



COMUNE di
PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Aurelia Sandrini - *Sindaco*

Dott.ssa Laura Cortesi - *Segretario comunale*

Progettisti:

arch. Giovanni Cigognetti - *Capogruppo*

arch. Alessandro Anelotti

arch. Antonio Rubagotti

arch. Rossella Cervati

collaboratori:

arch. Raffaella Camisani - arch. Fabio Facchetti, arch. Valentina Fioramanti

arch. Lucia Massioli - geom. Oscar Pizzini - Matteo Rizzi - Nicola Letinic

Livio Cassa - *grafica*

RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

fase: ADOZIONE

scala:

data: novembre 2014

aggiornamenti:

numero tavola:

documento

R.a.01

Rilievo aerofotogrammetrico, ripresa aerea del 17 agosto 2009.

Rappresentazione nella proiezione conforme di Gauss Boaga eseguito ai sensi della legge 2-2-1960 n. 68 e del D.P.R. 29-09-2000, n. 367.

Direzione lavori e collaudo Ufficio Cartografico della Provincia di Brescia certificato di collaudo finale in data 15-05-2012.

Inquadramento I.G.M. rapp. 1:100.000 Tav. 09 -19 - 20.

Esecuzione: Rossi Italia s.r.l. (BS).

software: ESRI arcview 9.2



NORD

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)
località San Polo - tel./fax. 030-9913807 - e-mail studio@cipivi.it

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.

INDICE

1 INTRODUZIONE	2
2 I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
3 FINALITÀ ED IMPOSTAZIONE METODOLOGICA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
4 LE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	10
<i>4.1 GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E PER SERVIZI</i>	<i>19</i>
<i>4.2 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, A USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO E TERZIARIO</i>	<i>21</i>
<i>4.3 AMBITI AGRICOLI E DI PREVALENTE INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO</i>	<i>21</i>
<i>4.4 ALTRI CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE</i>	<i>22</i>

1 Introduzione

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale del Piano di Governo del Territorio: concorre pertanto 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 nonché recepisce le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel Piano dei Servizi.

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

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

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

Sono fatti propri gli indirizzi e gli obiettivi strategici definiti dal Documento di Piano, in particolare dei contenuti del capitolo 3.3 del documento "Indirizzi".

2 I contenuti del Piano delle Regole

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

"1. Il piano delle regole:

- a) *definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*
- b) *indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- c) *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- d) *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*
- e) *individua:*
 - 1) *le aree destinate all'agricoltura;*
 - 2) *le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;*
 - 3) *le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

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

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

- a) *caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- b) *consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- c) *rapporti di copertura esistenti e previsti;*

- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali (lettera così modificata dalla LR n. 4 del 2008).

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

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

b) per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

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

Le tavole denominate “Regime dei suoli – territorio comunale” del PGT individuano i seguenti ambiti territoriali:

Ambiti del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente residenziale e per servizi:

- A: Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione;
- Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale;
 - o sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario;
 - o sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco;
 - o sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia;
 - o sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia;
 - o sub-ambito 5: aree aperte inedificate
- Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati;
 - o sub-ambito 1;
 - o sub-ambito 2;
- Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili;
- Ambiti urbani consolidati del versante;
- Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria.

Ambiti del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente produttivo e terziario:

- Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale;
- Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva;
- Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria.

Ambiti agricoli e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico:

- Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato
- Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo

- Ambiti agro-silvo-pastorali
- Ambiti fluviali di fondovalle
- Zone prati terrazzati
- Territorio interessato dal Parco Nazionale dello Stelvio
all'interno del quale sono individuate:
 - o Zone A – riserve integrali
 - o Zone B – riserve generali orientate
 - o Zone C – aree di protezione
 - o Zone D1 – aree di promozione economica e sociale: aree urbane e nuclei funzionali
- Territorio interessato dal Parco Regionale dell'Adamello
all'interno del quale sono individuate:
 - o Zone di iniziativa comunale (ZIC)
 - o Zone attrezzate ed insediamenti turistici (ZAT)

Il Piano delle Regole individua inoltre:

- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (esistenti e di progetto);
- Edifici rurali e montani;
- SIC (Siti di Interesse Comunitario);
- ZPS (Zone di Protezione Speciale);
- Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato;
- Ambiti soggetti a convenzione urbanistica vigente;
- Fascia di rispetto delle infrastrutture stradali;
- Fascia di rispetto cimiteriale;
- Fascia di rispetto da elettrodotti Alta Tensione;
- Fascia di rispetto da elettrodotti interrati;
- Fascia di rispetto da impianti a fune;
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile;
- Perimetro degli Ambiti individuati dal Documento di Piano.

3 Finalità ed impostazione metodologica del Piano delle Regole

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

- definizione di un quadro urbanistico complessivo che consenta un adeguato sviluppo economico e sociale della comunità nel rispetto degli elementi di pregio ambientale e paesistico e della vocazione turistico-ricettiva dell'ambito territoriale;
- tutela degli ambiti ineditati di particolare pregio ambientale, paesaggistico ed ecologico, anche a destinazione agricola, nella consapevolezza che la cura e la manutenzione degli stessi è l'elemento fondamentale per la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio peculiare dalighnese;
- l'individuazione di aree di completamento, in gran parte già edificabili secondo il PRG previgente, situate all'interno del tessuto edificato esistente;
- introduzione di strategie pianificatorie in grado di assolvere alle aspettative pregresse, contribuire al rilancio dei principali sistemi economici locali ed aderire alle direttive sovraordinate in materia di sostenibilità paesaggistica delle politiche territoriali, anche con riferimento alle urgenze di salvaguardia e potenziamento degli elementi di connessione ecologica e degli ecosistemi territoriali e con previsioni di tutela del verde;
- sottolineare il valore di specifici siti, sistemi e servizi presenti sul territorio in grado di arrogarsi un ruolo di preminenza e richiamo turistico-culturale di livello superiore e sovralocale;
- sviluppo diffuso del settore turistico ricettivo, principalmente di carattere alberghiero e di qualità, ad integrazione e supporto delle politiche territoriali di caratterizzazione turistica ed integrazione di attività commerciali e secondarie commisurate ai sistemi che qualificano il Comune per tradizione (sistema residenziale) e vocazione (sistema turistico-ricettivo);
- analisi dettagliata degli edifici appartenenti al tessuto urbano di interesse storico e architettonico (centri storici e nuclei di antica formazione) e redazione di strategie idonee rivolte alla tutela delle emergenze ancora presenti, nonché alla rivitalizzazione dei nuclei stessi;
- individuazione e definizione di opportune norme per le aree vocate all'uso agricolo in relazione alle proprie caratteristiche di produttività, fisico-morfologiche e principalmente paesaggistiche;
- previsione di idonee modalità di riuso e/o recupero di insediamenti di origine agricola esistenti e degli edifici rurali e montani con l'obiettivo principale di una loro salvaguardia e valorizzazione, nell'assoluto rispetto delle caratteristiche materiche, testimoniali e paesaggistiche caratterizzanti.

In particolare, facendo seguito agli obiettivi dichiarati nel capitolo 3.3 del documento "Indirizzi" del documento di piano, il piano delle regole assume gli obiettivi ed i criteri incentivanti in quella sede definiti.

L'Amministrazione comunale ha espresso l'indirizzo di finalizzare gli interventi edilizi previsti sul territorio dal PGT prioritariamente alla realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero di elevata qualità, anche al fine di realizzare, integrando le esistenti, indispensabili strutture d'accoglienza per completare l'offerta turistica del territorio, incrementata negli anni scorsi mediante l'estensione e la riqualificazione delle strutture per gli sport sciistici, con rilevante impegno, anche economico, degli enti pubblici locali.

Considerato che la realizzazione di attività ricettive comporta un rilevante onere economico per gli operatori, ma nel contempo apporta un significativo incentivo economico alla comunità, la previsione o realizzazione di nuove attività ricettive potrà godere di un processo premiale d'incentivazione che consentirà la maturazione di crediti volumetrici, di carattere principalmente residenziale, liberamente commerciabili sul territorio comunale nei limiti imposti dal PGT.

In particolare, tali crediti volumetrici potranno essere concretizzati anche all'interno degli ambiti individuati dal piano delle regole.

A questo fine il piano delle regole attua una scelta strategica estremamente importante e chiara, sostanzialmente subordinando la possibilità di attuare le potenzialità edificatorie previste dal PdR alla preventiva acquisizione di tali volumetrie premiali.

Le capacità edificatorie del piano delle regole sono quindi da intendersi condizionate e potenziali non essendo le stessi direttamente attuabili ma subordinate all'acquisizione di volumetrie premiali preliminarmente maturate da interventi ritenuti strategici dal PGT e quindi da incentivare.

L'articolo del piano delle regole che determina tale meccanismo è il 32, che di seguito si cita integralmente:

“art. 32 Modalità di attuazione delle previsioni insediative del Piano delle Regole

1. *Per i soli ambiti del territorio comunale di seguito elencati:*
 - *A: Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione*
 - *Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale*
 - sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario*
 - sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco*
 - sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia*
 - sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia.*
 - *Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati*
 - sub-ambito 1*
 - sub-ambito 2*
 - *Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili*
 - *Ambiti urbani consolidati del versante*
 - *Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale*
 - *Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria,*
le potenzialità edificatorie previste dal Piano delle Regole per ogni singolo ambito, derivanti dall'applicazione dei successivi articoli delle presenti norme, sono condizionate all'acquisizione di capacità insediativa derivante dai meccanismi incentivanti definiti dal capitolo 3.3 del documento “Indirizzi” del Documento di Piano.
2. *I successivi articoli declineranno nel dettaglio, per ogni singolo ambito del territorio comunale, il principio espresso dal presente articolo: le indicazioni ivi contenute si intendono prevalenti su tale principio generale.*
3. *Qualora nei singoli ambiti citati al comma 1 del presente articolo fossero ammesse le destinazioni “attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15” e “servizi pubblici e di interesse pubblico o generale”, le indicazioni del presente articolo si intendono non applicate per tali destinazioni, essendo le stesse considerate, come specificato dal capitolo 3.3 del documento “Indirizzi” del Documento di Piano, elementi incentivanti le politiche e gli obiettivi di Piano.”*

Alla luce delle caratteristiche non perfettamente determinabili a priori delle potenzialità edificatorie previste dal piano delle regole, per le chiare motivazioni sopra esposte, la normativa procede ad una definizione preliminare di tali potenzialità assumendo, come norma di piano, un termine temporale e quantitativo per l'attuazione delle stesse.

L'articolo della normativa che regola tali meccanismi è il 33, anch'esso di seguito citato testualmente:

“art. 33 Obiettivi quantitativi e temporali del Piano delle Regole

1. *In attuazione degli indirizzi del Documento di Piano come esplicitati dal capitolo 3.3 del documento “Indirizzi”, il Piano delle Regole recepisce gli obiettivi quantitativi e temporali in tale articolo stabiliti. Nello specifico viene posto un limite quantitativo alle potenzialità edificatorie complessive derivanti dall'applicazione stimata degli indici e parametri definiti dal Piano delle Regole per ogni singolo ambito elencato al comma 1 dell'articolo 32. Il limite quantitativo è stabilito in complessivi 100.000 mc. Si rimanda ad un successivo regolamento, da approvare da parte del consiglio comunale, per la definizione dei valori ammissibili per ogni singolo ambito elencato all'articolo precedente. Tali valori saranno da considerare vincolanti anche nel caso di non raggiungimento del limite quantitativo complessivo sopra definito.*
2. *Il limite temporale entro il quale tale limite non può essere superato è stabilito in*

cinque anni solari dall'entrata in vigore del presente PGT. Successivi varianti che non riguardino specificatamente le presenti disposizioni non comporteranno una nuova decorrenza di tale termine temporale.

- 3. Entro tale termine il comune verifica lo stato di attuazione del limite quantitativo posto per ogni singolo ambito.*
- 4. Nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento delle singole zone urbanistiche elencate all'art. 32, nonché del limite quantitativo fissato al punto 1 del presente articolo, è concesso ai cittadini residenti realizzare unità immobiliari con volume fino a 300 mc. per unità, da destinare a residenza principale. L'agevolazione è riservata ai cittadini residenti ed è regolata dal RIP (cap.3.4. del Documento di Piano: Registro premiale degli interventi edilizi ed urbanistici)..”*

Come chiaramente leggibile dalla lettura della soprariportata norma, dopo avere effettuato una stima delle potenzialità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di piano per ogni singolo ambito e dopo avere stabilito quali ambiti sono assoggettati alla normativa di cui all'art. 32, si è definito un limite quantitativo massimo, declinabile successivamente attraverso apposito regolamento da approvare da parte del consiglio comunale per ogni singolo ambito classificato dal PdR come assoggettato a tale normativa.

Di seguito si illustrano le stime effettuate ai fini della definizione dei limiti soprariportati.

Stima dei volumi esistenti nei singoli ambiti del PdR assoggettati alla normativa di cui all'art. 32 delle norme di attuazione

DESCRIZIONE AMBITO	SUPERFICIE AMBITO [mq] *	VOLUME ESISTENTE STIMATO [mc] *	DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE STIMATA [mc/mq]
A: Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione	dato non utile	dato non utile	dato non utile
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale: sub-ambito 1 - ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario	dato non utile	52 439,94	dato non utile
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale - sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco	dato non utile	21 751,11	dato non utile
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale - sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia	60 468,45	129 681,71	2,98
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale - sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia.	99 611,78	21 021,40	0,29
Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati - sub-ambito 1	121 963,74	30 392,04	0,35
Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati - sub-ambito 2	71 403,18	99 941,84	1,94
Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili	109 907,86	219 052,19	2,77
Ambiti urbani consolidati del versante	106 194,73	178 998,62	2,34
Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale	35 490,22	54 843,22	2,15
Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria	18 291,45	11 795,12	0,90
TOTALE		819 917,19	

* dati ricavati da interrogazione tramite GIS dei database del PGT e del rilievo dell'edificato

Stima delle potenzialità insediative derivanti dalle norme del piano delle regole

DESCRIZIONE AMBITO	CAPACITA' INSEDIATIVA DA PDR – INDICE FONDIARIO [mc/mq] o AMPLIAMENTO UNA TANTUM	VOLUME POTENZIALE AGGIUNTIVO STIMATO [mc] *	VOLUME POTENZIALE AGGIUNTIVO STIMATO IN BASE A DISOMOGENEITA' LOTTI [mc] **	VOLUME POTENZIALE STIMATO TOTALE [mc] ***
A: Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione	una tantum 20%	0,00	0,00	
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale: sub-ambito 1 - ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario	una tantum 10%	62 927,93	0,00	62 927,93
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale - sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco	1,50	26 101,34	0,00	26 101,34
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale - sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia	1,00	90 702,68	18 140,54	108 843,21
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale - sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia.	1,50	99 611,78	19 922,36	119 534,14
Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati - sub-ambito 1	2,00	182 945,61	36 589,12	219 534,73
Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati - sub-ambito 2	2,00	142 806,36	28 561,27	171 367,63
Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili	1,50	219 815,72	43 963,14	263 778,86
Ambiti urbani consolidati del versante	2,00	159 292,10	31 858,42	191 150,51
Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale	2,00	70 980,44	14 196,09	85 176,53
Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria	una tantum 20%	36 582,90	7 316,58	43 899,48
TOTALE		1 091 766,84	200 547,52	1 292 314,36

* dato ricavato applicando gli indici di piano alle superfici territoriali stimate

** fattore correttivo (pari al 20% del dato del volume potenziale stimato) in base alla lettura della disomogeneità dei lotti degli ambiti (valori degli indici fondiari medi dei lotti stessi)

*** sommatoria del volume potenziale aggiuntivo stimato e del volume potenziale aggiuntivo stimato in base a disomogeneità dei lotti

4 Le norme del Piano delle Regole

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole disciplinano gli interventi nel tessuto urbano consolidato e negli ambiti agricoli e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico.

Le NTA del PGT utilizzano il volume (V) 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 "Relazione paesistica" (P.e.01).

Le principali azioni svolte al fine di definire gli ambiti urbanisticamente omogenei del territorio comunale, nonché i principali indirizzi metodologici necessari per la loro classificazione e gestione urbanistica, sono state le seguenti:

- 1) individuazione del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, come definito dal comma 2 dell'art. 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dalle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia.
- 2) individuazione delle porzioni di territorio assoggettate ai dettami ed ai contenuti del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Valutazione delle interazioni con gli ambiti normati dal Piano delle Regole e definizione degli elementi normativi di competenza del Piano delle Regole;
- 3) definizione degli obiettivi generali del Piano delle Regole per il territorio urbanizzato e non, come di seguito sintetizzati:
 - a. territorio urbanizzato:
 - i. salvaguardia e valorizzazione degli ambiti urbani di origine storica (Nuclei di Antica Formazione) attraverso specifica normativa di dettaglio;
 - ii. corretta applicazione di criteri di salvaguardia e valorizzazione paesistica unitamente alle indicazioni normative di carattere urbanistico-edilizio;
 - iii. integrazione tra gli elementi naturali e di valore storico-testimoniale-paesistico ed il tessuto urbano consolidato;
 - iv. suddivisione del territorio urbanizzato in base a criteri generali di omogeneità urbanistica e paesistica e categorizzazione dello stesso in sub-sistemi che tengano conto delle densità edilizie esistenti, delle altezze medie esistenti, delle criticità di carattere paesistico, delle destinazioni d'uso attuali, delle indicazioni urbanistico-edilizie previgenti, degli obiettivi generali di riqualificazione urbana e territoriale e delle principali strategie pianificatorie del Documento di Piano come sopra illustrate;
 - v. incentivazione alla densificazione edilizia negli ambiti votati;
 - b. territorio non urbanizzato:
 - i. recepimento delle disposizioni sovraordinate esistenti (contenuti dei PTC del Parco dello Stelvio e dell'Adamello);
 - ii. individuazione delle aree vocate al mantenimento o alla reintroduzione di colture tipiche dell'ambito montano;
 - iii. individuazione degli ambiti non urbanizzati che possono svolgere un ruolo fondamentale di "filtro" tra l'urbanizzato e le aree naturali;
 - iv. introduzione di obiettivi e disposizioni per la salvaguardia e valorizzazione degli elementi puntuali e di sistema caratterizzanti il sistema storico-testimoniale di riferimento per il territorio e la comunità (nuclei sparsi storici di origine rurale, sistema delle baite, testimonianze storico-archeologiche legate alla "guerra bianca").

Le tabelle seguenti individuano, per ogni singolo ambito urbanisticamente omogeneo preliminarmente individuato, le principali caratteristiche dello stesso e l'omogeneità, all'interno del macro-ambito individuato, delle caratteristiche individuate.

In base ad una analisi incrociata delle informazioni riportate, comunque nel rispetto degli obiettivi prioritari posti dal Piano delle Regole, è stato possibile dedurre la necessità di individuare sub-ambiti ove differenziare alcune indicazioni operative al fine di coniugare le indicazioni operative di dettaglio con le indicazioni generali del Piano delle Regole derivanti dalle linee guida dettate anche dal Documento di Piano.

TABELLA DI VALUTAZIONE E CONFRONTO DEGLI AMBITI TERRITORIALI – PARTE 1A

Ambito	sistema territoriale di appartenenza	descrizione sintetica dell'ambito	Destinazione d'uso prevalente	Densità edilizia esistente	Altezza degli edifici prevalente	Tipologia edilizia prevalente	Caratteristiche morfologiche e tipologiche esistenti
Nuclei di Antica Formazione	Territorio urbanizzato (Tessuto Urbano Consolidato)	Ambiti edificati, e loro pertinenze, di origine storica riscontrabili nelle cartografie storiche	Non si rileva una destinazione d'uso prevalente: la residenza, le attività ricettive, commerciali e terziarie ed i pubblici esercizi caratterizzano un sistema urbano estremamente variegato tipico dei centri storici. Per i Nuclei di Antica Formazione delle frazioni minore (Zoanno, Precasaglio, Poie e Pezzo) si rileva una prevalenza della destinazione residenziale	Elevata. La densità risulta uniforme all'interno dell'intero ambito	Uniformata dalla stratificazione di carattere storico tipica dei centri di antica formazione	Edifici di origine storica formanti nella maggior parte dei casi cortine edilizie continue	Si individuano le tipiche caratteristiche e peculiarità dei nuclei di antica formazione in ambito urbano. Si rileva un grado di trasformazione formale e funzionale maggiore nel nucleo di Ponte ed una maggiore leggibilità degli elementi materici e tipologici originari nelle frazioni minori

Ambito	sistema territoriale di appartenenza	descrizione sintetica dell'ambito	Destinazione d'uso prevalente	Densità edilizia esistente	Altezza degli edifici prevalente	Tipologia edilizia prevalente	Caratteristiche morfologiche e tipologiche esistenti
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale	Territorio urbanizzato (Tessuto Urbano Consolidato)	Porzioni di territorio, edificate, parzialmente edificate o libere, interne al Tessuto Urbano Consolidato la cui salvaguardia è fondamentale per la corretta conservazione del quadro paesistico esistente	La destinazione d'uso prevalente per le aree con maggiore densità edilizia è la residenza. Si rilevano ampie porzioni inedificate, anche con forti valenze di carattere paesistico-ambientale (soprattutto in prossimità dei principali corsi d'acqua) ed episodi turistico ricettivi anche di dimensioni importanti	La densità edilizia risulta fortemente diversificata all'interno dell'ambito, alternandosi isolati dalla forte densità ad aree inedificate. Essendo il criterio di individuazione dell'ambito prevalentemente di carattere paesistico, dal punto di vista operativo e fatti salvi i principi e gli obiettivi, si ritiene debbano essere individuati sub-ambiti per meglio declinare la disciplina operativa per gli interventi sull'esistente	Le altezze risultano fortemente diversificate: se alcuni episodi isolati ed il tessuto urbano più prossimo ai nuclei di antica formazione presentano altezze rilevanti, la cosiddetta zona "dei villini", soggetta a specifico vincolo di carattere paesistico, presenta altezze medie inferiori. Anche alla luce della lettura di questo dato, si ritiene necessaria l'individuazione di sub-ambiti	Fortemente disomogenee per le medesime motivazioni espresse per l'altezza e la densità media	Le caratteristiche morfologiche e tipologiche esistenti sono, come detto per gli aspetti precedenti, fortemente diversificate.

Ambito	sistema territoriale di appartenenza	descrizione sintetica dell'ambito	Destinazione d'uso prevalente	Densità edilizia esistente	Altezza degli edifici prevalente	Tipologia edilizia prevalente	Caratteristiche morfologiche e tipologiche esistenti
Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi insediativi/territoriali diversificati	Territorio urbanizzato (Tessuto Urbano Consolidato)	Rappresentano le porzioni del tessuto urbano consolidato fraposte tra le aree a più alta sensibilità paesaggistica e le aree urbanizzate più votate a fenomeni di densificazione	La destinazione principale è la residenza seppure arricchita, come in gran parte del territorio urbanizzato, da destinazioni di carattere ricettivo e di servizio (compreso commerciale e pubblici esercizi). La porzione posta a sud ai limiti del perimetro del parco dell'Adamello presenta una predominanza di destinazioni di servizio	Medio-alta con forti diversificazioni dipendenti dal sistema in prossimità del quale gli ambiti sono posti. Anche in questo caso si ritiene necessario l'individuazione di sub-ambiti per meglio gestire gli aspetti operativi	Anche per questo ambito le altezze medie risultano nettamente diversificate. Si ritiene quindi necessaria l'individuazione di sub-ambiti	Diversificata in base alla prossimità a sistemi di caratteristiche fortemente diverse. Edifici uni e bifamiliari si alternano ad ambiti con prevalenza di tipologie plurifamiliari ovvero a tipologie dettate dalla destinazione d'uso (ricettivo). Si ritiene pertanto necessaria l'individuazione di sub-ambiti	Non si rilevano particolari caratteristiche morfologiche e tipologiche esistenti data la disomogeneità dell'ambito nel suo complesso

Ambito	sistema territoriale di appartenenza	descrizione sintetica dell'ambito	Destinazione d'uso prevalente	Densità edilizia esistente	Altezza degli edifici prevalente	Tipologia edilizia prevalente	Caratteristiche morfologiche e tipologiche esistenti
Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili	Territorio urbanizzato (Tessuto Urbano Consolidato)	Rappresentano le porzioni del tessuto urbanizzato in cui è più difficile il riconoscimento di elementi connotativi riconoscibili	Seppure vi sia la presenza di una forte commistione delle destinazioni d'uso, segnalata la presenza di ambiti classificati come servizi pubblici e quindi governati dalle indicazioni del Piano dei Servizi, la destinazione prevalente è di carattere residenziale	Media, medio-alta. Non si riscontrano elementi di disomogeneità particolarmente rilevanti come per gli ambiti precedenti	Medio-alta.	Principalmente di carattere plurifamigliare o a palazzina. Si rilevano comunque episodi tipologici difformi dalla categoria prevalente rilevata	Non vengono individuati elementi morfologici e tipologici di pregio trattandosi della porzione di tessuto urbano con valore paesistico intrinseco inferiore
Ambiti urbani consolidati del versante	Territorio urbanizzato (Tessuto Urbano Consolidato)	Ambiti di recente edificazione caratterizzati da una esposizione paesistica che necessita attenzione nell'individuazione di processi di trasformazione ed integrazione	Residenziale. In tale ambito si riscontra una minore commistione di funzioni rispetto al restante territorio urbanizzato	Come per l'ambito precedente, si riscontra una densità edilizia media non particolarmente diversificata.	In questo caso l'altezza media degli edifici risulta sufficientemente omogenea anche se riscontrano episodi di maggiore altezza	Prevalentemente di carattere uni e bifamigliare.	Non vengono individuati elementi morfologici e tipologici di pregio. Ambito caratterizzato da edificazione uni e bifamigliare diffusa
Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale	Territorio urbanizzato (Tessuto Urbano Consolidato)	Caratteristica principale di tali ambiti e la riconoscibile disomogeneità edilizia e formale dettata principalmente da una marcata mescolanza di destinazioni d'uso a volte difficilmente compatibili tra loro	Proprio la forte commistione tra destinazioni di carattere residenziale e di carattere artigianale, ha condotto all'identificazione di uno specifico ambito votato ad un processo di riqualificazione	Densità edilizia alta.	Media seppur esistono episodi fortemente disomogenei	Fortemente disomogenea a causa delle diverse destinazioni d'uso presenti	Accentuata disomogeneità formale e funzionale

Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria	Territorio urbanizzato (Tessuto Urbano Consolidato)	la riconoscibilità di un disegno urbano unitario deriva dalla pianificazione attuativa, di recente attuazione, che ne ha delineato le caratteristiche formali ed insediative	Residenziale seppure di carattere temporaneo / turistico	Densità media. Uniforme in quanto derivante da pianificazione attuativa.	Uniforme in quanto derivante da pianificazione urbana unitaria	Uniforme in quanto derivante da pianificazione urbana unitaria	Uniformità dell'ambito urbano in quanto derivante da progetto unitario
Ambiti rurali-naturali di tutela dell'abitato	Territorio non urbanizzato	sono le aree non urbanizzate, condotte principalmente a prato, prossime all'edificato. Il mantenimento del loro stato attuale rappresenta un importante obiettivo ai fini di una corretta lettura paesistica del sistema territoriale attuale	Si rileva la presenza di prati ed incolti frammisti ad aree boscate, spesso frutto di abbandono di aree di versante in precedenza coltivate	Dato non rilevante	Dato non rilevante	Dato non rilevante	Dato non rilevante
Ambiti rurali-naturali di salvaguardia paesistico-percettiva	Territorio non urbanizzato	spiccate caratteristiche di pregio ambientale e paesistico, riconosciute in gran parte anche dalla componente paesistica del PTCP, caratterizzano queste zone in cui le zone a prato e le zone boscate appaiono compenstrate	L'uso del suolo è del tutto simile all'ambito precedente con una maggiore presenza di bosco non frutto di abbandono di aree coltivate	Dato non rilevante	Dato non rilevante	Dato non rilevante	Dato non rilevante
Ambiti agro-silvo-pastorali	Territorio non urbanizzato	rappresentano gli ambiti territoriale a vocazione agro-silvo-pastorale. Anche per questi ambiti si rileva una frammistione tra diverse tipologie di copertura vegetazionale	Aree boscate, radure, aree incolte ed improduttive	Dato non rilevante	Dato non rilevante	Dato non rilevante	Dato non rilevante
Ambiti interni al Parco nazionale dello Stelvio; ambiti interni al Parco regionale dell'Adamello	Non necessitano di approfondimento in quanto sottoposti al regime di uno strumento pianificatorio sovraordinato						

TABELLA DI VALUTAZIONE E CONFRONTO DEGLI AMBITI TERRITORIALI – PARTE 1B

ambito	criticità – sensibilità paesistiche esistenti	obiettivi prioritari del PdR	destinazioni d'uso previste dal PdR	congruità con il PRG	altri obiettivi specifici del PdR	necessità di sub - ambiti
Nuclei di Antica Formazione	Attenzione alla perdita dell'unicità e della riconoscibilità degli elementi materici e tipologici storici.	CONSERVAZIONE. Salvaguardare e valorizzare le testimonianze storiche, puntuali e di sistema, dei singoli nuclei di antica formazione e degli edifici che ne costituiscono gli elementi	Residenziale, ricettiva, servizi pubblici, terziario e pubblici esercizi	Lo studio di dettaglio effettuato, attraverso approfondito rilievo diretto, indica una normativa volta alla conservazione e valorizzazione che non necessita di un raffronto con la pianificazione previgente	Concorrere al raggiungimento dell'obiettivo generale del Documento di Piano di incentivazione alla realizzazione di nuove strutture ricettive ovvero al miglioramento di quelle esistenti	NON RICONTRATA
Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale	Si rileva un importante ruolo di relazione e di mantenimento della leggibilità rispetto a sistemi territoriali di pregio limitrofi, oltre alla presenza di elementi di pregio paesistico interni al sistema stesso.	CONSERVAZIONE. Mantenimento del corretto rapporto tra i sistemi urbani e naturali limitrofi di cui l'ambito rappresenta l'elemento connettivo dal punto di vista naturale e soprattutto paesistico	Residenziale, ricettiva, servizi pubblici, terziario e pubblici esercizi	Le previsioni del PRG per le aree ricadenti nell'ambito risultano fortemente diversificate	Individuazione di una zona parzialmente edificata votata alla conservazione del quadro paesistico di contesto	RICONTRATA
Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi insediativi/territoriali diversificati	Anche in questo caso il valore intrinseco dell'ambito è legato alla prossimità agli ambiti a maggior valore paesistico ed ambientale limitrofi	CONSERVAZIONE ED INTEGRAZIONE. L'obiettivo è quello di controllare gli interventi di integrazione alla luce della prossimità dell'ambito ad aree dalla forte valenza paesistica e naturalistica	Residenziale, ricettiva, servizi pubblici, terziario e pubblici esercizi	Le previsioni del PRG per le aree ricadenti nell'ambito risultano diversificate	Attenzione alle interazioni tra aree edificate ed aree di valore paesistico e naturalistico	RICONTRATA

ambito	criticità – sensibilità paesistiche esistenti	obiettivi prioritari del PdR	destinazioni d'uso previste dal PdR	congruità con il PRG	altri obiettivi specifici del PdR	necessità di sub - ambiti
Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili	Alla luce delle caratteristiche intrinseche dell'ambito non si rilevano criticità o sensibilità paesistiche particolari	INTEGRAZIONE E SOSTITUZIONE.	Residenziale, ricettiva, servizi pubblici, terziario e pubblici esercizi	Sostanzialmente riscontrata	Rappresentano gli ambiti ove maggiormente incentivare interventi di riqualificazione urbana anche con finalità di tipo ricettivo	RISCONTRATA
Ambiti urbani consolidati del versante	Collocazione dell'ambito su di un versante visibile da ampie porzioni del territorio. Necessità di governare il rapporto tra l'edificato esistente e le aree naturali adiacenti	INTEGRAZIONE. Individuazione di un ambito di completamento edilizio all'interno del quale deve essere prestata particolare attenzione alle altezze degli edifici ed alle tipologie edilizie proposte	Residenziale, ricettiva, servizi pubblici, terziario e pubblici esercizi	Sostanzialmente riscontrata	Limitare lo sviluppo in altezza del tessuto urbano esistente	NON RISCONTRATA.
Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale	Frammistione di diverse destinazioni d'uso e conseguentemente disomogeneità dell'immagine urbana e delle tipologie edilizie. Ubicazione dell'ambito in prossimità di sistemi di valenza paesistica	INTEGRAZIONE E SOSTITUZIONE. Incentivare interventi edilizi e di ristrutturazione urbana finalizzati a migliorare le situazioni di conflitto funzionale e la disomogeneità dell'immagine urbana anche dal punto di vista tipologico e morfologico	Residenziale, ricettiva, servizi pubblici, terziario e pubblici esercizi, attività produttive ed artigianato di servizio compatibili con il tessuto prevalentemente residenziale	Dal confronto col PRG si rilevano diverse destinazioni urbanistiche per i due ambiti individuati (prevalentemente residenziale per il nucleo posto in prossimità di Poia e produttivo/artigianale per quello posto a valle di Precasaglio)	Individuazione di obiettivi specifici, riferiti al contesto limitrofo, ad integrazione dell'obiettivo generale posto dal Piano delle Regole	NON RISCONTRATA.
Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria	Necessità di non stravolgere l'impianto unitario presente	CONSERVAZIONE	Residenziale, ricettiva, servizi pubblici, terziario e pubblici esercizi	Riscontrata		NON RISCONTRATA

ambito	criticità – sensibilità paesistiche esistenti	obiettivi prioritari del PdR	destinazioni d'uso previste dal PdR	congruità con il PRG	altri obiettivi specifici del PdR	necessità di sub - ambiti
Ambiti rurali-naturali di tutela dell'abitato	Conservazione del ruolo di spazio di relazione e di rispetto tra l'edificato e gli ambiti non edificati e naturali	CONSERVAZIONE	Spazi aperti, fruibili e di connessione ecologica. Attività agricola con colture tipiche della montagna. Divieto di insediamento di strutture edificate produttive anche di carattere agro-silvo-pastorale	Sostanzialmente riscontrata	Incentivare forme di conduzione dei fondi con colture tipiche delle aree montane e che consentano una corretta manutenzione di un ambito che assume un delicato ruolo di equilibrio paesistico	NON RISCONTRATA
Ambiti rurali-naturali di salvaguardia paesistico-percettiva	Conservazione delle peculiarità paesistiche dell'ambito anche rispetto alle relazioni spaziali e paesaggistiche con gli ambiti territoriali limitrofi	CONSERVAZIONE	Spazi aperti, fruibili e di connessione ecologica. Attività agricola con colture tipiche della montagna. Divieto di insediamento di strutture edificate produttive anche di carattere agro-silvo-pastorale	Sostanzialmente riscontrata	Incentivare forme di conduzione dei fondi con colture tipiche delle aree montane e che consentano una corretta manutenzione di un ambito che assume un delicato ruolo di equilibrio paesistico	NON RISCONTRATA
Ambiti agro-silvo-pastorali	Conservazione della naturalità degli ambiti e della vocazione agro-silvo-pastorale degli stessi. Incentivazione all'esercizio di attività di conduzione agricola consone con il contesto urbano	CONSERVAZIONE	Agro-silvo-pastorale	Sostanzialmente riscontrata	Incentivare forme di conduzione dei fondi con colture tipiche delle aree montane e che consentano una corretta manutenzione di un ambito che assume un delicato ruolo di equilibrio paesistico	NON RISCONTRATA
Ambiti interni al Parco nazionale dello Stelvio; ambiti interni al Parco regionale dell'Adamello;	Non necessitano di approfondimento in quanto sottoposti al regime di uno strumento pianificatorio sovraordinato					

In base a tali criteri ed alle analisi effettuate, il territorio è stato classificato secondo i seguenti ambiti principali:

4.1 Gli ambiti del tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi

Il Piano delle Regole individua gli ambiti territoriali, con relativi sub-ambiti, a prevalente destinazione residenziale e turistico-alberghiera che, per collocazione, dimensioni ed altre caratteristiche, appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi destinati al completamento della trama urbana (A: *Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione; Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale: sub-ambito 1 - ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario, sub-ambito 2 - ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco, sub-ambito 3 - ambiti di completamento ad alta densità edilizia, sub-ambito 4 - ambiti di completamento a media densità edilizia, sub-ambito 5 - aree aperte inedificate; Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati: sub-ambito 1 e sub-ambito 2; Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili; Ambiti urbani consolidati del versante; Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria*).

Il rilievo dell'edificato esistente ha permesso di conoscere l'esatta consistenza della porzione abitata del territorio in base a valutazioni sullo stato degli edifici esistenti.

A: Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione

L'indagine conoscitiva approfondita per tali ambiti è stata finalizzata alla tutela di tutti le aree di valore storico attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce le modalità di intervento da attuare.

La metodologia di indagine si è articolata in tre fasi:

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

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

- analisi ex-situ di fonti storiche;
- analisi in situ dell'edificato;
- 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, giardini, orti, 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 e alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico.

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

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

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

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

Tipo A: interesse storico-architettonico

Tipo A.1: immobili sottoposti a vincolo di tutela storico-architettonica e qualificati d'interesse architettonico

Tipo A.1.1: immobili sottoposti a vincolo di tutela storico-architettonica e qualificati d'interesse storico

Tipo A.1.2: immobili sottoposti a vincolo di tutela storico-architettonica e qualificati d'interesse paesaggistico

Tipo A.2: immobili qualificati d'interesse storico e/o architettonico dal Piano delle Regole, qualificati d'interesse architettonico

Tipo A.3: immobili qualificati d'interesse storico

Tipo B: interesse paesaggistico

Tipo B.1: immobili sottoposti a interventi, che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche storiche originarie, qualificati d'interesse paesaggistico

Tipo B.2: immobili sottoposti a interventi posteriori, che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche storiche originarie, pur tuttavia conservandone l'impianto tradizionale e i valori paesaggistici, qualificati d'interesse paesaggistico sottoposto a modifiche

Tipo C: immobili privi di valore e qualificati come dissonanti con il tessuto storico consolidato

Le tavole R.b individuano le soglie storiche degli edifici, il loro livello di degrado e le categorie d'intervento sopra descritte.

Di seguito si elencano sinteticamente i contenuti della normativa per gli altri ambiti ricompresi nel tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi. Si rimanda alla normativa tecnica per la lettura di dettaglio dei contenuti di ogni singolo ambito.

Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistica/ambientale

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato, edificate, parzialmente edificate o libere, il cui valore paesistico/ambientale è stato riconosciuto attraverso un'analisi multicriteriale del territorio. All'interno di tale ambito, analizzando la tipologia edilizia prevalente, le destinazioni d'uso, le caratteristiche insediative e paesistiche, la presenza di elementi di pregio ambientale, storico-architettonico e paesaggistico, sono stati individuati cinque sub-ambiti dalle caratteristiche urbanisticamente omogenee.

Tali sub-ambiti sono come di seguito classificati:

- sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario.
- sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco.
- sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia.
- sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia.
- sub-ambito 5: aree aperte inedificate.

Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato, edificate o parzialmente edificate, poste in relazione con sistemi territoriali diversificati. All'interno di tale ambito sono stati individuati due sub-ambiti dalle caratteristiche urbanisticamente omogenee.

- sub-ambito 1.
- sub-ambito 2.

Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato, edificate o densamente edificate, caratterizzate dalla mancanza di elementi urbani e paesaggistici riconoscibili.

Ambiti urbani consolidati del versante

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato poste sul versante ad ovest del centro abitato principale.

Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato derivanti da pianificazione attuativa unitaria.

Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato caratterizzate dalla frammentazione di destinazioni diverse ovvero dall'ubicazione di aree di carattere artigianale in un contesto prevalentemente residenziale.

4.2 Ambiti del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente produttivo e terziario

Ambiti urbani a destinazione turistico ricettiva

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato caratterizzate dalla presenza prevalente di strutture turistico ricettive derivanti da pianificazione di settore ovvero realizzate in base a disposizioni legislative regionali specifiche.

Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato caratterizzate dalla destinazione prevalente commerciale/terziaria.

4.3 Ambiti agricoli e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico

Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato

Il Piano delle Regole classifica con gli ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.

Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo

Il Piano delle Regole individua negli ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo le aree scoperte cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico fondamentale per la corretta lettura del paesaggio dalighese, la cui protezione è fondamentale anche al fine di permettere la salvaguardia degli elementi di valore naturalistico e storico-testimoniale presenti.

Ambiti agro-silvo-pastorali

Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree prevalentemente coperte da bosco cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse da aree boscate, le aree sterili e di pascolo montano.

Ambiti fluviali di fondovalle

In queste aree, che comprendono l'ambito fluviale del fiume Oglio, del torrente Frigidolfo e del Torrente Narcanello, il PGT persegue la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle situazioni di degrado. Le aree comprese negli ambiti fluviali di fondovalle individuati dal PGT non sono computabili ai fini edificatori agricoli e sono soggette al vincolo di inedificabilità sia soprassuolo che in sottosuolo e alla conservazione dello stato dei luoghi.

Zone prati terrazzati

Le zone prati terrazzati sono destinate alla conservazione e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e al recupero, anche con trasformazioni controllate, del patrimonio edilizio esistente, quale risorsa economica della popolazione, in funzione del mantenimento dell'ambiente e del paesaggio montano e in funzione di presidio umano.

4.4 Altri contenuti del piano delle regole

Con specifico riferimento all'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di conformare nel proprio Piano opportuna disciplina normativa che tenga in considerazione lo stato di attuazione delle previsioni pregresse e già avviate, il PdR individua inoltre i **Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati**. Con questi s'intendono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Ai sensi della norma di riferimento (art. 55 NA), ai fini dell'applicazione del PGT, i contenuti e le previsioni vigenti di cui ai Piani Attuativi convenzionati (e loro varianti) si intendono prevalenti rispetto alla loro rappresentazione nelle cartografie di Piano. Negli ambiti soggetti a PA convenzionati i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le Norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. La Norma stabilisce che, dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, valgono le norme dell'ambito all'interno di cui sono ubicati.

Il Piano delle Regole individua inoltre le zone interessate dal Parco Nazionale dello Stelvio e dal Parco Regionale dell'Adamello.

Il Parco Nazionale dello Stelvio risulta essere dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, lo stesso adottato con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22 del luglio 2005. La Normativa di riferimento del PdR del PGT recepisce le norme generali del predetto piano adottato. All'entrata in vigore definitiva di tale piano, le indicazioni delle NTA del PGT (art. 56) si intendono superate dalle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento.

Per quanto riguarda il Parco Regionale dell'Adamello il PdR del PGT recepisce i contenuti del PTC approvato.

Sono stati inoltre individuati gli edifici rurali montani (malghe, baite e baitelli, casere, rocchi, ecc...) e relative pertinenze compresi in ambiti di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico.

Mediante specifica indagine è stato svolto un lavoro finalizzato alla schedatura di ciascuno edificio rurale nella quale è descritta la localizzazione e inserita la planimetria, desunta dalle mappe catastali; la destinazione d'uso prevalente; le caratteristiche strutturali e materiche; la qualità storico-architettonica e il valore paesaggistico; l'accessibilità; eventuali elementi e manufatti di interesse storico, artistico e paesaggistico significativi, che costituiscono elementi caratteristici dell'architettura rurale montana; eventuali usi impropri degli immobili. Nella stessa scheda è stato descritto il grado di alterazione architettonica dell'edificio, di sue eventuali parti complementari e delle aree esterne; il grado di conservazione edilizia dell'edificio, di sue eventuali parti complementari e delle aree esterne; è stata identificata la presenza di vincoli e di tutele sull'area; è stata completata con un'immagine fotografica che documenta lo stato di fatto dell'immobile.

Sulla base delle risultanze di detta indagine sono state redatte le normative particolareggiate nelle quali vengono definite gli interventi assentiti sui manufatti riclassificati come edificazioni rurali montane.

Sono stati inoltre individuati i SIC (Siti di Interesse Comunitario) e le ZPS (Zone Protezione Speciale); il territorio comunale è interessato dal SIC IT2070013 "Giacciaio dell'Adamello", dal SIC IT207001 "Torbiera del Tonale", e dalle ZPS IT2070401 "Parco Naturale Adamello" e ZPS IT2040044 "Parco Nazionale dello Stelvio".

Infine il Piano delle Regole individua le fasce di rispetto come da elenco a seguire:

- fasce di rispetto delle infrastrutture stradali;
- fasce di rispetto cimiteriali;
- fasce di rispetto da elettrodotti Alta Tensione;
- fasce di rispetto da elettrodotti interrati;
- fasce di rispetto da impianti a fune;
- fasce di salvaguardia della captazioni ad uso idropotabile.