

COMUNE DI ONO SAN PIETRO  
Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

PIANO DELLE REGOLE

R.3 - Relazione

2009

Adottato con delibera del C.C. n°  
del

Il Sindaco

Approvato con delibera del C.C. n°  
del

Il Responsabile del Procedimento

Pubblicato sul B.U.R.L. n°  
del

Il Segretario

PROGETTISTI

Arch. Gianni Prandini, Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Raffaella Camisani  
Arch. Fabio Facchetti  
Geom. Battista Prandini  
Ing. Federico Santicoli

CONSULENTI

Dott. Geol. Luca Albertelli  
Dott. Agr. Diego Balduzzi  
Dott. Fulvio Bottarelli  
Dott. Davide Gerevini



1. Introduzione .....	2
2. I contenuti del Piano delle Regole .....	3
3. Finalità del Piano delle Regole .....	5
4. Le norme del Piano delle Regole .....	6
4.1 Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche .....	6
4.2 Gli ambiti del tessuto urbano consolidato.....	7
4.2.1 Nuclei di antica formazione .....	7
4.2.2 Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato .....	9
4.2.3 Ambiti produttivi-terziari del tessuto urbano consolidato .....	11
4.3 Gli ambiti del tessuto extraurbano .....	11
4.3.1 Ambiti agricoli ed ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (ambiti fluviali).....	11
4.3.2 Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo .....	13

## 1. Introduzione

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

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

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

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

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

## 2. I contenuti del Piano delle Regole

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

*“7. Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:*

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;*
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;*
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*
- f) individua:*
  - 1) le aree destinate all'agricoltura;*
  - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
  - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

8. Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:*
  - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;*
  - 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*
- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;*
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.”*

Le tavole “Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale” (R.1.1. in scala 1:10.000, R.1.2 in scala 1:2.000) individuano:

- nuclei di Antica Formazione e “Calchere”;
- ambiti residenziali consolidati: B1 intensivi;
- ambiti residenziali consolidati: B2 estensivi;
- ambiti residenziali di trasformazione: B3;
- ambiti produttivi-terziari consolidati;
- verde privato;
- ambiti agro-silvo-pastorali;
- ambiti rurali di tutela dell'abitato;
- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti fluviali;
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- vincoli esistenti (fascia di rispetto delle infrastrutture stradali, fascia di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto degli elettrodotti);
- zona di protezione speciale “Foresta di Legnoli” (ZPS IT2070301);

- ambiti di trasformazione (Documento di Piano);
- ambiti soggetti a normativa particolareggiata (Piano delle Regole);
- perimetro del centro abitato (nuovo codice della strada);
- strade di progetto;
- confine comunale.

### 3. Finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR) per il territorio comunale di Ono San Pietro, in sintonia con le indicazioni degli altri strumenti del nuovo strumento urbanistico di governo del territorio, Documento di Piano e Piano dei Servizi, si pone le seguenti finalità:

- miglioramento e riqualificazione del nucleo di antica formazione e del tessuto urbanizzato esistente;
- salvaguardia della fascia centrale del conoide della Concarena;
- riorganizzazione del sistema viario periferico cercando di favorire la realizzazione di tracciati alternativi all'attraversamento del centro abitato;
- conferma della zona artigianale già prevista dal PRG prevedendone una limitata espansione;
- facilitazione, nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale, al recupero degli edifici rurali;
- tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico, naturalistico e storico;
- riqualificazione complessiva del sistema urbano con particolare attenzione alla verifica del sistema della viabilità interna e all'accesso ai nuclei antichi individuando adeguati spazi per la sosta;
- condivisione di obiettivi comuni, in sinergia con i comuni limitrofi, con particolare riferimento a:
  - o riequilibrio delle espansioni di vario tipo nel rispetto delle indicazioni normative in tema di difesa ambientale;
  - o razionalizzazione e completamento della viabilità comprensoriale;
  - o potenziamento della dotazione di servizi mediante la loro connessione in sistemi che consentano una concentrazione delle attrezzature e quindi una economia di scala;
  - o valorizzazione degli ambiti di valore storico-ambientale.

## 4. Le norme del Piano delle Regole

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole disciplinano gli interventi nel tessuto urbano consolidato (nuclei di antica formazione, ambiti residenziali consolidati, ambiti produttivi-terziari consolidati) e negli ambiti agricoli e non soggetti a trasformazione urbanistica (ambiti agro-silvo-pastorali, ambiti rurali di tutela dell'abitato, ambiti agricoli produttivi, ambiti fluviali). Particolare attenzione è stata dedicata alla definizione degli interventi ammessi sugli edifici esistenti in area agricola non più adibiti ad uso agricolo.

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

Le norme che definiscono le modalità per l'esame paesistico dei progetti sono invece contenute nell'elaborato P.2.7 del Documento di Piano "Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica".

### 4.1 Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, recepisce gli immobili e le aree assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

- agli immobili soggetti a vincolo monumentale (art.10 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);
- agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici ed ambientali da tutelare dallo stesso decreto legislativo, consistenti in immobili e aree soggetti a vincolo ambientale (art.142 del D. lgs. 42/2004);
- alle aree definite come "Ambiti di elevata naturalità" dal P.T.P.R. (artt. 17 e 18);
- alle Zone di Protezione Speciale (rete natura 2000);
- alle aree soggette a vincolo idrogeologico, ex R.D. 3267/1923.

Gli elaborati grafici e testuali con contenuti paesaggistici sono:

- P.1a.2b: estratto dal P.T.C.P. – Tavola Paesistica;
- P.1a.3b: mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: vincoli;
- P.1b.1-2: il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura;
- P.1b.3b: il sistema delle permanenze storico culturali e del paesaggio urbano;
- P.1b.5: il sistema dei vincoli;
- P.1b.6a: il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – visuali;
- P.1b.6b: il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio;
- P.1b.6: il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche;
- P.2.6-R.5: classi di sensibilità paesistica;
- P.2.7: relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica.

## ***4.2 Gli ambiti del tessuto urbano consolidato***

Il Piano delle Regole individua comparti residenziali e produttivi-terziari che, per collocazione, dimensioni ed altre caratteristiche appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi liberi da edificazione. Trattasi in questo ultimo caso di aree libere intercluse o di completamento completamente avulse ed estranee agli ambiti agricoli e non urbanizzati e di fatto assorbite dal contesto urbano. Si tratta spesso di aree già impegnate dal P.R.G. vigente e non completamente attuate.

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

- il numero di piani;
- la tipologia edilizia;
- la destinazione d'uso dei diversi piani;
- il grado di utilizzazione;
- le condizioni igieniche;
- la presenza di sottotetti;
- rapporto di copertura (sup coperta/sup isolato);
- indice fondiario per isolati (volume/sup isolato);
- indice di utilizzazione fondiaria per isolati (slp/sup isolato).

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

Ai fini di un equilibrato mix funzionale dell'abitato le norme tecniche di attuazione prevedono l'insediamento, oltre alla prevalente destinazione residenziale, di attività terziarie e di servizio compatibili e complementari alla residenza, quali: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare), artigianato di servizio, attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione dei campeggi, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso), strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

### ***4.2.1 Nuclei di antica formazione***

L'indagine conoscitiva approfondita per i nuclei di antica formazione è stata finalizzata alla tutela di tutti gli ambiti di valore storico, sia dell'edificato che degli spazi aperti (strade, piazze, corti ...) attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce modalità di intervento da attuare per le diverse categorie.

La metodologia di indagine si è articolata in tre fasi:

- analisi dello stato di fatto;
- determinazione del perimetro dei nuclei di antica formazione in base alla cartografia di prima levatura IGM e dei catasti storici;
- elaborazione di una normativa specifica in base a diverse categorie individuate.

Il rilievo dei nuclei di antica formazione ha visto l'intreccio di procedure differenti:

- analisi ex-situ di fonti storiche: si è utilizzata la documentazione cartografica presente all'Archivio di Stato, che comprende i catasti di origine storica (Mappe Catastali Austriache del 1852, Mappe Catastali dell'Unità d'Italia del 1898) oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Ono San Pietro;
- analisi in situ dell'edificato: rilievo diretto condotto per tutti gli edifici;
- determinazione del perimetro dei nuclei di antica formazione: durante il processo di rilievo e di analisi si è focalizzata l'attenzione sulla definizione dei limiti dei nuclei di antica formazione in relazione al tessuto circostante, operando la definizione dei perimetri, escludendo le aree profondamente in contrasto con la struttura storica complessiva ed includendo zone in grado di rientrare negli ambiti storici, quali, broli, giardini storici, parchi, viabilità storica, piazze o altri vuoti urbani di origine storica. In tal modo è stato possibile determinare un tessuto con peculiarità definite, costituito da un'alternanza di pieni e vuoti di origine storica.

L'analisi dei nuclei di antica formazione è finalizzata all'individuazione di interventi volti ad un migliore utilizzo del patrimonio abitativo ed alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico.

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

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

A tal proposito, ciascun edificio è stato inserito in una categoria di intervento, che tenesse conto di:

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

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

- CATEGORIA A1 - edifici di valore monumentale: sono edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico, soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;
- CATEGORIA A2 - edifici di valore storico, ambientale e tipologico: sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, dalla presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), da porticati, loggiati. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati ovvero rappresentano esempi particolarmente significativi dal punto di vista architettonico e/o tipologico;
- CATEGORIA A3 - edifici di valore storico-ambientale: sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici non sempre classificabili tipologicamente che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata;

- CATEGORIA A4 - edifici già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale: si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non leggibili dalla cartografia storica;

La tavola R. 2 "Nuclei di antica formazione: categorie di intervento" (in scala 1:1.000), individua gli edifici in base alle categorie di intervento sopra descritte.

Il criterio generale di ogni intervento sul patrimonio esistente deve essere il rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e il miglioramento del livello funzionale. Nelle aree perimetrale come Nuclei di Antica Formazione, gli interventi edilizi si attuano mediante piani attuativi convenzionati o permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permesso di costruire, D.I.A.).

Le norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi ammessi ed esclusi nelle singole categorie di intervento individuando gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa e gli interventi sottoposti a titolo abilitativo diretto.

Le modalità di intervento sono, oltre a ordinaria e straordinaria manutenzione consentite in ogni caso, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, così come disciplinate dalla L.R. 12/2005 e assentite dalle NTA del presente P.G.T.

Sono vietate nuove edificazioni su lotti ineditati ad eccezione dell'eventuale realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, ovvero in caso di recupero volumetrico di edifici di categoria A4.

#### ***4.2.2 Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato***

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

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

Gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato si distinguono in:

- ambiti residenziali consolidati: B1 intensivi (rapporto di copertura del 30%, indice di utilizzazione fondiaria 0,5 mq/mq);
- ambiti residenziali consolidati: B2 estensivi (rapporto di copertura del 25%, indice di utilizzazione fondiaria 0,35 mq/mq);
- ambiti residenziali di trasformazione: B3 (ambiti con presenza di edifici produttivi; è consentito il cambio di destinazione in residenziale con un rapporto di copertura del 35% ed un indice di utilizzazione fondiaria di 0,65 mq/mq);

- comparti soggetti a normativa particolareggiata;
- verde privato.

Il PGT distingue per i diversi ambiti a destinazione prevalentemente residenziale differenti modalità di intervento in relazione alla diversa densità edilizia esistente ed in base alle destinazioni prevalenti esistenti.

Gli ambiti residenziali consolidati: B1 intensivi corrispondono agli edifici meno recenti sorti, principalmente a partire dal Dopoguerra, a ridosso dei nuclei storici già classificati dal PRG vigente in zone B. Sono caratterizzati da una densità edilizia di fatto saturata e da una carenza capillare di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Gli ambiti residenziali consolidati: B2 estensivi corrispondono agli edifici di più recente realizzazione sorti in parte mediante pianificazione attuativa. Tale parziale attuazione ha consentito la realizzazione di più adeguate opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Tali ambiti erano classificati dal previgente PRG prevalentemente in zone C.

Gli ambiti residenziali di trasformazione comprendono le aree già edificate, inserite in un contesto prevalentemente residenziale, nelle quali sono presenti edifici a destinazione produttiva. La normativa consente il mantenimento delle attività produttive insediate a condizione che le lavorazioni siano compatibili con il tessuto residenziale circostante.

Gli ambiti di completamento di nuove edificazioni previste dal Piano delle Regole, salvo specifica normativa nel caso dei “comparti soggetti a normativa particolareggiata”, rientrano nella disciplina degli ambiti sopra descritti.

All'interno del tessuto urbano consolidato sono state individuate alcune aree con destinazione urbanistica verde privato, con particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico, che sono vincolate al mantenimento e rispetto delle condizioni esistenti. Viene ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con l'esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento liquami per ferti-irrigazione. Sono ammesse attrezzature per il gioco e lo sport.

I comparti soggetti a normativa particolareggiata individuati nel Piano delle Regole rientrano in una o più delle seguenti categorie:

- Ambiti residenziali già individuati come edificabili dal P.R.G vigente, anche in parte e non attuati; aree di completamento e lotti interclusi (comparti dal n. 1 al n. 9);

Per quanto riguarda le aree residue di PRG, esse prevedono sostanzialmente la conferma di quanto stabilito dalla pianificazione previgente ed il rispetto dei diritti acquisiti; i Piani Attuativi in corso saranno soggetti alle convenzioni precedentemente stipulate ovvero alle deliberazioni di Consiglio Comunale già effettuate.

Le Norme Tecniche di Attuazione prescrivono altresì alcuni obiettivi urbanistici da perseguire all'interno di ogni singolo comparto: attraverso la stipula della convenzione urbanistica, o dell'atto d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato, la pubblica amministrazione garantisce il raggiungimento di alcuni obiettivi pianificatori strategici così sintetizzabili:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, anche nel caso di ambiti di completamento;
- realizzazione e cessione gratuita al comune di parcheggi pubblici nella misura di 6 mq. ogni 50 mq. di s.l.p.;

- realizzazione di tratti stradali strategici per la viabilità dell'ambito urbano di riferimento.

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

#### ***4.2.3 Ambiti produttivi-terziari del tessuto urbano consolidato***

Gli ambiti produttivi-terziari del tessuto urbano consolidato sono relativi alle aree artigianali-commerciali sorte negli ultimi decenni lungo l'arteria viaria principale di accesso all'abitato di Ono San Pietro. Gli edifici sono privi di valore storico-ambientale e, solo negli ultimi anni, sono stati realizzati attraverso una pianificazione urbanistica attuativa.

Ai fini di un adeguato mix funzionale, oltre alle attività produttive e artigianali, sono consentite, nella misura massima del 50 % della slp ammessa, le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso, grande struttura di vendita non alimentare), esercizi che vendono, anche al dettaglio, oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...), distributori di carburante, attività direzionali, impianti tecnologici e residenza di servizio, pubblici esercizi.

### ***4.3 Gli ambiti del tessuto extraurbano***

#### ***4.3.1 Ambiti agricoli ed ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (ambiti fluviali)***

Gli ambiti agricoli sono porzioni del tessuto extraurbano vocate all'uso agricolo. Essi hanno funzioni di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e svolgono un ruolo fondamentale nella connettività ecologica tra le aree di valore ambientale presenti nel territorio comunale di Ono San Pietro.

Le analisi condotte hanno preso in considerazione le seguenti fonti:

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

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

- le dimensioni economiche delle aziende agricole;
- gli orientamenti produttivi nelle produzioni vegetali;
- l'utilizzo dei terreni;
- le tipologie degli allevamenti

Il Piano delle Regole individua:

- gli ambiti agro-silvo-pastorali;
- gli ambiti rurali di tutela dell'abitato;
- gli ambiti agricoli produttivi.

Il Piano delle Regole individua altresì l'ambito fluviale come area non soggetta a trasformazione urbanistica.

Gli ambiti agro-silvo-pastorali corrispondono con le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree sterili e le aree di pascolo montano. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva e non potrà mai superare la s.l.p. massima di 100 mq.

Gli ambiti rurali di tutela dell'abitato sono le aree scoperte in prossimità delle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate. In tali ambiti gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione. E' consentito il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici rurali esistenti destinati a deposito di attrezzi agricoli e a fienili. E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici adibiti a residenza dell'imprenditore agricolo.

Gli ambiti agricoli produttivi coincidono quasi perfettamente alle aree agricole strategiche individuate dalla provincia di Brescia, in accordo con il comune, in sede di variante di adeguamento del PTCP alla l.r. 12/2005. Sono le aree in cui obiettivo primario è la difesa dell'attività agricola oltre che degli elementi costitutivi del paesaggio agrario; si tratta di aree destinate prevalentemente a seminativo, la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni ed agli allevamenti aziendali.

Gli ambiti agricoli sono soggetti a tutela paesistica così come definito negli indirizzi di tutela e negli elaborati grafici con contenuti paesaggistici del presente PGT.

L'Ambito fluviale comprende le aree di maggiore importanza sotto il profilo idrogeologico, ambientale e paesistico. In tale aree il P.G.T. persegue la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle situazioni di degrado. Per tali aree, non soggette a trasformazione urbanistica, non è prevista la computabilità ai fini edificatori come per le aree agricole ed è prescritta l'inedificabilità sia in soprasuolo che in sottosuolo.

#### ***4.3.2 Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo***

La normativa è riferita agli edifici esistenti, dismessi dall'uso agricolo, ed ai ruderi per i quali il PGT prevede la destinazione agricola. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: agricola, residenza agricola, casa di vacanza (residenza temporanea).

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