

COMUNE DI MURA  
Provincia di Brescia



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

PIANO DELLE REGOLE

R.3 - Relazione del Piano delle Regole

Adottato con delibera del C.C. n°  
del

Il Sindaco

Approvato con delibera del C.C. n°  
del

Il Responsabile Unico del Procedimento

Pubblicato sul B.U.R.L. n°

Il Segretario

PROGETTISTI

Arch. Nicola Cantarelli (CM&P mandataria ATI), Arch. Alessandro Anelotti,  
Arch. Antonio Rubagotti, Ing. Paolo Volpini

COLLABORATORI

Ing. Chiara Abrami  
Ing. Elisa Brolli  
Arch. Raffaella Camisani  
Arch. Fabio Facchetti  
Arch. Veronica Medda  
Ing. Francesco Rosa

CONSULENTI

C.P.U. Cons. Progettazione Urbanistica  
Dott. Amb. Silvia Lavetti  
Dott. For. Emanuela Lombardi  
Dott. Geol. Laura Ziliani



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 consolidati .....	9
4.2.3 Ambiti produttivi consolidati – ambiti produttivi soggetti a normativa specifica .....	11
4.2.4 Distributori di carburante e relative stazioni di servizio .....	11
4.2.5 Ambiti turistico-ricettivi consolidati .....	11
4.3 Gli ambiti del tessuto extraurbano .....	12
4.3.1 Ambiti agricoli .....	12
4.3.1.1 Ambiti agro-silvo-pastorali .....	12
4.3.1.2 Ambiti rurali di tutela dell’abitato .....	13
4.3.1.3 Ambiti ad elevata tutela .....	13
4.3.1.4 Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo .....	13
4.3.1.5 Ruderì .....	14
4.3.2 Tutela del reticolo idrico .....	14
4.3.3 Cave .....	14
4.3.4 Comprensorio delle tre Corne .....	14

## **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 riguardanti la “Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale” individuano:

- nuclei di Antica Formazione;
- ambiti residenziali consolidati: classe 1;
- ambiti residenziali consolidati di salvaguardia;
- verde privato
- ambiti residenziali soggetti a normativa specifica;
- ambiti produttivi consolidati;
- ambiti produttivi soggetti a normativa specifica;
- ambiti turistico – ricettivi consolidati;
- ambiti agro-silvo-pastorali: boschi
- ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli;
- ambiti rurali di tutela dell'abitato
- ambiti ad elevata tutela;
- edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo;
- ruderi;
- cave;
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);

- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- ambiti di trasformazione (Documento di Piano);
- vincoli esistenti (fasce di rispetto delle infrastrutture stradali, fasce di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, fasce di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto dal depuratore, fasce di rispetto degli elettrodotti);
- perimetro del centro abitato (nuovo codice della strada);
- strade di progetto;
- percorsi pedonali esistenti;
- confine comunale.

### 3. Finalità del Piano delle Regole

Complessivamente l'intento del Piano delle Regole, in merito al tessuto edificato esistente, è stato quello di seguire la logica di una conferma, per quanto più possibile, delle situazioni in atto e delle previsioni dello strumento urbanistico vigente al momento dell'adozione del PGT. Le espansioni individuate nel Documento di Piano sono caratterizzate pertanto da dimensioni e quantitativi non rilevanti, con riferimento a lotti interclusi o contermini al tessuto urbanizzato. Gli interventi di maggiori dimensioni e per i quali si prevedono quantitativi rilevanti, di volume e di superficie lorda di pavimento, sia all'interno che all'esterno dell'ambito urbano consolidato, sono stati classificati come Ambiti di Trasformazione e dunque inseriti nel Documento di Piano, il quale è stato sottoposto, come previsto dalla legge regionale, a specifica Valutazione Ambientale Strategica. Per i dettagli degli Ambiti di Trasformazione, si fa esplicito rinvio alla documentazione contenuta nei Documenti di Piano.

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

- definizione di un quadro urbanistico complessivo che consenta un adeguato sviluppo economico e sociale della comunità nel rispetto delle peculiarità delle singole frazioni e degli elementi di pregio ambientale e paesistico;
- definizione di ambiti di trasformazione urbanistica ed ambiti di completamento edilizio sostenibili e facilmente attuabili, anche alla luce dell'accentuato frazionamento delle proprietà presenti nel territorio comunale;
- incentivazione, attraverso premi volumetrici, all'attuazione di interventi di edilizia turistico-alberghiera consoni con la vocazione turistica del territorio e rispettosi delle valenze paesistiche presenti;
- tutela di ambiti non edificati di particolare pregio ambientale, paesaggistico ed ecologico, con elevate potenzialità anche dal punto di vista turistico – ricettivo;
- valorizzazione turistico – ricettiva del territorio attraverso un approccio pianificatorio di carattere comprensoriale (*Comprensorio delle tre Corne*), il quale si prefigge di localizzare varchi e località strategiche, promuovere il territorio su vari fronti per il raggiungimento di obiettivi comuni, la conversione di edifici esistenti del patrimonio privato e pubblico, al fine di un loro riutilizzo come bed and breakfast, ostelli, affittacamere, ecc...; valorizzare le infrastrutture e le connessioni tra le località di particolare attrattiva, anche attraverso la promozione di mezzi diversificati, quali la bicicletta, il cavallo, ecc...;
- l'individuazione di aree di completamento già edificabili secondo il PRG previgente situate all'interno o ai margini del tessuto edificato esistente;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare per i nuclei di antica formazione;
- tutela e valorizzazione delle aree agricole e dei fabbricati rurali ricadenti in tali ambiti;
- tutela e valorizzazione dei corsi d'acqua pubblici e/o d'interesse pubblico;
- in relazione alla particolare percezione visiva dell'attività estrattiva, s'intende promuovere adeguati interventi di recupero ambientale e di mitigazione;
- attenzione ai temi energetici. In particolar modo sarà favorita l'installazione di impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili, anche realizzati e/o gestiti da privati, al fine del contenimento complessivo dei consumi.

## 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 – classe 1 e di salvaguardia, verde privato, ambiti residenziali soggetti a normativa specifica, ambiti produttivi consolidati e soggetti a normativa specifica) e negli ambiti agricoli e non soggetti a trasformazione urbanistica (ambiti agro-silvo-pastorali, ambiti rurali di tutela dell'abitato, ambiti ad elevata tutela e cave). 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) come parametro da utilizzare per l'individuazione della quantità edificabile in sostituzione del volume.

Le norme che definiscono le modalità per l'esame paesistico dei progetti sono invece contenute nell'elaborato 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 aree soggette a vincolo idrogeologico, ex R.D. 3267/1923.

Gli elaborati grafici e testuali con contenuti paesaggistici sono:

- Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Tavola paesistica
- Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: vincoli
- Il sistema fisico e naturale e dell'agricoltura
- Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano
- Il sistema dei vincoli
- Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali
- Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio
- Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche
- Classi di sensibilità paesistica
- Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica

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

Il Piano delle Regole individua comparti residenziali e produttivi che, per collocazione, dimensioni ed altre caratteristiche appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi liberi da edificazione. Trattasi di aree libere intercluse o di completamento completamente avulse ed estranee agli ambiti agricoli e non urbanizzati e di fatto assorbite dal contesto urbano. Nella quasi totalità dei casi si tratta 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:

- l'altezza degli edifici
- la tipologia edilizia;
- lo stato di conservazione;
- la destinazione d'uso del piano terra;
- la destinazione d'uso degli altri piani;
- il grado di utilizzazione;
- la presenza di sottotetti,
- i materiali di finitura.

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 turistico-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, broli ...) attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce modalità di intervento da attuare per le diverse categorie tipologie.

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 1853, Mappe Catastali dell'Unità d'Italia del 1898) oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Mura;
- 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, presenti sia in ambito urbano che extraurbano, è finalizzata all'individuazione di interventi volti ad un migliore utilizzo del patrimonio abitativo e alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico.

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

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

A tal proposito, 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 tipologiche 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 - fabbricati 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 - fabbricati 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 A3\* - fabbricati di valore storico-ambientale con valenza tipologica: sono edifici conformi a quelli individuati nella categoria di cui al punto precedente, dotati di uno specifico valore tipologico;
- CATEGORIA A4 - fabbricati 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;
- CATEGORIA A5 - fabbricati in contrasto con l'ambiente: sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee con l'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

La tavola riguardante le categorie d'intervento sui "Nuclei di antica formazione", individua gli edifici in base alle categorie tipologiche 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 tipologiche e 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 dalla NTA del presente P.G.T.

Sono vietate nuove edificazioni su lotti inedificati ad eccezione dell'eventuale realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, ovvero in caso di recupero volumetrico di edifici di categoria A5 regolarmente autorizzati previa presentazione di piano attuativo o per la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

#### ***4.2.2 Ambiti residenziali consolidati***

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 dal vincolo monumentale e/o ambientale 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: classe 1 (rapporto di copertura del 30%, indice di utilizzazione fondiaria 0,30 mq/mq);
- ambiti residenziali consolidati di salvaguardia (rapporto di copertura pari all'esistente per motivate ragioni di ordine igienico - funzionale, è ammesso l'aumento del presente parametro nella misura massima del 10%; indice di utilizzazione fondiaria pari all'esistente per motivate ragioni di ordine igienico - funzionale, è ammesso l'aumento del presente parametro nella misura massima del 10%);
- ambiti di verde privato (non è consentita l'edificazione, salvo realizzazione di depositi attrezzi agricoli nella misura massima di 10,00 mq di slp ed altezza massima pari a 3,00 m)

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 classe 1 sono caratterizzati da una densità edilizia di fatto satura; pertanto la potenzialità edificatoria assegnata risulta modesta.

Gli ambiti di riconversione residenziali 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 degli ambiti definiti "ambiti soggetti a normativa specifica", rientrano nella disciplina degli ambiti sopra descritti.

I comparti soggetti a normativa specifica individuati nel Piano delle Regole prevedono modeste espansioni attorno all'abitato e 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;
- Ambiti residenziali non individuati come edificabili dal P.R.G. vigente;
- Piani attuativi già previsti dal P.R.G. vigente, per i quali è stata già deliberata dal Consiglio Comunale l'approvazione e risultano parzialmente realizzati.

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; eventuali Piani Attuativi in corso saranno regolati dalle convenzioni precedentemente stipulate ovvero saranno soggetti ai contenuti delle deliberazioni di Consiglio Comunale già effettuate.

Le Norme Tecniche di Attuazione prescrivono altresì alcuni obiettivi urbanistici da perseguire all'interno di ogni singolo ambito: 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 consolidati – ambiti produttivi soggetti a normativa specifica***

Gli ambiti produttivi del tessuto urbano consolidato sono relativi alle aree artigianali-produttive sorte negli ultimi decenni. Gli edifici sono privi di valore storico-ambientale e, solo negli ultimi anni, sono stati realizzati attraverso una pianificazione urbanistica attuativa. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.

Si distinguono in:

- ambiti produttivi consolidati;
- ambiti soggetti a normativa specifica (ambito già previsto nel P.R.G. vigente come produttivo, posto a completamento di una zona produttiva consolidata; ambito posto a nord dell'attuale zona produttiva collocata tra la frazione di Posico e Olsano).

Ai fini di un adeguato mix funzionale, oltre alle attività produttive e artigianali, sono consentite le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso), esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...), distributori di carburante, attività direzionali, impianti tecnologici, trasporto conto terzi, residenza di servizio e pubblici esercizi.

#### ***4.2.4 Distributori di carburante e relative stazioni di servizio***

Sono possibili esclusivamente all'interno degli ambiti produttivi e, indipendentemente dalla destinazione urbanistica esclusa quella residenziale, nelle fasce di rispetto stradale relative alla viabilità principale. In ogni caso le aree destinate alla realizzazione di distributori di carburante e stazioni di servizio, dovranno garantire una dimensione adeguata ed una collocazione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

#### ***4.2.5 Ambiti turistico-ricettivi consolidati***

Gli ambiti turistico-ricettivi consolidati, comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione turistico-ricettiva ed alberghiera. La destinazione principale ammessa è la funzione turistico – ricettiva, ma sono ammesse, nella misura massima del 50% della s.l.p., anche le seguenti attività:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);

- artigianato di servizio;
- 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.

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

L'approvazione degli interventi avviene tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

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

#### ***4.3.1 Ambiti agricoli***

Gli ambiti agricoli sono identificati dal P.G.T. come aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s.m.i. Essi hanno funzioni di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e svolgono un ruolo fondamentale nella connettività ecologica tra le aree tutelate presenti nel territorio.

Il Piano delle Regole individua:

- gli ambiti agro-silvo-pastorali: boschi;
- gli ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli;
- gli ambiti rurali a tutela dell'abitato;
- gli ambiti ad elevata tutela;
- gli edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo;
- i ruderi;

Il Piano delle Regole individua altresì l'ambito del *Comprensorio delle tre Corne*.

##### ***4.3.1.1 Ambiti agro-silvo-pastorali***

Gli ambiti agro-silvo-pastorali: boschi corrispondono alle aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. 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 soli 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.

Gli ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli corrispondono alle aree scoperte non interessate da vegetazione di alto fusto cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. Gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione. l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricole ed alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli 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.

#### ***4.3.1.2 Ambiti rurali di tutela dell'abitato***

Gli ambiti rurali di tutela dell'abitato corrispondono alle 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. I muri di sostegno tradizionali realizzati in pietrame a secco sono soggetti a vincolo di conservazione. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricole e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. 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. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 30% della slp esistente fuori terra, previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà.

#### ***4.3.1.3 Ambiti ad elevata tutela***

Gli ambiti ad elevata tutela corrispondono ad aree individuate nel territorio comunale al fine di evidenziare dei compendi di particolare bellezza ambientale e paesaggistica che possono essere ammirati da alcuni punti panoramici preferenziali ed anche dalle principali percorrenze viabilistiche e sentieristiche. Sono ambiti soggetti al vincolo di inedificabilità assoluta sia soprassuolo che in sottosuolo e tutti gli interventi possibili (manutenzioni e restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti) dovranno comunque essere sottoposti a valutazione specifica e vincolante da parte della Commissione per il Paesaggio.

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

La normativa è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, negli ambiti agro-silvo-pastorale (boschi, prati e pascoli, malghe ed alpeggi) ed ambiti rurali di tutela dell'abitato. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: agricola, residenza agricola, casa di vacanza (residenza temporanea), servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo sentieri montani o percorsi di valore paesaggistico.

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.

#### **4.3.1.5 Ruderi**

Sono costituiti dai fabbricati rurali ridotti a rudere, presenti in tutti gli ambiti agro-silvo-pastorali e nell'ambito di tutela dell'abitato. Potranno essere recuperati solo se: l'edificio risulta accatastato alla data di approvazione del P.G.T.; l'edificio risulta regolarmente autorizzato in base alla normativa vigente al momento della sua realizzazione; risulta chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico del fabbricato; durante la ricostruzione si faccia riferimento alla documentazione iconografica o, in assenza di questa, la ricostruzione avvenga in coerenza con le tipologie rurali esistenti sul territorio.

#### **4.3.2 Tutela del reticolo idrico**

Tutela che salvaguarda i corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistente così come individuati dallo studio geologico e dagli elaborati di dettaglio del Reticolo Idrico Minore. E' vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

#### **4.3.3 Cave**

Tali ambito individua la cava, sita in località Pendolina, (Ambito Territoriale Estrattivo c04) così come delimitata dalla D.C.R. n. VIII/582 del 19 marzo 2008, pubblicato sul 1° supplemento straordinario del BURL n. 20 del giorno 13 maggio 2008, "Variazione e rettifica del vigente piano cave della provincia di Brescia relativo ai settori merceologici argilla, pietre ornamentali e calcari ai sensi della l.r. n. 14/1998". Eventuali interventi successivi al momento della dismissione e/o del recupero della cava ATE c04, saranno subordinati ad indagini idrogeologiche di dettaglio che valutino la compatibilità dell'intervento proposto con le caratteristiche geologiche-geomorfologiche e idrogeologiche del sito. A causa della visibilità del sito si dovranno attuare adeguati interventi di recupero ambientale e/o di mitigazione della percezione visiva dell'attività estrattiva. Sarà favorita, se compatibile, l'installazione di impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili, anche realizzati e/o gestiti da privati, al fine del contenimento complessivo dei consumi energetici.

#### **4.3.4 Comprensorio delle tre Corne**

Rappresenta un perimetro, condiviso a livello sovracomunale (individuato nel PTCP della provincia di Brescia come piano strategico di iniziativa locale), delle aree a maggiore sensibilità paesaggistica, ambientale e culturale che risulta caratterizzato da notevoli potenzialità anche dal punto di vista turistico-ricettivo e conseguentemente socio-economico. In considerazione della forte valenza collettiva e del prevalente carattere sovralocale della scelta effettuata, i comuni promotori dell'iniziativa intendono recepire tale comparto quale parte integrante del piano dei servizi che è stato redatto a livello comprensoriale. Il comprensorio prevede l'individuazione di alcune località e di alcuni varchi di accesso ritenuti strategici per una migliore promozione dello stesso; tutti elementi contigui al fitto sistema di percorrenze e della connettività che caratterizza il Comprensorio. Impegno comune sarà quello di promuovere, anche in collaborazione con gli enti di interesse sovra locale (Istituti di promozione turistica e socio economica, Comunità Montane, Provincia di Brescia, Regione Lombardia, ecc...), la promozione del comprensorio al fine di valorizzare e mettere a sistema i seguenti elementi principali:

- le peculiarità culturali, di testimonianza storica, ambientali e paesistiche;
- una ricettività diffusa, capillare ed improntata al concetto di “villeggiatura”, inteso come soggiorno in luogo “salubre”, di turismo a contatto con la natura, il paesaggio e la storia;
- una importante e radicata tradizione gastronomica;
- le produzioni tipiche e le piccole produzioni di nicchia (piccoli frutti, formaggio, insaccati, ecc...);
- una pluralità di opportunità e modalità di fruizione del territorio.

La scelta di fondo, condivisa da tutte le realtà locali appartenenti al comprensorio o che vi aderiranno, è quella per la quale tutti gli interventi e le proposte devono essere volte alla riqualificazione dell'intero comprensorio.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella pianificazione e progettazione degli interventi sulle percorrenze e sulla connettività che sono elemento strategico di collegamento fra le diverse realtà territoriali e consentiranno una fruizione capillare e diffusa del comprensorio. A titolo puramente esemplificativo andrà posta particolare attenzione agli interventi su:

- sentieri montani a fruizione principalmente pedonale o tipo “nordic walking”;
- percorsi destinati alla mountain bike;
- strade e percorsi di carattere storico e tematico
- le ferrate e le arrampicate;
- i percorsi culturali alla scoperta delle singolarità architettoniche (edifici del culto e della religiosità popolare, resti della tradizione produttiva e dell'archeologia industriale, piccole agglomerati urbani, quasi del tutto abbandonati e in buono stato di conservazione, ecc...);
- le ippovie (percorsi a cavallo con la possibilità di sosta e pernottamento);
- le onovie (percorrenze, particolarmente suggestive, in zone impervie e molto acclivi che potranno essere effettuate solamente con l'ausilio degli asini o dei muli per il trasporto dei bagagli o delle persone), ecc...

I comuni appartenenti al comprensorio intendono valorizzare le proprie dotazioni ricettive ed alberghiere mettendole a sistema e dunque promuovendone l'inserimento in un circuito di proposte turistiche gestito a livello sovracomunale e diffuso. Essi si impegnano inoltre a realizzare una programmazione comune di attività culturali, artistiche e ricreative ed a non modificare le scelte pianificatorie previste per il comprensorio se non attraverso forme coordinate di accordo.