



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 19 del 04/05/2007, pubb. B.U.R.L. n° 40 del 03/10/2007)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche ed integrazioni

Modificato in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTR e al PTCP

VARIANTE GENERALE AL

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2015

PIANO DELLE REGOLE

R.3

Relazione del Piano delle Regole

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Fabio Facchetti

Dott.ssa Ilenia Perlotti

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

CONSULENTI

Dott. Davide Gerevini

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

ESTENSORI PGT

Arch. Sergio Baiguera

Arch. Claudio Buizza

Arch. Ignazio Ivan Tognazzi

2 0 1 5 (ns. rif. 293-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

INDICE

INTRODUZIONE	2
I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE	5
LE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	6
1 - LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO–AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	6
2 - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	7
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	8
AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	14
AMBITI COMMERCIALI-TERZIARI CONSOLIDATI	18
AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	19
ORTI URBANI	20
AMBITI ESTRATTIVI	20
3 - GLI AMBITI DEL TESSUTO EXTRAURBANO	21
AMBITI EXTRAURBANI ED AGRICOLI	21

Introduzione

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale: concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili, incluse le aree destinate all'agricoltura.

Tale strumento esamina, valuta e disciplina qualsiasi intervento che comporti modifiche urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, ad eccezione:

- degli Ambiti di Trasformazione, i quali si attuano secondo i criteri, anche insediativi e morfologici, normati dal Documento di Piano;
- dei servizi pubblici e di interesse pubblico o collettivo, normati dalle specifiche prescrizioni del Piano dei Servizi.

I contenuti del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. e i. :

“1. Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*
- e) individua:*
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;*
 - 2) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;*
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*
- e-bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che*

preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

1-bis. *Il piano delle regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43.*

1-ter. *Negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettere da a) a d), a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente, la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni. Negli edifici di nuova costruzione, tale scomputo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A.*

1-quater. *E' data facoltà ai comuni, per periodi di tempo predeterminati, di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi.*

2. *Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i Nuclei di Antica Formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.*

3. *Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- d) altezze massime e minime;*
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;*
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali (lettera così modificata dalla L.R. n. 4 del 2008).*

4. *Il piano delle regole:*

- a) per le aree destinate all'agricoltura:*
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*

-
- b) per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*

5. *Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

6. *Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.”.*

Le tavole denominate “Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale” del PGT individuano i seguenti ambiti territoriali:

- Nuclei di Antica Formazione;
- Gli edifici extraurbani di valore storico-testimoniale;
- Ambiti residenziali consolidati di impianto unitario;
- Ambiti residenziali consolidati di completamento (classe 1 e 2);
- Verde privato;
- Ambiti produttivi consolidati;
- Ambiti terziario-commerciali consolidati;
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto (Piano dei Servizi);
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- Ambiti estrattivi;
- Ambiti estrattivi cessati;
- Orti urbani;
- Valle del Longarone;
- Ambiti agricoli produttivi;
- Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico-ambientale;
- Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione culturale;
- Ambiti agricoli soggetti a forestazione;
- Ambiti rurali di tutela dell'abitato;
- Parco rurale;
- Ambiti di Trasformazione;
- I Comparti soggetti a Normativa Particolareggiata;
- I perimetri dei Comparti soggetti a convenzione vigente;
- La viabilità di progetto;
- Gli edifici extraurbani di valore storico-testimoniale;
- Le fasce di rispetto e di arretramento.

Finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR), per il territorio comunale di Cazzago san Martino, si pone le seguenti finalità:

- Assumere le esigenze dei cittadini e degli operatori economici come prioritarie, comunque all'interno di una visione strategica complessiva che intende valorizzare e salvaguardare il territorio, il paesaggio e le emergenze storico-testimoniali, paesaggistiche e naturalistiche presenti.
- Definire un quadro urbanistico strategico che sia in grado di valorizzare il territorio del comune di Cazzago San Martino in un'ottica sovracomunale all'interno del "*Sistema Franciacorta*", attraverso adeguate forme di coordinamento con gli strumenti d'indirizzo e pianificatori di area vasta.
- Operare scelte pianificatorie nella consapevolezza che il territorio è un organismo vivo ed in continua trasformazione e che la salvaguardia delle sue peculiarità e della sua vocazione non sono necessariamente sinonimi di conservazione acritica.
- Volontà di mantenere e rivitalizzare il legame tra territorio ed abitanti, tra paesaggio ed operatori, con la finalità di migliorare la qualità della vita e del lavoro nel rispetto della vocazione del territorio stesso e dei suoi elementi naturali ed antropici caratterizzanti e di salvaguardare e potenziare gli elementi naturali del paesaggio e della biodiversità.
- Integrazione delle politiche collegate ad un concetto di fruizione e valorizzazione del territorio aderendo anche a progetti pianificatori a scala vasta basati su un concetto di turismo alternativo, diffuso, diversificato e sostenibile.
- Salvaguardare il sistema complessivo degli spazi aperti inedificati nella consapevolezza che gli stessi, letti ed interpretati nel sistema di relazioni anche fisiche che definiscono il paesaggio, siano una fondamentale risorsa per garantire un futuro alla comunità rinnovando le radici storiche, culturali e paesaggistiche del comune.
- Contenere il consumo dei terreni agricoli, quale risorsa indispensabile per le generazioni future, favorendo le trasformazioni che non implicano consumo di terreno agricolo e le operazioni di trasformazione.
- Salvaguardare le emergenze naturalistiche, storico-artistico-testimoniali, archeologiche, paesaggistiche e storiche esistenti anche attraverso il potenziamento dell'offerta ricettiva e alla diffusione della cultura locale e del "*Sistema Franciacorta*". Individuare nella fruizione del territorio e nell'offerta di possibilità per il tempo libero una nuova fonte di sviluppo socio-economico.
- Assumere le identità frazionali come elementi la cui riconoscibilità fisica, tradizionale e sociale è condizione fondamentale per garantire una conservazione ed uno sviluppo sostenibile dell'intera comunità comunale.
- Introdurre misure pianificatorie atte ad impedire nuovi interventi che possano comportare degrado del territorio, intendendo il degrado non riferito ai soli aspetti naturali e paesaggistici, ma applicando tale concetto alla più generale qualità della vita.
- Introdurre misure finalizzate a mitigare le criticità ambientali ed insediative presenti, anche qualora derivanti da provvedimenti di carattere sovraordinato.

- Introduzione di meccanismi urbanistici, di carattere compensativo-incentivante, finalizzati ad un miglioramento dell'assetto del tessuto urbano esistente, con particolare riferimento ai Nuclei di Antica Formazione.
- Valorizzare il settore primario, in particolare le forme di coltura agraria che meglio possano valorizzare il territorio alla luce delle peculiarità del “*Sistema Franciacorta*”, inteso come elemento fondamentale per la cura e la manutenzione del territorio e quindi del paesaggio, anche nell'ottica di una fruizione diffusa dello stesso. Introdurre criteri differenziati con riferimento alle pratiche colturali, alle esigenze aziendali ed alla necessaria salvaguardia e valorizzazione del territorio coltivato.

Le norme del Piano delle Regole

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole disciplinano gli interventi nel tessuto urbano consolidato e negli ambiti agricoli ed extraurbani.

Le NTA del PGT utilizzano generalmente la superficie lorda di pavimento (slp) come parametro da utilizzare per l'individuazione delle potenzialità edificatorie.

Le norme che definiscono le modalità per l'esame paesistico dei progetti sono invece contenute nell'elaborato “Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica” (P.2.6).

1 - Le aree di valore paesaggistico–ambientale ed ecologiche

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, recepisce i vincoli di tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

- agli immobili soggetti a vincolo monumentale (art. 10 del Dlgs 42/2004);
- alle aree definite dal Dlgs 42/2004 come beni paesaggistici da tutelare e soggette a vincolo ambientale (art. 142 del medesimo decreto legislativo);
- alle aree soggette a vincolo archeologico.

Il Piano delle Regole, attraverso le proprie disposizioni normative, fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le NTA del PdR contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali del PGT con contenuti prettamente paesistici ad ogni livello (il paesaggio fisico-naturale, il paesaggio agrario, il paesaggio storico-culturale, il paesaggio urbano):

- P.1a.2 Atti di programmazione sovraordinata: estratti dal P.T.C.P.;
- P.1a.3 Lettura degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi;
- P.1b.2 Permanenze storiche;
- P.1b.3 Il sistema paesistico: caratteri paesaggistici;
- P.1b.4 Il sistema paesistico: caratteri insediativi;
- P.1b.5 Il sistema idrografico;

-
- | | |
|-----------------|--|
| - P.1b.6 | Il sistema vegetazionale; |
| - P.1b.7 | Il sistema geomorfologico; |
| - P.1b.8.1(a/b) | Il sistema dei vincoli: vincoli infrastrutturali, igienico-sanitari, geologici ed idrogeologici; |
| - P.1b.8.2(a/b) | Il sistema dei vincoli: beni culturali e vincoli paesaggistico-ambientali; |
| - P.1b.9a | Rilevanza paesistica territoriale; |
| - P.1b.9b | Il sistema paesistico: percezione del territorio; |
| - P.1b.10 | Il sistema paesistico: sintesi delle componenti del paesaggio; |
| - P.1b.11 | Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta; |
| - P.2.5 – R.4 | Classi di sensibilità paesistica; |
| - P.2.6 | Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica. |
| - R.5 – S.5 | Carta della Rete Ecologica Comunale. |

Ai sensi dell'articolo 4.6 delle NTA, il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per Legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:

- piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
- progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
- interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio;
- interventi significativi in ambiti ove è ammessa la destinazione agricola.

Anche per tali casi, oltre a quelli d'obbligo, per la valutazione paesistica dei progetti e degli interventi sull'intero territorio comunale la norma, all'articolo 1.14, formalizza le opportune disposizioni per l'esame paesistico degli stessi.

2 - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole individua ambiti territoriali e comparti a prevalente destinazione residenziale, commerciale-terziaria e produttiva che, per collocazione, dimensioni ed altre caratteristiche, appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi liberi da edificazione.

Sulla base degli elementi di approfondimento eseguiti sono state valutate le caratteristiche qualitative e quantitative dell'edificato esistente oltre che la densità edilizia di tutte le porzioni di territorio.

Appartengono agli ambiti del tessuto urbano consolidato i **Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati**. Con tali ambiti il PGT identifica gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Sono sottoposti altresì alla medesima disciplina gli ambiti

territoriali dove le trasformazioni siano avvenute, in tempi recenti, in seguito a pianificazione attuativa. Nelle zone oggetto di Piani Attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L 1150/1942 e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Per i soli ambiti a carattere residenziale, dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del Piano Attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi, ovvero dello strumento urbanistico in vigore al momento della stipula della convenzione urbanistica. Per gli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva e terziaria, a convenzione scaduta e se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme degli ambiti terziario-commerciali o produttivi consolidati in cui sono gli stessi sono inseriti.

Solo attraverso l'accesso al "*Borsino Immobiliare*", di cui all'art. 2.10 delle NTA, e nella misura della capacità edificatoria derivante in aggiunta, per i comparti soggetti a convenzione vigente e dopo il verificarsi delle fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 4.4 nonché nel caso che risultino realizzate tutte le opere di urbanizzazione, è possibile prevedere l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti territoriali individuati dal PdR all'interno dei quali gli stessi ricadono oltre alla possibilità di chiusura di logge e porticati esistenti nel rispetto della SC esistente. Tale ultima facoltà, nei casi di edifici plurifamiliari o a schiera, è subordinata alla verifica dell'impatto di tale intervento sull'intero fabbricato inteso in forma unitaria, da dimostrare attraverso adeguati elaborati grafici che saranno sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Nuclei di Antica Formazione

L'indagine conoscitiva approfondita per i **Nuclei di Antica Formazione** è stata finalizzata alla tutela di tutti gli ambiti di valore storico attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce le modalità di intervento da attuare.

Lo studio dei nuclei antichi, congiuntamente alle disposizioni normative di merito, assume un ruolo predominante nel progetto locale di riqualificazione delle situazioni di sottoutilizzo o degrado, ovvero di elevazione della qualità del territorio attraverso azioni mirate al recupero e riordino di episodi urbani di matrice storica.

La metodologia di indagine si è articolata in tre fasi:

- analisi dello stato di fatto;
- determinazione del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione;
- elaborazione di una normativa specifica.

Il rilievo dei Nuclei di Antica Formazione ha visto l'intreccio di procedure differenti:

- analisi ex-situ di fonti storiche: si è utilizzata la documentazione cartografica presente all'Archivio di Stato, che comprende i catasti di origine storica (Mappe Catastali Napoleoniche del 1809, Mappe Catastali Austriache del 1852, Mappe Catastali dell'Unità d'Italia del 1898) oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Cazzago San Martino;

- analisi in situ dell'edificato (condotto anche alle aree attigue ai nuclei e non già individuate come NAF, per valutare possibili inglobamenti nei casi di episodi conformi alle caratteristiche storico-ambientali dei siti);
- determinazione del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione: durante il processo di rilievo e di analisi si è focalizzata l'attenzione sulla definizione dei limiti dei Nuclei di Antica Formazione in relazione al tessuto circostante, operando la definizione dei perimetri, escludendo le aree profondamente in contrasto con la struttura storica complessiva ed includendo zone in grado di rientrare negli ambiti storici, quali, broli, giardini di ville o palazzi storici, parchi, viabilità storica, piazze o altri vuoti urbani di origine storica. In tal modo è stato possibile determinare un tessuto con peculiarità definite, costituito da un'alternanza di pieni e vuoti di origine storica.

L'analisi dei Nuclei di Antica Formazione, sia in ambito urbano che extraurbano, è finalizzata all'individuazione di interventi volti ad un migliore utilizzo del patrimonio abitativo e alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico.

Infatti, attraverso il rilievo, si è potuto innanzitutto accertare lo stato di conservazione dei nuclei storici, con particolare attenzione per le emergenze e per gli scenari caratterizzati da alterazioni profonde e incoerenza con il contesto.

In questo modo si è potuto calibrare il corpo normativo maggiormente idoneo sia per gli interventi a cui sottoporre i singoli fabbricati, sia per quanto attiene alle previsioni di riqualificazione, recupero, potenziamento e valorizzazione di complessi edificati più estesi, per garantirne la tutela complessiva mantenendo o ripristinando l'identità storica originaria.

A tal proposito, per ciascun edificio è stata stabilita una modalità di intervento, che tenesse conto:

- dell'interesse storico-culturale;
- della valenza tipologica;
- del valore ambientale;
- della destinazione d'uso;
- delle trasformazioni strutturali a cui è stato sottoposto nel corso degli anni il fabbricato stesso.

Conseguentemente al lavoro sopra descritto, sono state individuate diverse categorie tipologiche di intervento associate a specifiche norme:

- Categoria A1 - Edifici di valore monumentale e testimoniale: sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico, soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;
- Categoria A2 - Fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico: sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), di porticati

- e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile;
- Categoria A3 - Edifici di valore storico e ambientale: sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata;
 - Categoria A3* - Edifici di valore tipologico: sono edifici conformi a quelli individuati nella categoria di cui al punto precedente, per i quali si è individuato un valore tipologico;
 - Categoria A4 - Fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore storico-testimoniale-ambientale: si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura, ovvero di edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica;
 - Categoria A5 - Fabbricati in contrasto con l'ambiente: sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

Le tavole R2 “Nuclei di Antica Formazione: categorie di intervento” individuano gli edifici in base alle categorie tipologiche sopra descritte.

In deroga alle disposizioni generali per gli interventi nei NAF ed alle norme comuni discendenti dalla categoria d'intervento degli edifici, in relazione a specifiche casistiche evidenziate dai privati durante il processo partecipativo di stesura del PGT, le disposizioni di cui al comma 16 dell'articolo 4.8 delle NTA prevedono puntuali norme particolari calibrate sulle caratteristiche degli immobili ivi normati. In applicazione di tali norme prevalenti si è comunque tenuti al rispetto delle norme prestazionali per un adeguato inserimento dei progetti nel contesto.

Le previsioni puntuali contenute nel succitato comma 16 attengono a modifica della quota di gronda, realizzazioni di edifici interrati, chiusura di logge/terrazzi, completamento della copertura di pergolati, previsioni di ampliamento delle slp esistenti nei limiti di specifiche indicazioni morfologiche ove sviluppare i corpi di fabbrica, oppure previsioni puntuali per l'allocazione di manufatti accessori e di servizio o finiture.

Il corpo normativo del PGT fa inoltre proprie specifiche disposizioni finalizzate a favorire interventi di recupero edilizio e funzionale all'interno dei nuclei antichi, con contestuale risoluzione di eventuali problematiche connesse al degrado di luoghi e fabbricati. Ciò grazie al combinato disposto delle norme di merito di cui agli articoli 4.8, c.15 (“Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione”) e 2.10 (“Incentivazione, perequazione e compensazione”) delle NTA, che introducono criteri premiali incentivanti per il recupero ed il riordino del sistema del tessuto urbano storico in linea con gli obiettivi (specifici e generali) del PGT di riqualificazione diffusa.

A seconda degli interventi che possono concorrere all'accesso dei diritti di incentivazione, perequazione e/o compensazione (come specificati e normati nel summenzionato articolo 2.10 nelle NTA), generalmente intesi

come interventi edilizi ed urbanistici di evidente interesse generale, il Piano prevede la possibilità diversificata di beneficiare di specifici meccanismi incentivanti attraverso l'applicazione di premialità volumetriche attuabili direttamente sui siti interessati dagli interventi, ovvero con la maturazione di premialità volumetriche commerciabili e trasferibili all'interno di specifici Ambiti territoriali del Tessuto Urbano Consolidato, attraverso l'istituzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori (cd. "Borsino Immobiliare"), da rendere pubblico e da aggiornare regolarmente.

Ai sensi della nuova norma di Piano, rientrano fra gli interventi passibili di un'applicazione delle premialità direttamente sui siti interessati tutti gli interventi che ricadono all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione che rivestano un evidente interesse generale perseguendo obiettivi incentrati al recupero dell'immagine caratterizzante i NAF, attraverso azioni concrete volte alla riqualificazione urbana e paesaggistica, alla creazione/ripristino di spazi di aggregazione sociale, alla risoluzione di problematiche evidenti relative al sistema della viabilità e della sosta veicolare, alla previsione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, all'eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico-ambientale e con la vocazione funzionale dei Nuclei e/o al recupero di edifici in stato di degrado o abbandono.

Qualora si configurino tali caratteristiche nel complesso delle progettualità proposte, viene stabilito di norma un valore incrementale funzionale all'incentivazione degli interventi fissato nella misura massima del 10% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero.

Parimenti, la norma prevede – come poc'anzi anticipato – la possibilità di maturare premialità volumetriche liberamente commerciabili e trasferibili in specifici ambiti del tessuto urbano consolidato. Si tratta dei crediti maturabili in seguito a progetti di riqualificazione nei NAF nel caso in cui la premialità edificatoria assentibile non venga sostanzziata nel Nucleo stesso o nel caso in cui i progetti di riqualificazione e/o riordino nel NAF prevedano la demolizione senza ricostruzione in situ di edifici classificati come A4 e/o A5, ma prevedano l'inserimento nel Borsino Immobiliare delle potenzialità edificabili derivanti dalle sostituzioni o, ancora, nel caso si tratti di interventi puntuali di recupero di edifici appartenenti ai NAF e versanti in stato di degrado, sempre secondo le modalità e le linee guida incorporate nella specifica norma di riferimento (articolo 4.8, comma 15).

Contestualmente, l'incentivazione prevede un incremento percentuale delle potenzialità edificatorie oggetto dei progetti di riqualificazione, fissato nella misura massima del 25,00% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero e che sarà, caso per caso, da quantificarsi puntualmente secondo la metodologia di cui all'articolo 4.8, comma 14, delle NTA (Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione). Sempre per tali casi, l'iscrizione delle potenzialità edificatorie nel Borsino Immobiliare potrà avvenire esclusivamente dopo la stipula di una convenzione urbanistica (ovvero di atto d'obbligo) riferita agli interventi all'interno dei nuclei antichi.

Al fine di consentire la realizzazione delle volumetrie incrementali successivamente alla loro maturazione (nei casi e attraverso la metodologia sopra esplicata), le Norme di Piano stabiliscono gli ambiti territoriali ove consentire l'"atterraggio" dei crediti. Si tratta degli "Ambiti residenziali consolidati e di completamento – classe 1", degli "Ambiti residenziali consolidati e di completamento – classe 2", degli ambiti a "Verde privato", dei "Comparti soggetti a pianificazione attuativa vigente" (alla scadenza delle relative convenzioni) e degli edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti all'uso agricolo.

Si rimanda alle indicazioni normative specifiche per la descrizione di dettaglio delle modalità di applicazione della norma incentivante.

La calibrazione dei criteri incentivanti si basa primariamente sullo stato di degrado degli immobili.

Attraverso i disposti del comma 15 del sunnominato articolo 4.8 delle NTA si è provveduto a formulare un criterio fondato su elementi plurimi che, incrociando i dati sia inerenti lo stato ed il livello di degrado, sia di caratterizzazione formale degli immobili (qualità architettonica, rilevanza storico-ambientale, preminenza localizzativa, etc.), sia in grado di definire specifici gradienti cui attribuire le rispettive norme incentivanti.

Le finalità delle previsioni incentivanti sono rivolte all'intero tessuto di matrice storica. Pertanto, si è ritenuto di stabilire ed integrare nel corpo normativo le linee guida funzionali alla certificazione del livello di degrado – cui conseguiranno i relativi criteri incentivanti – in sede di proposta al Comune dei puntuali progetti da parte dei privati.

Questo, fondamentalmente, per diversi ordini di motivi che possono concorrere. Da un lato, infatti, non si è ritenuto funzionale vincolare le previsioni ad un'istantanea dello stato di fatto; si considera infatti che le condizioni che possono attribuire il degrado (sia nelle condizioni degli immobili che nel loro utilizzo o inutilizzo) siano a loro volta, col tempo, mutevoli e passibili di variazioni. Quindi, diversificando i livelli di degrado, l'appartenenza di una "situazione" alla specifica casistica deve essere testimoniata tenendo conto dei principi di base del metodo operativo e non tanto di una valutazione condotta in sede di rilievo che, per quanto accurata, può non tener conto di taluni aspetti non immediatamente rilevabili o che devono essere sollevati da parte delle proprietà private, nel rispetto dei propri legittimi diritti alla riservatezza (c.d. degrado sociale).

Creare una disciplina ben definita nelle proprie basi, ma aperta nell'applicazione, pur fondata su criteri inequivocabili, ha configurato quindi uno strumento potenzialmente efficace per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, senza il rischio di bloccare il meccanismo o disincentivarne l'applicazione per effetto delle problematiche che potrebbero riscontrarsi affidando le azioni strategiche di recupero/riuso/riqualificazione ad uno strumento troppo rigido o, comunque, non sufficientemente conformato sulle molteplici singole realtà presenti sul territorio.

La normativa per l'incentivazione al recupero, quindi, si basa sull'incrocio di elementi e dati tecnici alla base del Piano integrati da ulteriori elementi di valutazione (di pari livello tecnico) che dovranno di volta in volta essere prodotti dai proponenti.

Fra gli elementi cardine definiti dal Piano alla base del processo di attribuzione del livello di incentivazione o degrado vi sono primariamente le c.d. "categorie d'intervento" dei fabbricati esistenti, così come riportate e descritte in precedenza, nel corso del presente paragrafo. Come precedentemente esplicitato, l'attribuzione di idonea categoria d'intervento ad ogni edificio dei NAF è avvenuta successivamente alle valutazioni tecniche derivanti dal rilievo in situ e dalla consultazione della documentazione storica a disposizione. Definendo nello specifico le norme e le regole per l'intervento sui fabbricati in relazione alla loro valenza su più fronti (architettonica, ambientale, storica, tipologica), ogni grado associato ai fabbricati attesta di conseguenza il "valore" complessivo dell'immobile, dove per valore è da intendersi il ruolo ambientale del fabbricato in relazione alla ratio urbanistica verso la tematica dei Nuclei d'Antica Formazione. Ne consegue che le azioni di

recupero del patrimonio storico possono essere classificabili per rilevanza proprio in relazione al “peso” di ogni edificio ed al proprio ruolo indiretto verso il sistema urbano d'appartenenza, che di riflesso vede acuire il proprio valore anche grazie alla presenza delle testimonianze architettoniche di rilievo maggiore.

In considerazione di ciò, la calibrazione dei livelli di incentivazione trova punto di partenza dal grado ambientale (ovvero la categoria d'intervento) degli edifici. In forza di ciò, si è definita una scalarità per la parametrizzazione degli incentivi conformata al valore attribuito dal Piano; per quanto sinora considerato, le modalità della norma di che trattasi consentono di applicare incentivi via via maggiori per gli edifici con gradi A3, A3*, A2 e A1. Va da sé che i fabbricati appartenenti alle categorie d'intervento A4 e A5 non possono contribuire direttamente all'attribuzione di criteri incentivanti per propria definizione (si rimanda in merito alle specifiche disposizioni di norma che ne definiscono, fra il resto, le caratteristiche comuni e qualificanti). Ad ogni modo, i fabbricati di livello “minore” (A4 e A5) possono concorrere al livello complessivo di incentivazione in relazione alla propria appartenenza ad un progetto di riqualificazione più esteso.

Altro elemento primario di riferimento per la definizione dei gradienti per la diversificazioni degli incentivi è la localizzazione degli interventi. Come detto, a fondamento dei disposti per l'applicazione dei criteri d'incentivazione vi è l'obiettivo di valorizzare non solo i singoli episodi edilizi per una mera esaltazione delle proprie qualità intrinseche, ma anche e soprattutto in virtù del riflesso delle azioni di recupero sulla qualità dell'immagine urbana. In considerazione di ciò, si deve considerare che i criteri incentivanti devono essere diversificati anche in relazione al ruolo strategico degli interventi in ordine a tale assunto e, quindi, in rapporto alla localizzazione degli stessi ed al proprio “raggio d'azione indiretto”, ovvero i luoghi dove è significativamente percepibile l'azione di recupero e, conseguentemente, che beneficino dell'operazione riqualificativa. Anche in questo caso, i parametri di riferimento che possono concorrere all'attribuzione di incentivazione devono essere definiti con una scalarità che tenga in considerazione del livello di importanza dei luoghi in virtù del loro inserimento nel contesto non solo ambientale, ma anche socio-economico, politico, culturale. E ciò sia a scala territoriale che a livello dei singoli nuclei urbani presenti nel territorio amministrativo comunale.

Sulla base di questi concetti fondanti, si è quindi conformata l'operatività dei disposti normativi per l'incentivazione, la perequazione e la compensazione all'interno dei NAF.

Ai sensi delle disposizioni generali per l'intervento nei NAF, all'interno dei Nuclei, previa approvazione di Piano Attuativo (anche in variante al Piano delle Regole), è quindi prevista l'introduzione dei meccanismi di cui all'articolo 2.10 delle NTA, ai sensi dei quali il PGT promuove le azioni improntate ai concetti di incentivazione, perequazione e compensazione definiti dall'articolo 11 della Legge urbanistica regionale (LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.).

A seconda degli interventi che possono concorrere all'accesso dei diritti di incentivazione, perequazione e/o compensazione, generalmente intesi come interventi edilizi ed urbanistici di evidente interesse generale e pubblico, il Piano prevede la possibilità diversificata di beneficiare di specifici meccanismi incentivanti attraverso l'applicazione di premialità volumetriche attuabili direttamente sui siti interessati dagli interventi, ovvero con la maturazione di premialità volumetriche commerciabili e trasferibili all'interno di specifici Ambiti territoriali del Tessuto Urbano Consolidato, attraverso l'istituzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori (cd. “Borsino Immobiliare”), da rendere pubblico e da aggiornare

regolarmente. Come già anticipato, ai sensi della norma di Piano rientrano fra gli interventi passibili di un'applicazione delle premialità direttamente sui siti interessati tutti gli interventi che ricadono – appunto – all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione che rivestono un evidente interesse generale perseguendo obiettivi incentrati al recupero dell'immagine caratterizzante i NAF mediante azioni concrete volte:

- alla riqualificazione urbana e paesaggistica;
- alla creazione/ripristino di spazi di aggregazione sociale;
- alla risoluzione di problematiche evidenti relative al sistema della viabilità e della sosta veicolare;
- alla previsione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- all'eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico-ambientale e con la vocazione funzionale dei Nuclei;
- al recupero di edifici in stato di degrado o abbandono.

Qualora si configurino tali caratteristiche nel complesso delle progettualità proposte, viene stabilito di norma un valore incrementale funzionale all'incentivazione degli interventi fissato nella misura massima del 10% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero. Per la verifica dell'attinenza agli obiettivi generali di riqualificazione all'interno dei NAF di ogni singola proposta, l'articolo richiama espressamente le linee guida per l'attuazione del progetto di recupero dei Nuclei antichi di cui al comma 14 dell'articolo 4.8 delle NTA.

Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti residenziali consolidati, così come individuati e normati dal Piano, comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzato, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, alle caratteristiche insediative, tipologiche e di densità edilizia, nei seguenti sottoambiti:

- Ambiti residenziali consolidati di impianto unitario;
- Ambiti residenziali consolidati e di completamento - classe 1;
- Ambiti residenziali consolidati e di completamento - classe 2.

Il PdR, nel contesto del tessuto urbano a vocazione prevalentemente residenziale, individua e norma inoltre gli ambiti a Verde privato, nonché i comparti soggetti a normativa particolareggiata.

Per gli ambiti prevalentemente residenziali, ai fini di un equilibrato mix funzionale dell'abitato, le norme tecniche di attuazione prevedono l'insediamento, oltre alla prevalente destinazione residenziale, di attività terziarie e di servizio compatibili e complementari alla residenza quali attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e non alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq), artigianato di servizio, attività turistico-ricettive (ad eccezione dei campeggi e villaggi turistici), pubblici esercizi, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). Le NTA prevedono inoltre la possibilità di insediare strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, senza limitazioni sul peso insediativo massimo ammissibile.

Agli **Ambiti residenziali consolidati di impianto unitario** le NTA attribuiscono un indice Uf pari all'esistente. E' ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione urbanistica

Agli **Ambiti residenziali consolidati e di completamento – classe 1** le NTA attribuiscono un indice proprio pari ad una Uf di 0,70 mq/mq. Nel caso di lotti saturi rispetto all'indice proprio di zona, esclusivamente accedendo al “*Borsino Immobiliare*”, la norma prevede sia possibile procedere ad un ampliamento una tantum delle slp ammissibili sui singoli lotti pari al 7,50% delle stesse. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 7,5% della slp ammissibile.

Agli **Ambiti residenziali consolidati – classe 2** le NTA attribuiscono un indice proprio pari ad una Uf di 0,5 mq/mq e, contestualmente, prevedono la possibilità di elevare tale indice sino al valore massimo di 0,7 mq/mq. L'edificabilità eccedente all'applicazione dell'indice proprio di zona potrà essere attuata, anche in questo caso, esclusivamente attraverso i meccanismi premiali previsti dal Piano, attingendo al Borsino immobiliare. La medesima norma prevede che, nel caso di lotti saturi rispetto all'indice proprio di zona, sia possibile procedere ad un ampliamento una tantum delle slp ammissibili sui singoli lotti pari al 15% delle stesse. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 15% della slp ammissibile.

All'interno del tessuto urbano consolidato sono state individuate alcune aree con destinazione urbanistica a **Verde privato**, con particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico, che sono vincolate al mantenimento e rispetto delle condizioni esistenti. Viene ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con l'esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento liquami per ferti-irrigazione. La norma ammette la realizzazione di posti auto scoperti e box auto completamente interrati, nonché manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere, al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti a Verde privato stessi, previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il Paesaggio, che dovrà altresì valutare la compatibilità ambientale ed urbanistica degli eventuali movimenti di terra che si rendessero necessari. Nel caso di ambiti a verde privato interessati da edifici esistenti ed in funzione della sola destinazione residenziale, è ammesso l'ampliamento una tantum della slp residenziale esistente alla data di adozione delle presenti Norme nella misura massima del 20% della stessa.

Nelle aree a Verde privato è prevista la possibilità di accedere al Borsino immobiliare per un ampliamento fino al 90% dei valori di slp esistenti. Tali interventi sono obbligatoriamente da sottoporre al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Nel caso di pianificazione attuativa e con la finalità di un migliore assetto urbanistico e paesistico complessivo del contesto di riferimento, gli ambiti a verde privato potranno essere oggetto di accorpamento con limitrofi ambiti edificabili e di completamento anche attraverso una redistribuzione planimetrica delle potenzialità edificatorie

previste. Anche in questo caso la valutazione sull'assetto urbanistico e paesistico proposto è demandata al parere vincolante della commissione per il paesaggio in base ad uno studio urbanistico e paesistico di dettaglio obbligatoriamente da produrre in sede di istanza.

Il PdR identifica nei propri elaborati grafici e norma gli **ambiti del tessuto urbano prevalentemente residenziale sottoposti a normativa specifica**, che si attuano secondo le prescrizioni predefinite per ogni singolo ambito.

Si riportano di seguito i contenuti delle norme puntuali definite per tali ambiti.

1. **Comparto n. 1**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 2.160 mq.
- Slp predefinita: 830 mq. Esclusivamente nel caso di accesso al “*Borsino Immobiliare*” di cui al precedente articolo 2.10 nella misura della capacità edificatoria derivante in aggiunta, il valore della slp predeterminata è elevato a 1.100.
- H: non superiore a 7,50 m;
- Altri indici/parametri urbanistici: come previsto dall'art. 4.10.

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.10. “Ambiti residenziali consolidati e di completamento”.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Criteri di intervento

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero comparto è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

2. **Comparto n. 2**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 890 mq.
- Ut: 0,50 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 “Ambiti residenziali consolidati e di completamento – classe 2”.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.10. “Ambiti residenziali consolidati e di completamento”.

Criteri di intervento

Contestualmente al rilascio del titolo abilitativo dovrà essere ceduto all'amministrazione comunale, a titolo gratuito, il sedime della viabilità di progetto, come individuato dalle tavole della variante generale al PGT, in continuità all'area edificabile individuata dal presente comparto.

3. Comparto n. 11

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 3.030 mq.
- Slp predefinita: 200 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 “Ambiti residenziali consolidati e di completamento – classe 2”.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.10. “Ambiti residenziali consolidati e di completamento”.

4. Comparto n. 14

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 1.612 mq.
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 “Ambiti residenziali consolidati e di completamento – classe 2”.

Modalità di attuazione: permesso di costruire o DIA.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.10. “Ambiti residenziali consolidati e di completamento”.

Norma particolare: in deroga a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 4.10, è ammessa la destinazione commerciale nel limite massimo della superficie esistente, alla data di adozione delle variante 2015, destinata a tale destinazione incrementata del 30%.

5. Comparto n. 15

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 1.500 mq.
- Slp predefinita: 300 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 “Ambiti residenziali consolidati e di completamento – classe 2”.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.10. “Ambiti residenziali consolidati e di completamento”.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Criteri di intervento: l'atto unilaterale d'obbligo allegato al titolo abilitativo dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della restante parte della proprietà classificata dal PGT come Orti Urbani. Il progetto del comparto è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio che avrà il compito di valutare la qualità dello stesso preso atto della posizione all'ingresso della frazione di Cazzago.

6. Comparto n. 17

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 867 mq.
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 “Ambiti residenziali consolidati e di completamento – classe 1”.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.10. “Ambiti residenziali consolidati e di completamento”. In deroga a quanto previsto da tale articolo, per il comparto in oggetto è ammessa la destinazione “magazzino/deposito e ricovero automezzi”.

Norma particolare: il progetto e l'atto unilaterale d'obbligo, da allegare alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno definire le modalità di accesso e di esercizio dell'immobile nonché prevedere le necessarie opere di intervento/mitigazione, ove necessarie, al fine di garantire la compatibilità della destinazione prevista rispetto al contesto residenziale.

Il PdR individua e norma inoltre un ambito particolare del territorio assoggettato a specifica disciplina particolareggiata per quanto riguarda il Verde Privato.

All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **3**, è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 25 mq di superficie coperta per la realizzazione di un fabbricato ad uso deposito attrezzi/autorimessa. L'altezza massima non potrà essere superiore a 3,5 m. L'intervento sarà da attuarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato/DIA.

Ambiti commerciali-terziari consolidati

Il PdR individua con gli **Ambiti commerciali-terziari consolidati** le aree urbanizzate di recente costituzione destinate prevalentemente alle funzioni terziarie, commerciali, ricettive e ristorative.

Per gli ambiti commerciali-terziari consolidati, ai fini di un equilibrato mix funzionale del tessuto urbano, le NTA prevedono la possibilità di insediare funzioni integrative, compatibili con quelle prevalenti, quali la residenza di servizio, l'artigianato di servizio e strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo (ad eccezione di locali notturni e discoteche se posti nelle vicinanze di ambiti residenziali). Le NTA prevedono inoltre la possibilità di insediare strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, senza limitazioni sul peso insediativo massimo ammissibile.

Le NTA di riferimento prevedono, in tali zone, un indice di Uf pari a 1,00 mq/mq ed un rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria.

Per i lotti saturi alla data di adozione delle presenti Norme è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 7,5% della slp esistente. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 7,5% della slp esistente.

Il PdR, inoltre, individua e norma due ambiti particolari del territorio assoggettati a specifica disciplina particolareggiata.

All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 4 è fatto obbligo di cessione del parcheggio pubblico come individuato dagli elaborati grafici del PdR. L'intervento sarà da attuarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato/DIA.

Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del Piano delle Regole con contorno tratteggiato e numerato con il n. 5 relativo all'area oggetto di proposta di piano di recupero avviato con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 18/10/2013, si intendono recepite le norme e le prescrizioni contenute nel Piano di Recupero stesso.

Previa variante al suddetto piano attuativo e conseguente riconvenzionamento, è altresì ammessa in aggiunta una slp pari ad 800 mq, a destinazione ricettiva da realizzare su due piani fuori terra e con altezza massima pari a 7,5 m, da realizzarsi sulla porzione ovest del comparto. Tale variante potrà altresì tenere conto delle indicazioni grafiche contenute nel PdR relativamente al sistema della mobilità. Per gli altri indici urbanistici ed edilizi, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, si rimanda ai precedenti commi del presente articolo

Ambiti produttivi consolidati

Il PdR individua con gli **Ambiti produttivi consolidati** le aree destinate prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Oltre alla prevalente destinazione produttiva, le NTA prevedono la possibilità, in linea generale, di insediare attività complementari e/o compatibili con quella principale, e, in particolare, attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari, commercio all'ingrosso); esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, ecc.) ai sensi della DGR n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 del RR 21/7/2000, n.3; distributori di carburante; artigianato di servizio; attività direzionali; impianti tecnologici; trasporto conto terzi; pubblici esercizi; strutture di servizio e per il tempo libero. E' in ogni caso sempre ammessa di norma la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero", senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile. Sono sempre escluse le attività a Rischio d'Incidente Rilevante (RIR).

Per i lotti e gli edifici direttamente affaccianti sulla viabilità di carattere provinciale (SPexSS11 e SP 51), sono ammesse anche le destinazioni d'uso consentite per gli ambiti terziario-commerciali esistenti.

Per gli Ambiti produttivi consolidati le NTA prevedono un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,20 mq/mq. Il Rapporto di copertura è fissato nel 60% della superficie fondiaria al netto delle aree di urbanizzazione primaria, percentuale ridotta al 40% nel caso di interventi con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. In ogni caso, per i lotti saturi si ammette un ampliamento una tantum non superiore al 5% della slp esistente, ampliamento ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 5% della slp esistente. La norma stabilisce che il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle attività

esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto, stabilendo altresì che in base all'impatto ambientale presunto potrà essere necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.

Orti urbani

Il PdR individua con gli **Orti urbani** le aree destinate a promuovere e razionalizzare le attività di coltivazione per l'autoconsumo praticate da cittadini ed associazioni.

Le NTA prevedono la possibilità, in linea generale, di realizzare manufatti temporanei adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti dell'orto che soddisfino le seguenti condizioni quali: superficie massima di mq. 0,04 per mq. di orto fino al massimo di mq. 20; costruzione in legno appoggiata al suolo (senza fondazioni) e tetto a falde; pareti esterne ed infissi eventualmente verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità consone al contesto della Franciacorta; altezza massima in gronda di ml. 2,2; assenza di impianti collegati all'acquedotto pubblico nonché di impianti di illuminazione esterna; divieto di realizzare nuove viabilità di accesso e impianti elettrici aerei; eventuale illuminazione interna potrà essere alimentata con impianto fotovoltaico; divieto di realizzare recinzioni non schermate da essenze vegetali.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di redigere un progetto tipo per tale deposito attrezzi a cui obbligatoriamente adeguarsi.

Il richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione comunale deve fornire idonee forme di garanzia dell'adempimento dell'obbligo di rimozione del manufatto al momento della scadenza dell'autorizzazione stessa o che consegua a specifico provvedimento di revoca adottato dall'Amministrazione comunale.

Ambiti estrattivi

Il PdR individua con gli **Ambiti estrattivi** le aree le aree comprese negli ambiti territoriali estrattivi ATEg 9 e 14 (sabbia e ghiaia). Per quanto di competenza della pianificazione comunale, si sancisce l'assoluto divieto di ogni forma di discarica all'interno degli ambiti estrattivi.

Le previsioni contenute nel Piano Provinciale delle Cave e nelle relative convenzioni stipulate sono, a norma di legge, prevalenti sulle indicazioni del presente PGT fino al termine di validità degli stessi.

Fatto salvo quanto suddetto, la riqualificazione ambientale proposta dal Piano Cave per gli ambiti di cui al presente articolo dovrà essere orientata in relazione all'ambito/agli ambiti della REC al quale l'ambito estrattivo appartiene, secondo le indicazioni di cui all'articolo 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme.

Le NTA prevedono altresì indirizzi per il recupero degli ambiti alla conclusione dell'attività di coltivazione, da attuarsi anche per singole porzioni degli stessi: incentivazione verso forme di ripristino ambientale e di riqualificazione morfologica e funzionale degli ambiti, con l'obiettivo della ricomposizione del quadro paesistico e territoriale ante-coltivazione; intervento attivo della pubblica amministrazione nella definizione della destinazione finale delle aree, delle modalità di recupero e ri-funzionalizzazione e nella gestione futura.

Tali indirizzi potranno essere declinati all'interno di un piano di coordinamento sovracomunale che può essere anche identificato con il redigendo Piano Territoriale Regionale d'Area della Franciacorta.

Vengono altresì individuati gli **Ambiti estrattivi cessati** che identificano quelle aree nelle quali è già avvenuta un'escavazione di sostanze minerali e per le quali sono in corso opere di ripristino ambientale.

A recupero ambientale terminato, saranno ammesse soltanto la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" e quella agricola compatibilmente con quanto definito dalla Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii. per tali destinazioni.

3 - Gli ambiti del tessuto extraurbano

Ambiti extraurbani ed agricoli

Gli ambiti extraurbani ed agricoli sono porzioni del tessuto extraurbano vocate all'uso agricolo ovvero che, in termini generali, hanno funzioni di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Il carattere ed il valore dei terreni agricoli dipendono da:

- pedologia dei suoli, dalla quale dipende il diverso grado di attitudine alle operazioni colturali necessarie alle aziende agricole. Il grado di attitudine dei suoli allo spandimento di reflui zootecnici e fanghi da depurazione sono particolarmente importanti in ragione delle recenti direttive in tema di "aree vulnerabili" all'inquinamento da nitrati (provenienti da reflui zootecnici, fanghi e concimazioni azotate di sintesi) e pertanto da sottoporre ad attenzione per quanto riguarda la pianificazione urbanistica relativa a nuovi allevamenti o ampliamento degli esistenti;
- valore paesaggistico-testimoniale degli ambiti stessi;
- ruolo ecologico assegnato al PGT ai singoli ambiti;
- appartenenza a sistemi paesistici di carattere sovra comunale.

Le analisi condotte hanno preso inoltre in considerazione le seguenti fonti:

- base dati di Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali (D.U.S.A.F.);
- carta della capacità d'uso dei suoli;
- carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei reflui zootecnici;
- carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei fanghi da depurazione;
- rilievi diretti.

Fra gli ambiti extraurbani con connotazioni agricole il Piano delle Regole individua:

- Ambiti agricoli produttivi.
- Valle del Longarone.

- Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale.
- Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione colturale.
- Ambiti agricoli soggetti a forestazione.
- Ambiti rurali di tutela dell'abitato.
- Parco rurale.

Negli ambiti a vocazione agricola (cui il PGT affida comunque anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico), in via generale, è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. In tali ambiti sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio; possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio anche in base al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico, paesistico o idraulico ovvero per comprovate motivazioni di pubblico interesse, interventi finalizzati a miglioramenti agrari o atti a risolvere problematiche di carattere idrogeologico. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia. La norma generale vieta la realizzazione di recinzioni permanenti, ammettendo esclusivamente le recinzioni a carattere provvisorio per il contenimento degli animali al pascolo, per allevamenti o per l'acclimatazione della selvaggina; per tali recinzioni la norma, oltre a precisarne materiali e parametri, dispone il divieto di creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e/o alla fruibilità dei percorsi pubblicamente utilizzabili. E' comunque sempre prevista la possibilità di ammettere le recinzioni imposte dalla normativa vigente in materia di biosicurezza degli allevamenti. Sono altresì ammesse le tipologie di recinzioni definite nel Regolamento Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 18/07/2000 al fine di mantenere una continuità ed una tipicità della zona. Si ammette inoltre, nel caso di manutenzione straordinaria o ampliamento delle recinzioni esistenti e comunque nelle limitazioni imposte dal presente comma, il mantenimento della tipologia di recinzione esistente e precedentemente autorizzata.

Riguardo all'attività edilizia, le norme generali per gli ambiti agricoli prevedono che, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo, ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio sia è sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale impermeabile, non riscontrabile nella tradizione rurale o diverso dall'esistente.

Infine, la norma generale per le attività in ambito agricolo sanciscono l'ammissibilità di impianto di nuove aziende rurali (secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni disposte dalle NTA stesse per ogni tipologia di ambito extraurbano) qualora i terreni dell'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per

almeno il 60% all'interno del territorio comunale; i restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

Il Piano delle Regole classifica negli **Ambiti agricoli produttivi** le aree in cui è consentito lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. La realizzazione di nuove stalle e di nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente, dovranno essere edificati secondo i parametri e gli indici di cui al titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., e non potranno avere altezza superiore ai 10,00 m, salvo altezze maggiori dovute a specifiche esigenze produttive quali silos od altre strutture che dovranno essere documentate in sede di titolo abilitativo.

In tale zona per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola sono ammessi il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, così come definiti all'art. 1.8 delle presenti Norme, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del PGT; sugli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento fatte salve le disposizioni particolari di cui all'allegato 1 alle presenti norme. E' fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.

Viene comunque sempre prescritta, per gli interventi in zona agricola produttiva, la messa a dimora di adeguate cortine alberate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti.

Il PdR identifica nei propri elaborati grafici e norma un comparto ricompreso negli **Ambiti agricoli produttivi**, che si attua secondo le prescrizioni predefinite per l'ambito. Si riportano di seguito i contenuti dello stesso.

“Per il comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato ed il n. 12, sul quale insiste una porzione di un fabbricato a destinazione artigianale ed una struttura aperta di carattere produttivo (carroponte), è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva, da realizzarsi esclusivamente in ampliamento dell'esistente ed esclusivamente finalizzata a protezione del carroponte esistente, pari a 300 mq di SC con destinazione produttiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente da ampliare. Per gli altri indici urbanistici ed edilizi si rimanda al precedente comma 8 dell'art. 4.14.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA.”

Il Piano delle Regole classifica la **Valle del Longarone** come zona agricola di maggiore pregio ambientale,

geomorfologico e paesaggistico dell'intero territorio comunale corrispondente al paleovalle del colatore glaciale del Longarone. Il valore paesistico dell'area è legato anche alla possibilità di fruizione ricreativa, sportiva e legata al tempo libero dell'ambito, data la posizione baricentrica nel territorio della Franciacorta, la facile raggiungibilità e la prossimità agli ambiti urbanizzati di Bornato, Calino e Cazzago.

Tale ambito è da considerarsi inedificabile nel soprassuolo come nel sottosuolo.

Qualsiasi intervento, di natura pubblica o privata, dovrà tendere in via prioritaria alla valorizzazione dell'ecosistema esistente e del quadro paesistico di insieme; saranno da incentivarsi, in particolare, azioni di ripristino e rinfoltimento della vegetazione spontanea di ripa, in particolare in corrispondenza delle cosiddette "Musne", così come le opere di consolidamento degli elementi costituenti e fondativi del paesaggio. Saranno altresì da considerare prioritarie le opere di consolidamento del sistema del torrente Longarone attraverso adeguate soluzioni di ingegneria naturalistica – ove strettamente necessarie – ed ulteriori azioni volte ad incrementare l'efficienza idraulica dello stesso.

Sono ammessi gli interventi (su iniziativa pubblica o privata convenzionata) finalizzati a migliorare il grado di fruibilità dell'intero ambito (piste ciclopeditoni preferibilmente da individuarsi lungo i percorsi rurali esistenti ovvero nel rispetto della trama del paesaggio agrario, aree di sosta, etc.), nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi di carattere paesistico ed ambientale contenuti nelle presenti NTA e delle disposizioni di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Sono ammessi la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione, fatte salve le disposizioni particolari di cui all'allegato 1 alle NTA della variante generale al PGT.

Il Piano delle Regole classifica negli **Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale** le aree scoperte interessate da boschi e colture legnose agrarie (principalmente vigneti), caratterizzanti il paesaggio della Franciacorta, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale, testimoniale e per la tutela del suolo. Obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro salvaguardia come elemento connotante il paesaggio tipico dell'antropizzazione colturale della Franciacorta delle aree collinari e moreniche anche attraverso l'incentivazione di forme colturali quali le legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti) ed il consolidamento del sistema delle zone boscate. In particolare è incentivata la reintroduzione e/o il consolidamento dei castagneti produttivi.

In tali ambiti gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.

Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva, testimoniale e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricole legate alle coltivazioni legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti) e alla coltura dei castagneti produttivi, all'attività agrituristica e alla residenza del conduttore del fondo e di uno o più addetti (quest'ultima ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti e solo se annessa alla struttura agricola produttiva e non configurabile come struttura edilizia autonoma) è consentita esclusivamente ai soli soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale IN PROPRIETÀ

destinata a legnosa agraria, a bosco o a castagneto produttivo (da mantenere a tali destinazioni), sia superiore a 2 Ha. Tale superficie è da intendersi per il 70% ubicata all'interno degli ambiti agricoli di cui al presente articolo.

E' altresì consentito l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 12/2005 e ss. mm. e ii.

E' altresì ammessa la realizzazione di locali completamente interrati strettamente funzionali alla conduzione dei fondi coltivati a bosco, castagneti produttivi e legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti) qualora siano realizzati entro l'ingombro di manufatti fuori terra senza limitazioni di superfici. La realizzazione di locali completamente interrati esterni alla sagoma degli edifici fuori terra è limitata alla superficie massima di 500 mq e alla dimostrata funzionalità per la conduzione di superfici a legnose agrarie, a bosco o a castagneto produttivo (da mantenere a tali destinazioni) con superficie superiore a 1 Ha. Qualora le superfici condotte a legnose agrarie, bosco o castagneto produttivo siano superiori a 3 Ha, il limite di cui sopra si intende elevato a 1.000 mq. Qualora le superfici condotte a legnose agrarie, bosco o castagneto produttivo siano superiori a 5 Ha, non è posto alcun limite dimensionale se non il rispetto del valore derivante dall'applicazione di un RC pari al 3%.

Il Piano delle Regole classifica con gli **Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione culturale** le aree di valore paesistico posti ai margini del sistema collinare e pedecollinare per i quali il PGT si pone l'obiettivo di salvaguardare il paesaggio agrario consolidato indirizzando le possibili trasformazioni, anche culturali, verso una maggiore congruenza con il paesaggio tipico della Franciacorta. L'autostrada A4 Milano-Venezia, elemento di netta cesura fisica del paesaggio, delimita il confine meridionale di tale ambito agricolo. Le norme incentivano quindi la reintroduzione e/o il consolidamento delle cosiddette legnose agrarie (vigneti, frutteti ed uliveti) senza escludere la possibilità di diverse colture agrarie.

In detta zona, destinata alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato, gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.

In tali ambiti l'edificabilità è consentita esclusivamente ai soli soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. ed esclusivamente qualora la superficie aziendale in proprietà destinata a legnosa agraria (da mantenere a tali destinazioni) superiore a 1 Ha, oppure la superficie aziendale diversamente condotta superiore a 3 Ha.

Tale superficie è da intendersi per il 70% ubicata all'interno degli ambiti agricoli di cui al presente articolo.

E' altresì consentito l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 12/2005 e ss. mm. e ii. anche in deroga a quanto detto relativamente alla nuova edificabilità dell'ambito. Tale possibilità, riservata esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività produttive sopra riportate, per le attività agrituristiche, per le attività di tipo didattico ("fattorie didattiche") e per l'abitazione principale dell'imprenditore agricolo o per i suoi addetti, non potrà essere superiore al 20% della SIp esistente (nel caso della residenza, delle attività agrituristiche e per le fattorie didattiche) ovvero della SC esistente negli altri casi. Tale ampliamento non potrà mai avere una superficie coperta massima superiore ai 100 mq. L'altezza massima consentita è pari a quella dell'edificio esistente.

In tali ambiti è inoltre ammessa la realizzazione di locali completamente interrati strettamente funzionali alla conduzione dei fondi coltivati a bosco, castagneti produttivi e legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti) qualora

siano realizzati entro l'ingombro di manufatti fuori terra senza limitazioni di superfici. La realizzazione di locali completamente interrati esterni alla sagoma degli edifici fuori terra è limitata alla superficie massima di 500 mq e alla dimostrata funzionalità per la conduzione di superfici a legnose agrarie, a bosco o a castagneto produttivo (da mantenere a tali destinazioni) con superficie superiore a 1 Ha. Qualora le superfici condotte a legnose agrarie, bosco o castagneto produttivo siano superiori a 3 Ha, il limite di cui sopra si intende elevato a 750 mq.

Il PdR identifica nei propri elaborati grafici e norma un comparto ricompreso negli **Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione culturale sottoposti a normativa specifica**, che si attua secondo le prescrizioni predefinite per l'ambito, comprese le eventuali disposizioni attinenti all'inserimento paesaggistico degli interventi. Si riportano di seguito i contenuti dello stesso.

Per l'ambito n. 6 si prescrive la demolizione, è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva all'esistente pari a 250 mq di slp con destinazione residenziale (destinazione ammessa anche per la volumetria esistente da ricostruire). L'altezza massima non potrà essere superiore all'esistente. Tutto ciò mediante un piano attuativo di iniziativa privata o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme, è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Il Piano delle Regole classifica con gli **Ambiti agricoli soggetti a forestazione** quelle porzioni di territorio comunale a destinazione agricola a cui il PGT assegna il compito di compensazione di carattere ecologico e visivo rispetto a sistemi produttivi ed infrastrutturali esistenti o programmati di evidente espressione ambientale. Tale compensazione avviene attraverso la previsione di una fitta forestazione degli ambiti, anche a carattere produttivo e silvoculturale, che potrà realizzarsi per parti anche attivando le specifiche forme di finanziamento di iniziativa Europea. E' sempre ammessa la normale condotta agricola dei suoli.

Gli ambiti di cui al presente articolo sono da considerare inedificabili nel soprassuolo come nel sottosuolo. Per tali ambiti potranno essere promossi specifiche convenzioni di utilizzo, approvate dal Consiglio Comunale, per l'avvio di azioni di riqualificazione forestale anche individuando il sistema dei percorsi pubblici e di uso pubblico al fine di recuperare e salvaguardare i tracciati rurali esistenti.

Il Piano delle Regole classifica negli **Ambiti rurali di tutela dell'abitato** le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate. In tali ambiti gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione. In tali ambiti la norma prevede l'inedificabilità nel soprassuolo come nel sottosuolo; in esse è vietato inoltre il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e di corretto rapporto tra aree urbanizzate e non. E' ammessa la realizzazione di locali interrati e seminterrati esclusivamente all'interno dell'ingombro degli edifici esistenti fuori terra, limitando il più possibile l'impatto derivante dal necessario accesso.

Tali aree ricomprese negli Ambiti rurali di tutela dell'abitato possono concorrere al calcolo della superficie

necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.

Il PdR identifica nei propri elaborati grafici e norma alcuni comparti ricompresi negli **Ambiti rurali di tutela dell'abitato sottoposti a normativa specifica**, che si attuano secondo le prescrizioni predefinite per ogni singolo ambito, comprese le eventuali disposizioni attinenti all'inserimento paesaggistico degli interventi. Si riportano di seguito i contenuti delle norme puntuali definite per tali comparti.

Per l'ambito n. **7**, sul quale è ammessa una capacità edificatoria in ampliamento all'esistente pari a 150 mq di SC funzionale alla realizzazione di un fabbricato accessorio per il ricovero delle autovetture. L'altezza massima non potrà essere superiore a 3,5 m. Ciò con la predisposizione di permesso di costruire o DIA.

Per l'ambito n. **8**, sul quale è ammessa una capacità edificatoria in ampliamento all'esistente pari a 40 mq di SC per la realizzazione di un portico con altezza massima pari a 3,50 m, da realizzarsi su lato nord est della proprietà. Ciò con la predisposizione di permesso di costruire o DIA.

Per l'ambito n. **9**, sul quale è ammessa la realizzazione di una SC pari a 200 mq funzionale con destinazione accessoria per l'attività di vivaista insediata. L'altezza massima è pari a 4 m. Ciò con la predisposizione di permesso di costruire convenzionato.

Per il comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato ed il n. 16, è ammessa la realizzazione di una recinzione secondo le modalità stabilite dal precedente art. 4.19.

Il Piano delle Regole classifica come **Parco rurale** le zone agricole la cui funzione abbraccia aspetti anche legati alla fruizione del tempo libero da parte dei cittadini e di utenti esterni. Tale ambito, delimitato fisicamente dall'edificato posto ad est della frazione di Cazzago, a sud dell'abitato di via Pace e dal tracciato della ferrovia Rovato-Bornato (per la quale il Documento di Piano prevede specifici obiettivi di valorizzazione ai fini di una fruizione di carattere sovra comunale e metropolitana), è denominato Parco Rurale. Tale denominazione definisce l'ambivalente valore dello stesso, vale a dire la sua vocazione e struttura paesistica di carattere agricolo unita alla potenziale fruibilità da parte di utenti che possano identificare lo stesso come un grande "giardino" agricolo collettivo. A tale ambito il PGT assegna ulteriormente un evidente valore di tipo ecologico e compensativo rispetto alla pressione antropica esistente e prevista sul sistema naturale ed agricolo.

Per l'ambito del Parco rurale, le NTA prevedono la possibilità di insediare funzioni integrative, considerate ammissibile e compatibili con gli obiettivi dichiarati quali esidenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi addetti; esercizio della conduzione agricola del fondo; attrezzature ed infrastrutture produttive di supporto a pratiche colturali specificatamente incentivate come elementi fondanti il paesaggio identitario della Franciacorta; attività agrituristiche e fattorie didattiche; attività scientifiche di ricerca in campo agricolo ed ecologico; attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli; allevamenti zootecnici di carattere familiare; centri ippici e agro-sportivi; attività agro-ricettive; infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico; servizio di ospitalità bed and breakfast; strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Le destinazioni agricole non espressamente dichiarate come compatibili e le altre destinazioni d'uso sono da considerare non ammesse all'approvazione del Piano Particolareggiato che dovrà comunque declinare quanto sopra espresso.

Particolare attenzione andrà posta alla eliminazione/riqualificazione con destinazioni ammissibili degli allevamenti intensivi esistenti.

In assenza della vigenza del Piano Particolareggiato, saranno ammessi ampliamenti una tantum, pari al 30% della SC esistente, esclusivamente per gli edifici con destinazioni d'uso ritenute compatibili con gli obiettivi dell'ambito. E' altresì ammessa, per le medesime destinazioni testé citate, la realizzazione di locali completamente interrati strettamente funzionali alla conduzione dei fondi coltivati a bosco, castagneti produttivi e legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti) qualora siano realizzati entro l'ingombro di manufatti fuori terra senza limitazioni di superfici. La realizzazione di locali completamente interrati esterni alla sagoma degli edifici fuori terra è limitata alla superficie massima di 500 mq e alla dimostrata funzionalità per la conduzione di superfici a legnose agrarie, a bosco o a castagneto produttivo (da mantenere a tali destinazioni) con superficie superiore a 1 Ha. Qualora le superfici condotte a legnose agrarie, bosco o castagneto produttivo siano superiori a 3 Ha, il limite di cui sopra si intende elevato a 750 mq.

Nell'ambito del territorio rurale, le NTA dispongono previsioni specifiche per gli **edifici esistenti** comprovatamente **non adibiti all'uso agricolo**. La norma è riferita solamente ai fabbricati legalmente edificati, assentiti o riportati in mappa con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'eventuale edificio principale. Per tali edifici le destinazioni d'uso e le attività ammesse sono quella agricola (compresa la residenza di servizio e ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), la residenza, le strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, le attività turistico-ricettive (ad esclusione di motel, campeggi e villaggi turistici) e ricettive-ristoratorie, uffici privati e studi professionali, centri di ricerca.

E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti, nella misura massima del 30% della slp esistente per tutti gli ambiti ove è ammessa la destinazione agricola ad eccezione dell'ambito "Valle del Longarone" ove tale percentuale è fissata nel 20%, solo attraverso l'accesso al "Borsino Immobiliare" di cui al precedente art. 2.10 nella misura della capacità edificatoria in ampliamento. E' altresì ammesso, per gli edifici edificati precedentemente al 12/06/1980 ma non dismessi dall'uso agricolo alla data di adozione delle presenti norme, il cambio di destinazione d'uso conformemente alle indicazioni del precedente comma 5. In tale ultimo caso non si applica la possibilità di ampliamento testé descritta. In tale caso non è ammesso, al soggetto che ha usufruito di tale ultima facoltà, avvalersi delle potenzialità edificatorie in zona agricola ammesse dalle presenti norme.

Sempre previo accesso al "Borsino Immobiliare" di cui al precedente art. 2.10, è ammesso il cambio di destinazione d'uso conformemente alle indicazioni del precedente comma 5 per gli edifici dismessi dall'uso agricolo alla data di entrata in adozione delle presenti norme ma edificati posteriormente al 12/06/1980.

Gli interventi edilizi ammissibili (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento), che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.