

Piano di Governo del Territorio

pr1

piano delle regole
relazione

aprile 2014

aggiornamenti

.....
.....
.....

il sindaco

dr. Mario Emanuele Mazzia

**il responsabile del
procedimento**

dott. Germano Pezzoni

ADOTTATO dal Consiglio Comunale
con Delibera n. del

APPROVATO dal Consiglio Comunale
con Delibera n. del

pianificazione e coordinamento

ingegnere Anna De Giovanetti



1 Premessa

Il Piano delle Regole (PR), così come indicato dall'articolo 10 della LR 12/05, è lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) che esamina, valuta e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale.

2 Finalità e contenuti del Piano delle Regole (PR)

Il Piano delle Regole (PR) si pone le seguenti finalità:

- perseguire la sostenibilità ambientale delle azioni di Piano;
- attuare la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche e l'indicazione di zone di elevata naturalità anche attraverso il recepimento dei contenuti prescrittivi degli strumenti urbanistici sovraordinati, come il PTCP, o procedure complementari quali la VAS;
- incentivare il contenimento del consumo del suolo attraverso l'individuazione di aree di completamento già edificabili ai sensi del PRG vigente;
- garantire la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi, con l'individuazione di opere di mitigazione dell'impatto visivo per gli ampliamenti ed i nuovi interventi edilizi;
- promuovere la tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente localizzato nei nuclei di antica formazione compatti, nei nuclei di antica formazione sparsi (baite ed alpeggi) oltre che nel tessuto urbano consolidato.

3 Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

Sulla scorta del quadro conoscitivo e strategico in materia di tutela del territorio e delle sue risorse determinato dal Documento di Piano, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti ed alle aree meritevoli di tutela, il PR ha fatto proprie le indicazioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della provincia di Brescia. Si è inoltre avvalso dei contenuti del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

4 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

In relazione al quadro conoscitivo ed orientativo del Documento di Piano, il PR individua:

a) nella parte cartografica:

- il tessuto storico;
- il tessuto urbano residenziale consolidato;
- il tessuto urbano produttivo consolidato;
- gli ambiti di trasformazione attuativa;
- il sistema ambientale;
- il sistema dei servizi;
- il sistema dei vincoli;

b) nella parte normativa:

- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso ed i relativi parametri edilizi per i nuclei di antica formazione, per il tessuto urbano consolidato, per i lotti liberi da edificazione e

quelli interclusi all'interno del tessuto urbano consolidato e per gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano;

- i parametri qualitativo-prestazionali riguardanti i materiali, le tecnologie e gli elementi costruttivi per assicurare il miglior inserimento nel contesto urbano, la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio delle risorse naturali e le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso ed i relativi parametri edilizi per le zone destinate all'attività agricola;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso ed i relativi parametri edilizi per gli immobili esistenti nelle zone agricole e non più adibiti all'attività agricola;
- le norme di salvaguardia per le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

5 Contenuti del Piano delle Regole

Gli elaborati del PR contengono gli strumenti atti a garantire la realizzazione di tutte le previsioni urbanistiche del Piano di Governo del Territorio.

Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche.

Il PR costituisce inoltre strumento complementare al Piano dei Servizi (PS), in quanto individua e classifica le aree per servizi pubblici o di interesse generale e ne stabilisce la relativa disciplina urbanistica.

Il PR è costituito dai seguenti documenti:

PR1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

PR1.a NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

TAV. PR2	PREVISIONI SOVRAORDINATE E VINCOLI	1:10.000
TAV. PR3	CARTA DI SINTESI DEI RISCHI	1:10.000
TAV. PR4	CLASSIFICAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	1:500
TAV. PR5	AZZONAMENTO 5000	1:5.000
TAV. PR6	AZZONAMENTO 2000	1:2.000

Tutti gli elaborati sopra elencati, tranne la presente relazione, sono prescrittivi.

6 Classificazione del tessuto esistente

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti/comparti (o zone) omogenee, con riferimento

orientativo al D. M. 1444/1968:

- Nucleo di antica formazione (ambito **NA**) - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o ambientale;
- Tessuto urbano saturo (ambito **TS**) - le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate diverse dall'ambito NA;
- Tessuto urbano di completamento (ambito **TC**) - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali e ai relativi spazi e aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, che risultino inedificate o edificate con densità territoriale generalmente inferiori rispetto a quelle degli ambiti TS;

- Tessuto produttivo (ambito **TP**) - le parti del territorio destinate ad esistenti e nuovi insediamenti produttivi e terziari-commerciali ed ai relativi spazi e aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

- Ambiti destinati ad usi agricoli (ambito **E**);
- Ambiti destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature (ambito **S**);
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (ambito **ANT**).

Lo strumento urbanistico individua altresì:

- edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli;
- aree di interesse paesaggistico;
- aree soggette a vincoli amministrativi.

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (**NA**)

Comprende le parti del territorio, interne al tessuto urbano consolidato, interessate da singoli immobili, complessi edilizi isolati ed aree che hanno conservato nel tempo, in planimetria, la struttura dell'insediamento originale ed al contempo presentano valenze morfologiche, tipologiche ed ambientali meritevoli di essere salvaguardate.

Tale zone sono individuate ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma primo e secondo, della L. 457/78, e si identificano come quelle ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso.

Ogni intervento edilizio dovrà assumere, come riferimento per l'approfondimento progettuale, oltre che l'impianto storico tipologico e architettonico circostante, gli elementi di analisi e valutazione relativi all'immobile oggetto di intervento.

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il PR individua le aree residenziali del tessuto consolidato, definite quali ambiti di conferma e di completamento dell'edificazione esistente, esterne ai nuclei di antica formazione e le distingue in:

- Tessuto urbano saturo (**TS**): comprende parti del territorio situate presso i nuclei principali dell'abitato e prevalentemente interessate da edilizia relativamente recente.
- Tessuto urbano di completamento (**TC**): comprende parti del territorio interessate da nuclei residenziali, destinate al completamento dell'esistente.

In questi ambiti sono possibili interventi di nuova edificazione sui lotti liberi, interventi sugli edifici esistenti ed il loro ampliamento anche in lotti contigui, come specificato nelle Norme di Attuazione.

TESSUTO PRODUTTIVO (**TP**)

Comprende parti del territorio interessate da insediamenti artigianali esistenti che si trovano in adiacenza a zone residenziali.

AMBITI DESTINATI AD USI AGRICOLI (**E**)

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, come specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione.

AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E RELATIVE ATTREZZATURE (AMBITO **S**)

Comprende le parti del territorio riservate alle attrezzature di interesse generale, pubbliche o di uso pubblico, specificate nelle tavole grafiche.

Destinazioni:

[I] Istruzione inferiore: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media.

[C] Attrezzature di interesse comune: opere religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.

[V] Verde pubblico: verde sportivo, parco e gioco.

[P] Parcheggi pubblici.

AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (**ANT**)

Sono aree non soggette a trasformazioni quelle individuate e normate dallo strumento urbanistico vigente, tramite le Norme Tecniche di Attuazione.

Le aree non soggette ad alcuna trasformazione urbanistica futura sono essenzialmente le seguenti:

- zona di rispetto cimiteriale;
- zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio;
- ghiacciai;

EDIFICI ESISTENTI NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

Sono gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola realizzati in aree destinate all'agricoltura o comunque al di fuori degli ambiti destinati all'edificazione alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

AREE SOGGETTE A VINCOLI AMMINISTRATIVI

Nelle aree prossime o circostanti alle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico l'edificazione e gli altri interventi di trasformazione dei suoli sono soggetti alle limitazioni stabilite dalle varie Leggi speciali per le seguenti "zone di rispetto": delle strade e delle acque pubbliche, dei cimiteri, delle sorgenti e dei serbatoi di accumulo dell'acqua potabile, degli elettrodotti.

Le zone di rispetto non costituiscono ambiti urbanistici autonomi, ma si sovrappongono a quelli già individuati dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole, specificandone ulteriormente i contenuti in merito ai vincoli amministrativi applicabili.

La capacità edificatoria delle fasce di rispetto può essere trasferita nella adiacente area edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità.

Le aree soggette a vincoli amministrativi sono essenzialmente le seguenti:

- zone di rispetto delle strade pubbliche;
- zone di rispetto delle acque pubbliche;
- zone di rispetto delle sorgenti e dei serbatoi di accumulo dell'acqua potabile;
- zone di rispetto cimiteriale;
- zone di rispetto degli elettrodotti;
- zone sottoposta a salvaguardia ambientale e paesaggistica ex D.Lgs 42/2004
- zone di salvaguardia urbanistico-edilizia ex D.lgs 190/2002 (infrastrutture sovracomunali)
- vincolo puntuale architettonico-paesaggistico-ambientale ex D.Lgs 42/2004
- vincolo idrogeologico
- Parco Regionale dell'Adamello
- Riserva "Incisioni rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo"

7 Impianto normativo

Le Norme Tecniche di Attuazione, in riferimento al quadro legislativo vigente, riportano le modalità e le specifiche disposizioni da cui attenersi nei casi di intervento edilizio, i parametri qualitativo- prestazionali relativi ai materiali, alle tecnologie ed agli elementi costruttivi per assicurare il miglior inserimento nel contesto urbano, la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento ed al risparmio delle risorse naturali.