



# COMUNE DI BRENO

Provincia di Brescia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

e successive modifiche ed integrazioni

*Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP - 2011*

PROGETTISTI

Arch. Gianni Prandini

## PIANO DELLE REGOLE

### R.3

Relazione del Piano delle Regole

Arch. Antonio Rubagotti

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

COLLABORATORI

Arch. Raffaella Camisani

Arch. Fabio Facchetti

Geom. Battista Prandini

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

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

Pubblicato sul B.U.R.L. n° ..... del.....

CONSULENTI

Dott. Geol. Luca Albertelli

Dott. Agr. Diego Balduzzi

Dott. Davide Gerevini

ISO ambiente srl



## INDICE

<b>1. INTRODUZIONE</b>	<b>2</b>
1.1 I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
1.2 FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE	4
1.3 LE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	4
<b>2 - LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE</b>	<b>5</b>
<b>3 - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>6</b>
3.1 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	6
3.2 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	8
3.3 AMBITI TERZIARIO-COMMERCIALI CONSOLIDATI	14
3.4 AMBITI TURISTICO-RICETTIVI CONSOLIDATI	14
3.5 AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	15
3.6 COMPARTI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA CONVENZIONATA	17
<b>4 - GLI AMBITI DEL TESSUTO EXTRAURBANO</b>	<b>18</b>
4.1 AMBITI AGRICOLI	18
4.2 EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	19

## 1. 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 o di interesse pubblico, normati dalle specifiche prescrizioni del Piano dei Servizi.

Sono fatti propri gli indirizzi e gli obiettivi strategici definiti dal Documento di Piano.

### 1.1 I contenuti del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 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.*

*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 LR 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 "Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale" (R.1.1a/b/c/d in scala 1:5.000, R.1.2a/b/c/d/e/f, in scala 1:2.000) individuano:

- nuclei di antica formazione;
- ambiti residenziali consolidati: classe 1;
- ambiti residenziali consolidati: classe 2;
- ambiti residenziali consolidati: classe 3;
- ambiti residenziali consolidati: classe 4;
- ambiti residenziali di salvaguardia;
- ambiti residenziali a prevalente destinazione turistica;
- ambiti terziario-commerciali consolidati;
- ambiti produttivi consolidati;
- ambiti turistico-rivettivi consolidati;
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistente (Piano dei Servizi);
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- verde privato;
- ambiti di trasformazione (Documento di Piano);
- ambiti fluviali;
- ambiti rurali di tutela dell'abitato;
- ambito fluviale di fondovalle;
- ambiti agricoli di valore paesistico ambientale;
- ambiti agro-silvo-pastorali;

- ambito della Collina del Castello (interna al perimetro del Nucleo di Antica Formazione di Breno);
- zona a prati terrazzati (interna al Parco Regionale dell'Adamello).

Vengono altresì individuati:

- perimetri dei comparti soggetti a pianificazione attuativa convenzionata;
- perimetri dei comparti soggetti a normativa particolareggiata;
- perimetri degli ambiti agricoli ad elevata valenza naturalistica, culturale e paesaggistica (Comprensorio del Barberino, Campogrande, Roccolo di Dossa);
- perimetro del Parco Regionale dell'Adamello;
- perimetro del Parco Naturale dell'Adamello (Z.P.S. IT2070401);
- perimetri delle Zone di Iniziativa Comunale (Z.I.C. - Parco Regionale dell'Adamello);
- perimetri delle Zone Attrezzature ed Insediamenti Turistici (Z.A.T. - Parco Regionale dell'Adamello);
- perimetro Sito di Interesse Comunitario (S.I.C. IT2070006);
- i percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto (Piano dei Servizi);
- la viabilità di progetto;
- le fasce di rispetto e di arretramento (fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie, fasce di rispetto dei pozzi, fasce di rispetto dal depuratore, fasce di rispetto dagli elettrodotti, fasce di rispetto dei cimiteri).

## 1.2 Finalità del Piano delle Regole

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

- incentivazione del recupero edilizio con particolare riferimento ai Nuclei di Antica Formazione anche attraverso l'istituzione del "Borsino Immobiliare";
- utilizzo di materiali da costruzione compatibili con il contesto paesistico;
- miglioramento della viabilità;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare per i nuclei di antica formazione;
- tutela e valorizzazione delle aree agricole;
- tutela e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico.

## 1.3 Le norme del Piano delle Regole

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole disciplinano gli interventi nel tessuto urbano consolidato (nuclei di antica formazione, ambiti residenziali consolidati, ambiti terziario-commerciali consolidati, ambiti turistico-ricettivi consolidati e ambiti produttivi consolidati) e negli ambiti agricoli.

Le Norme Tecniche di Attuazione utilizzano la superficie lorda di pavimento (Slp) come parametro da utilizzare per l'individuazione della quantità edificabile in sostituzione del volume.

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.2.7).

## 2 - 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 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);
- alle aree ed immobili soggetti a vincolo archeologico;
- alle aree definite come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo e soggette a vincolo ambientale (art.142 del D. Lgs. 42/2004);
- il perimetro del Parco Regionale dell'Adamello;
- il perimetro del Parco Naturale dell'Adamello (ZPS IT 2070401)
- il perimetro del Sito di Interesse Comunitario "Pascoli di Crocedomini e alta Val Caffaro" (SIC IT 2070006).

Gli elaborati grafici e testuali con contenuti paesaggistici sono:

- P.1a.2b: estratto dal P.T.C.P. – Tavola Paesistica;
- P.1a.4: estratti dal Piano Territoriale Regionale – Piano Paesaggistico;
- P.1b.1-2: il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura;
- P.1b.3: il sistema delle permanenze storico culturali e del paesaggio urbano;
- P.1b.5: il sistema dei vincoli;
- P.1b.6a: il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – Visuali;
- P.1b.6b: il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio;
- P.1b.6c: il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche;
- P.2.6-R.5: classi di sensibilità paesistica;
- P.2.7: relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica.

### 3 - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole individua comparti residenziali e/o terziario-commerciali, turistico-ricettivi e produttivi che, per collocazione, dimensioni ed altre caratteristiche appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi liberi da edificazione.

Il rilievo dell'edificato esistente ha permesso di stabilire l'esatta consistenza della porzione abitata del territorio. Nell'analisi di approfondimento sullo stato degli edifici esistenti sono stati valutati:

- il numero di piani;
- il grado di utilizzazione;
- la tipologia edilizia;
- lo stato di conservazione;
- la destinazione d'uso dei diversi piani;
- il rapporto di copertura per isolati;
- l'indice fondiario, l'indice di utilizzazione fondiaria ed il rapporto di copertura per isolati.

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

#### 3.1 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, sia dell'edificato che degli spazi aperti (strade, piazze, corti, broli, ...) attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce le modalità di intervento da attuare.

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, Mappe Catastali Austriache, Mappe Catastali dell'Unità d'Italia) oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Breno;
- analisi in situ dell'edificato: rilievo diretto condotto per tutti gli edifici (appartenenti a nuclei di antica formazione e non);
- 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, il Castello e la sua collina, 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, presenti 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 stabilire 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.

Solo in questo modo si sono potuti pianificare i giusti interventi a cui sottoporre non solo il singolo fabbricato, ma anche interi complessi edificati per garantire la tutela complessiva mantenendone o ripristinandone l'identità storica originaria.

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

- l'interesse storico-culturale;
- la valenza tipologica;
- il valore ambientale;
- la destinazione d'uso;
- le 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: sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico, soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;
- Categoria A2 - Edifici di valore storico, ambientale e tipologico: sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, dalla presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), da porticati e loggiati;
- Categoria A3 - Edifici di valore storico e ambientale: sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse, generalmente plurifamiliari, 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 A4 - Edifici già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale: si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica.

Le tavole R.2a e R2b "Nuclei di antica formazione – Categorie di intervento" (in scala 1:1000) individuano gli edifici in base alle categorie tipologiche sopra descritte.

E' stata infine redatta una norma specifica (art. 4.8 comma 16 " Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione") finalizzata a favorire interventi di recupero edilizio e funzionale all'interno dei nuclei stessi, anche attraverso operazioni edilizie ed urbanistiche che prevedano la demolizione e la traslazione della volumetria preesistente in altro sito di volumetrie prive di valore storico-testimoniale. Tale normativa è direttamente legata con il meccanismo urbanistico del cosiddetto "Borsino Immobiliare".



Sono stati altresì individuati alcuni edifici di valore storico testimoniale esterni ai perimetri dei Nuclei di Antica Formazione, ed alcune emergenze puntuali (fontane e lavatoi) per i quali sono state assegnate le categorie di intervento definite per gli edifici interni ai N.A.F. Tali individuazioni sono rilevabili nelle tavole R.3.2b e R.3.2.c.

Per quanto riguarda il Castello di Breno e la collina ove lo stesso è ubicato, la normativa dei Nuclei di Antica Formazione individua un sub-ambito (denominato "Ambito della Collina del Castello" comma 17 dell'art. 4.8) per il quale viene detagliata una normativa specifica per le aree inedificate.

Il Piano delle Regole individua comparti soggetti a normativa particolareggiata anche all'interno dei nuclei di antica formazione. Di seguito una sintetica descrizione dei contenuti e degli obiettivi per ogni comparto individuato:

Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 10 dal Piano delle Regole

E' ammessa la demolizione dei piani superiori dell'edificio esistente, al fine di adeguarlo al contesto. Il volume demolito potrà confluire nel "borsino immobiliare".

Obiettivo: riqualificazione e realizzazione parcheggi pubblici. Modalità di intervento: Piano di recupero. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio.

Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 11 dal Piano delle Regole

E' ammessa una s.l.p. predeterminata pari a 400 mq a destinazione terziaria (attività commerciali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, attività direzionali, residenza di servizio). Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 56 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 56 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato in località Lanico, è ammessa la possibilità di edificare un portico in muratura aperto su due lati in sopraelevazione al box pertinenziale esistente. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 57 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 57 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato a Breno, sono ammessi la possibilità di recupero abitativo del sottotetto in conformità con il progetto autorizzato dalla Soprintendenza con provvedimento del 15 settembre 2011 prot. n. 20807 ed il completamento delle opere di ristrutturazione, autorizzate da parte della Soprintendenza stessa con il medesimo provvedimento e da parte del Comune con pratica edilizia n. 1466 del 14 marzo 2006 prot. 1365 e successive varianti.

### 3.2 Ambiti residenziali consolidati

Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzato a partire dalla seconda metà del secolo scorso, principalmente a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, solo negli ultimi decenni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

Al fine di migliorare la qualità edilizia dei futuri progetti ed il loro inserimento paesistico nel contesto di riferimento, l'Amministrazione Comunale potrà sottoporre a parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, anche pratiche edilizie e urbanistiche non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico e non sottoposte per legge ad autorizzazione paesistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 e della L. R. 12/2005. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è valutare tutti gli interventi che possano creare particolare e significativo impatto paesistico.

Gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato si distinguono in:

- ambiti residenziali consolidati: classe 1 (indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq/mq; nel caso di ristrutturazione urbanistica l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,80 mq/mq; altezza massima pari a 10,00 m). Sono ammesse, nella misura massima del 40%, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare), artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, attività ricettive, ad eccezione dei campeggi, pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile;
- ambiti residenziali consolidati: classe 2 (indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq/mq, altezza massima pari a 10,00 m). Sono ammesse, nella misura massima del 40%, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare), artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, attività ricettive, ad eccezione dei campeggi, pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile;
- ambiti residenziali consolidati: classe 3 (indice di utilizzazione fondiaria 0,35 mq/mq, altezza massima pari a 7,50 m). Sono ammesse, nella misura massima del 40%, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare), artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, attività ricettive, ad eccezione dei campeggi, pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile;
- ambiti residenziali consolidati: classe 4 (indice di utilizzazione fondiaria 0,2 mq/mq, altezza massima pari a 6 m). Sono ammesse, nella misura massima del 40%, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare), artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, attività ricettive, ad eccezione dei campeggi, pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile;
- ambiti residenziali consolidati di salvaguardia (indice di utilizzazione fondiaria pari all'esistente – è ammessa la realizzazione una tantum di ampliamenti, pari al 20% della Slp esistente fuori terra - altezza massima pari all'esistente). Sono ammesse, nella misura massima del 40%, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare), artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, attività ricettive, ad eccezione dei campeggi, pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile;

- ambiti residenziali consolidati a prevalente destinazione turistica (indice di utilizzazione fondiaria 0,30 mq/mq, altezza massima pari a 6,00 m). Sono ammesse, nella misura massima del 40%, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare), artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). Sono sempre ammesse le destinazioni "attività ricettive – ad esclusione di campeggi" e "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile;
- comparti residenziali soggetti a normativa particolareggiata;
- verde privato.

I comparti soggetti a normativa particolareggiata individuati nel Piano delle Regole sono aree soggette a norme particolari ovvero soggetti ad obbligo di stipula di convenzione urbanistica o atto d'obbligo.

Di seguito una sintetica descrizione dei contenuti e degli obiettivi per ogni comparto individuato all'interno dell'ambito residenziale del tessuto urbano consolidato:

#### **Comparto n. 9**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 4.376,24 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 1
- S.l.p. ammessa = pari a slp esistente

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

#### **Comparto n. 12**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 333,08 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 1
- U.T. = 0,5 mq/mq

#### **Comparto n. 13**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 461,22 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 1
- U.T. = 0,5 mq/mq

#### **Comparto n. 19**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 3.653,17 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T. = 0,35 mq/mq

#### **Comparto n. 20**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.674,62 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato di salvaguardia
- S.l.p. predeterminata = 250 mq, in aggiunta alla s.l.p. dei fabbricati esistenti

##### **Norme particolari**

L'attuazione del presente comparto è finalizzata al recupero dei fabbricati esistenti e del lavatoio (individuato nell'elaborato R.2c con il numero 6).

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

#### Comparto n. 21

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.868,12 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 2
- S.I.p. predeterminata = 250 mq

#### Comparto n. 22

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.551,08 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 2
- U.T. = 0,5 mq

#### Comparto n. 24

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1282,5 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T. = 0,35 mq/mq

##### Norme particolari

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.I.p. aggiuntiva rispetto alla s.I.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.I.p. ammissibile determinata come sopra.

#### Comparto n. 25

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.312,63 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.I.p. predeterminata = 500 mq

##### Norme particolari

Obiettivi del comparto sono: l'arretramento del muro sulla strada provinciale al fine della creazione di un marciapiede, la creazione di un percorso pedonale tra il marciapiede stesso ed il tornante.

#### Comparto n. 26

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.293,10 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.I.p. predeterminata = 500 mq,

##### Norme particolari

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.I.p. aggiuntiva rispetto alla s.I.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.I.p. ammissibile determinata come sopra.

Sono obbligatori la salvaguardia e valorizzazione dei terrazzamenti e della parete rocciosa posta in lato nord.

#### Comparto n. 27

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.594,49 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 2
- S.I.p. predeterminata = 250 mq

##### Norme particolari

Obiettivi del comparto sono: adeguamento viabilità e formazione parcheggi.

#### Comparto n. 29

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.729,06 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T. = 0,35 mq/mq

##### Norme particolari

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.I.p. aggiuntiva rispetto alla s.I.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.I.p. ammissibile determinata come sopra.

Adeguamento dello svincolo, come indicato graficamente nelle tavole del PdR.

E'obbligatoria la salvaguardia degli elementi arborei presenti.

L'area individuata all'interno del comparto come zona "verde privato" é inedificabile.

#### Comparto n. 30

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.259,08 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.I.p. predeterminata = 250 mq,

**Norme particolari**

L's.i.p. ammessa realizzabile solo sul sedime e/o in contiguità con l'esistente. La volumetria ammessa, se non realizzata, può essere ceduta al "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11 delle presenti norme. E' obbligatoria la salvaguardia degli elementi arborei presenti.

**Comparto n. 31**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2839,36 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq

**Norme particolari**

Gli obiettivi del presente comparto sono: adeguamento della viabilità, eliminazione dell'edificio a destinazione produttiva esistente e la realizzazione di parcheggi. L's.i.p. ammessa è da intendersi comprensiva dell's.i.p. esistente.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.i.p. aggiuntiva rispetto alla s.i.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.i.p. ammissibile determinata come sopra.

**Comparto n. 33**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.152,61 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.I.p. predeterminata = 250 mq,

**Norme particolari**

Adeguamento della viabilità.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.i.p. aggiuntiva rispetto alla s.i.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.i.p. ammissibile determinata come sopra.

**Comparto n. 34**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.329,39 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T. = 0,35 mq/mq

**Comparto n. 36**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.943,63 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.= 0,35 mq/mq

**Comparto n. 37**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.219,82 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 2
- U.T.= 0,50 mq/mq

**Norme particolari**

L'attuazione del presente comparto è finalizzata alla realizzazione di una strada posta in lato nord.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.i.p. aggiuntiva rispetto alla s.i.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.i.p. ammissibile determinata come sopra.

**Comparto n. 38**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.301,53 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq

**Comparto n. 40**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 643,72 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq

**Norme particolari**

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

**Comparto n. 41**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 785,86 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq

**Comparto n. 42**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 8.386,92 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq

**Norme particolari**

L's.l.p. ammissibile è da intendersi comprensiva della s.l.p. dei fabbricati esistenti.

**Comparto n. 43**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 3.510,39 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq

**Comparto n. 44**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.994,45 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq

**Comparto n. 47**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 9.575,43 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato a prevalente destinazione turistica
- U.T.: pari all'esistente
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.15 "Ambiti residenziali consolidati a prevalente destinazione turistica".

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A.

**Comparto n. 48**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 4.560,23 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato a prevalente destinazione turistica
- U.T.: pari all'esistente

**Comparto n. 50**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 4.785 mq, di cui 2.949 mq "ambito residenziale consolidato classe 1" e 1.835mq "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto"
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 1
- U.f.: 0,5 mq/mq

**Norme particolari**

E' vincolante l'indicazione riportata dalle tavole del PdR relativa alle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. La cessione di tale area è obbligatoria anche se la superficie della stessa eccede la dotazione minima di servizi pubblici come definita dall'art. 3.6 delle presenti norme. Nel caso specifico non si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 4.3.

**Comparto n. 51**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.105,3 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- S.l.p. predeterminata = 200 mq,

**Norme particolari**

Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio

**Comparto n. 52**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 747 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3

- S.I.p. predeterminata = 200 mq,

**Norme particolari**

Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Comparto n. 53**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 734 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T.: 0,35 mq/mq

**Norme particolari**

Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Comparto n. 55**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 764 mq
- Ambito residenziale consolidato individuato: ambito residenziale consolidato classe 3
- U.T. = 0,35 mq/mq

Gli interventi sulle aree interne ai comparti saranno regolamentati attraverso Piani Attuativi ovvero Permessi di Costruire convenzionati, come stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione e prevederanno la cessione di aree a servizio pubblico o di interesse pubblico generale, la monetizzazione (ove consentito dalle stesse) e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

All'interno del tessuto urbano consolidato sono state individuate alcune aree con destinazione urbanistica verde privato, con particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico, che sono vincolate al mantenimento e rispetto delle condizioni ambientali 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.

### 3.3 Ambiti terziario-commerciali consolidati

Gli ambiti terziario-commerciali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente terziario e commerciali 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.

Ai fini di un adeguato mix funzionale, oltre alle attività terziario-commerciale, sono consentite, nel limite massimo del 30%, le seguenti attività compatibili con le attività prevalentemente presenti: residenza, artigianato di servizio, 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.

### 3.4 Ambiti turistico-ricettivi consolidati

Gli ambiti turistico-ricettivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente turistico e di residenza di vacanza sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale.

Ai fini di un adeguato mix funzionale, oltre alle attività turistico-ricettive e nella misura massima del 30% della slp, sono consentite le seguenti attività compatibili con le attività produttive: residenza, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio, attività direzionali, strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Di seguito una sintetica descrizione del contenuto e degli obiettivi per il comparto soggetto a normativa particolareggiata individuato:

#### **Comparto n. 49**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 4.982,30 mq

##### **Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

##### **Norme particolari**

E' consentito l'ampliamento delle sole strutture ricettive esistenti (rifugi, locande) che costituiscono il "punto attrezzato" previsto dal PTC del Parco dell'Adamello, nei limiti posti dalle esigenze di uso e comunque in misura non superiore al 100% della slp esistente. In tale contesto è ammesso l'insediamento, da parte dell'Amministrazione Comunale o di associazioni riconosciute senza fini di lucro, di strutture autonome destinate a funzioni sportive, turistico ricettive e di servizio nel limite di 600 mq di slp con altezza massima di due piani fuori terra e comunque non superiore a 8 m.

### **3.5 Ambiti produttivi consolidati**

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.

Si distinguono in:

- ambiti produttivi consolidati;
- comparti soggetti a normativa particolareggiata.

Ai fini di un adeguato mix funzionale, oltre alle attività produttive e nella misura massima del 50% della slp, sono consentite le seguenti attività compatibili con le attività produttive: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso), esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...), distributori di carburante, artigianato di servizio, attività direzionali, impianti tecnologici, attività di trasporto conto terzi, pubblici esercizi e strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

I comparti soggetti a normativa particolareggiata individuati nel Piano delle Regole sono aree soggette a norme particolari ovvero soggetti ad obbligo di stipula di convenzione urbanistica o atto d'obbligo.

Di seguito una sintetica descrizione dei contenuti e degli obiettivi per ogni comparto individuato:

#### **Comparto n. 2**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 3.016,34 mq

##### **Norme particolari**

Obiettivi: adeguamento della viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata esclusivamente dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

#### **Comparto n. 3**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 4.370,40 mq



**Norme particolari**

Obiettivo: adeguamento della viabilità esistente, realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

**Comparto n. 4**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 20.717 mq

**Norme particolari**

Obiettivi: adeguamento della viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata esclusivamente dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

**Comparto n. 5**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.314,54 mq

**Norme particolari**

Obiettivi: adeguamento della viabilità esistente (realizzazione collegamento viario tra le vie Laini e Leonardo da Vinci), e realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata esclusivamente dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

**Comparto n. 6**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.551,28 mq

**Norme particolari**

Obiettivi: adeguamento della viabilità esistente e realizzazione parcheggi pubblici ed aree verdi.

L's.l.p. ammessa è incrementabile fino ad un massimo del 10%. L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata esclusivamente dal "borsino immobiliare", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

Il presente comparto è assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 2.9 delle presenti norme.

**Comparto n. 7**

Per gli ambiti produttivi consolidati individuati con il numero 7 è ammessa un'altezza massima pari a 13 m.

**Comparto n. 15**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 460,63 mq

**Norme particolari**

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

**Comparto n. 16**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.419,33 mq

**Norme particolari**

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

**Comparto n. 17**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 342,55 mq

**Norme particolari**

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

**Comparto n. 18**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 553,39 mq

**Norme particolari**

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

### 3.6 Comparti soggetti a pianificazione attuativa convenzionata

Sono 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, ovvero i piani attuativi la cui convenzione sia scaduta, ovvero tutti gli obblighi convenzionali siano stati assolti. Tali ambiti sono individuati da apposito perimetro dalle tavole grafiche del Piano delle Regole.

Per tali comparti valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo. Nel caso la convenzione urbanistica sia scaduta, ovvero tutti gli obblighi convenzionali siano stati assolti, si applicano le norme generali degli ambiti residenziali o produttivi consolidati in cui sono inserite, ad esclusione del rapporto di copertura e della capacità insediativa (slp o volume) che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo.

## 4 - Gli ambiti del tessuto extraurbano

### 4.1 Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli sono porzioni del tessuto extraurbano vocate all'uso agricolo. Essi hanno funzioni di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Le analisi condotte hanno preso 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.

Al Documento di Piano è allegata una relazione agronomica che descrive:

- le caratteristiche del territorio;
- le caratteristiche economiche e strutturali dell'agricoltura;
- gli orientamenti produttivi nelle produzioni vegetali e negli utilizzi dei suoli;
- l'aspetto zootecnico;
- la diversificazione dell'attività agricola;
- le infrastrutture per la bonifica e l'irrigazione.

Il Piano delle Regole individua:

- ambiti rurali di tutela dell'abitato;
- ambiti agricoli di valore paesistico ambientale;
- ambito fluviale di fondovalle;
- ambiti agro-silvo-pastorali (interne al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello e normate dal Piano Territoriale di Coordinamento dello stesso);
- zone a prati terrazzati (interne al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello e normate dal Piano Territoriale di Coordinamento dello stesso);

Il Piano delle Regole individua altresì:

- perimetri degli ambiti agricoli ad elevata valenza naturalistica, culturale e paesaggistica (Comprensorio del Barberino, Campogrande, Roccolo di Dossa) per i quali si prevede una normativa specifica di maggior tutela;
- ambiti fluviali (aree che comprendono l'ambito fluviale del fiume Oglio), nei quali l'obiettivo è quello di perseguire la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle situazioni di degrado.
- zone a prati terrazzati (interne al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello e normate dal Piano Territoriale di Coordinamento dello stesso);
- i perimetri del Parco Regionale dell'Adamello (al cui PTC è demandato il regime normativo);
- il perimetro della Zona di Protezione Speciale (Parco Naturale dell'Adamello);
- il perimetro del Sito di Interesse Comunitario (Pascoli del Crocedomini e dell'Alta Val Caffaro);

- i perimetri delle Zone di Iniziativa Comunale (ZIC) e delle Zone Attrezzature Turistiche (ZAT) come normate dal vigente PTC del Parco dell'Adamello.

Gli ambiti rurali di tutela dell'abitato comprendono 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.

Gli ambiti agricoli di valore paesistico ambientale comprendono le aree cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale 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 delle aree montane.

L'ambito fluviale di fondovalle comprende la zona agricola di pregio ambientale e paesaggistico del fondovalle, posta in prossimità dell'alveo del fiume Oglio. Il valore dell'area è legato anche alla possibilità di fruizione ricreativa, sportiva e legata al tempo libero dell'ambito data la prossimità agli ambiti consolidati di carattere residenziale.

All'interno dell'ambito fluviale di fondovalle, il Piano delle Regole individua alcuni comparti soggetti a normativa particolareggiata, di cui si riporta a seguire una sintetica descrizione.

- **Comparto n. 1:** è ammessa una slp predeterminata pari a 1.000 mq da destinare a magazzini, uffici, locali di servizio per il personale, depositi coperti e residenza di servizio. L's.l.p. ammessa dovrà obbligatoriamente essere realizzata in continuità con gli edifici esistenti;
- **Comparto n. 46:** è ammessa una slp predeterminata pari a 1.700 mq, a destinazione residenziale e ricettiva, come previsto dalla convenzione registrata in data 23 gennaio 1992 al n. 143, così come novellata con atto d'obbligo sottoscritto nel giugno del 2011;

Gli ambiti agro-silvo-pastorali e le zone a prati terrazzati sono aree totalmente ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Adamello. Si rimanda pertanto alle indicazioni ed alla normativa del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco

#### 4.2 Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

La normativa è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo alla data di adozione del PGT nelle singole zone previste dal Piano delle Regole ed esterne al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello in cui è ammessa la destinazione agricola.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività ricettive (ad esclusione di motel e campeggi), uffici privati e studi professionali, centri di ricerca. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.

Gli interventi edilizi, sempre soggetti al parere vincolante della commissione del paesaggio, sono subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo che devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi dei liquami reflui che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto dovrà garantire idonee soluzioni per il

riscaldamento, la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.