

# Comune di Malegno

Provincia di Brescia

# Piano di Governo del Territorio

## Documento di Piano Norme Tecniche di Attuazione

# DP b

**IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI  
E DEL PARERE DELLA PROVINCIA  
DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P.**

luglio 2009

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 50  
del 9 dicembre 2008

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26  
del 20 luglio 2009

aggiornamenti  
dicembre 2008 adozione  
giugno 2009 integ. provincia  
.....

### Pianificazione e Coordinamento

arch. claudio nodari • arch. maura bellicini • arch. carlo fasser • arch. ariela rivetta

**il responsabile  
del procedimento**  
geom. guido furloni

claudio nodari  
architetto  
via a. manzoni, 57 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
544

maura bellicini  
architetto  
via g. mazzini, 3 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1265

carlo fasser  
architetto  
via bezzecca, 6 25128 brescia  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1519

ariela rivetta  
architetto  
via mantiglio, 37b 25043 breno -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1509

### Valutazione Ambientale Strategica

ing. marcella salvetti

**il sindaco**  
alessandro domenighini

marcella salvetti  
ingegnere  
via nazionale, 4 25050 sellero -bs-  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
4503

claudio nodari                      architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine (bs) - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

DOCUMENTO DI PIANO  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

Indice delle definizioni urbanistico-edilizie

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I**

**GENERALITÀ**

Art. 1	Contenuto, finalità ed applicazione del PGT .....	pag. 1
Art. 2	Obiettivi di governo dell'Amministrazione Comunale .....	pag. 2
Art. 3	Contenuti del documento di piano .....	pag. 4
Art. 4	Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe ...	pag. 4
Art. 5	Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi .....	pag. 5
Art. 6	Perequazione - incentivazione .....	pag. 5
Art. 7	Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio .....	pag. 7

**CAPO II**

**DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI**

Art. 8	Destinazione d'uso .....	pag. 10
Art. 9	Definizione degli interventi edilizi .....	pag. 12
Art. 10	Descrizione degli indici urbanistici .....	pag. 15
Art. 11	Parametri edilizi .....	pag. 17
Art. 12	Applicazione degli indici urbanistici .....	pag. 20
Art. 13	Strumenti di attuazione del PGT .....	pag. 20
Art. 14	Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Ambiti Convenzionati: individuazione di aree ed ambiti .....	pag. 21
Art. 15	Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Piani Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati .....	pag. 23
Art. 16	Direttive ed indirizzi per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati .....	pag. 29

### **CAPO III**

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

Art. 17	Ambiti residenziali .....	pag. 33
Art. 18	Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo, a Programmi Integrati di Intervento ed a Convenzionamento .....	pag. 33
Art. 19	Ambiti produttivi D .....	pag. 37
Art. 20	Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a Piano Attuativo, Programmi Integrati di Intervento ed a Convenzionamento .....	pag. 39

### **TITOLO II**

#### **PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE**

### **CAPO I**

#### **PIANO DEI SERVIZI**

Art. 21	Il piano dei servizi .....	pag. 42
Art. 22	Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici .....	pag. 42
Art. 23	Prescrizioni per il piano dei servizi.....	pag. 42
Art. 24	Direttive e indirizzi per il piano dei servizi.....	pag. 42

### **CAPO II**

#### **PIANO DELLE REGOLE**

Art. 25	Il piano delle regole .....	pag. 45
Art. 26	Prescrizioni per il piano delle regole .....	pag. 45
Art. 27	Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole .....	pag. 45

### **CAPO III**

#### **PIANI DI SETTORE**

Art. 28	Piani di settore.....	pag. 48
---------	-----------------------	---------

### **ALLEGATO I**

#### **MODALITA' PER L'ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO DELLE TRASFORMAZIONI**

## **INDICE DELLE DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

PGT	Piano di Governo del Territorio	
DdP	Documento di Piano	
PdS	Piano dei Servizi	
PdR	Piano delle Regole	
Adt	Ambito di trasformazione	
Arc	Ambito residenziale convenzionato	
Apc	Ambito produttivo convenzionato	
PII	Programma integrato di intervento	
PEC	Piano per l'edilizia convenzionata	
IUP	Intervento urbanistico preventivo .....	art. 13
IED	Intervento edilizio diretto .....	art. 13
St	Superficie territoriale .....	art. 10
Sf	Superficie fondiaria .....	art. 10
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (V1-P1) .....	art. 10
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria .....	art. 10
Sm	Superficie minima di intervento .....	art. 10
Q	Rapporto massimo di copertura .....	art. 10
It	Indice fabbricabilità territoriale .....	art. 10
If	Indice di fabbricabilità fondiaria .....	art. 10
Ut	Indice di utilizzazione territoriale .....	art. 10
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria .....	art. 10
V1	Area per verde primario .....	art. 10
P1	Area per parcheggio primario .....	art. 10
U1	Area per urbanizzazione primaria .....	art. 10-15
U2	Area per urbanizzazione secondaria .....	art. 10-15
PE/PA	Piano di lottizzazione/Piano attuativo .....	art. 10
PERP	Piano per Edilizia Residenziale Pubblica .....	art. 10
Slp	Superficie lorda di pavimento .....	art. 11
SC	Superficie coperta .....	art. 11
H	Altezza del fabbricato .....	art. 11
V	Volume .....	art. 11
Dc	Distanza dai confini .....	art. 11
Df	Distanza tra i fabbricati .....	art. 11
Ds	Distanza dalle strade .....	art. 11

## **TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - GENERALITÀ**

#### **Art. 1 Contenuto, finalità ed applicazione del P.G.T.**

La Legge Regionale 16.03.2005 n. 12 prescrive che il Piano di Governo del Territorio (PGT) debba definire l'assetto dell'intero territorio comunale secondo un rinnovato sistema di pianificazione. Le scelte di sviluppo indicate dal PGT devono essere compatibili con le risorse disponibili "nel rispetto dell'ordinamento statale e comunitario nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia" (art. 1 L.R. 12/2005)

Il PGT è uno strumento molto flessibile articolato in tre fasi di studio/documenti principali:

#### **A IL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **B IL PIANO DEI SERVIZI**

#### **C IL PIANO DELLE REGOLE**

che rappresentano tre strumenti di pianificazione che si fondono e completano reciprocamente pur mantenendo una certa autonomia gestionale. I tre documenti che concorrono alla pianificazione comunale sono affiancati da un ulteriore atto, **GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**, che il PGT elegge a strumento pianificatorio in senso proprio (art. 12 L.R. 12/2005)

Il PGT attraverso gli atti che lo compongono definisce un disegno urbanistico unitario del territorio comunale.

Le funzioni del PGT riguardano:

- l'aspetto conoscitivo
- la definizione delle grandezze complessive insediabili
- le indicazioni circa la formazione delle infrastrutture e delle parti pubbliche del paese
- il rinnovamento urbano legato alla gestione dei tessuti storici e consolidati
- la programmazione-attuazione della crescita urbana

**Il Documento di Piano** è l'atto a valenza strategica mediante il quale l'Amministrazione Comunale delinea i processi in atto e individua le politiche complessive di gestione del territorio. Il DdP sviluppa l'aspetto conoscitivo e indica le principali prospettive di sviluppo e di salvaguardia. La sostenibilità ambientale di obiettivi ed azioni attraverso le quali si esplicano le strategie della Pubblica Amministrazione è verificata dalla Valutazione Ambientale Strategica.

**Il Piano dei servizi** definisce e articola il rapporto tra gli insediamenti in essere, le nuove trasformazioni e la dotazione di aree per attrezzature pubbliche che costituiscono la struttura portante del sistema urbano.

**Il Piano delle Regole** è uno strumento dotato di una certa autonomia che regola e definisce la città costruita, le aree agricole, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

**Gli Ambiti di Trasformazione** dettano il disegno urbanistico nelle aree destinate alla trasformazione del territorio comunale indicate nel Documento di Piano.

Ai sensi della Legge 17.08.1942 n° 1150, modificata con Legge 06.08.1967 n° 765, e della Legge Regionale 16.03.2005 n° 12, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle seguenti norme, ad integrazione delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio, fatte salve le disposizioni delle Leggi vigenti in materia con particolare riguardo ai DD.MM. 1-2.04.1968, alla Legge 28.01.1977 n° 10 ed al P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

Le varie zone del territorio comunale sono individuate negli elaborati del PGT con un codice alfa-numerico riconducibile alla classificazione delle "Zone Omogenee" praticata dal D.M. n.1444/68. Tale scelta è giustificata dalla volontà di facilitare ad operatori, cittadini ed amministratori, la comprensione dei contenuti del nuovo strumento programmatico utilizzando una "classificazione" del territorio già nota e condivisa.

### **Art. 2 Obiettivi di governo dell'Amministrazione Comunale**

L'Amministrazione Comunale nel rispetto dei principi di partecipazione, di sostenibilità ambientale ed economica, di recupero e riqualificazione urbanistica e del minore consumo di suolo, orienta i propri obiettivi di governo del territorio sui diversi sistemi che lo definiscono secondo la seguente articolazione:

<b>SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE</b> <b>Obiettivi</b>
<p>Migliorare e potenziare la rete viabilistica esistente ed i collegamenti fra i servizi presenti sul territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prevedere allargamento delle carreggiate lungo tratti critici</li> <li>- Riorganizzazione degli incroci più problematici</li> <li>- Realizzare marciapiedi ove mancanti</li> </ul> <p>Potenziare il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Migliorare la rete dei percorsi ciclabili in coerenza con il progetto dei percorsi ciclabili della Provincia di Brescia</li> </ul>

<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b> <b>Obiettivi</b>
<p>Razionalizzazione dei servizi presenti sul territorio per aumentare la funzionalità e qualità della "città pubblica":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Migliorare attrezzature di interesse comune</li> <li>- Potenziare attrezzature sportive e di verde pubblico attrezzato</li> <li>- Incrementare la dotazione di spazi di sosta</li> </ul> <p>Sviluppare adeguate politiche commerciali</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione di una normativa che favorisca e promuova l'inserimento di attività commerciali di vicinato.</li> </ul> <p>Favorire lo sviluppo turistico comunale e sovralocale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione di spazi / strutture pubbliche e di interesse generale nel territorio urbanizzato e naturale</li> </ul> <p>Migliorare e completare le reti del sottosuolo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Completamento della rete fognaria ove mancante</li> <li>- Progressiva sostituzione delle reti miste in favore di reti separate</li> <li>- Piano Urbano di gestione dei servizi di sottosuolo (PUGSS)</li> </ul>

### **SISTEMA DEI SERVIZI**

#### **Obiettivi**

Operare per il contenimento dei consumi energetici

- Incentivazione e sensibilizzazione all'utilizzo di energie alternative negli edifici pubblici e nelle nuove costruzioni
- Promozione di acquisti verdi secondo criteri di compatibilità ambientale

Promuovere l'edilizia pubblica convenzionata

- Individuazione di comparti di edilizia pubblica convenzionata

### **SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **Obiettivi**

Operare per il contenimento del consumo di suolo:

- Quantificazione dello sviluppo comunale orientata ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale tenendo comunque in considerazione le richieste dei cittadini
- Recepimento delle previsioni di PRG vigente
- Individuazione di ridotti ambiti aggiuntivi rispetto alle previsioni pregresse

Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente (manufatti storici e nuclei di antica formazione):

- Permettere, compatibilmente con l'entità della qualità ed il pregio architettonico dei singoli edifici, interventi di recupero delle unità immobiliari presenti nei centri storici con riferimento al progetto pilota adottato dall'Amministrazione Comunale.

Contenimento delle aree artigianali-industriali presenti sul territorio:

- Conferma ambiti del PRG previgente

### **SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE**

#### **Obiettivi**

Perseguire obiettivi di qualità paesistica:

- Analisi dell'impatto paesistico dei progetti relativamente agli AdT ed agli interventi previsti in classe di sensibilità molto alta, alta, media.

Salvaguardare e tutelare il territorio:

- Tutela e manutenzione del patrimonio boschivo (consorzio forestale)

Promuovere politiche agricole:

- Incentivare e tutelare la coltivazione di colture di pregio lungo la "strada del vino" (antica via valeriana)

Adottare politiche e strumenti di miglioramento ambientale:

- Introdurre normativa e di Regolamento Edilizio che contenga indirizzi e prescrizioni in materia di miglioramento e tutela ambientale

Recuperare e riutilizzare ambiti dismessi:

- Progetto di realizzazione di "parco avventura" convenzionato (recupero ambientale ex Cava Damiola)

Tali obiettivi generali, esplicitati con specifiche azioni di Piano, sono stati trattati all'interno della Relazione del Documento di Piano ed approfonditi negli specifici elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole; le presenti norme ne valutano le metodologie di attuazione sul territorio comunale.

### ***Art. 3 Contenuti del Documento di Piano***

Il DdP costituisce in modo specifico lo strumento utilizzato dall'Amministrazione Comunale per mettere a punto strategie di medio e breve termine, finalizzate a coordinare ed indirizzare tutte le politiche di settore emerse nella ricognizione del territorio e che concorrono alla formazione dei processi di riqualificazione urbani e più in generale all'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Il Documento di Piano:

- definisce il quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale e l'assetto geologico idrogeologico e sismico attraverso appositi studi;
- individua gli obiettivi di sviluppo in coerenza con le previsioni di livello sovracomunale e con la sostenibilità ambientale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo generale del PGT in coerenza con le politiche per la mobilità e di settore;
- verifica la compatibilità delle suddette politiche con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- individua anche graficamente alle diverse scale gli ambiti di trasformazione definendone i relativi criteri d'intervento.

Nel dettaglio la ripartizione degli obiettivi quantitativi nel periodo di validità di 5 anni del Documento di Piano è definita nella Relazione illustrativa dello stesso.

Le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: esse acquistano efficacia nelle previsioni del Piano dei Servizi, del Piano delle regole e negli strumenti attuativi del P.G.T. ("Schede degli ambiti di trasformazione") una volta approvati ai sensi di legge.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

### ***Art. 4. Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe***

Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme ed in caso di contrasto tra le previsioni, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di difformità, prevalgono sugli elaborati grafici. Tra questi ultimi, se contrastanti fra loro, risultano prevalenti quelli di maggiore dettaglio.

In caso di difformità all'interno delle norme di attuazione dei diversi atti:

- le prescrizioni prevalgono sulle direttive;
- le direttive prevalgono sugli indirizzi.

In caso di difformità tra previsioni cogenti tra gli elaborati (siano essi norme o tavole grafiche) dei diversi atti del PGT:

- prevale la previsione del Piano dei Servizi su quella degli altri atti (Documento di Piano, Piano delle Regole), in considerazione del carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- prevale la previsione del Piano delle Regole su quella del Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra le previsioni del PGT e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specificità.

Le prescrizioni del Documento di Piano hanno valore prevalente rispetto ai piani attuativi mentre le direttive e gli indirizzi del DdP hanno valore soltanto orientativo nei confronti dei piani attuativi.

Per i Piani Attuativi in corso di esecuzione già assoggettati a convenzione, valgono in termini urbanistico-edilizi le norme di piano previgente al momento dell'adozione del presente documento. Allo scadere della Convenzione, in caso di mancata o non completa attuazione degli stessi, l'attuazione potrà avere corso mediante richiesta di Permesso di Costruire previo completamento e collaudo delle Opere di Urbanizzazione previste dalla originaria Convenzione.

Le norme specifiche delle singole zone urbanistiche prevalgono sulle norme generali.

#### ***Art. 5 Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi***

La presente normativa contiene norme a carattere generale e norme rivolte agli altri documenti del PGT ed agli Strumenti Attuativi.

Le norme si articolano in prescrizioni, direttive e indirizzi come di seguito specificato:

- **le prescrizioni** sono norme vincolanti per i piani attuativi in merito a quantità, localizzazioni specifiche di importanza strategica secondo il Documento di Piano; la modifica alle prescrizioni comporta variante al DdP;
- **le direttive** sono disposizioni che delineano in termini generali le politiche da attuare attraverso piani attuativi e Piani di Settore, anche mediante integrazioni o modifiche supportate da analisi specifiche e di dettaglio o con proposte alternative per una migliore attuazione del Piano;
- **gli indirizzi** sono costituiti da un insieme di indicazioni che specificano in dettaglio gli obiettivi delle politiche da attuare; sono da approfondire e verificare in fase di elaborazione delle soluzioni attuative. Gli indirizzi possono suggerire soluzioni ed interventi da attuare nei Piani di Settore ed Esecutivi. Il recepimento di alcuni indirizzi proposti costituisce condizione indispensabile per usufruire delle incentivazioni descritte nel DdP.

#### ***Art. 6 Perequazione - incentivazione***

L'applicazione dei principi del presente articolo avviene ai sensi dell'art.11 della L.R. 12/2005 (per le parti non in contrasto con le norme nazionali e comunitarie vigenti).

Le seguenti disposizioni trovano applicazione nelle seguenti aree come da specifica definizione del PGT:

- ambiti soggetti a Piano Attuativo;
- aree destinate a servizi pubblici;
- viabilità di piano;
- nuclei di antica formazione.
- aree di completamento

**Principio di perequazione:** tale strumento trova applicazione all'interno di ambiti residenziali o produttivi soggetti a piano attuativo attraverso l'applicazione dello stesso indice edificatorio all'intera area definita da specifica perimetrazione. Le volumetrie derivanti dall'applicazione di detto indice verranno realizzate sulle aree effettivamente edificabili definite in sede di pianificazione esecutiva.

**Principio di incentivazione:** l'Amministrazione Comunale provvede alla redazione del Regolamento Edilizio che tratta in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione e ristrutturazione, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa nazionale vigente;
- b. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- c. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici;
- d. In sede di convenzionamento degli Ambiti di Trsformazione è consentita l'applicazione del principio di incentivazione secondo le modalità di seguito riportate: un incremento massimo edificatorio pari al 10% del volume ammissibile qualora il proponente, in aggiunta agli oneri concessori dovuti, proponga all' Amministrazione Comunale la realizzazione diretta o la partecipazione alla realizzazione di servizi aggiuntivi supplementari sia primari che secondari da individuarsi all'esterno del perimetro del Adt in esame. Tale proposta può riguardare la realizzazione sia di servizi che di attrezzature, anche comprese nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici e appalti. Le proposte di realizzazione di nuovi servizi e attrezzature dovranno trovare riscontro nei programmi e nelle effettive intenzioni dell' A.C.. Nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'A.C. potrà proporre ulteriori accordi a garanzia dell'ottimale realizzazione e fruibilità del servizio e delle pubbliche attrezzature.

**Art. 7 Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del  
Piano di Governo del Territorio**

Il Documento di Piano, con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di tipo ambientale e paesistico del PGT promuovendo azioni che contribuiscono al miglioramento del paesaggio urbano in genere.

In particolare il Documento di Piano ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 è stato sottoposto al processo di Valutazione Ambientale Strategica che analizza gli effetti derivanti dall'attuazione degli obiettivi e delle azioni di piano finalizzata ad una migliore tutela e salvaguardia delle risorse ambientali e territoriali.

Il Rapporto Ambientale individua, descrive e valuta gli effetti significativi prodotti sull'ambiente dall'attuazione del piano e gli indicatori necessari al monitoraggio.

Il monitoraggio è lo strumento che l'A.C. utilizza per valutare periodicamente come l'attuazione delle azioni di piano incidono sul sistema ambientale esistente, permettendo quindi di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

Gli indicatori scelti per il monitoraggio appartengono a due gruppi:

- **Indicatori di stato ambientale:** che definiscono condizioni del territorio indipendentemente dagli impatti diretti o indiretti del PGT;
- **Indicatori prestazionali:** sono parametri finalizzati alla valutazione degli effetti delle azioni esplicitate dal DdP; rientrano tra questi indicatori quelli relativi all'uso del suolo (aree urbanizzate, servizi pubblici, piste ciclabili, ecc.).

Vengono di seguito riportati gli indicatori e la programmazione temporale delle singole rilevazioni che sono previste nel Rapporto Ambientale per il monitoraggio delle azioni del P.G.T.

<i>Componente monitorata</i>	<i>Obiettivo del monitoraggio</i>	<i>indicatore</i>	<i>Attività di monitoraggio</i>
<b>1. AREE EDIFICABILI</b>	Occupazione di suolo: avere un controllo, in termini quantitativi e temporali, delle aree di nuova edificazione previste dal Piano effettivamente realizzate	AdT attuati: n/anno  Interventi edilizio diretto (in relazione alla tipologia di intervento): n/anno	Indicazione del numero di AdT che verranno effettivamente avviate in fase di attuazione del Piano di Governo del Territorio; sarebbe interessante stimare la percentuale, rispetto al totale dell'area destinata a nuove lottizzazioni, effettivamente realizzata nell'arco di un anno (ogni due anni)  <u>Dati: Ufficio Tecnico</u>
<b>2. SERVIZI</b>	Stimare, rispetto agli obiettivi specifici preventivati ed economicamente	Attrezzature di interesse comune: mq/anno Verde pubblico e attrezzato: mq/anno	Indicazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico realizzate nell'arco dell'anno in relazione anche

	sostenibili, l'entità delle strutture e degli spazi destinate ai servizi effettivamente realizzati.	Sport e tempo libero: mq/anno Attrezzature tecn., distrib., isola ecologica: mq/anno Parcheggi pubblici: mq/anno	al Programma Triennale delle Opere Pubbliche  <u>Dati: Ufficio Tecnico</u>
<b>3. SERVIZI DEL SOTTOSUOLO</b>	Controllo (per quanto possibile il grado di approfondimento delle informazioni) degli interventi di manutenzione e sostituzione delle tubazioni delle reti fognarie in relazione alla posa di reti separate tra acque bianche e nere. Indagine relativa agli interventi di miglioramento della rete idrica.	Popolazione connessa alla rete fognaria: % - abitanti allacciati/abitanti tot.  Rete fognaria predisposta con separazione acque bianche e nere: m. reti separate	Anche in relazione alle indicazioni del P.R.R.A. e P.T.U.A., nel medio-lungo periodo dovrebbero essere predisposte reti fognarie separate per le acque bianche e nere; il monitoraggio proposto consentirebbe una visione della situazione in essere e della sua evoluzione nel tempo.  <u>Dati</u> Ufficio Tecnico Valle Camonica Servizi
<b>4. QUALITA' DELL'ACQUA</b>	Migliorare la qualità delle acque superficiali per quanto di competenza comunale.	qualità acque superficiali: stato ecologico acque superfic.; stato ambient. acque superficiali	Anche in relazione alle indicazioni del P.R.R.A. e P.T.U.A., nel medio-lungo periodo dovrebbero essere predisposte reti fognarie separate per le acque bianche e nere; il monitoraggio proposto consentirebbe una visione della situazione in essere e della sua evoluzione nel tempo.  <u>Dati</u> ARPA
<b>6. RIFIUTI</b>	Quantificare la variazione della percentuale di rifiuti raccolti in modo differenziato (anche in relazione alla nuova collocazione dell'isola ecologica auspicabile aumento dei valori percentuali).	rifiuti prodotti: kg/ab*gg rifiuti raccolti in modo differenziato: % Quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato suddivisi per frazione merceol.: kg/ab*gg per frazione	Registrazione dei valori relativi alla produzione dei rifiuti a livello comunale e stima della variazione dell'entità di raccolta differenziata sul territorio comunale (frequenza annuale/semestrale)  <u>Dati</u> Vallecamonica servizi s.p.a
<b>7. ENERGIA ALTERNATIVA</b>	Stimare, rispetto alle nuove edificazioni, la sensibilità dei privati cittadini alle problematiche ambientali quantificando gli edifici realizzati con criteri e	edifici nuovi e o ristrutturati realizzati secondo criteri di risparmi energetico (Classificaz. energetica degli edifici): n/anno edifici nuovi o ristrutturati dotati di pannelli solari	<u>Dati: Ufficio Tecnico</u>

	tecnologie di risparmio energetico.	e/o fotovoltaici: n/anno edifici con impianti dotati di caldaie a condens.: n/anno	
<b>8.ELETTRODOTTI</b>	Verificare le misuraz. effettuate sul territorio relative al campo magnetico prodotto dalle linee elettriche.	Misurazioni: n Valori delle misurazioni: valori campo-magnetico	<u>Dati</u> Ufficio Tecnico Enti preposti
<b>9.ALLEVAMENTI</b>	Verificare il numero di capi e la consistenza degli allevamenti presenti sul territorio	allevamenti presenti sul territorio: n. capi costituenti gli allevamenti: n capi/allev Tipologia di capi	<u>Dati:</u> Ufficio Tecnico ASL
<b>10.AGRICOLTURA: COLTURE SPECIALIZZATE</b>	Verificare la consistenza dei terreni coltivati a vigneto anche in relazione agli obiettivi sovra locali di incentivazione della coltivazione delle colture specializzate	Terreno coltivato a vigneto: ha Terreno coltivato a vigneto riconosciuto nell'IGT di Valle Camonica: ha IGT	<u>Dati:</u> Ufficio Tecnico Comunità Montana

## CAPO II

### DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

#### **Art. 8 Destinazione d'uso**

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende l'insieme delle funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le presenti norme identificano per le singole zone omogenee le destinazioni d'uso principali e compatibili come di seguito riportato:

#### **1. RESIDENZA**

- a) Attività residenziali inclusi gli spazi di pertinenza (soffitte, cantine, spazi per il parcheggio, accessori)

**Destinazioni compatibili:** commercio al minuto, uffici pubblici e privati, attività professionali nonché attività di servizio e di produzione che non comportino emissioni moleste o nocive e non inducano incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo, autorimesse pubbliche e private, attrezzature sanitarie, politiche e per l'istruzione.

#### **2. ATTIVITA' PRODUTTIVE**

- a) Attività di tipo primario: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname, prima conservazione con trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda ed allevamento di animali

**Destinazioni compatibili:** residenza destinata al personale addetto e attrezzature connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e per la vendita dei prodotti derivanti dall'attività agricola e florovivaistica, attività agrituristica ai sensi della L.R. 31.01.1992 n° 3.

- b) Attività di tipo secondario: attività industriali, artigianali, produttive commerciali e stoccaggio.

**Destinazioni compatibili:** laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale quali spazi ricreativi, di incontro, mense aziendali ecc., attività amministrative, direzionali e commerciali, alloggi per il titolare o per il custode.

- c) Attività di tipo terziario: attività di tipo amministrativo, commerciale, creditizio ed assicurativo, laboratori di ricerca ed assistenza tecnica, attività culturali, professionali, di spettacolo, ricettive e di ristoro

**Destinazioni compatibili:** residenza per il custode e addetti, attrezzature per servizi pubblici, ed autorimesse pubbliche e private.

### 3. ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- a) Attività didattiche, culturali, ricreative, di ristoro, realizzazione di percorsi, parcheggi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport e per attrezzature di interesse collettivo, attività per la valorizzazione e la fruibilità dell'ambiente naturale.

**Destinazioni compatibili:** attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate.

- b) Attività di servizio

1. *Attività relative alla viabilità:* strade, nodi stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, fasce destinate a marciapiedi e piste ciclabili.

**Destinazioni compatibili:** stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante (in seguito a convenzione), arredo urbano, verde, piazzole per fermata mezzi pubblici.

2. *Attività relative alla sosta dei veicoli:* parcheggi pubblici e di uso pubblico.

**Destinazioni compatibili:** verde, arredo urbano, autorimesse, servizi per la sosta di camper.

3. *Attività legate al verde pubblico:* verde pubblico e di uso pubblico.

**Destinazioni compatibili:** attrezzature per il gioco dei bambini, arredo urbano, chioschi, ritrovi, ristoranti solo a carattere precario.

4. *Attività sportive:* attività connesse al tempo libero, ricreative, culturali.

**Destinazioni compatibili:** attività connesse allo sport, attrezzature sportive, servizi connessi all'attività sportiva, ricezione e ristoro.

5. *Attività per attrezzature comuni:* attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

**Destinazioni compatibili:** residenza per il custode, ricezione e ristoro, uffici, spettacolo, attività assistenziali, attività amministrative, collegi, chioschi a carattere precario.

6. *Attività per attrezzature tecnico distributive:* attività espositive, mercati, macelli, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti, caserme, carceri, distributori e depositi di combustibili.

**Destinazioni compatibili:** residenza per il custode, del proprietario o del conduttore, ristoro, uffici, mense.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti. Le destinazioni principali e compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra fatte salve specifiche esclusioni introdotte nei diversi documenti che costituiscono il PGT (art.51 LR 12/2005).

Ogni modifica della destinazione d'uso dovrà essere conforme a quanto prescritto dal CAPO VI, TITOLO I, PARTE II della L.R. 12/2005 agli artt. 51-52-53-54 ed in particolare:

- i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività a cui sono sottoposte le opere edilizie;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché conformi alla normativa

urbanistica comunale e alla normativa igienico sanitaria, sono soggette esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

#### **Art. 9 Definizione degli interventi edilizi**

Ai sensi dell'art.27 della L.R. n.12/2005 gli interventi edilizi sono definiti come di seguito riportato:

1) **"interventi di manutenzione ordinaria"**: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

2) **"interventi di manutenzione straordinaria"**: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'agibilità dell'edificio, ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile ad ogni singolo alloggio, nonché per l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori, per gli edifici superiori ai tre piani.

3) **"interventi di restauro e risanamento conservativo"**: interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per **elementi estranei all'organismo edilizio** si intendono tutte le aggiunte e le modifiche

avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

Si precisa inoltre che per:

**Consolidamento:** devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico dell'organismo gli consentano la sopravvivenza senza la sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpalli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

**Ripristino:** devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario.

**Rinnovo:** devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi.

Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature.

Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

- 4) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, superficie lorda di pavimento e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 5) **"interventi di nuova costruzione"**: interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di seguito definiti:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti

- la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Si precisa inoltre che per:

**Ampliamento:** si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando un nuovo maggiore volume con incremento di superficie lorda di pavimento.

**Sopraelevazione:** si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

**Ricostruzione:** si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso permesso. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. potranno essere autorizzati interventi di trasposizione volumetrica, a parità di volume e nel rispetto degli altri parametri di zona, solo per ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico che funzionale con l'ambiente circostante, specialmente per interventi di interesse pubblico.

#### **Costruzione**

**in aderenza:** si intende l'operazione congiunta di nuova costruzione sul confine di due o più proprietà riferita ad una progettazione unitaria dei nuovi manufatti.

- 6) ***"interventi di ristrutturazione urbanistica"***: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi sono subordinati alla formazione di piano convenzionato.

## **Art. 10 Descrizione degli indici urbanistici**

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

### **1) St = Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It o Ut, s'intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento (lotto minimo) indicata dal Piano delle Regole comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

### **2) Sf = Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale St le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2.

### **3) S1 -U1= Superficie/opere di urbanizzazione primaria,**

Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree destinate, ai sensi dell'art.4 L. 29/9/64 n. 847, alle seguenti utilizzazioni:

- a) Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.
- b) Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli.
- c) Fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.
- d) Rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico o industriale, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
- f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

- g) Rete telefonica: la rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.
- h) Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.
- i) Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- j) Attrezzature cimiteriali (art.26 bis della L. 38/90)

**4) V1 = Area per verde primario**

**5) P1 = Area per parcheggio primario**

**6) S2-U2 = Superficie/ opere di urbanizzazione secondaria**

comprende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art.44 della L. 22/10/71 n. 865, agli artt.3 – 4 del D.M. 02/04/68 n. 1444, ed in particolare:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo e secondarie superiori e attrezzature relative;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per i servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Attrezzature amministrative e pubblici servizi, uffici P.T., Protezione Civile, ecc.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o le strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti, a livello comunale o sovracomunale.

**7) Sm = Superficie minima di intervento**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

**8) Q = Rapporto massimo di copertura,**

misurato in frazione (superficie coperta / superficie fondiaria).

**9) *It = Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti residenziali (mq/ha)***

Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

**10) *It = Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti produttivi (mq/ha)***

Esprime la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

**11) *If = Indice di fabbricabilità fondiaria per ambiti residenziali (mq/mq)***

Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**12) *Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)***

Esprime per gli ambiti produttivi, artigianali, industriali e commerciali la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

**13) *Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)***

Esprime per gli ambiti destinati a servizi ed attrezzature pubbliche, la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**14) *H = Altezza del fabbricato***

Media dell'altezza delle varie fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona

**15) *D = Distanze***

**16) *PA/PE/PERP/PEC = Piano di attuazione / Piano esecutivo/ Piano per Edilizia Residenziale Pubblica/Piano per Edilizia Convenzionata.***

***Art. 11 Parametri edilizi***

***S.l.p. Superficie lorda di pavimento***

La somma delle superfici lorde di tutti i piani, comprese le murature interne ed esterne, fuori ed entro terra ad esclusione di:

- vani scala e vani ascensore al netto delle murature;
- porticati di uso pubblico aperti almeno su due lati;
- porticati e balconi di uso privato, aperti almeno su due lati aventi una profondità non superiore a m 3,00, nella percentuale massima del 25% della Slp.
- autorimesse con i relativi spazi di manovra:
  - a) per le quantità massime (1 mq/10mc) previste dalla normativa vigente (Legge n.122/89 e s.m.e.i.) nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati al piano terra, al piano seminterrato o parzialmente interrato;
  - b) interamente nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati nel piano interrato, sotto il profilo del terreno esistente e con riporto di terra;

- cantine e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, lavanderia, ecc.) entro terra e con altezza utile netta non superiore a m 2,50;
- cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- la porzione di sottotetto che goda di un'altezza media ponderale inferiore a m 2,40 e che non abbia le caratteristiche stabilite dal Regolamento d'Igiene di cui alla D.G.R. n°4/45266 dei 25/7/89. In caso di copertura a falde inclinate, la pendenza massima delle stesse non deve superare il 40%. Per le coperture dei fabbricati a quota s.l.m. superiore a m 1000 sono ammesse pendenze superiori.

Sono considerati "entro terra" i locali interrati per almeno 2/3 della loro altezza utile netta.

### **SC** *Superficie coperta*

L'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi i porticati, computate sul perimetro esterno delle murature, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, fino ad un aggetto di cm 150 delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; la porzione eccedente viene conteggiata.

### **HF** *Altezza delle fronti* (ai fini della determinazione dei distacchi). L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra:

- la più bassa delle quote:
  - a) media del marciapiede o del terreno
  - b) piano di calpestio del piano terreno
- e la più alta delle quote:
  - a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio)
  - b) bordo inferiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

### **H** *Altezza del fabbricato*

Media dell'altezza delle varie fronti (riferita all'altezza massima consentita dalle norme di zona). E' l'altezza media risultante dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le fronti e il perimetro di base.

Per superficie della fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti compresi quelli contenuti in un piano di copertura con inclinazione superiore al 40% ad esclusione dei volumi tecnici emergenti aventi altezza lorda non superiore a 2,50 m e con superficie lorda inferiore a all'1,50% della s.l.p. e comunque non superiore a 15 mq.

La definizione della linea di base delle fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o di rilevati artificiali autorizzati sino alla quota stradale pubblica o, in caso di sbancamenti

autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi sbancamenti.

Nel computo delle superfici delle fronti non verranno conteggiate le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse e volumi tecnici.

Relativamente alle sole zone produttive di tipo "D" l'altezza del fabbricato va riferita alla quota di imposta del carroponte, ove esista, o all'intradosso delle travi di copertura. Lo spazio compreso tra l'imposta del carroponte e l'intradosso della trave di copertura non potrà superare l'altezza di m 2,00.

**V** **Volume.** La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano).

**D** **Distanze**

- distanze dei fabbricati dai confini di proprietà: ..... Dc
- distanze dei fabbricati dai confini stradali: ..... Ds
- distanze dei fabbricati da altri fabbricati: ..... Df

si intendono le distanze minime, alle differenti quote, misurate in proiezione orizzontale, intercorrenti fra il fabbricato e il confine o il fabbricato vicino o la strada (misurazione a raggio). Il criterio di misurazione vale anche per gli edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà fatte salve le specificazioni contenute nelle norme delle singole zone.

Per la misurazione di tali distanze non vanno considerati solo i balconi aperti e gli sporti di gronda e pensiline purché non aggettanti per più di m 1,50. Qualora tali aggetti superino la profondità di m 1,50 dovrà essere sempre verificata la distanza di m 3,50 tra confine e oggetto.

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Per i fabbricati totalmente interrati non è obbligatorio il rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra i fabbricati, fatta salva la distanza minima dalle strade di m 3,00.

Lungo le strade urbane esistenti all'interno del perimetro del centro edificato dovranno osservarsi distanze analoghe a quelle osservate nella precedente edificazione posta in essere ai margini di quella via, con riguardo particolare alla distanza prevalente. Per la determinazione della distanza prevalente si considera, su quel lato della via, la distanza dalla strada dei due edifici latitanti a quello edificando; ove ciò non sia agevole o vi siano discordanze si assumono le distanze di altri edifici vicini, ricavandone la distanza prevalente. Quando la misura non risulti possibile o non sia ritenuta conveniente dall'Amministrazione comunale si dovrà rispettare una distanza di m 5,00 dalle strade con larghezza fino a m 7,50 e di m 7,50 dalle strade di maggior dimensione, fatte salve distanze specifiche definite per le diverse tipologie di strada.

Relativamente all'applicazione del principio della distanza prevalente, lungo le strade sprovviste di marciapiede, l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di richiedere la realizzazione di adeguato porticato della profondità di m 1,50 da adibire ad uso pubblico. Qualora la zona sia sprovvista di spazi di sosta l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di concordare una soluzione progettuale che preveda la realizzazione di nuovi parcheggi, in aggiunta a quanto definito dall'art.9 delle NTA del PdS, con eventuale compensazione edilizia volumetrica.

### ***Aree di pertinenza***

Aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli strumenti urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume edificabile in base allo strumento urbanistico vigente.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento all'edificio delle aree di pertinenza utilizzate ai fini del computo degli indici. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

### ***Art. 12 Applicazione degli indici urbanistici***

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in ambiti che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano le superfici lorde di pavimento costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione, in ambito di pianificazione attuativa a convenzione scaduta, qualora vi siano ancora lotti inedificati o non esauriti gli interventi dovranno rispettare gli indici già convenzionati o adeguarsi ai nuovi indici qualora questi siano inferiori.

### ***Art. 13 Strumenti di attuazione del PGT***

Il PGT e le previsioni in esso contenute si attuano con l'uso degli strumenti previsti dalla

normativa nazionale e regionale vigente.

Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di Piano o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

- a) in tutte le zone indicate nelle tavole del DdP con contorno tratteggiato come ambito di P.A. obbligatorio, la pianificazione si attua esclusivamente a mezzo di Piano Particolareggiato, di Piano Attuativo convenzionato, di Programma integrato di intervento o altro intervento urbanistico preventivo (IUP) secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione. In mancanza di detti strumenti, per i manufatti esistenti, sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previa Denuncia di Inizio Attività edilizia o conseguimento di Permesso di Costruire, ai sensi della vigente Legge;
- b) in tutte le zone indicate nella tavola delle Previsioni di Piano (tav. DP 9) con contorno tratteggiato e sigla A.r.c/A.p.c. (Ambito Convenzionato residenziale/produttivo), la pianificazione si attua esclusivamente secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle specifiche NTA (di seguito riportate), con preventivo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato alla definizione di eventuali arretramenti per allargamento stradale e formazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico. In mancanza di detto convenzionamento sono consentite, per i manufatti esistenti, soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previa Denuncia di Inizio Attività edilizia o conseguimento di Permesso di Costruire, ai sensi della vigente Legge;
- c) per tutti i residui ambiti edificabili, la realizzazione di interventi edilizi e di opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singoli permessi o autorizzazioni (IED: intervento edilizio diretto) nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Nello specifico, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro presentazione della D.I.A. o rilascio di Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 33-34-35-36-37-38-40-41- 42 la L.R. 12/2005 e del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i. ad esclusione degli articoli in disapplicazione di cui all'art. 103 della L.R. 12/2005. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato (secondo il tipo di intervento edilizio) al pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione in base a quanto stabilito da specifica Delibera del Consiglio Comunale.

Si ricorda che in caso di ritrovamento di strutture di interesse archeologico, queste risultano tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Eventuali manomissioni o danneggiamenti sono punibili ai sensi della stessa Legge ed in base all'art. 733 del Codice Penale.

***Art. 14 Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Ambiti Convenzionati:  
individuazione di aree ed ambiti***

**Piani Attuativi** Il Documento di Piano individua, nelle proprie tavole, attraverso una specifica

perimetrazione e numerazione gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali, gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo (nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente: PA-PR-PERP-PEC ecc.) esteso all'intero comparto.

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: nonostante all'interno del Documento di Piano sia stata individuata una precisa definizione planimetrica ed una schedatura di catalogazione che ne definisce la tipologia ed i parametri edificatori, solamente in una seconda fase, a detti ambiti si attribuiranno effettivi diritti edificatori; infatti, solo in sede di definizione delle concrete modalità di attuazione del comparto con l'Amministrazione Pubblica (approvazione definitiva del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale) gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

1. la dimensione
2. i parametri edilizi
3. le infrastrutture
4. i servizi
5. le tipologie edificatorie

**Programmi Integrati di Intervento** Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di parte del proprio territorio l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di individuare ambiti destinati alla formazione di Programmi Integrato di Intervento che prevedono la partecipazione anche di più operatori e risorse finanziarie sia pubbliche che private.

Ai sensi dell'art.87 e seguenti della L.R. n.12/2005 il programma prevede al suo interno la definizione delle seguenti funzioni attraverso l'attuazione dei seguenti obiettivi:

1. realizzare infrastrutture pubbliche con potenziamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti attraverso modalità di intervento integrate;
2. riqualificare dal punto di vista ambientale e naturalistico l'ambito oggetto di intervento;

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: solo in sede di definizione delle concrete modalità di attuazione del comparto con l'Amministrazione Pubblica (approvazione definitiva del Programma integrato di intervento da parte del Consiglio Comunale) gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

6. la dimensione
7. i parametri edilizi
8. le infrastrutture
9. i servizi
10. le funzioni insediate
11. le eventuali varianti apportate agli atti di PGT

## 12. le tipologie edificatorie.

**Ambiti Convenzionati.** Il Documento di Piano individua, nelle proprie tavole, attraverso uno specifico perimetro e numerazione gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali, gli interventi si attuano previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. La perimetrazione rappresentata nelle tavole di Piano comprende un singolo lotto o un insieme di lotti di proprietà diversa che possono attivare singolarmente il convenzionamento e che costituiscono l'ambito di trasformazione.

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: nonostante all'interno del Documento di Piano sia stata individuata una precisa definizione planimetrica con parametri edificatori, solamente in una seconda fase, a detti ambiti si attribuiranno effettivi diritti edificatori; infatti, solo in sede di definizione di specifica convenzione con l'Amministrazione Pubblica gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

1. i parametri edilizi
2. i servizi e le infrastrutture oggetto di convenzionamento e/o cessione

### ***Art. 15 Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati***

Il piano attuativo (PA), il Programma integrato di Intervento (PII), l'Ambito Convenzionato (AC) ed ogni intervento previsto all'interno degli stessi, sia pubblico che privato, sono soggetti, in base all'art. 25, comma 1 delle Norme Tecniche del PTPR ad esame di impatto paesaggistico da cui deriva un parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera.

La documentazione di riferimento per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi è rappresentata dagli elaborati contenuti nel DdP che costituiscono le "Carte condivise del Paesaggio".

In particolare, ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la Tav. DP 3.8 "Carta della sensibilità paesaggistica" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale. Al fine di meglio definire l'argomento in esame e le modalità di applicazione della normativa in essere si rimanda a specifico Allegato delle Norme Tecniche di Attuazione del DdP intitolato "Modalità per l'esame di impatto paesaggistico delle trasformazioni".

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione dovranno inoltre essere documentate:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle indicazioni contenute nelle schede specifiche per ogni Ambito di Trasformazione;
- la fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT.

- la compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT.
- la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, da definire con l'ASL, nel caso di interventi su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica non compatibile con gli interventi in progetto. In particolare dovrà essere verificato il distacco (tra Adt residenziali e per servizi) da eventuali industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) che dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue;
- la realizzazione di congrua fascia di separazione e l'adozione di interventi di attenuazione igienico-sanitaria e ambientale relativamente alle aree residenziali e per servizi confinanti con gli ambiti produttivi esistenti;
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, del rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti dall'art.23 delle NTA del PdR e nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'edificazione;
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario e nel rispetto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 e dell'art.17 delle NTA del PdS, del rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile;
- la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola (art.83 NTA del PTCP);
- il sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere);
- quanto evidenziato sulle schede di approfondimento della VAS "PARTE III - Valutazione previsioni di Piano".

Si precisa inoltre che tutta la documentazione e le prescrizioni dello studio relativo alla "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" risulta parte integrante e sostanziale del presente Documento di Piano.

Negli interventi di nuova edificazione ricadenti in ambiti interessati dalle componenti "Visuali Panoramiche" e "Punti Panoramici" come individuate nella tav. DP 3.7b "Visualità" del DdP e interessati dalla presenza di vigneti o da aree con elevato valore agro-forestale (Tav. DP 3.2 "Componenti del paesaggio fisico naturale, agrario e della antropizzazione colturale, Tav. DP 3.6 Valore agro forestale e paesistico ambientale dei suoli), al fine di coerenzare il progetto con la normativa vigente, si prescrive la redazione di specifica relazione paesistica che dimostri:

- gli elementi progettuali (dimensioni, materiali, alberature etc.) volti ad un corretto inserimento del manufatto nel paesaggio;
- le strategie d'intervento adottate affinché venga mitigato l'impatto visivo d'insieme nel quadro paesistico.

In caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste.

In caso di ristrutturazione urbanistica l'intervento dovrà inoltre prevedere il piano di bonifica del sito o specifica documentazione che attesti la non necessità dello stesso.

In attesa dell'approvazione del PUGSS (Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo) ogni nuovo intervento dovrà prevedere la verifica e la dimostrazione della sostenibilità del progetto rispetto alle reti esistenti di acquedotto e fognatura.

Si precisa inoltre che, gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale, previsti negli ambiti di trasformazione, devono essere dotati, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" modificato con D.Lgs. n.311 del 29/12/2006. Il certificato e la targa energetica dovranno essere richiesti all'Amministrazione comunale attraverso l'Ufficio Tecnico. L'attestato ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto. L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. Il Comune, sulla scorta delle dichiarazioni di fabbisogno energetico dell'edificio presentata in sede di richiesta del certificato di agibilità e nei casi in cui venga modificata la prestazione energetica dell'edificio, anche ai fini di valorizzare in termini di mercato gli immobili caratterizzati da minor fabbisogno, classifica gli stessi con parametri da **A** a **G**, da inserire nella targa energetica da esporre all'esterno dell'edificio.

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001.

Negli edifici di proprietà ed uso privato, qualunque sia la loro destinazione d'uso, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è verificata in via prioritaria l'opportunità di ricorso a fonti di energia rinnovabile o assimilata, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.

E' comunque obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici ed i loro collegamenti alle reti ed agli impianti dei singoli utenti, ai sensi dell'allegato -D- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Piano Attuativo** sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente anche nelle "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate.

I piani attuativi individuati nelle aree di trasformazione dovranno prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate all'edificazione;
- l'individuazione delle aree destinate alla viabilità ed in particolare l'accessibilità

veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale ed i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali, negli spazi pubblici oltre che per gli accessi agli interventi edilizi;

- le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi; in particolare per i servizi previsti all'interno dei comparti di intervento, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi relative alla classificazione attribuita ai diversi tipi di servizi;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili;
- la corresponsione, in sede di convenzionamento, dello standard qualitativo che consentirà all'amministrazione comunale di reperire aree e realizzare servizi, ritenuti utili al fine di una migliore qualità di vita per l'intera comunità. Parte di tali aree (max 50%), opere ed infrastrutture potrà essere anche reperita al di fuori dell'Adt. Lo standard qualitativo verrà valutato e quantificato dall'Amministrazione Comunale mediante Delibera di Consiglio Comunale entro 3 mesi dall'approvazione definitiva del PGT.

Per quanto riguarda le reti e gli impianti destinati all'elettrificazione dell'area, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.01.1970 n.227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel (o ente preposto) che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di attuazione.

I proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive quote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.

In generale ogni intervento compreso all'interno dei perimetri dei piani di attuazione dovrà dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani di settore allegati al PGT.

Per la presentazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.12/2005, è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al P.A. si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 i Piani Attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti del PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale nei termini definiti dall'articolo stesso. L'approvazione definitiva dei Piani Attuativi è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la

cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo della quale ultima potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

I Piani Attuativi e le loro varianti dovranno rispettare la procedura prevista dalla L. R. n. 12/2005 artt. 12-14.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Piani Attuativi e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Programma Integrato di Intervento** sono disciplinati anche singolarmente e dettagliatamente nelle "schede degli ambiti di trasformazione" allegata alle presenti norme.

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione dovrà inoltre essere effettuata la verifica, in caso di interventi su aree destinate all'agricoltura, di quanto previsto dall'art.89 della L.R. n.12/2005 e s.i.m..

In generale ogni intervento compreso all'interno dei perimetri dei programmi integrati dovrà dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani di settore allegati al PGT.

Inoltre, trattandosi di interventi di riqualificazione urbana ed ambientale, si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste; il programma integrato dovrà inoltre valutare l'eventuale necessità di attuazione di un piano di bonifica del sito o specifica documentazione che attesti la non necessità dello stesso.

Ai sensi dell'art.91 della L.R. n.12/2005 le proposte di Programmazione integrata possono essere presentate al comune da parte di soggetti pubblici o privati, singolarmente o associati o riuniti in consorzio. Per la proposta di PII da parte di privati è sufficiente il concorso dei proprietari di aree o immobili compresi nel comparto rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al Programma integrato si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

La documentazione necessaria per la presentazione di una proposta di PII viene definita con specifica Deliberazione di Giunta Municipale; in mancanza di tale atto si fa riferimento a quanto previsto dalla DGR n.6/44161 del 9 luglio 1999 e s.i.m..

I PII e loro varianti, conformi alle previsioni del DdP, sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 14-92 della L.R. 12/2005. In particolare, qualora il PII proponga modifiche allo strumento urbanistico vigente deve essere rispettato quanto previsto dall'art.92 della L.R. n.12/2005 e s.i.m.. L'approvazione definitiva del Programma integrato è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, delle relative opere di

urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto o la realizzazione o la cessione di nuove attrezzature previste dal Piano dei Servizi anche esternamente al perimetro del Programma, purchè ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità. La Convenzione definisce inoltre diritti e prescrizioni reciproci per operatori pubblici e privati che partecipano al programma. La convenzione definisce inoltre:

1. i tempi di realizzazione dei diversi interventi (massimo ammissibile 10 anni);
2. le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare;
3. l'eventuale realizzazione degli interventi in stralci funzionali.

In caso di mancata sottoscrizione della Convenzione entro i termini definiti dall'art.93 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. il PII e le eventuali varianti alla strumentazione urbanistica sono da considerarsi decadute.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Programmi integrati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli ambiti di trasformazione **(A.r.c.-A.p.c.) soggetti a Convenzionamento** sono disciplinati singolarmente negli artt. 18-20 delle presenti norme.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solli ambiti residenziali** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso richiesta di Permesso di Costruire subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune, l'eventuale monetizzazione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
  - a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 18 delle presenti Norme;
  - b) monetizzazione/cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; la monetizzazione è ammessa solo nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di realizzazione dei servizi per motivi legati alla accessibilità degli stessi o quando la loro realizzazione non risulti conveniente per l'interesse comune; le quantità complessive di aree per servizi sono definite dall'art. 18 delle presenti Norme;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento, in alternativa alla cessione/monetizzazione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione di cui ai precedenti casi definiti dall'art. 18 delle presenti Norme.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solli ambiti produttivi** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso richiesta di Permesso di Costruire subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune o l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
  - a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 20 delle presenti Norme;
  - b) cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; le quantità complessive di aree per servizi sono definite art. 20 delle presenti Norme;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento, in alternativa alla cessione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione: quest'ultimo è stabilito ai soli fini di quantificazione delle opere da eseguire.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute negli Ambiti Convenzionati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### ***Art. 16 Direttive ed indirizzi per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati***

L'attuazione delle seguenti politiche all'interno dei singoli Piani Esecutivi consentirà al proponente la possibilità di attuare il potenziale edificatorio definito per l'ambito con il massimo incentivo ammissibile. Tale forma di incentivazione sarà definita dall'amministrazione comunale secondo i tempi ed i parametri stabiliti dall'art. 6 delle presenti norme.

Direttive per i Piani Attuativi ed i Programmi integrati di Intervento.

I Piani Attuativi ed i Programmi integrati di Intervento si propongono di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi;
- sistema insediativo;
- sistema paesistico-ambientale;

#### ***Indirizzi per il sistema delle infrastrutture e dei servizi***

- razionalizzazione della viabilità interna all'ambito e di connessione alla viabilità esistente, anche di tipo pedonale;
- attenzione alla collocazione degli spazi destinati a parcheggio;

- realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.

### ***Indirizzi per il sistema insediativo***

- contenere il consumo di suolo libero attraverso la riqualificazione degli ambiti urbani non costruiti a contorno dell'edificato, piantumazione delle aree residuali, miglioramento della fruizione degli spazi liberi
- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica:
  1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero dei caratteri ambientali
  2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni:
  1. avendo cura nella dotazione di aree verdi e nella loro connessione reciproca e con altri servizi
  2. prestando attenzione nell'inserimento del nuovo edificato nel contesto urbano (altezza edifici, densità edilizia)
  3. creando luoghi polifunzionali: residenza, attrezzature collettive, commerciali, tempo libero
  4. escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni nell'inserimento plano-altimetrico degli edifici
  5. mantenere la suddivisione del particellato configurato storicamente, che si rivela anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni ecc.
  6. prevedere opere di mitigazione e compensazione dei manufatti più impattanti (es. produttivi) attraverso la realizzazione di barriere verdi a foglia permanente in particolare lungo le strade, i corsi d'acqua e gli ambiti non urbanizzati o residenziali.
- favorire la riconversione delle aree dismesse
- favorire le ricuciture del tessuto urbanistico evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo la realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato

### ***Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale***

- realizzazione di un sistema di spazi verdi fra loro connessi;
- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica

- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante una corretta progettazione architettonica dei nuovi edifici
- favorire la creazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso il recupero di elementi visivi propri del paesaggio agrario locale (filari, siepi, macchie boscate, terrazzamenti)

L'attuazione delle seguenti politiche all'interno dei singoli **Ambiti Convenzionati** consentirà al proponente la possibilità di attuare il potenziale edificatorio definito per l'ambito con il massimo incentivo ammissibile. Tale forma di incentivazione sarà definita dall'Amministrazione Comunale secondo i tempi ed i parametri stabiliti dall'art. 6 delle presenti norme.

#### **Direttive per gli Ambiti Convenzionati**

Gli Ambiti Convenzionati si propongono di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi;
- sistema insediativo;
- sistema paesistico-ambientale;

#### ***Indirizzi per il sistema delle infrastrutture e dei servizi***

- razionalizzazione della viabilità esistente, anche di tipo pedonale;
- collocazione di nuovi spazi destinati a parcheggio;
- realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.

#### ***Indirizzi per il sistema insediativo***

- favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni:
  1. avendo cura nella formazione di aree verdi piantumate
  2. prestando attenzione nell'inserimento del nuovo edificato nel contesto urbano (altezza edifici, densità edilizia)
  3. escludendo nell'edificazione artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni nell'inserimento plano-altimetrico degli edifici
- favorire la riconversione delle aree dismesse

#### ***Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale***

- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante una corretta progettazione architettonica dei nuovi edifici

- favorire la creazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso il recupero e la tutela di elementi visivi propri del paesaggio agrario locale (filari, siepi, macchie boscate, terrazzamenti).

## **CAPO III - SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Art. 17 Ambiti residenziali**

Gli ambiti residenziali sono destinati prevalentemente alla residenza ed alle relative destinazioni d'uso compatibili (art. 8 punto 1 delle presenti N.T.A.).

Le destinazioni d'uso non ammissibili per i presenti ambiti sono:

- le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
- le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).

Da tali ambiti sono inoltre esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, distributori di carburante ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse attività con esse compatibili come il commercio al minuto, attività professionali, nonché artigianato di servizio e di produzione che non comporti emissioni moleste o nocive e che abbiano adottato tutti quegli accorgimenti tecnologici atti alla riduzione dell'inquinamento acustico, atmosferico e depurazione acque di processo come previsto dal D.P.R. 25.07.1991 allegato 2 (Attività di ridotto inquinamento atmosferico) e del D.M. 12.07.1990 (Emissione di sostanze organiche volatili) ed ogni altra norma vigente in materia e che abbiano acquisito l'autorizzazione all'insediamento da parte della locale A.S.L. in materia di inquinamento, e non induca incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo.

Gli ambiti residenziali si dividono in ambiti di trasformazione (la cui trasformazione è regolata dalle presenti norme), nuclei di antica formazione, ambiti del tessuto consolidato esistenti, di completamento e a volumetria definita (la cui trasformazione è regolata dalle NTA del Piano delle Regole).

### **Art. 18 Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo Programma Integrato di Intervento ed a Convenzionamento**

**Gli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione o di recupero classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato dal PGT finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali.

La destinazione d'uso di tali ambiti è quella prevista dall'art. 17 della presente normativa. In

tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato con i seguenti indici:

It max .....	3.000 mq/ha
It max per P.E.C. ....	4.500 mq/ha
H max.....	m 9,50
V1 min .....	10,0 mq/150 mc
P1.....	min15,0 mq/150 mc
U2.....	min 9,0 mq/150 mc
(solo se specificato nelle schede dei P.A. o richiesto in sede di convenzione)	
Ds.....	m 5,0
Dc .....	m 5,0 oppure m 0,0
per costruzioni in aderenza con progetto unitario	
Df .....	m 10,0 oppure m 0,0
per costruzioni in aderenza con progetto unitario	

Percentuale del lotto a verde .....35%

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra naturale e nuova vegetazione comprese le autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 per la porzione in supero del rapporto 1,00 mq/10,00mc.

Viabilità: secondo le indicazioni grafiche delle schede degli Ambiti di Trasformazione

La quantità complessiva di aree a standard da cedere gratuitamente al Comune è quella indicata sulle schede relative ad ogni ambito di trasformazione.

Pertanto gli indici riportati saranno consolidati e definiranno la conformazione giuridica del suolo oggetto di trasformazione, solo in sede di definizione ed approvazione definitiva del Piano stesso.

Sono da preferirsi tipologie insediative del tipo unifamiliare e bifamiliare.

Qualora in sede di strumento urbanistico attuativo fossero proposte diverse tipologie edificatorie pur nel rispetto degli altri parametri urbanistici, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione tramite apposita relazione tecnica e planivolumetrico dettagliato, a questo dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione si trovino edifici, di cui si intenda mantenere la posizione, consistenza e destinazione d'uso, in quanto compatibile con le norme di zona, è data facoltà di stralciare dal Piano di Lottizzazione i terreni di pertinenza e gli stessi edifici.

Per **pertinenza** si intende il terreno catastalmente asservito alla costruzione qualora il rapporto tra volume e fondo sia superiore all'indice di Piano sia quando detto rapporto è inferiore, in quest'ultimo caso è data anche la facoltà di stralciare solo una porzione di detto terreno sufficiente per ottemperare all'indice di Piano previsto; tutto il terreno stralciato non potrà più essere sfruttato a fini edificatori; sarà ammesso soltanto un incremento volumetrico pari al 10% dell'esistente con destinazione d'uso compatibile con le singole zone.

**Gli Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Convenzionamento** comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione non edificati o parzialmente edificati classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Permesso di Costruire previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali in essere e di nuovo insediamento.

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 17 delle presenti NTA.

In tali ambiti il Piano si attua secondo gli indici seguenti:

If ..... 0,5 mq/mq  
H ..... m 7,50 (2 piani fuori terra)  
Ds ..... m 5,00  
Dc ..... m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

In caso di soprizzo o demolizione e ricostruzione fedele è consentito il mantenimento delle distanze e dei distacchi esistenti qualora siano inferiori a quelli previsti per l'ambito, nel rispetto comunque delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti planimetrici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, la facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
Percentuale del lotto a verde ..... 35% o esistente

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra naturale e nuova vegetazione comprese le autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 per la porzione in supero del rapporto 1/10 mq/mc.

P1 ..... mq 15,00/150mc  
V1 ..... mq 3,00/150mc

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT, sarà consentito trasferire nel sottosuolo i volumi accessori costruiti secondo le norme precedentemente in vigore, anche interessando la parte di lotto a verde, purché su tali volumi siano riportati almeno cm 40 di terra vegetale.

Su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente per interesse pubblico, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, con una densità edilizia superiore alle norme di zona, saranno consentiti interventi di ristrutturazione anche con trasposizione volumetrica o demolizioni e ricostruzioni a parità di volume. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli altri parametri di zona e sarà finalizzata ad ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico sia funzionale con l'ambiente circostante.

Per i soli edifici mono e bi-familiari è consentita la realizzazione di locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) fino ad una superficie massima di mq 12,00 per ogni unità immobiliare anche in supero alla S.I.p. e nel rispetto della S.C. e dei seguenti parametri:

H ..... max m 2,50 in colmo

Ds ..... m 5,00

Dc ..... 5,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 5,00 tra i fabbricati.

Df ..... - m 5,0 dal fabbricato principale nel lotto di proprietà e dai fabbricati su lotti confinanti

- m 5,0 da accessori su lotti confinanti

- m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

### **Art. 19 Ambiti produttivi D**

Gli ambiti industriali sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e direzionale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per tali ambiti sono:

- la residenza e relative destinazioni compatibili (art. 8. punto 2b e 2c );
- le attività di interesse generale esclusivamente per le attrezzature tecnico distributive (art. 8. punto 3 b comma 6);

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 150 in supero del parametro della Slp di zona, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. Il Permesso di Costruire può essere negato nel caso di insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, il cui progetto non preveda il rispetto dei requisiti minimi di accettabilità previsti dalle Norme igieniche e ambientali vigenti come documentato dall'ente competente.

In particolare deve essere osservata la seguente normativa:

- D.Lgs. 11.05.1999 n° 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n° 258.
- Normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico, del suolo e sottosuolo e quanto altro in materia igienico ambientale.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica deve essere prevista la realizzazione di adeguate fasce di rispetto da definire con l'ASL. In particolare le industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la

commercializzazione anche dei beni derivanti dalla propria produzione artigianale, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale. Sono consentite le attività amministrative, direzionali.

Sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale per esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita solo fino ad un massimo di mq.500,00 di slp.

I complessi edilizi di nuova costruzione relativi agli ambiti produttivi che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento ovvero per processi di lavorazione ad elevato consumo dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le industrie ed i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

E' vietato lo smaltimento di liquami e/o di acque mediante pozzi di ogni genere.

Non è consentito ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi cioè pozzi che in qualche modo possano intercettare e alterare le falde acquifere sotterranee. La realizzazione di nuovi pozzi di captazione può quindi avvenire previa verifica idrogeologica che fornisca indicazioni dimensionali precise, a tutela delle falde, per la realizzazione del nuovo impianto.

La dotazione minima di standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e per depositi "magazzini" e stoccaggio o a questi assimilabili, per spazi pubblici o da riservare alle attività collettive, a parcheggio, a verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale.

La quota di cui sopra di superfici a parcheggio e a verde, al servizio degli insediamenti produttivi di ogni tipo, non può essere localizzata all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

La quota di aree per parcheggio di uso pubblico relativa all'uso direzionale non potrà essere inferiore a 0,50 mq/mq slp e dovrà essere reperito all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

La quota di aree da destinare a parcheggio relativa all'uso commerciale è la seguente:

per esercizi di vicinato 30% della slp;

per medie strutture di vendita come sopra definite: 100% della slp di cui almeno la metà aperta al pubblico.

Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività produttive di ogni tipo, ai soli fini del calcolo dei contributi e degli oneri per il rilascio delle autorizzazioni, non si tiene conto delle superfici relative alle opere necessarie al trattamento, allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse, nonché le inerenti superfici relative a:

- tettoie a struttura lignea o metallica aperte su tutti i lati a protezione dei soli posti auto;
- i porticati liberi se assoggettati a servitù di uso pubblico a servizio degli addetti;
- gronde, balconi e pensiline in aggetto inferiore a m 2,0 dal paramento del corpo di fabbricato da cui sporgono;

- pensiline aperte lateralmente e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici;
- volumi tecnici di uso civile per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Sono da computare in ogni caso, ai soli fini del conteggio dei contributi e degli oneri, le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, ovvero faccia parte integrante dell'attività economica produttiva principale (magazzini, depositi, archivi etc.) nonché le superfici lorde ai vari piani utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato cieche o trasparenti.

Le nuove recinzioni dovranno essere trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private e non potranno superare l'altezza massima di m. 2,00.

I nuovi accessi carrai dovranno possibilmente essere realizzati in posizione arretrata di m 5,00 rispetto al filo stradale al fine di non ostacolare il traffico automobilistico durante le manovre di accesso e uscita dalla proprietà.

***Art. 20 Ambiti di trasformazione produttiva soggetti a Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento ed a Convenzionamento***

Gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a **Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti industriali e artigianali di nuova espansione o di recupero, classificati dal P.G.T. come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art.19 delle presenti N.T.A..

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Q max ..... 60%  
 H max ..... m 10,0  
 V1 min ..... 0,05 mq/mq St

P1 .....	min 0,05 mq/mq St
U2 .....	min 0,05 mq/mq Sf
(solo se specificato nelle schede dei P.A. o richiesto in sede di convenz..)	
Percentuale del lotto a verde piantumato permeabile .....	min 0,30 mq/mq Sf
(con alberature di mitigazione)	
Ds .....	m 6,00
Dc .....	m 5,0 oppure m 0,0
per costruzioni in aderenza con progetto unitario	
Df .....	m 10,0 oppure m 0,0
per costruzioni in aderenza con progetto unitario	

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

Nella redazione del PA il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche pari al 10% dell'intera superficie territoriale dovrà essere effettuata in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede degli AdT redatte per ogni singolo ambito di trasformazione.

**Gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a Convenzionamento** comprendono gli ambiti artigianali di nuova espansione, non edificati o parzialmente edificati, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Permesso di Costruire previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in essere e di nuovo insediamento.

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art.19 delle presenti N.T.A..

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

Q .....	60%
H .....	m 10,00
V1 .....	0,05 mq/mq S.t.
P1 .....	0,05 mq/mq S.t.
Percentuale del lotto a verde drenante .....	0,30 Sf

Ds .....	m 6,0
Dc .....	m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
Df .....	m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti.

## **TITOLO II – PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE**

### **CAPO I - IL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Art. 21 Il piano dei servizi**

Con la L.R. n.12/2005, il Piano dei Servizi, introdotto nella legislazione urbanistica regionale nel 2001, acquista valore di atto autonomo e viene redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato

Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate sul territorio comunale anche con riferimento ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità; delinea inoltre le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, definendone le modalità di intervento ed i relativi costi.

#### **Art. 22 Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici**

Comprendono gli ambiti di nuovo impianto classificati dal PGT come zone per la realizzazione di servizi pubblici in cui sono consentiti interventi di trasformazione secondo i modi ed i parametri definiti, in generale e per le singole tipologie di servizio, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

#### **Art. 23 Prescrizioni per il piano dei servizi**

##### **Il Piano dei Servizi:**

- recepisce gli indici e i parametri previsti dagli art. 8-9-10-11 delle presenti norme;
- conferma gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e individua le aree di integrazione della dotazione complessiva dei servizi;
- indica gli interventi di adeguamento e sviluppo dei servizi di sottosuolo;
- definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e della viabilità: strade, marciapiedi, piste ciclabili, spazi di sosta e parcheggio;
- individua i meccanismi di acquisizione delle aree destinate ai servizi;
- procede secondo il principio del minor consumo di suolo nella individuazione delle aree destinate a nuovi servizi pubblici e di interesse generale;
- definisce in generale il complesso delle aree (comprese quelle all'interno dei Piani Attuativi) indispensabili per portare l'indice di dotazione comunale di servizi al di sopra del valore minimo di riferimento pari a 18,00 mq/abitante.

#### **Art. 24 Direttive e indirizzi per il piano dei servizi**

##### **Direttive per il Piano dei Servizi:**

Il Piano dei servizi si propone di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che

interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale

***Indirizzi per il sistema delle infrastrutture:***

- limitare il traffico all'interno dei nuclei di antica formazione attraverso:
  1. la realizzazione di ampie zone a parcheggio a corona dei nuclei stessi nelle zone soggette a trasformazione
- potenziare il sistema delle piste ciclo-pedonali attraverso:
  1. l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali come assi di importanza primaria
  2. il potenziamento delle piste esistenti di collegamento fra gli abitati ed i poli della mobilità (stazione ferroviaria, fermate autobus principali ecc.)
  3. creazione di percorsi che migliorino la fruizione delle aree verdi e dei servizi più importanti.

***Indirizzi per il sistema insediativo:***

- migliorare la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica attraverso:
  1. miglioramento dello stato di manutenzione e di utilizzo delle aree e delle proprietà pubbliche;
  2. ricerca di una migliore connessione attraverso il sistema della mobilità dei servizi presenti sul territorio: ad esempio rendere accessibili i servizi con percorsi ciclo-pedonali;
- realizzare e distribuire su tutto il territorio di servizi di tipo culturale e per il tempo libero
- recepire le richieste degli operatori e dei cittadini
- rinnovare, recuperare e valorizzare le realtà commerciali urbane esistenti: non favorire la realizzazione di grandi strutture di vendita e consentire solo limitate espansioni di quelle esistenti
- migliorare l'inserimento ambientale-paesistico delle trasformazioni seguendo le indicazioni della Carta della sensibilità paesistica dei luoghi allegata alla presente programmazione
- operare per il massimo contenimento del consumo di suolo attraverso:
  1. la tutela delle aree agricole
  2. un migliore utilizzo delle aree già urbanizzate
- favorire interventi di recupero sia residenziale che produttivo
- tutelare il patrimonio storico architettonico
- garantire un ottimale inserimento dei nuovi edifici escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni
- garantire un ottimale inserimento dei nuovi edifici escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni

***Indirizzi per il sistema ambientale:***

- operare per la diminuzione del rischio di esondazione delle aree limitrofe ai corsi d'acqua attraverso la realizzazione dei sistemi di arginatura mancanti e la corretta manutenzione, pulizia degli alvei;
- operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso:
  1. la salvaguardia dei varchi non edificati e la realizzazione dei corridoi ecologici;
  2. la creazione di connessioni tra le aree verdi interne agli abitati;
- mantenere e migliorare le aree boscate
- individuare e censire le aree ad elevato valore naturalistico: attraverso la promozione di progetti per la valorizzazione di tali ambiti
- tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio paesistico ambientale
- tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio storico artistico e architettonico

## **CAPO II - IL PIANO DELLE REGOLE**

### **Art. 25 Il piano delle regole**

Il Piano delle Regole è il terzo atto che costituisce il PGT; considera e disciplina cartograficamente e con norme l'intero territorio comunale, definendo ed individuando gli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli immobili assoggettati a tutela, le aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado ed eventualmente a rischio di incidente rilevante, le componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

### **Art. 26 Prescrizioni per il piano delle regole**

#### **Il Piano delle Regole:**

- recepisce gli indici e i parametri previsti dagli artt. 8-9-10-11 delle presenti norme;
- recepisce le indicazioni contenute nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
- individua cartograficamente quelle aree che per dimensioni limitate, per forma geometrica, per collocazione all'interno del tessuto urbano consolidato e altre ragioni possono essere assoggettate ad Intervento Edilizio Diretto, determinandone la conformazione e fissandone i parametri urbanistico edilizi.

Il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che disciplina le procedure e le modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita delibera per la determinazione di oneri, contributi e valore delle aree al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli e della monetizzazione degli standard.

### **Art. 27 Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole**

#### **Direttive per il Piano delle Regole**

Il Piano delle regole si propone di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole

#### **Indirizzi per il sistema delle infrastrutture**

- ristrutturazione e nuove individuazioni di connessioni viabilistiche sia di collegamento con le frazioni che con le nuove espansioni;
- potenziamento e realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.

- Contenimento del traffico nei nuclei di antica formazione

#### ***Indirizzi per il sistema insediativo***

- creazione di nuovi ambiti caratterizzati da mix funzionale (residenza, commercio, terziario);
- riqualificazione del tessuto urbano consolidato;
- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica:
  1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero dei caratteri ambientali
  2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- tutelare e favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato promuovendo il recupero urbanistico dei contesti urbani
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni
- favorire la riconversione delle aree dismesse
- favorire le ricuciture del tessuto urbanistico evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo la realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato
- tutelare e valorizzare il patrimonio storico artistico architettonico mediante il censimento del patrimonio stesso e un'attenta regolamentazione degli interventi a suo carico

#### ***Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole***

- attenzione all'inserimento paesistico delle trasformazioni;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale;
- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- controllare e contenere i rischi derivanti da aree industriali a rischio mediante la verifica della compatibilità ambientale, l'introduzione di norme restrittive per l'insediamento di industrie ad incidente grave
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante:
  1. l'aggiornamento costante della zonizzazione acustica e la verifica dei parametri inquinanti a livello edilizio;
  2. promuovere piani di risanamento acustico nelle aree critiche;
  3. promuovere i controlli per la riduzione degli agenti inquinanti in atmosfera
  4. regolamentare l'installazione di fonti produttrici di onde elettromagnetiche (antenne radio)
- migliorare la gestione dei rifiuti e la loro raccolta attraverso l'educazione ambientale e la sensibilizzazione cittadina alla minore produzione di rifiuti
- migliorare la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti mediante

l'ampliamento e la realizzazione di piattaforme ecologiche

- contenere il rischio di esondazione attraverso l'applicazione delle norme di cui allo studio del reticolo idrico: fondamentale è contenere il processo di impermeabilizzazione del suolo
- contenere il rischio geologico
- valorizzare gli ambiti fluviali e torrentizi.

### **CAPO III – PIANI DI SETTORE**

#### **Art. 28 Piani di settore**

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati il PGT fa riferimento e si avvale dei seguenti Piani di Settore:

- Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/1995 e della L.R. 13/2001;
- Individuazione del Reticolo Idrico minore ai sensi della D.G.R. 7/7868/2002 e specifiche norme;
- Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, redatta sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005;
- Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada;
- Piano socio-economico di Vallecamonica;
- Piano di emergenza intercomunale (Borno, Lozio, Malegno, Ossimo, Piancogno);
- Piano di assestamento forestale (Malegno, Lozio, Cerveno, Losine);
- Piano Regionale risanamento delle acque;
- Piano di gestione dei rifiuti provinciale;
- Piano dell'illuminazione pubblica comunale;
- Certificazione ISO 14001;
- Progetto Pilota in Centro Storico;
- mappatura della rete fognaria comunale;
- mappatura delle rete dell'acquedotto comunale;
- regolamento del servizio di nettezza urbana;
- regolamento per la gestione dei rifiuti urbani, raccolta differenziata e igiene ambientale;
- piano paesistico comunale a supporto del PRG previgente;
- programma di miglioramento ambientale.

I tecnici estensori

esine, luglio 2009

*ALLEGATO I*  
N.T.A. DEL DOCUMENTO DI PIANO

MODALITÀ PER L'ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO  
DELLE TRASFORMAZIONI

## RIFERIMENTI NORMATIVI

- **P.T.P.R.**
  
- **D.G.R. 9 novembre 2002 - n. 7/II045**  
*"Approvazione linee guida per l'esame paesistico dei progetti" prevista dall'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n. 43749"*
  
- **D.G.R. 15 marzo 2006 - n. 8/2121**  
*"Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12."*
  
- **D.Lgs. n. 42/2004**  
*"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*
  
- **D.Lgs. n. 157/2006**
  
- **D.Lgs. n. 63/2008**
  
- **P.T.C.P., ALLEGATO I NTA**
  
- **D.P.C.M. 12 dicembre 2005**  
*"Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006).*

## MODALITÀ PER L'ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO PER LE TRASFORMAZIONI

Il presente allegato fornisce indicazioni circa le "modalità per l'esame dell'impatto paesaggistico delle trasformazioni", quale strumento finalizzato al corretto inserimento delle trasformazioni nel territorio in relazione agli elementi connotativi del paesaggio in essere.

La valutazione dell'impatto paesistico è effettuata attraverso la valutazione della **sensibilità del sito** e dell'**incidenza del progetto** proposto.

Il **livello della sensibilità del sito** è dato dalla Tavola DP3.8 *Carta della sensibilità paesistica dei luoghi* (redatta tenendo conto dei tre differenti criteri di valutazione morfologico, strutturale, vedutistico, simbolico per i quali si riportano i modi e chiavi di lettura) allegata agli elaborati del Documento di Piano sulla quale vengono riportate le diverse classi di sensibilità.

<i>Tabella 1 – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi – articolazione esplicativa</i>		
<i>Modi di valutazione</i>	<i>Chiavi di lettura a livello sovralocale</i>	<i>Chiavi di lettura a livello locale</i>
<b>1. Sistemico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)</li> <li>– interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)</li> <li>– interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)</li> </ul> </li> <li>• Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– di interesse geo-morfologico</li> <li>– di interesse naturalistico</li> <li>– di interesse storico agrario</li> <li>– di interesse storico-artistico</li> <li>– di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</li> </ul> </li> <li>• Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine</li> </ul>
<b>2. Vedutistico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Percepibilità da un ampio ambito territoriale</li> <li>• Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale</li> <li>• Inclusione in una veduta panoramica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza con punti di vista panoramici</li> <li>• Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale</li> <li>• Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc..)</li> </ul>
<b>3. Simbolico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche</li> <li>• Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)</li> </ul>

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- sensibilità paesistica **molto bassa**  
(non individuata sul territorio comunale di Malegno)
- sensibilità paesistica **bassa**
- sensibilità paesistica **media**
- sensibilità paesistica **alta**
- sensibilità paesistica **molto alta**

Ai soli fini della compilazione della tabella "*Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti*" la classe di sensibilità paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1 = sensibilità paesistica **molto bassa**  
(non individuata sul territorio comunale di Malegno)
- 2 = sensibilità paesistica **bassa**
- 3 = sensibilità paesistica **media**
- 4 = sensibilità paesistica **alta**
- 5 = sensibilità paesistica **molto alta**

Il **grado di incidenza del progetto** è valutato in relazione alle caratteristiche dimensionali, architettoniche, proporzionali e di contesto riassunte nella seguente tabella.

<i>Parametro</i>	<i>Caratterizzazione del contesto Descrive il contesto relativamente a:</i>	<i>Caratterizzazione del progetto</i>
1. Altezza / profilo	1. altezze degli edifici, andamento dei profili	Confronta le caratteristiche del progetto con quelle del contesto
2. Planimetria / moduli / allineamenti	2. disposizione e allineamento degli edifici, moduli dimensionali	
3. Rapporto con il terreno	3. andamento del terreno: profili in sezione	
4. Articolazione volumetrica	4. trattamento dei volumi: elementari, articolati...	
5. Prospetti / pieni-vuoti	5. rapporto tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche presenza di logge, portici, bow-window e balconi	
6. Coperture	6. tipologie di copertura prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali	
7. Materiali / colori dei prospetti	7. finiture di facciata (materiali, colori, ecc.)	
8. Trattamento degli spazi esterni non edificati	8. disposizione e arredo degli spazi esterni conseguente ad un'organizzazione progettuale	
9. Altri elementi salienti (da specificare)	9. ....	

<i>Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicativa</i>		
<i>Criterio di valutazione</i>	<i>Parametri di valutazione a scala sovralocale</i>	<i>Parametri di valutazione a scala locale</i>
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– alle forme naturali del suolo</li> <li>– alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico</li> <li>– alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</li> <li>• adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali</li> <li>• conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici</li> </ul>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato</li> </ul>
<b>3. Incidenza visiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingombro visivo</li> <li>• Contrasto cromatico</li> <li>• Alterazione dei profili e dello skyline</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ingombro visivo</li> <li>• occultamento di visuali rilevanti</li> <li>• prospetto su spazi pubblici</li> </ul>
<b>4. Incidenza ambientale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale</li> </ul>	
<b>5. Incidenza simbolica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)</li> </ul>

La valutazione d'incidenza del progetto deve essere valutata dal progettista, in relazione alla sensibilità del sito, e verificata dalla commissione preposta (Commissione per il Paesaggio) alla formulazione del parere paesistico.

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza del progetto viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- incidenza paesistica **molto bassa**
- incidenza paesistica **bassa**
- incidenza paesistica **media**
- incidenza paesistica **alta**
- incidenza paesistica **molto alta**

Ai soli fini della compilazione della tabella "*Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti*" il grado di incidenza paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1 = incidenza paesistica molto bassa

- 2 = incidenza paesistica bassa
- 3 = incidenza paesistica media
- 4 = incidenza paesistica alta
- 5 = incidenza paesistica molto alta

Al fine della verifica, da parte della Commissione preposta, del valore di incidenza del progetto valutato dal progettista, lo stesso è tenuto a fornire la documentazione riportata nella seguente tabella relativa alle diverse categorie di opere e di interventi.

Tipo di intervento	edifici											
	manutenzione, restauro, risanamento conservativo	ristrutturazione e ampliamenti	nuovi edifici	cartelli o altri mezzi pubblicitari	linee elettriche aeree	Opere di viabilità (puntuale)	opere di viabilità (estese)	opere idrauliche (puntuale)	opere idrauliche (estese)	interventi aree demanio lacuale	attività estrattiva di cava e smaltimento rifiuti	opere di sistemazione montana
<b>RELAZIONE PAESAGGISTICA</b>	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>STATO DI FATTO:</b>												
1 Inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria...)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2 Planimetria generale con indicazione caratteri paesaggistici esistenti	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3 Piano quotato		*	*		*	*	*	*	*	*	*	*
4 Rilievo dello stato di fatto	*	*	*		*	*	*	*	*	*	*	*
5 Documentazione fotografica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>PROGETTO:</b>												
1 Planimetria con inserimento ambientale (evidenziazione caratteri estetici)			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2 Sezioni ambientali			*		*	*	*	*	*	*	*	*
3 Piante, prospetti e sezioni	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4 Indicazioni dei materiali d'impiego ed eventuali particolari costruttivi	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
5 Simulazione fotografica		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
6 Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

**Allegato A - d.g.r. 15 marzo 2006 - n. 8/2121 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.**

Documentazione tecnica indicata nel "decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005 - Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006).

**A) elaborati di analisi dello stato attuale:**

➤ **descrizione, anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento:**

*configurazioni e caratteri geomorfologici;*

*appartenenza a sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi);*

*sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi),*

*paesaggi agrari (assetti culturali tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, ecc.),*

*tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica);*

*appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovra locale;*

appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;  
appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica;

- **rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico** ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio.  
In particolare, la rappresentazione dei prospetti e degli skylines dovrà estendersi anche agli edifici contermini, per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile quando:
  - a) la struttura edilizia o il lotto sul quale si interviene è inserito in una cortina edilizia;
  - b) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in uno spazio pubblico (piazze, slarghi, ecc.);
  - c) si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in un margine urbano verso il territorio aperto.

#### **B) elaborati di progetto:**

gli elaborati di progetto, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto e comprendono:

- **inquadramento dell'area e dell'intervento/i:** (planimetria generale quotata su base topografica carta tecnica regionale CTR - o ortofoto, nelle scale: 1:10.000, 1:5000, 1:2000 o di maggior dettaglio e di rapporto di scala inferiore, secondo le tipologie di opere, in relazione alla dimensione delle opere, raffrontabile - o coincidente - con la cartografia descrittiva dello stato di fatto, con l'individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento);
- **area di intervento:**
  - a) **planimetria dell'intera area** (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione).  
Sono anche da rappresentarsi le parti identificate, per le quali vanno previste soluzioni progettuali che garantiscano continuità paesistica con il contesto;
  - b) **sezioni dell'intera area** in scala 1:200, 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione, estesa anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli assetti vegetazionali e morfologici in scala 1:2000, 1:500, 1:200, con indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici;
- **opere in progetto:**
  - a) piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti, nella scala prevista dalla disciplina urbanistica ed edilizia locale;
  - b) prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici;
  - c) testo di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriranno le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli. Il testo esplicita le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea.

Nel caso di interventi collocati in punti di particolare visibilità (pendio, lungo fiume, ecc.), andrà particolarmente curata la conoscenza dei colori, dei materiali esistenti e prevalenti dalle zone più visibili, documentata con fotografie e andranno studiate soluzioni adatte al loro inserimento sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento.

Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti dovrà essere rappresentato lo stato di fatto della preesistenza e andrà allegata documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto e con minor dettaglio all'intorno. Nelle soluzioni progettuali andrà curata, in particolare, la adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza), del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.

La tabella "Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti" viene compilata sulla base dei giudizi complessivi di incidenza del progetto e di sensibilità del sito (quest'ultimo fornito dalla carta delle sensibilità paesistica dei luoghi).

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

d.g.r. 9 novembre 2002 - n. 7/II045 "Approvazione linee guida per l'esame paesistico dei progetti" prevista dall'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n.43749" - Tabella 3 determinazione dell'impatto paesistico dei progetti.

Quando il risultato è inferiore a 5 il progetto è considerato ad impatto inferiore alla soglia di rilevanza, ed è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico. Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15 il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il giudizio di impatto paesistico. Qualora il risultato, invece, sia superiore a 15 l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia di rilevanza, nel caso però che il giudizio di impatto paesistico sia negativo può essere respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa progettazione.

Nei paragrafi seguenti si riportano indirizzi di tutela ed indicazioni finalizzati al corretto inserimento delle trasformazioni nel contesto territoriale.

Relativamente alle componenti prettamente urbanistiche (Tavola DP3.5 Carta Condivisa del Paesaggio\_Componenti del Paesaggio Urbano; Tavola DP3.4 Carta Condivisa del Paesaggio\_Componenti del Paesaggio Storico e Culturale) indicate nelle carte condivise del paesaggio per le quali il presente Allegato non fornisce indicazioni o indirizzi, si rimanda alle norme tecniche di attuazione specifiche contenute negli altri atti di piano.

Per quanto non specificato nel presente Allegato relativamente alle componenti paesistiche rappresentate nelle carte condivise del paesaggio del documento di Piano ed in relazione alla diversa e specifica tipologia di intervento, si rimanda ai contenuti (caratteri identificativi, elementi di criticità, indirizzi di tutela) delle schede dell'Allegato I alle N.T.A. del P.T.C.P. *"Il sistema del paesaggio e dei beni storici \_ disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia"*.

## CARATTERI TIPOLOGICI DEL PAESAGGIO

L'identificazione dei caratteri tipologici del paesaggio lombardo, come indicato nel Volume 2 del P.T.P.R., segue un criterio gerarchico per cui all'interno di sei grandi ambiti geografici si distingueranno tipologie e sottotipologie. Il territorio comunale di Malegno appartiene all'ambito geografico della fascia prealpina ed in particolare è caratterizzato dai paesaggi della montagna e delle dorsali prealpine e dai paesaggi delle valli prealpine.

In linea generale il P.T.P.R. fornisce, relativamente al paesaggio della fascia prealpina, i seguenti indirizzi di tutela.

### Indirizzi di tutela

#### *Paesaggio della naturalità della montagne e delle dorsali*

- vanno tutelati i caratteri morfologici dei paesaggi ad elevato grado di naturalità. La panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura è un valore eccezionale che va rispettato e salvaguardato da un eccessivo affollamento di impianti e insediamenti.
- vanno promosse tutte le azioni atte a perseguire la conservazione e la valorizzazione delle specifiche emergenze e, ove necessario, prevedendo anche un ambito di tutela del territorio circostante atto a garantire la protezione dell'emergenza stessa.

#### *Paesaggio delle valli prealpine*

- gli indirizzi di tutela vanno esercitati sui singoli elementi e sui contesti (versanti, insediamento permanente di fondovalle, maggenghi, alpeggi), rispettando e valorizzando i sistemi di sentieri e di mulattiere, i prati, gli edifici d'uso collettivo, gli edifici votivi, ecc.
- un obiettivo importante della tutela è quello di assicurare la fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti, in particolare degli scenari di più consolidata fama a livello colto e popolare. Si devono mantenere sgombri le dorsali, i prati d'altitudine, i crinali in genere.

Il presente documento recepisce, inoltre, le indicazioni dell'Art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, in base alle quali lo studio paesistico di dettaglio alla scala comunale deve essere redatto in riferimento alle componenti delle unità paesistiche evidenziate nell'analisi paesistica del P.T.C.P. ed ai loro caratteri identificativi, nonché elementi di criticità e indirizzi di tutela riportati nell'Allegato I delle stesse N.T.A.

In relazione alle caratteristiche geomorfologiche, alle modalità insediative e di quelle di uso del suolo, il territorio comunale è interessato dalla presenza dei seguenti ambiti paesaggistici:

- paesaggio silvo-pastorale dei versanti
- paesaggio agrario dei terrazzamenti e del fondovalle
- paesaggio delle fasce fluviali
- paesaggio del territorio urbanizzato

Relativamente ad ogni ambito, ed agli elementi connotativi dello stesso, vengono riportati i principali indirizzi "comportamentali", finalizzati alla tutela ed alla conservazione del valore paesistico degli ambiti.

La carta della sensibilità dei luoghi riporta:

- gli ambiti in vincolo fluviale (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)
- gli ambiti di rilevanza paesaggistica a conduzione agricola tradizionale (Tavola DP 3.6 carta condivisa del paesaggio).

Le carte condivise del paesaggio rappresentano, ad un livello di maggior dettaglio, le componenti paesistiche indicate dalle Tavole Paesistiche del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Il presente Allegato riprende, contestualizzandoli, le indicazioni e gli indirizzi di tutela dell'Allegato I alle N.T.A del P.T.C.P. "il sistema del paesaggio dei beni storici – disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia".

A tale documento si rimanda per l'approfondimento degli orientamenti comportamentali di carattere generale a cui attenersi per la tutela delle varie componenti paesaggistiche.

**COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO, NATURALE, AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE COLTURALE**  
*(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola DP 3.2)*

**AREE IDRICHE, GHIACCIAI, NEVAI, LAGHETTI ALPINI, VERSANTI ROCCIOSI**

*[1.1 ALL. I PTCP\_Componeenti paesaggio fisico e naturale]*

Sul territorio di Malegno non sono presenti aree idriche, ghiacciai, nevai, laghetti alpini, versanti rocciosi.

**PRATI E PASCOLI PERMANENTI**

*[1.2 ALL. I PTCP\_Componeenti paesaggio fisico e naturale]*

I prati, i prati-pascoli e i pascoli caratterizzano il paesaggio del versante a monte dell'abitato del capoluogo, sia per la loro valenza paesaggistica sia per la loro complessiva estensione. Costituiscono un elemento paesistico di grande rilevanza in quanto interrompono l'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive.

Oltre ad individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante individuando le aree di più densa antropizzazione montana e stabiliscono connotazioni di tipo verticale fra fondovalle ed alte quote.

In passato erano utilizzati per l'allevamento di bovini, equini ed ovini; oggi la scomparsa di tale tipo di economia e la conseguente diminuzione dell'uso dei pascoli a fini produttivi ha portato ad una riduzione della superficie, favorendo, soprattutto nelle aree a forte pendenza, l'espansione del bosco protettivo.

Così, come gli alpeggi subiscono una progressiva contrazione a vantaggio di un-incremento della superficie boscata, gli areali a prato-pascolo vengono progressivamente colonizzati da specie invasive a propagazione spontanea, con degrado e modifica strutturale del suolo e delle opere messe un tempo in atto per la sua difesa.

La Tavola evidenzia le superfici a prato, prato pascolo e pascolo che risultano localizzate sui tratti meno acclivi dei versanti della valle del torrente Lanico, nei pressi delle località: Campione, La Fornace, Durino, Plagne, Bagnolo, Prato Lungo, in sponda orografica destra e Colle dell'Oca e Case del Monte, Nisone e Castagneto in sponda orografica sinistra.

Nella parte inferiore dei versanti, i pianori sono interessati dall'espansione edilizia e dalle altre attività antropiche, spesso responsabili della parziale trasformazione, e in qualche caso della perdita, dell'originaria connotazione del paesaggio.

***Indirizzi di tutela***

- dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali al fine di evitare la progressiva colonizzazione spontanea del bosco, che riduce progressivamente i prati e i pascoli;
- favorire la manutenzione del sottobosco in assenza di pascolo stagionale;

- incentivare la manutenzione e il recupero a fini turistico-fruitivi dei vecchi tracciati di sentieri e mulattiere;
- l'apertura di nuove strade carrabili, dovrà rispettare il disegno del paesaggio agrario tradizionale;
- favorire il recupero e la conservazione dei manufatti esistenti e il periodico sfalcio e la manutenzione delle superfici a prato;
- tutelare e conservare i complessi vegetazionali, ricostituire l'equilibrio bio-ecologico tra l'ambiente delle attività selvicolturali e quello dell'allevamento zootecnico non intensivo;
- sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di richiesta del Permesso di Costruire;
- considerata la rilevanza paesaggistica della componente, nonché la sua ampia diffusione nel territorio di Malegno, si rimanda all'attenta applicazione degli indirizzi di tutela e conservazione dettati dal P.T.C.P..

#### **PRATI DI FONDOVALLE**

*[1.2 ALL. I PTCP\_CompONENTI paesaggio fisico e naturale]*

Sono le aree ubicate nel fondovalle e utilizzate prevalentemente a sfalcio periodico o a sfalcio e pascolo (prati-pascoli), in molti casi derivano da ex seminativi.

#### ***Indirizzi di tutela***

- tutela e conservazione di complessi vegetazionali, e ricostruzione dell'equilibrio bio-ecologico dell'ambiente;
- valorizzazione delle colture tradizionali, contenimento della riduzione delle aree interessate da prati di fondovalle e della sostituzione con altre colture;
- sono ammessi interventi di imboschimento e piantumazione che abbiano lo scopo di migliorare la diversificazione paesaggistica e/o la variabilità ecosistemica, che integrino o completino tratti di reti ecologiche o che abbiano lo scopo di mascherare e/o mitigare l'impatto di insediamenti produttivi o reti infrastrutturali.

#### **VEGETAZIONE NATURALE ERBACEA E CESPUGLIETI DEI VERSANTI**

*[1.3 ALL. I PTCP\_CompONENTI paesaggio fisico e naturale]*

La componente non è stata individuata nel territorio del Comune di Malegno.

## **VEGETAZIONE PALUSTRE**

*[1.4 ALL. I PTCP\_Compenti paesaggio fisico e naturale]*

Le zone umide sono elementi che caratterizzano il paesaggio sia per il micro-clima indotto sia per le particolarità naturalistiche che ospitano. Comprendono principalmente le paludi, le torbiere e le lanche: si tratta di aree di altissimo interesse naturalistico per la conservazione dei relativi ecosistemi.

Le paludi sono ambiti ricoperti da acque stagnanti poco profonde, in parte invase dalla vegetazione. Le paludi si formano in zone depresse a causa della presenza di un terreno impermeabile, o della mancanza di un sufficiente drenaggio da parte della rete idrografica. Le paludi, in genere, sono localizzate in vicinanza dei corsi d'acqua, nelle zone che sono state abbandonate dalle acque correnti (lanche, anse dei meandri abbandonati).

Pur non essendo state rilevate nel corso dei sopralluoghi aree con tale destinazione d'uso, considerato l'altissimo interesse naturalistico, si riportano di seguito alcuni indirizzi di tutela di carattere generale.

### ***Indirizzi di tutela***

- conservazione delle zone umide e del relativo ecosistema, evitando qualunque intervento di trasformazione e manomissione diretta o indiretta;
- mantenimento del regime idrico che garantisce la sopravvivenza delle zone umide;
- conservazione della qualità e varietà della flora e della fauna che sono ospitate dai suoli caratterizzati dalla presenza di acqua;
- recupero paesaggistico-ambientale delle zone umide degradate o compromesse, finalizzato al ritorno all'equilibrio preesistente;
- evitare le opere di drenaggio e/o di interrimento;
- impedire la formazione di depositi di materiali di ogni genere e l'immissione di sostanze inquinanti.

## **ACCUMULI DETRITICI ED AFFIORAMENTI LITOIDI**

*[1.5 ALL. I PTCP\_Compenti paesaggio fisico e naturale]*

La componente non è stata individuata nel territorio del Comune di Malegno.

## **BOSCHI DI LATIFOGLIE, MACCHIE, FRANGE BOScate**

*[1.6 ALL. I PTCP\_Compenti paesaggio fisico e naturale]*

I boschi rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi: contribuendo alla stabilità idrogeologica dei versanti, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi.

In particolare i boschi di latifoglie occupano una larga parte del territorio montano di Malegno costituendo l'elemento principale di connotazione paesistica. Oltre che per il ruolo

esercitato nella costituzione del paesaggio essi risultano importanti per le altre funzioni svolte, quali:

- la funzione protettiva, di difesa idrogeologica del territorio;
- la funzione naturalistica, intesa sia come tutela e conservazione della biodiversità sia come elemento naturale di interconnessione delle varie componenti ambientali (reti ecologiche);
- la funzione ricreativa;
- la funzione produttiva sia di prodotti legnosi (legna da ardere) sia di prodotti non legnosi (funghi, piccoli frutti, ecc.).

La vicinanza di questi boschi con le aree urbanizzate ed agricole ha comportato, in passato, l'intenso sfruttamento con ingenti prelievi di legna da ardere e di paleria per usi agricoli, con raccolta di stame e pascolamento. Attualmente la situazione è opposta, il bosco è soggetto ad abbandono culturale e sta progressivamente ricolonizzando prati, prati-pascoli in abbandono.

I boschi e le foreste sono sottoposti a vincolo ambientale ai sensi del Comma 1, lettera g – dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e a vincolo forestale, ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n°27/2004 e s.m.i. "Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale".

La tutela paesaggistica riguarda i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

La definizione di bosco, che spetta solo allo Stato, come ribadito dalla Corte di Cassazione Penale Sez. III, sentenza n. 1874 del 23 gennaio 2007 (C.C. 16/11/2006), è quella data dal comma 6, dell'art. 2 del D.Lgs. 18.5.2001 n. 227:

*"Art. 2. Definizione di bosco e di arboricoltura da legno*

*1. Agli effetti del presente decreto legislativo e di ogni altra normativa in vigore nel territorio della Repubblica i termini bosco, foresta e selva sono equiparati.*

*2. Entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo le regioni stabiliscono per il territorio di loro competenza la definizione di bosco e:*

*a) i valori minimi di larghezza, estensione e copertura necessari affinché un'area sia considerata bosco;*

*b) le dimensioni delle radure e dei vuoti che interrompono la continuità del bosco;*

*c) le fattispecie che per la loro particolare natura non sono da considerarsi bosco.*

*3. Sono assimilati a bosco:*

*a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;*

*b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;*

*c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.*

*4. La definizione di cui ai commi 2 e 6 si applica ai fini dell'individuazione dei territori coperti da boschi di cui all'articolo 146, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.*

5. Per arboricoltura da legno si intende la coltivazione di alberi, in terreni non boscati, finalizzata esclusivamente alla produzione di legno e biomassa. La coltivazione è reversibile al termine del ciclo colturale.

6. Nelle more dell'emanazione delle norme regionali di cui al comma 2 e ove non diversamente già definito dalle regioni stesse si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5. Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. È fatta salva la definizione bosco a sughera di cui alla legge 18 luglio 1956, n. 759. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco.”

Per l'applicazione del vincolo forestale, riguardante tutti territori coperti da foreste e da boschi, occorre riferirsi alla definizione di bosco dettata dalla normativa regionale vigente (articolo 3 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27, così come modificato dall'art.1 della LR 3/2006) “Modifiche a leggi regionali in materia di agricoltura”.

“Art. 3. Definizione di bosco.

1. Sono considerati bosco:

a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri; [1]

b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;

c) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

2. Sono assimilati a bosco:

a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;

b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi;

c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

3. I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale ed i corsi d'acqua minori non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.

4. Non sono considerati bosco:

a) gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;

b) i filari arborei, i parchi urbani ed i giardini;

c) gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale ed i frutteti, esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura;

d) le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale.

5. La colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni non boscati dà origine a bosco solo quando il processo è in atto da almeno cinque anni.

6. I piani di indirizzo forestale, di cui all'articolo 8, individuano e delimitano le aree qualificate bosco, in conformità alle disposizioni del presente articolo. Nel periodo di vigenza del piano, la colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive e su terreni non boscati, nonché l'evoluzione di soprassuoli considerati irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale determinano nuovo bosco solo se così previsto nella variante del piano stesso. In assenza di piani di indirizzo forestale o laddove siano scaduti, la superficie a bosco è determinata secondo quanto previsto dai commi 1 e 2.

7. La Giunta regionale determina gli aspetti applicativi e di dettaglio per la definizione di bosco, i criteri per l'individuazione delle formazioni vegetali irrilevanti di cui al comma 4, lettera d), nonché i criteri e le modalità per l'individuazione dei coefficienti di boscosità.

8. Agli effetti della presente legge, i termini bosco, foresta e selva sono equiparati."

### ***Indirizzi di tutela***

- al fine di rilanciare il valore dei boschi è opportuno promuovere progetti mirati al mantenimento e al miglioramento dei percorsi che li attraversano, parallelamente a iniziative finalizzate alla diffusione di un concetto di fruizione delle risorse disponibili 'ecologicamente responsabile' e improntato al mantenimento e alla valorizzazione delle stesse;
- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici;
- graduale sostituzione degli impianti artificiali di conifere fuori areale o di specie esotiche con formazioni ecologicamente più compatibili con le caratteristiche stagionali;
- ai fini della prevenzione incendi è opportuno garantire la possibilità di divisione delle superfici forestali in porzioni isolate da fasce libere taglia fuoco e la costruzione di riserve d'acqua e di piazzole per l'atterraggio di elicotteri. Le fasce taglia fuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza o come pascoli alberati, utilizzabili anche per il pascolamento; esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità), soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi.
- il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a prato e pascolo va ostacolato con interventi taglio di mantenimento dei margini.

### **FILARI ALBERATI E ALBERI ISOLATI**

*[1.6 ALL. 1 PTCP\_CompONENTI paesaggio fisico e naturale]*

Nelle aree coltivate le presenze arboree isolate o a filare, lungo i fossi e le strade poderali, caratterizzano e arricchiscono il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali.

Il ruolo di questa componente è determinante nella qualificazione del paesaggio rurale, soprattutto nelle aree individuate come ambiti di rilevanza paesaggistica dove sono da favorire interventi di manutenzione dei filari ed integrazione dei tratti interrotti con specie idonee e tradizionali.

### ***Indirizzi di tutela***

- salvaguardia fisica e percettiva degli elementi arborei diffusi;

- mantenimento e valorizzazione delle specie arboree anche isolate presenti lungo strade poderali, fossi, rogge e canali
- sostituzione delle piante morte o deperenti con specie idonee e tradizionali (salici, pioppi, ontani, platani, ecc.).

### **MACCHIE E FRANGE BOScate**

*[1.6 ALL. I PTCP\_Componenti paesaggio fisico e naturale]*

La porzione di territorio comunale situata nel fondovalle e non occupata da aree urbanizzate, presenta una destinazione prevalente ad uso agricolo con relitte macchie arbustive e frange boscate, costituite da vegetazione naturale o seminaturale, caratterizzate da specie prevalentemente autoctone.

L'importanza di questi boschi è rilevante per quanto essi possono potenzialmente significare in termini di diversificazione del paesaggio e come elementi naturali di interconnessione degli habitat (elementi di reti ecologiche). Si ritiene pertanto che la valorizzazione e la naturalizzazione di queste formazioni forestali costituiscano un punto strategico nella gestione del territorio di fondovalle.

#### ***Indirizzi di tutela***

- salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi;
- mantenimento degli elementi arborei anche isolati presenti lungo le strade e le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali;
- il ruolo di questa componente è fondamentale per l'integrazione del verde urbano con quello rurale, soprattutto dove prevalgano forme di urbanizzazione estensiva, pertanto è opportuno non consentire interventi che prevedano la riduzione delle superfici occupate dalle macchie e dalle frange boscate;
- sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, l'ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e il rimboschimento con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi, al fine di creare nuove fasce di vegetazione;
- integrazione e completamento della rete ecologica costituita dalle fasce boscate di collegamento tra il versante e la direttrice del fiume Oglio.

### **AREE BOScate – BOSCHI DI CONIFERE**

*[1.7 ALL. I PTCP\_Componenti paesaggio fisico e naturale]*

Sul territorio di Malegno le conifere occupano i versanti più interni alla valle del Lanico e sono costituiti da peccete secondarie montane, diffuse ad opera dell'uomo in ambienti precedentemente occupati da latifoglie mesofile (aceri-frassineti) e termofile (querceti e orno-ostrieti). Nel piano sub-montano sono diffusi rimboschimenti artificiali di specie esotiche e coniferamenti fuori areale, per i quali l'orientamento gestionale deve mirare alla progressiva sostituzione con formazioni forestali ecologicamente più consone alla stazione, specificatamente di latifoglie.

I boschi di conifere, così come quelli di latifoglie, sono sottoposti a vincolo ambientale ai sensi del Comma 1, lettera g - art. 142 D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e a vincolo forestale, ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n°27/2004 e s.m.i. "Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale".

Per la corretta applicazione di tali imposizioni normative si rimanda alle definizioni di bosco riportate al paragrafo riguardante i boschi di latifoglie.

### ***Indirizzi di tutela***

- al fine di rilanciare il valore dei boschi è opportuno promuovere progetti mirati al mantenimento ed al miglioramento dei percorsi che li attraversano, parallelamente a iniziative finalizzate alla diffusione di un concetto di fruizione delle risorse disponibili 'ecologicamente responsabile' e improntato al mantenimento e alla valorizzazione delle stesse;
- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici;
- conservazione dell'integrità delle aree boscate a conifere, nell'ambito del loro areale naturale di diffusione;
- graduale sostituzione degli impianti artificiali fuori areale o di specie esotiche con formazioni forestali ecologicamente più compatibili con le caratteristiche stazionali;
- ai fini della prevenzione incendi è opportuno garantire la possibilità di divisione delle superfici forestali in porzioni isolate da fasce libere taglia fuoco e la costruzione di riserve d'acqua e di piazzole per l'atterraggio di elicotteri. Le fasce taglia fuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza o come pascoli alberati, utilizzabili anche per il pascolamento; esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità), soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi.

### **TERRAZZI NATURALI**

*[1.8 ALL. I PTCP\_Compenti paesaggio fisico e naturale]*

La componente non è stata individuata nel territorio del Comune di Malegno.

### **CRINALI**

*[1.12 ALL. I PTCP\_Compenti paesaggio fisico e naturale]*

Cime e crinali sono la massima espressione di visuale del paesaggio montano, in quanto ne indicano il profilo (sky-line) e rappresentano lo spartiacque delle valli principali e secondarie. Il territorio del Comune di Malegno è interessato da crinali di significatività paesaggistica prevalentemente locale, in quanto posizionato sui versanti di formazioni montuose con creste, cime e spartiacque, che rimangono al di fuori del limite amministrativo. Il crinale di maggior significatività interessa la cima del Monte Guna (1150), punto più alto del territorio, da dove, passando dal Colle dell'Oca (1098m s.l.m.), discende verso l'abitato di Malegno.

### ***Indirizzi di tutela***

- cime, sommità, poggi, crinali principali, crinali secondari, valichi, forcelle non possono essere alterati da alcun intervento antropico: sono quindi vietate, in loro corrispondenza, attività estrattive, edificazioni di qualsiasi genere, ivi compresi gli insediamenti di elettrodotti e le installazioni per le telecomunicazioni, che non abbiano superato un approfondito esame di compatibilità ambientale;
- non è altresì consentito tracciare ex-novo o modificare sentieri e tracciati percorribili in quota, se non per porre rimedio agli effetti di fenomeni naturali (frane e/o slavine) che ne abbiano modificato l'assetto e ne impediscano il ripristino. Confini, cippi, segnali, reperti, elementi caratteristici, storici e naturali così come i sentieri e le vie d'accesso devono essere oggetto della necessaria manutenzione a salvaguardia e tutela della funzione che svolgono e del loro significato storico;
- tutti gli interventi che potrebbero comprometterne l'identità, variandone la fisionomia, sono vietati, mentre sono da incoraggiare, anche con proposte promozionali mirate, l'aspetto turistico e la fruizione dei luoghi, parallelamente ad iniziative di formazione aventi come scopo la diffusione dei principi che ispirano comportamenti 'ecologicamente responsabili', nel massimo rispetto dei luoghi.

### **CORSI D'ACQUA**

*[L.15 ALL. I PTCP\_Compimenti paesaggio fisico e naturale]*

Il sistema idrografico del Comune di Malegno, riportato nella Tavola DP 3.2 carta condivisa del paesaggio componenti del paesaggio fisico, naturale agrario e dell'antropizzazione colturale, è rappresentato dal Fiume Oglio e dai torrenti Lanico, Valle del Monte, Valle Marza e Valle dell'Inferno, e da altri torrenti secondari. La vulnerabilità della struttura geomorfologica dei corsi d'acqua e dei paesaggi delle fasce fluviali impone la tutela di questa componente e la necessità di interazione tra salvaguardia dei caratteri naturali e paesistici ed esigenze di difesa idraulica ed uso delle acque.

Per quanto concerne i problemi riguardanti l'assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto, si rimanda a vincoli e prescrizioni indicati nello studio geologico a supporto della pianificazione.

### ***Indirizzi di tutela***

- lungo le fasce ripariali sono da conservare scarpate e orli;
- con riferimento alla fascia a ridosso del fiume Oglio, devono essere messi in atto progetti di riqualificazione del fondovalle che promuovano il riequilibrio ecologico ed idrogeologico e la sicurezza delle popolazioni, il recupero e la fruizione della bellezza dei luoghi, nuove forme costruttive e attività produttive in armonia con le tradizioni e l'identità storica della Valle (copertura e schermatura degli insediamenti produttivi di fondovalle attraverso un'articolata piantumazione, mediante l'utilizzo di specie autoctone);
- sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, l'ampliamento delle fasce di vegetazione esistenti e il rimboschimento con specie arboree e arbustive

tipiche dei luoghi, al fine di creare nuove fasce di vegetazione con funzione di corridoi ecologici;

- per quanto concerne i torrenti, oltre all'applicazione del rispetto di ordine naturalistico e paesistico, vanno attuate opere di ingegneria naturalistica indirizzate principalmente all'imbrigliamento e al governo delle acque. Ciò, soprattutto, nei casi nei quali esista un potenziale stato di dissesto e di pericolo per gli insediamenti interessati e, comunque, al fine di contribuire alla prevenzione di fenomeni naturali indesiderati;
- le opere di sistemazione idraulico forestale, eventualmente indispensabili al riassetto idrogeologico e preferibilmente realizzate con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, devono essere integrate, anche per gli aspetti estetico-paesaggistici, con l'ambiente naturale in cui si inseriscono, prevedendo interventi di mitigazione degli impatti e il reintegro della componente vegetazionale.

### **ALBERO MONUMENTALE**

*[Componenti paesaggio fisico e naturale]*

Si tratta di un albero della varietà della *Picea Abies* sito in località colle dell'Oca a quota 1030 m s.l.m.

Per gli alberi di interesse monumentale vige l'art. 75 del P.T.C.P..

*P.T.C.P. - Art. 75 - Alberi di interesse monumentale*

#### **OGGETTO**

- Sono gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

#### **DIRETTIVE**

- I piani comunali individuano gli esemplari sottoponendoli alle seguenti prescrizioni.
- È vietato danneggiare o abbattere gli alberi inclusi nell'elenco comunale.
- L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dai comuni previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche - forestali.

#### **AZIONI**

- La Provincia e gli enti locali promuovono iniziative di pubblicizzazione e valorizzazione degli alberi monumentali, al fine di divulgarne la conoscenza, il significato della tutela nonché per migliorare il contesto territoriale e ambientale circostante. Gli alberi di interesse monumentale inclusi nell'Elenco 1 potranno essere oggetto di contributi provinciali per interventi di valorizzazione e conservazione.

Provincia di Brescia - Verbale di deliberazione del consiglio provinciale seduta del 27 novembre 2006 - oggetto: aggiornamento del PTCP, ai sensi dell'art. 11 delle NTA, per quanto riguarda l'individuazione degli alberi di interesse monumentale e dell'art. 17 comma 11 della l.r. 12/05

## **COLTURE SPECIALIZZATE: - VIGNETI**

*[II.1 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione colturale]*

In Comune di Malegno i vigneti occupano una porzione significativa del territorio (c.a 14 ha), caratterizzando la parte basale dei versanti a monte dell'abitato e della Valle Camonica.

La presenza dei vigneti costituisce uno degli elementi connotativi del paesaggio sia per le proprie caratteristiche fisionomiche, sia perché spesso abbinata ai terrazzamenti.

La presenza di terrazzamenti in aree ora rimboschite o incolte testimonia l'ampia diffusione della viticoltura nel passato. La tendenza all'abbandono delle coltivazioni è stata negli ultimi anni controvertita da un ritrovato interesse per le produzioni, con conseguente recupero produttivo di superfici terrazzate.

### ***Indirizzi di tutela***

- per quanto riguarda i vigneti in zona collinare, la disposizione dei terrazzi, il sistema dei collegamenti verticali, la qualità del prodotto, sono elementi che concorrono a definire la necessità della loro rigorosa conservazione;
- favorire le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco;
- contenere la riduzione delle aree interessate da colture a vigneto e la sostituzione con altre colture;
- salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie di versante;
- va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei vigneti, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto;
- non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo;
- dovranno essere limitati e mitigati gli effetti della sostituzione dei sostegni ai filari con elementi in cemento.
- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

## **COLTURE SPECIALIZZATE: - CASTAGNETI DA FRUTTO**

*[II.2 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione colturale]*

La coltura del castagneto da frutto, che in passato ha interessato anche il Comune di Malegno, non è oggi più praticata; come unica testimonianza sono rimasti sporadici castagni da frutto, in cattive condizioni vegetative, sparsi sul territorio e confusi nel ceduo.

### ***Indirizzi di tutela***

- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici;

- recupero colturale degli esemplari relitti con interventi di risanamento fitosanitario e loro valorizzazione culturale quali testimonianza storica di economie e tradizioni passate.

#### **COLTURE SPECIALIZZATE: - FRUTTETI**

*[II.3 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione colturale]*

I terrazzamenti prossimi all'abitato che hanno subito l'abbandono della coltivazione della vite, sono stati in parte riconvertiti a frutteti per uso familiare. Questi, trovandosi oggi intercalati ad altre colture (vigneti e oliveti), contribuiscono a comporre quel paesaggio mosaicizzato che caratterizza i versanti circostanti l'abitato.

#### ***Indirizzi di tutela***

- contenimento della riduzione delle aree interessate da frutteti e della sostituzione con altre colture;
- salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidato, con le morfologie di versante e di fondovalle;
- va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei vigneti, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto;
- dovranno essere limitati e mitigati gli effetti della sostituzione dei sostegni ai filari con elementi in cemento.

#### **COLTURE SPECIALIZZATE: - OLIVETI**

*[II.4 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione colturale]*

La coltivazione dell'ulivo è una tradizione molto più recente rispetto alla vite. La sua diffusione è stata favorita dal recupero di alcuni appezzamenti di terreno con esposizione prevalente a Sud. Le superfici occupate da ulivo sono ridotte, frammentate e spesso accompagnate da altre colture.

#### ***Indirizzi di tutela***

- Considerata l'esiguità della superficie interessata e il limitato valore storico tradizionale, non si impongono particolari indirizzi di tutela.

#### **ALTRE COLTURE SPECIALIZZATE**

*[II.5 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione colturale]*

Dal rilievo degli usi del suolo non è emersa la coltivazione di altre colture specializzate.

## **SEMINATIVI E PRATI IN ROTAZIONE, SEMINATIVI ARBORATI**

*[II.6-II.7 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione culturale]*

Costituiscono l'elemento di connotazione principale del paesaggio del fondovalle. In Comune di Malegno seminativi e prati in rotazione sono oggi poco presenti a causa del consumo di suolo nelle aree pianeggianti vocate; permangono, con significato storico-testimoniale, solo alcuni appezzamenti residuali nella zona di fondovalle, nei pressi di località "Ponte della Madonna" e nella zona delle "Colture".

### ***Indirizzi di tutela***

Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale:

- si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari;
- dovranno essere vietati gli interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;
- sono ammessi interventi di imboschimento e piantumazione che abbiano lo scopo di migliorare la diversificazione paesaggistica e/o la variabilità ecosistemica, che integrino o completino tratti di reti ecologiche o che abbiano lo scopo di mascherare e/o mitigare l'impatto di insediamenti produttivi o reti infrastrutturali.

## **PIOPPETI**

*[II.8 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione culturale]*

I pioppeti non sono presenti nel territorio di Malegno.

## **TERRAZZAMENTI CON MURI A SECCO E GRADONATE**

*[II.9 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione culturale]*

I terrazzamenti rappresentano un elemento di forte rilevanza paesistica. Oltre al particolare assetto morfologico, evocativo di una modalità di trasformazione antropica di lunga durata in assonanza con le componenti naturali del paesaggio, i terrazzamenti in pietra si pongono in relazione organica con il contesto di riferimento anche per la natura del materiale impiegato.

### ***Indirizzi di tutela***

- conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale;
- conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

## **SENTIERI E PERCORSI CAMPESTRI**

*[VI.6 ALL. I PTCP\_Compenti paesaggio fisico e naturale]*

Costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio, in particolare degli ambiti di versante.

Sono di interesse paesistico i percorsi storici che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto, nonché i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica regionale e provinciale.

### ***Indirizzi di tutela***

- tutelare e recuperare tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari;
- lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione;
- riqualificare i tracciati ricreando attraverso l'arricchimento o il miglioramento della componente vegetazionale la scenografia dei tracciati tradizionali;
- tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico (l'orizzonte alpino e prealpino, i crinali, le morene, i laghi, i boschi) e dei singoli elementi fruibili dal percorso;
- evitare la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati, fatta salva la possibilità di realizzare percorsi di accesso a strutture rurali e residenziali esistenti o nuove, qualora siano ammissibili dalle norme di zona.

### **RETE STRADALE STORICA**

*[III.1-III.2 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio storico e culturale]*

Costituiscono la struttura relazionale dei beni storico-culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, od areali ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate.

In territorio di Malegno i tracciati viari storici sono rappresentati o da strade ancora utilizzate e che sono state oggetto, nel tempo, di riqualificazione, adeguamento e miglioramento e, pertanto, rese più fruibili (strada Provinciale delle tre valli n.345 e strada Provinciale n.5 per Borno), o da sentieri e mulattiere attualmente poco o per nulla utilizzate (antica strada per Lozio).

La Tavola A 3.4 *“Componenti paesaggio storico e culturale”* riporta la viabilità storica ed in particolare distingue la rete stradale storica principale, la rete stradale storica secondaria, la viabilità interna ai nuclei di antica formazione, l'antica via Valeriana.

#### ***Indirizzi di tutela***

- gli indirizzi di tutela relativi a questa componente sono volti alla salvaguardia e alla valorizzazione del tracciato storico originario che si innesta nel reticolo del sistema viario urbano; nello specifico la tutela è indirizzata ai tracciati risparmiati dall'utilizzo come elemento distributivo del sistema residenziale, produttivo, o terziario che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari (via Valeriana, antica strada per Lozio, mulattiere, sentieri, ecc.).

### **RETE FERROVIARIA STORICA**

*[III.3 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio storico e culturale]*

Costituisce un'importante testimonianza della dotazione storica infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio provinciale e della Valle Camonica. Il territorio comunale di Malegno è attraversato dalla ferrovia storica Brescia-Iseo-Edolo; la rete risulta totalmente inserita nel contesto urbanizzato fatto salvo il tratto del tracciato ferroviario verso il comune di Breno (ed in comune di Breno) che conserva il rapporto visuale originario con l'ambiente agricolo e/o naturale circostante.

#### ***Indirizzi di tutela***

- è da evitare, in ambiti in cui la rete ferroviaria non risulta inserita in contesto già urbanizzato, che il naturale rapporto percettivo con l'ambiente circostante venga snaturato attraverso l'interposizione di manufatti di dimensioni inappropriate o la sostituzione di manufatti di servizio o di opere stradali in totale difformità costruttiva.

## **ARCHITETTURE E MANUFATTI STORICI PUNTUALI**

[III ALL. I PTCP\_Componenti paesaggio storico e culturale]

La ricchezza e la bellezza delle architetture e dei manufatti storici nei centri abitati della Valle Camonica, compreso Malegno e le frazioni, contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio.

Gli indirizzi di tutela sono principalmente volti a scoraggiare l'espandersi di presenze edilizie intrusive, sia per la loro localizzazione sia, soprattutto, per la loro tipologia architettonica talvolta interamente avulsa dalla realtà del paesaggio storico-culturale;

Gli indirizzi di tutela sono, inoltre, volti ad evitare la perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari (a causa di interventi edilizi distruttivi o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari), il degrado delle strutture edilizie (dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile di molte architetture storiche), l'occultamento della leggibilità delle relazioni con il contesto (a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche).

Nello specifico, la Tavola riporta le chiese e le parrocchie, nonché i manufatti storici quali fontane, santelle e musei, le architetture religiose, i manufatti di pertinenza di attività produttive, le opere infrastrutturali storiche (ponti).

Il Documento di Piano individua, inoltre, nella Tavola DP 6.2 i beni tutelati segnalati dalla normativa in essere e dallo strumento urbanistico; la tavola è, pertanto, integrativa della DP3.4.

### ***Indirizzi di tutela***

- la conservazione, nella maggiore misura possibile, dell'originaria destinazione d'uso, evitando, in tutti i casi, che ogni variazione di tale funzione comporti modificazioni all'immagine del bene interessato, tali da comprometterne il ruolo nel quadro paesaggistico d'insieme;
- la messa in atto di interventi urbanistici specificamente mirati a far risaltare l'immagine dei singoli beni e le loro caratteristiche intrinseche e che contribuiscano a 'legare' ciascun bene oggetto di intervento con l'insieme delle componenti il paesaggio circostante a formare un'unica immagine contestuale;
- la preclusione di interventi edilizi che comportino immissione di elementi intrusivi e tali da comportare l'alterazione delle caratteristiche del contesto.

## **CENTRI E NUCLEI STORICI**

*[IV.1 ALL. I PTCP\_Compenti paesaggio urbano]*

Per quanto attiene al centro storico, intendendo con questo gli edifici, le loro pertinenze e le aree inedificate, il verde sia privato sia pubblico, il reticolo di strade e stradine che insieme contribuiscono a formare un paesaggio sufficientemente omogeneo, gli interventi dovranno essere finalizzati alla cura e alla conservazione dei vari elementi, così da garantirne non solamente la sopravvivenza intrinseca, ma pure, al fine di mantenerlo inalterato nel tempo, il caratteristico quadro d'insieme e la sua fruizione viva nel complesso.

Unitamente alla consultazione della scheda predisposta per ogni edificio del nucleo di antica formazione, il presente documento propone indirizzi di tutela finalizzati alla conservazione dell'intero patrimonio storico architettonico dei nuclei di antica formazione.

### ***Indirizzi di tutela***

- conservare e ricostituire il paesaggio dei centri storici e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato;
- recuperare le parti dell'abitato particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche);
- conservare gli elementi isolati superstiti, i percorsi e spazi aperti interposti agli edifici;
- conservare e valorizzare le sistemazioni e i manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
- la tutela dovrà essere estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, ecc.;
- eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale, che estetico-visuale;
- nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini dei nuclei, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico);
- Vietare eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente;
- la conservazione, nella maggiore misura possibile, dell'originaria destinazione d'uso, evitando, in tutti i casi, che ogni variazione di tale funzione comporti modificazioni

all'immagine del bene interessato, tali da comprometterne il ruolo nel quadro paesaggistico d'insieme;

- la preclusione di interventi edilizi che comportino immissione di elementi intrusivi e tali da comportare l'alterazione delle caratteristiche del contesto e la banalizzazione della sua immagine;
- la predisposizione di un'iniziativa mirata alla tutela, alla valorizzazione e al miglioramento delle condizioni di fruibilità delle edicole sacre che, con il coinvolgimento di associazioni od organizzazioni senza fine di lucro, preveda la catalogazione e l'esame dello stato di conservazione delle edicole religiose e delle santelle esistenti sul territorio. Tale iniziativa renderebbe possibile valutare la natura e la portata degli indispensabili interventi di manutenzione e ripristino che potrebbero essere l'oggetto di un intervento anche esterno all'Amministrazione.

#### **AREE EDIFICATE A DESTINAZIONE NON PRODUTTIVA**

*[IV.2 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio urbano]*

##### ***Indirizzi di tutela***

- evidenziare condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente quali giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione, ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato, eventuali opere di mitigazione degli effetti.

#### **AREE EDIFICATE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

*[IV.3 ALL. I PTCP\_ Componenti paesaggio urbano]*

Sono le aree a destinazione artigianale e produttiva localizzate sia sul fondovalle, lungo via del Lanico, in riva alla sponda destra del fiume Oglio, sia all'interno del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale (corpi di fabbrica Riva Acciaio s.p.a.).

##### ***Indirizzi di tutela***

- sarebbe opportuno prevedere, ove possibile, interventi di copertura e schermatura attraverso piantumazione ed altre mitigazioni finalizzate alla ricerca di assonanza morfologica e tipologica rispetto al contesto.

#### **AREE IMPEGNATE DAL PRG VIGENTE – AMBITI IN FASE DI ATTUAZIONE**

*[IV.4-5 ALL. I PTCP\_ Componenti del paesaggio urbano]*

Oltre Alle aree impegnate dal PRG vigente, la tavola riporta gli ambiti in fase di attuazione (già convenzionati).

### ***Indirizzi di tutela***

Devono essere verificate condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti.

### **AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE**

*[IV.6 ALL. I PTCP\_Compone nti paesaggio urbano]*

Sono gli ambiti, prevalentemente inediticati, contigui o non agli abitati. Tali ambiti sono suscettibili ad una trasformazione urbanistica, compatibile paesisticamente con le componenti di contesto. Sono aree caratterizzate da fattori di naturalità residuale, ambiti agricoli in via di dismissione o con caratteri di marginalità produttiva e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa. Trattasi per lo più di aree liminari rispetto ai sistemi insediativi prevalenti.

In territorio comunale di Malegno il P.T.C.P. individua tali ambiti in corrispondenza dell'estremo nord-est dell'edificato con l'obiettivo di mantenere una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno.

### ***Indirizzi di tutela***

- al fine di evitare la perdita di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, è da evitare l'introduzione di elementi urbanizzativi ed edilizi che generino contrasto nei rapporti con la morfologia urbana consolidata o caratterizzati da uno sviluppo dimensionale sproporzionato rispetto alle preesistenze storiche;
- devono essere mantenuti i valori fisico-ambientali là dove prevalenti, e riorganizzato o ricomposto il rapporto tra costruito e natura, nei casi in cui l'originale unità abbia perso identità a causa di interventi antropici.

### **AMBITI DEGRADATI SOGGETTI AD USI DIVERSI**

*[V.2 ALL. I PTCP\_Compone nti di criticità e degrado del paesaggio]*

### ***Indirizzi di tutela***

- prevedere interventi di riqualificazione e ridefinizione urbana.

### **AREE CON ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

### ***Indirizzi di tutela***

Devono essere verificate condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti.

### **AMBITO CONSOLIDATO ESTRATTIVO – AMBITO DI CAVA DISMESSA**

*[V. 1 ALL. I PTCP\_ aree estrattive e discariche*

Sono le aree interessate da attività estrattive anche dismesse, e da attività di discarica e loro contesti. In territorio di Malegno è presente un Ambito Territoriale Estrattivo ATE 06 (Piano Cave provinciale 2008) oltre all'ambito di cava dismessa "Cava Damiola" per cui è previsto il progetto di recupero e di riqualificazione.

#### ***Indirizzi di tutela***

- Ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e del loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive;
- All'interno degli areali interessati e di contesto, gli interventi devono essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano;
- Il processo di riqualificazione dovrà creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale dei contesti interessati;
- Per le cave dismesse, al fine di consentire un effettivo recupero e ripristino idrogeologico e ambientale, può essere consentita, conformemente alle verifiche specifiche di compatibilità con il Piano cave Provinciale, l'eventuale ripresa temporanea dell'attività estrattiva.

### **CONDOTTE FORZATE - ELETTRODOTTI**

Oltre Alle aree impegnate dal PRG vigente, la tavola riporta gli ambiti in fase di attuazione (già convenzionati).

#### ***Indirizzi di tutela***

La tutela della componente prevede eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo e auspica l'interramento delle reti, in particolare in riferimento alle linee elettriche di bassa tensione.

### **AREE DI RILEVANZA PAESAGGISTICA A CONDUZIONE AGRICOLA TRADIZIONALE**

La fascia pedemontana a monte e ad Est dell'abitato di Malegno, caratterizzata dalla presenza di colture agricole tradizionali su terrazzamenti, rappresenta un ambito di significativa rilevanza paesaggistica come indicato nella Carta Condivisa del Paesaggio DP 3.6 "Valore agroforestale e paesistico ambientale dei suoli".

Gli elementi strutturali e identificativi della struttura del paesaggio, costituiti essenzialmente dalle sistemazioni agrarie a terrazzamento e dalle colture a vite e a frutteto, rappresentano un'importante testimonianza storico-culturale dell'uso tradizionale del territorio.

La rilevanza paesistica di questi ambiti è spesso accentuata dalla loro continuità e interposizione con le superfici forestali.

La significativa valenza percettiva del contesto e dei singoli elementi va preservata da possibili alterazioni e arricchita con interventi recupero e valorizzazione delle aree in abbandono colturale.

#### ***Indirizzi di tutela***

- per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario, sono da evitare attività e trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva, oltre che i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione, come pure la costruzione di strade o altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici della componente;
- è opportuno favorire la salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali oltre che la tutela della fruizione visiva delle emergenze;
- va mantenuta, migliorata e incrementata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze autoctone, così come le sistemazioni agrarie tradizionali devono essere conservate e riqualificate, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di riutilizzare lo stesso tipo di materiale litoide e le medesime tecniche costruttive;
- gli edifici esistenti devono essere oggetto d'interventi volti al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il ripristino e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.
- sono da favorire gli interventi recupero e valorizzazione delle aree in abbandono colturale e gli interventi di miglioramento forestale delle formazioni naturali e dei singoli elementi arborei presenti.

### **AREE DI RILEVANZA ECOLOGICO-AMBIENTALE (ELEMENTI DI RETE ECOLOGICA)**

Si rimanda agli indirizzi di tutela relativi alle specifiche componenti (tavola DP 3.2).

### **ALTRI AMBITI DI PREGIO NATURALISTICO**

Si rimanda agli indirizzi di tutela relativi alle specifiche componenti (tavola DP 3.2).

**AMBITI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO CONNOTATI DALLA PRESENZA DI FATTORI FISICO-AMBIENTALI E/O STORICO-CULTURALI**

*[VI.1 ALL. I PTCP\_ Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio]*

Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, pertanto, richiedono una specifica tutela specifica dell'integrità e della fruizione visiva.

La reciprocità del rapporto di percezione che dipende, oltre che da fattori oggettivi del quadro percepito, da condizioni di natura soggettiva, nonché di contesto del fruitore.

Tra gli elementi di criticità si indicano l'introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico e la compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.

***Indirizzi di tutela***

- mantenimento dell'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico;
- evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva;
- in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva dei quadri paesistici dai sentieri, dalle strade e dalle aree che le contornano.

**LUOGHI DI RILEVANZA PAESISTICA E PERCETTIVA CARATTERIZZATI DA BENI STORICI PUNTUALI (LANDMARKS)** *[VI. 3 ALL. I PTCP\_ Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio]*

La tavola riporta in particolare 2 manufatti storici individuati anche dall'Allegati II del P.T.C.P. (la Chiesa Parrocchiale di Sant'Andrea Apostolo, Santel de l'Ora).

***Indirizzi di tutela***

- salvaguardia dell'impianto piano volumetrico;
- salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali;
- la tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli ecc.
- la tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto).

- conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione del contesto;
- valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

### **SENTIERI ED ITINERARI DI VALENZA PAESISTICA**

*[VI. 6 ALL. I PTCP\_ Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio]*

Costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio provinciale.

Il territorio comunale è interessato dal tracciato della strada provinciale per Lozio e della strada Provinciale per Borno; relativamente agli itinerari e ai sentieri di valenza paesistica, al fine di favorirne la conservazione e l'eventuale ripristino, è opportuno seguire i seguenti indirizzi di tutela:

#### ***Indirizzi di tutela***

- tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari;
- lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione;
- predisporre interventi di manutenzione e installazione di segnaletica di valorizzazione;
- tutelare e recuperare tracciati, manufatti, verde e arredi della viabilità;
- salvaguardare la percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione e delle direttrici visive di maggiore sensibilità, creando fasce di rispetto a protezione visiva.

## **VISUALITÀ**

*(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola DP 3.7b)*

### **VISUALITÀ ALTA SU STRADA PRINCIPALE - CORRIDOI VISIVI**

In rapporto a morfologia del terreno, profilo altimetrico, presenza o meno di elementi intrusivi che ostacolano la fruizione visiva, la tavola individua tratti di strada dai quali si può godere di scorci più o meno ampi e significativi.

La tavola individua lungo via del Lanico un corridoio visuale verso il nucleo di antica formazione e la chiesa parrocchiale.

#### ***Indirizzi di tutela***

- è opportuno conservare la possibilità di godere di talune viste ed evitare interventi che ostruiscano il rapporto percettivo originale.

### **PUNTI PANORAMICI**

*[VI. 4\_ VI. 5 ALL. I PTCP\_ Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio]*

Sono i luoghi di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici rilevanti e delle altre componenti di rilevanza paesistica del territorio.

La Tavola A 3.7b definisce la differente possibilità di percezione (dei versanti opposti, del fondovalle e del contesto circostante) dalla viabilità esistente, distinguendo tra visualità bassa, media ed alta in rapporto:

- alla morfologia del terreno;
- al profilo altimetrico;
- alla presenza o meno di elementi intrusivi che ostacolano la fruizione visiva.

I punti panoramici si ritrovano lungo alcuni tratti dei tracciati viari principali caratterizzati da visualità alta.

#### ***Indirizzi di tutela***

- in prossimità dei punti panoramici, evitare interventi che ostruiscano il belvedere e compromettano significativamente la percezione degli spazi aperti;
- i punti panoramici presentano variabilità e diversità dell'ampiezza del campo visivo, del piano dell'orizzonte visivo, degli aspetti formali, compositivi, cromatici del contesto; aspetti che andranno esaminati e valutati in sede di progettazione dell'ambito di trasformazione; pertanto, al fine di un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni qualora il Piano preveda aree edificabili in corrispondenza degli stessi, il progettista è tenuto a predisporre specifica relazione paesistica (esaminata dalla Commissione preposta) nella quale analizzare e valutare le migliori soluzioni progettuali; il progettista dovrà fornire documentazione fotografica rappresentativa delle vedute chiave da e verso l'ambito interessato dall'intervento.

**AMBITO DI VERSANTE TERRAZZATO CON MURI A SECCO E COLTURE RESIDUALI A VITE DI SIGNIFICATIVA FRUIZIONE VISIVA**

Per la trattazione della componente si rimanda a quanto già indicato al punto "aree di rilevanza paesaggistica a conduzione agricola tradizionale"

**CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI**  
*(Carta Condivisa del Paesaggio - Tavola DP 3.8)*

Sulla scorta dei passaggi ricognitivi e interpretativi che hanno condotto alla predisposizione delle Carte Condivise del Paesaggio, è stata definita la carta della "sensibilità paesistica" dei luoghi, che individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico. Per coerenza con l'applicazione del P.T.P.R. e delle correlate Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, la classificazione segue i livelli di sensibilità già indicati, come specificato in premessa.

Questa carta costituisce la sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio rappresentato nella Relazione del Documento di Piano e dalle Carte Condivise del Paesaggio: l'analisi distingue la fase ricognitiva, conoscitiva (Tavola DP 3.1, Tavola DP 3.2, Tavola DP 3.3, Tavola DP 3.4, Tavola DP 3.5) e la fase valutativa (Tavola DP 3.6, Tavola DP 3.7a, Tavola DP 3.7b).

La valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi è stata effettuata in base alle caratteristiche del sito (inteso come l'area interessata dalle opere progettate) identificate dalle Carte condivise del Paesaggio ed ai rapporti che il progetto stesso intrattiene con il contesto; il giudizio complessivo circa la sensibilità del paesaggio ha tenuto conto di tre differenti modalità di valutazione (morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico) articolate in chiavi di lettura a due livelli (sovralocale e locale).

Indicatore di sensibilità è *"il grado di trasformazione recente, o inversamente, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica...verificare l'appartenenza del sito a paesaggi riconoscibili e leggibili come sistemi strutturali (naturalistici ed antropici) fortemente correlati, connotati anche da comuni caratteri linguistico formali"* (D.G.R 9 novembre 2002 - n. 7/II045).

In ragione di quanto sopra, la Tavola DP 3.8 riconosce le diverse componenti del paesaggio urbanizzato e non urbanizzato nelle diverse classi di sensibilità come di seguito sintetizzato:

- classe di sensibilità molto alta:
  - crinali;
  - prati e pascoli;
  - aree di rilevanza paesaggistica a conduzione agricola tradizionale;
  - ambiti di elevato valore percettivo;
  - viabilità storica;
  - nuclei di antica formazione;
- classe di sensibilità alta:
  - ambito dei versanti;
  - areali interessati da boschi di latifoglie e di conifere;
  - areali interessati da paesaggio agrario (a monte ed a cintura dell' edificato);
  - ambiti di rilevanza ecologico-ambientale (lungo sponda destra fiume Oglio);
- classe di sensibilità media:

- aree edificate prevalentemente residenziali a valle del centro storico ed a valle della rete ferroviaria;
- classe di sensibilità bassa:
  - aree edificate produttive e artigianali ed i lotti edificati residenziali a ridosso delle stesse;
  - l'ambito estrattivo ATE 06.

La Carta della sensibilità paesistica dei luoghi riporta i beni paesaggistici vincolati D.Lgs. n. 42/2004 lettera c) (corsi d'acqua tutelati).

esine, giugno 2009