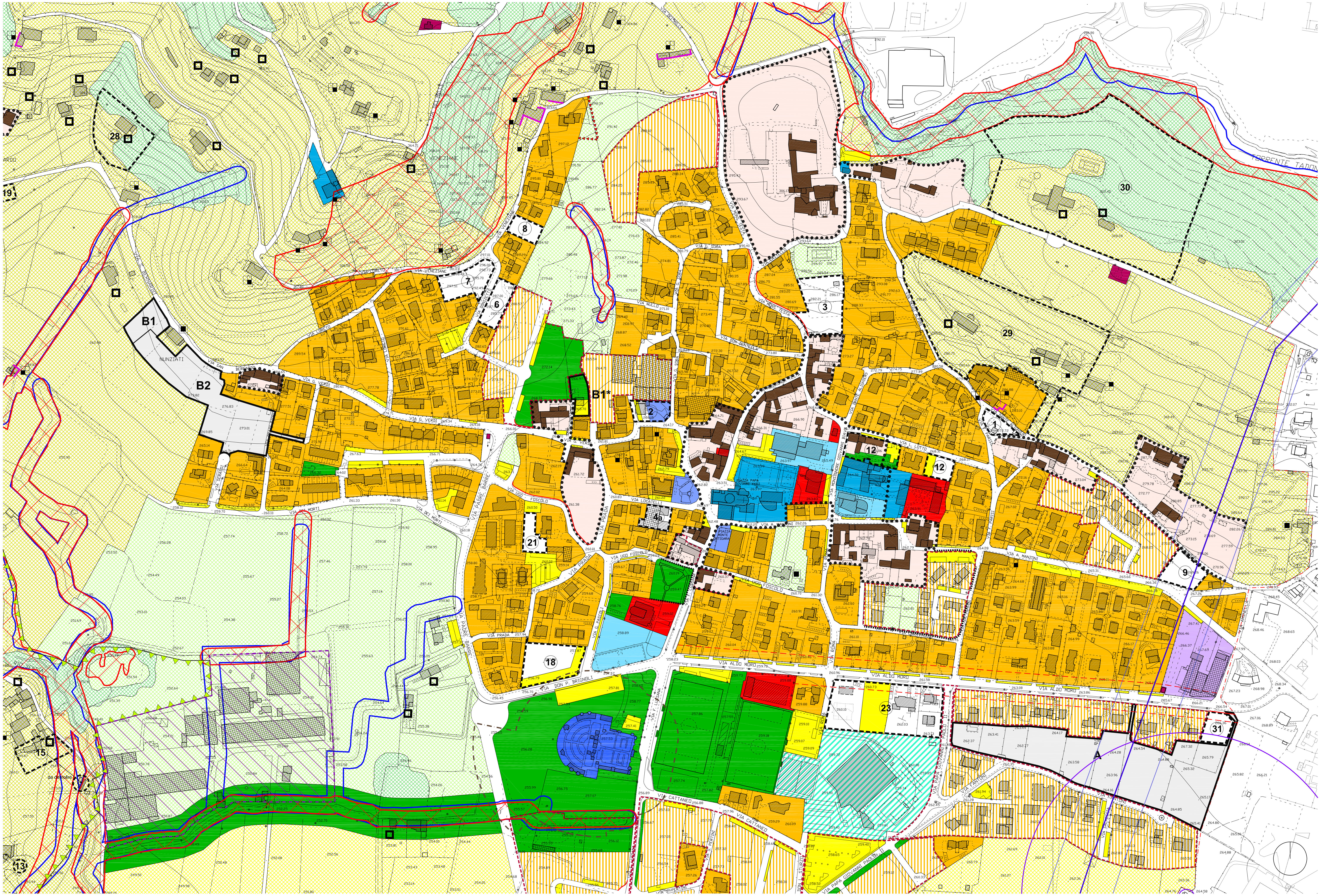
GRADI D'INTERVENTO

- grado 1 - edifici monumentali
- grado 2 - emergenze architettoniche
- grado 3 - edifici tipologicamente significativi
- grado 4 - edifici antichi già recuperati
- grado 5 - edifici di solo valore ambientale
- cortine di interesse storico ambientale da salvaguardare
- elementi isolati soggetti a tutela

PIANO DELLE REGOLE - FOGLIO UNICO

scala 1:12.000

20 gennaio 2012



PIANO DELLE REGOLE - ESTRATTO

20 gennaio 2012

ambiti del tessuto urbano consolidato

RESIDENZA

R1 - centri e nuclei storici

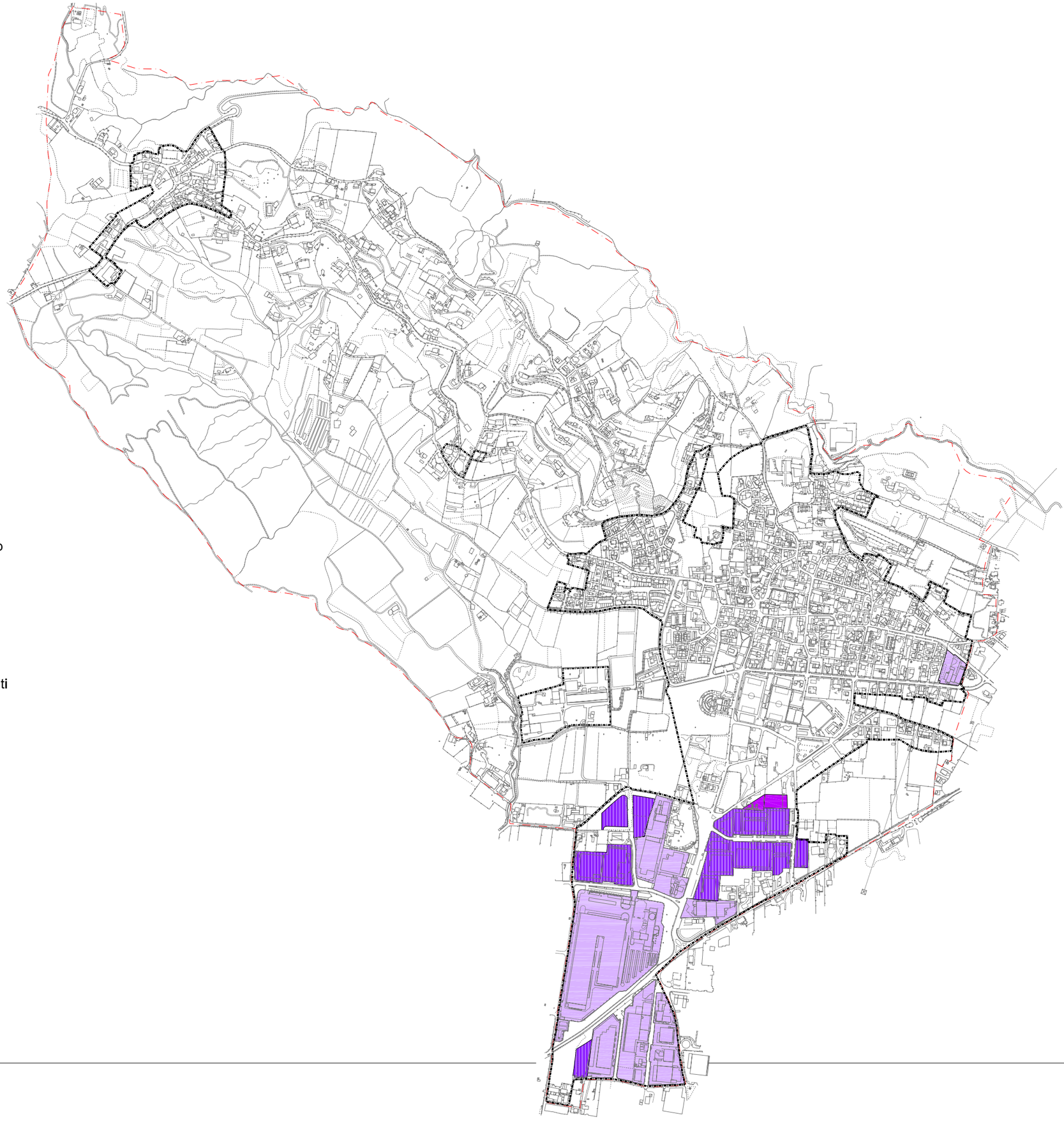
R2 - residenziale

R3 - residenziale

R4 - residenziale in piani attuativi vigen

PIANO DELLE REGOLE
IL SISTEMA DELLA RESIDENZA
scala 1:12.000

20 gennaio 2012



ambiti del tessuto urbano consolidato

PRODUZIONE

P1 - produttiva esistente

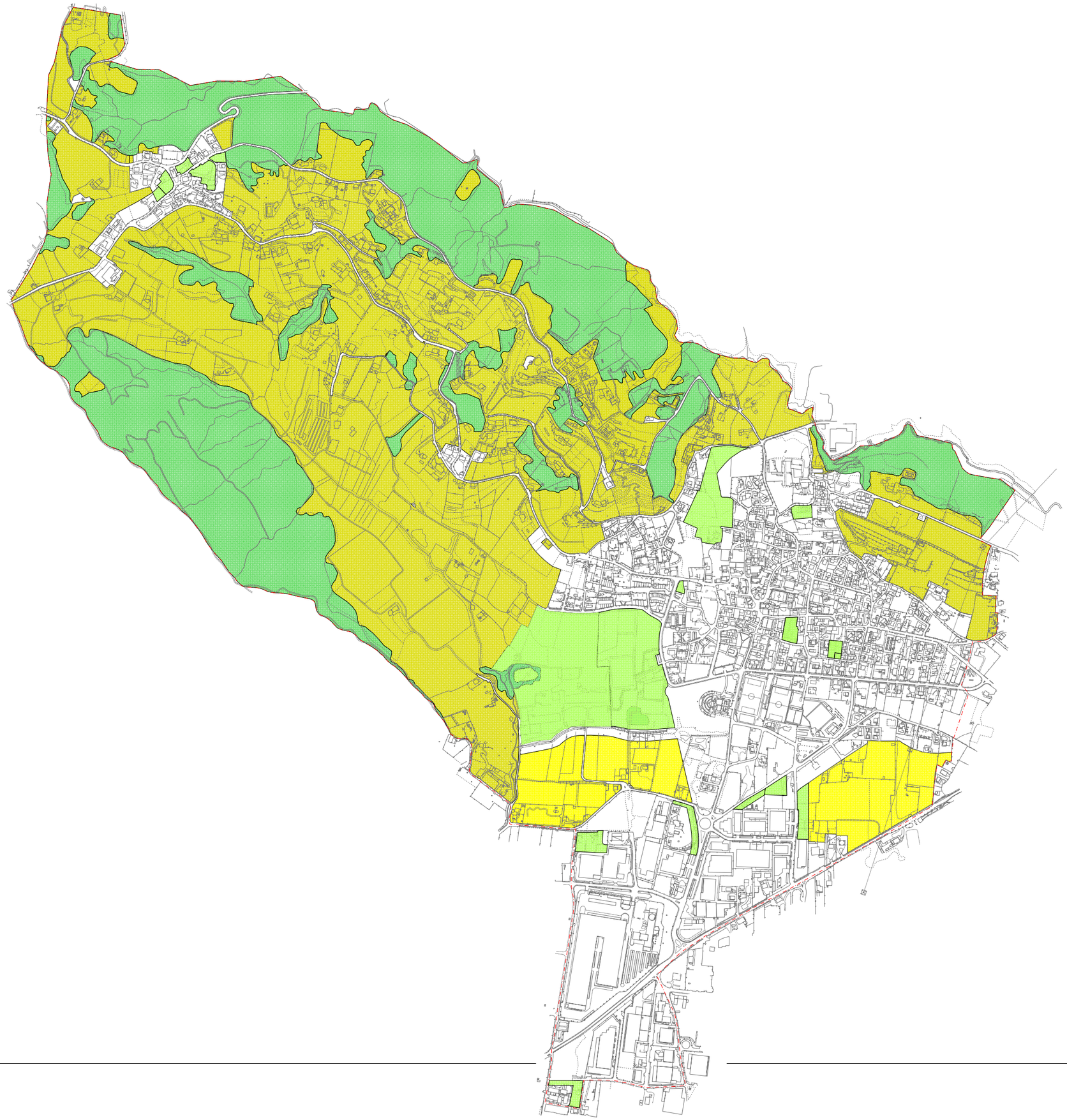
P2 - produttiva in piani attuativi vigenti

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

interventi specifici produttivi

PIANO DELLE REGOLE
IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE
scala 1:12.000

20 gennaio 2012



A1 - agricolo di fondovalle

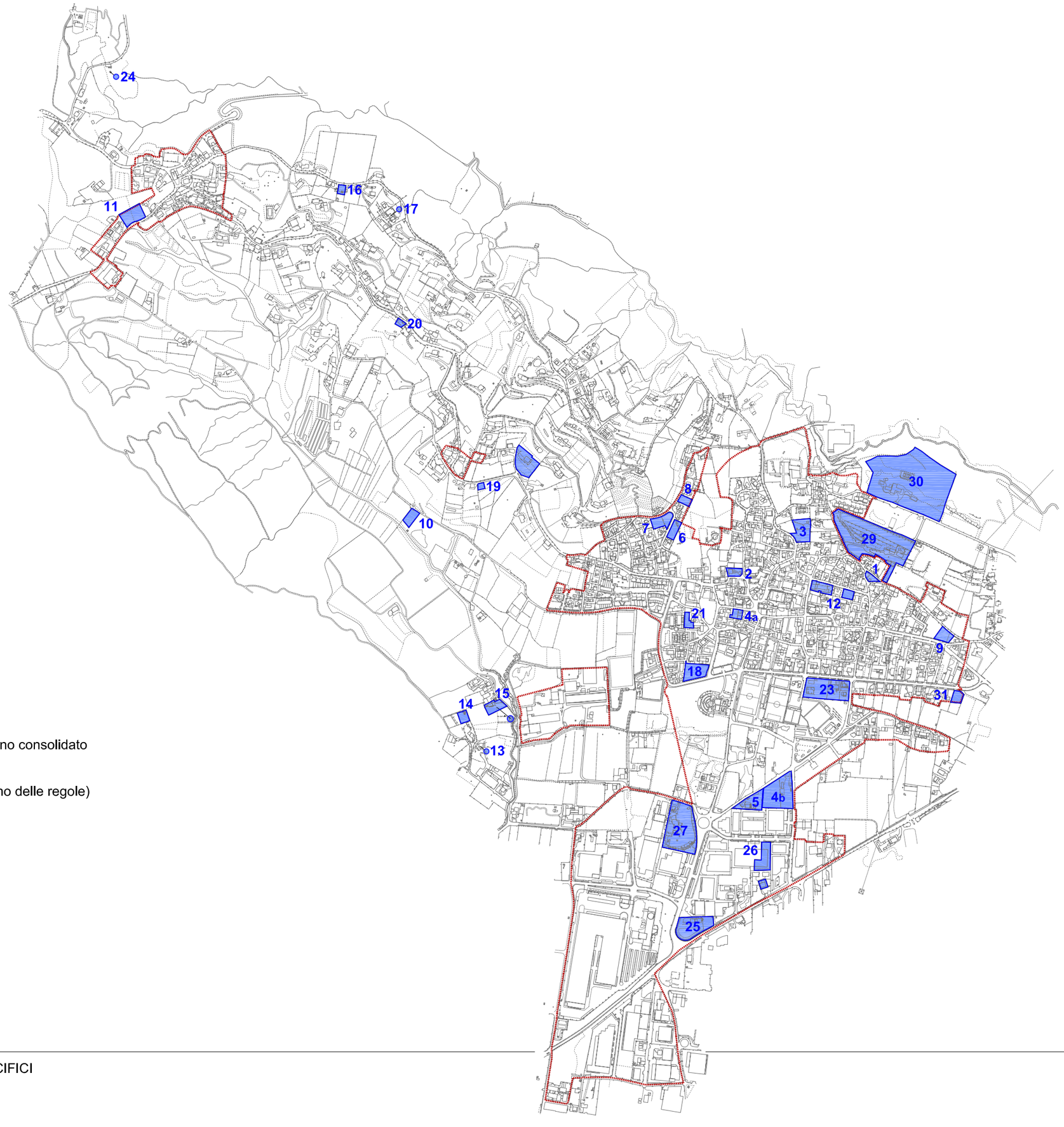
A2 - agricolo collinare

A3 - aree boscate

A4 - aree verdi di rispetto

PIANO DELLE REGOLE
IL SISTEMA DEL VERDE
scala 1:12.000

20 gennaio 2012



Ambiti del tessuto urbano consolidato

1 Interventi specifici (Piano delle regole)

LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI SPECIFICI

scala 1:12.000

20 gennaio 2012

perimetro del centro storico

grado 1
edifici monumentali

grado 2
emergenze architettoniche

grado 3
edifici tipologicamente significativi

grado 4
edifici antichi già recuperati

grado 5
edifici di valore ambientale

grado 6
edifici di recente costruzione

grado 7
edifici destinati al recupero volumetrico

spazi verdi alberati inportanti agli effetti ambientali

altri spazi importanti agli effetti ambientali (corti interne, broli, cortili)

ELEMENTI ISOLATI SOGGETTI A TUTELA

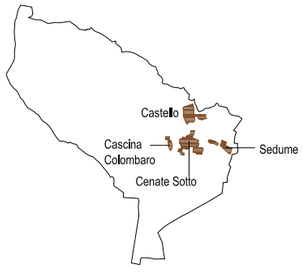
muri di recinzione da salvaguardare e/o restaurare

elementi architettonici da salvaguardare e/o restaurare
(portali, murature, in pietra, elementi di valore tipologico/ambientale)

fronti di particolare rilevanza da mantenere e/o restaurare

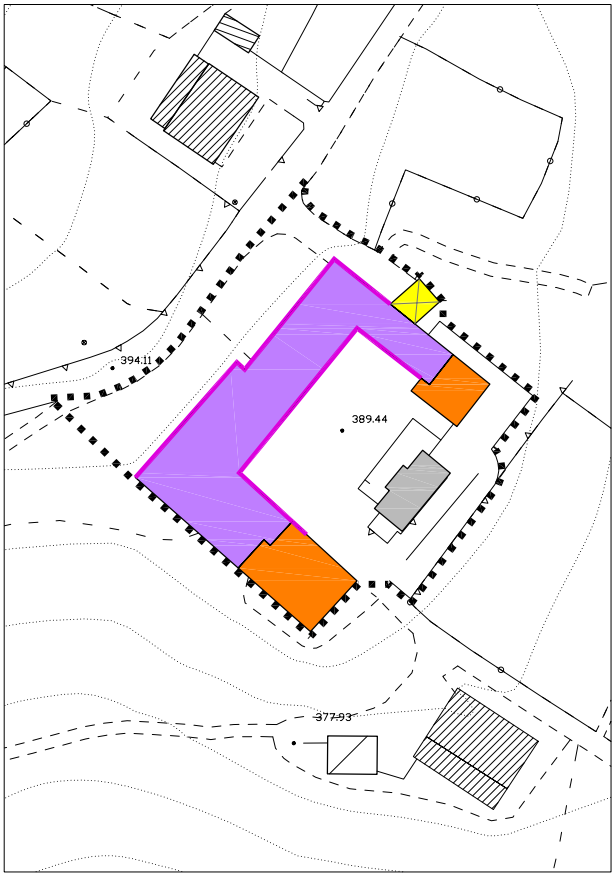
piani attuativi vigenti

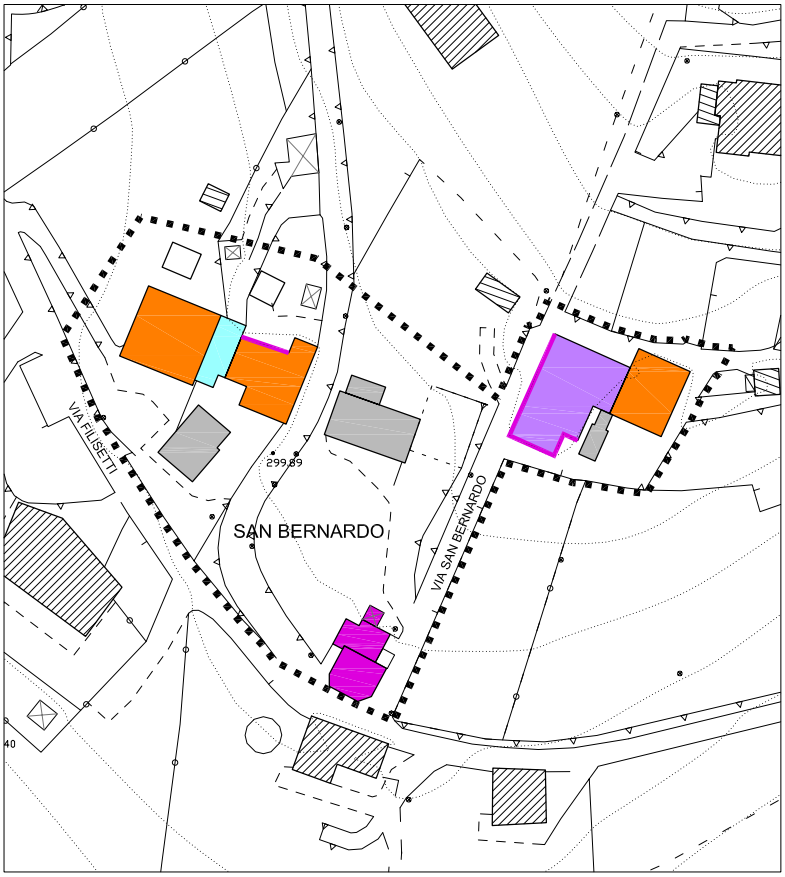
interventi specifici

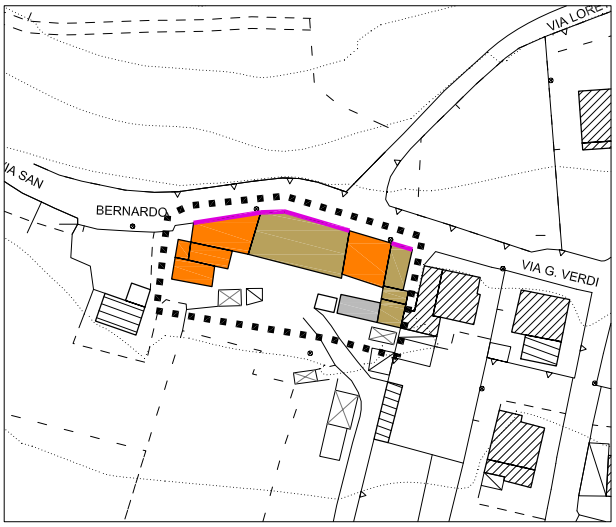


PIANO DELLE REGOLE
CENTRI E NUCLEI STORICI - 1
scala 1:12.000

24 giugno 2011







perimetro del centro storico

grado 1
edifici monumentali

grado 2
emergenze architettoniche

grado 3
edifici tipologicamente significativi

grado 4
edifici antichi già recuperati

grado 5
edifici di valore ambientale

grado 6
edifici di recente costruzione

grado 7
edifici destinati al recupero volumetrico

spazi verdi alberati inportanti agli effetti ambientali

altri spazi importanti agli effetti ambientali (corti interne, broli, cortili)

ELEMENTI ISOLATI SOGGETTI A TUTELA

muri di recinzione da salvaguardare e/o restaurare

elementi architettonici da salvaguardare e/o restaurare
(portali, murature, in pietra, elementi di valore tipologico/ambientale)

fronti di particolare rilevanza da mantenere e/o restaurare

piani attuativi vigenti

interventi specifici

PIANO DELLE REGOLE
CENTRI E NUCLEI STORICI - 2
scala 1:12.000

24 giugno 2011

m. 462

BOCCHE DI GAVARNO

S.ROCCO m 400

IL DOSSO m. 464

CERBELLO m 390

S. CRISTOFORO
COLLE DELLE PASTE m 451

S. BERNARDO m 298

SANTUARIO
MADONNA DI LORETO
m 366

CASTELLO GUARDI

BEATA VERGINE D'ARGON m 482

IL CASOTTO

classe 1: sensibilità paesistica molto bassa

classe 2: sensibilità paesistica bassa

classe 3: sensibilità paesistica media

classe 4: sensibilità paesistica alta

classe 5: sensibilità paesistica molto alta

strada panoramica

crinale

vetta

passo

punto panoramico

CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA

scala 1:12.000

24 giugno 2011