



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 44 del 23/09/2011, pubb. B.U.R.L. n°51 del 21/12/2011)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e. ii.

PRIMA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI 2013

R.3

Relazione del Piano delle Regole

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Raffaella Camisani

Arch. Fabio Facchetti

Matteo Rizzi

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

ESTENSORI P.G.T.

Arch. Antonio Rubagotti

Dott. Maurizio Ventura

2 0 1 3 (ns. rif. 264-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

INDICE

| | |
|---|-----------|
| INTRODUZIONE | 2 |
| I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE | 2 |
| FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE | 4 |
| LE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE | 5 |
| 1 - LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE | 5 |
| 2 - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 6 |
| NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 6 |
| AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 9 |
| AMBITI PRODUTTIVI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 14 |
| AMBITI TERZIARIO-COMMERCIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 16 |
| COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO VIGENTE O GIÀ PREVISTI DAL PRG PREVIGENTE | 16 |
| 3 - GLI AMBITI DEL TESSUTO EXTRAURBANO | 17 |
| AMBITI AGRICOLI | 17 |
| EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO | 18 |
| IL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE "COLLINE DI BRESCIA" | 19 |

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 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 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.

I contenuti del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10 della L. R. 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 “Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale” (R.1.1 in scala 1:5.000, R.1.2a ed R.1.2b, in scala 1:2.000) individuano:

- nuclei di antica formazione;
- ambiti residenziali di impianto unitario – classe 1;
- ambiti residenziali di impianto unitario – classe 2;
- ambiti residenziali consolidati – classe 3;
- ambiti residenziali consolidati – classe 4;
- ambiti residenziali consolidati – classe 5;
- tessuto edilizio di trasformazione;
- ambiti produttivi consolidati;
- ambiti terziario - commerciali consolidati;
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- aree per stazioni radio base;
- verde privato;
- ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale;
- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti collinari di tutela paesistico – ambientale;
- ambiti fluviali;
- ambiti di trasformazione (Documento di Piano);
- piani attuativi da PRG;
- comparti soggetti a normativa particolareggiata;
- viabilità di progetto;
- perimetro del parco Locale di Interesse Sovracomunale “Colline di Brescia”;
- vincoli infrastrutturali (fasce di rispetto delle infrastrutture stradali, fasce di rispetto dei pozzi, fascia di rispetto dal depuratore, fascia di rispetto cimiteriale, fasce di rispetto degli elettrodotti, fasce di rispetto da stazioni radio base esistenti o individuate).

Finalità del Piano delle Regole

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

- incentivazione del recupero edilizio con particolare riferimento ai Nuclei di Antica Formazione;
- utilizzo di materiali da costruzione compatibili con il contesto paesistico;
- miglioramento della viabilità;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare per i nuclei di antica formazione;
- tutela e valorizzazione delle aree agricole;
- tutela e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico.

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 di impianto unitario, ambiti residenziali consolidati, ambiti produttivi consolidati, ...) e negli ambiti agricoli.

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 "Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica" (P.2.7).

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 i vincoli di 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);
- alle aree definite come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo e soggette a vincolo ambientale (art.142 del D. Lgs. 42/2004).

Gli elaborati grafici e testuali con contenuti paesaggistici sono:

- P.1a.2b: P.T.C.P – Tavola paesistica;
- P.1a.2e: P.T.C.P. – Rete ecologica
- P.1b.1-2: Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura;
- P.1b.3: Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano;
- P.1b.3a – R.2.a: Nuclei di antica formazione – Soglie storiche;
- P.1b.4a-q: Il sistema urbano – numero di piani, tipologie edilizie, stato di conservazione, destinazioni d'uso del piano terra e degli altri piani, grado di utilizzazione, presenza di seminterrati e sottotetti, presenza di portici e logge, colore delle facciate, indici fondiari, rapporti copertura ed indici di utilizzazione fondiaria per isolati;
- P.1b.5a: Il sistema dei vincoli geologici ed idrogeologici;
- P.1b.5b: Il sistema dei vincoli paesaggistici, culturali, ambientali ed amministrativi;
- P.1b.6a: Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – Visuali;
- P.1b.6b: Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio;
- P.1b.6c: Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche;
- P.2.6-R.5: Classi di sensibilità paesistica;
- P.2.7: Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica.

2 - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole individua comparti residenziali e/o produttivi che, per collocazione, dimensioni ed altre caratteristiche appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi liberi da edificazione.

Il rilievo dell'edificato esistente ha permesso di stabilire l'esatta consistenza della porzione abitata del territorio.

Nell'analisi di approfondimento sullo stato degli edifici esistenti sono stati valutati:

- il numero di piani;
- il grado di utilizzazione;
- la tipologia edilizia;
- lo stato di conservazione;
- la destinazione d'uso del piano terra e quella prevalente degli altri piani;
- la presenza di seminterrati e sottotetti;
- la presenza di portici e logge;
- il colore delle facciate;
- il rapporto di copertura per isolati;
- l'indice fondiario per isolati;
- l'indice di utilizzazione fondiaria per isolati.

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.

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 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: si è utilizzata la documentazione cartografica presente all'Archivio di Stato, che comprende i catasti di origine storica (mappe catastali del 1844, Mappe del cessato catasto) oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Bovezzo;

- analisi in situ dell'edificato: rilievo diretto condotto per tutti gli edifici (appartenenti a nuclei di antica formazione e non);
- 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 di ville o palazzi storici, parchi, viabilità storica, piazze o altri vuoti urbani di origine storica. In tal modo è stato possibile determinare un tessuto con peculiarità definite, costituito da un'alternanza di pieni e vuoti di origine storica.

L'analisi dei nuclei di antica formazione è finalizzata all'individuazione di interventi volti ad un migliore utilizzo del patrimonio abitativo 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 gli interventi 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, 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:

- Categoria A1 - Edifici di valore monumentale e testimoniale: sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico, soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;
- Categoria A2 - Fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico: sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile;
- Categoria A3 - Edifici di valore storico e ambientale: sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse 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* - Edifici di valore tipologico: sono edifici conformi a quelli individuati nella categoria di cui al punto precedente, per i quali si è individuato un 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 moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella 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 rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

La tavola R2b "Nuclei di antica formazione – Categorie di intervento" (in scala 1:1000) individua gli edifici in base alle categorie tipologiche sopra descritte.

La tavola R2c "Nuclei di antica formazione – Materiali e uso del suolo" (in scala 1:1000) indica i materiali e l'uso reale del suolo nei nuclei di antica formazione, le aree di valore vedutistico e paesaggistico, gli alberi monumentali, gli elementi decorativi di interesse storico - architettonico e le cinte murarie di origine storica.

Le aree classificate come "pavimentazioni storiche in materiale lapideo", "vigneti" e "giardini storici" sono da considerare inedificabili, anche con riferimento alla possibilità di traslazione volumetrica di cui si tratta a seguire. Sono altresì da considerare inedificabili le aree diversamente classificate inserite in contesti in cui siano prevalenti gli usi ed i materiali sopra citati ovvero quelle ricomprese nei perimetri delle "aree di valore vedutistico e paesaggistico". La loro inedificabilità è considerata fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana, vedutistica e paesistica dei nuclei stessi. In tali aree è ammessa la destinazione agricola purché la conduzione del fondo e le colture previste non risultino in contrasto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione fissati dall'art. 4.8 delle NTA.

Gli alberi monumentali, gli elementi decorativi di interesse storico - architettonico e le cinte murarie di origine storica, sono oggetto di salvaguardia assoluta: nessun intervento edilizio deve interferire con la fruibilità visiva di tali beni individuati.

Come anticipato, è stata inoltre redatta una norma specifica (art. 4.8 c.18 " Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione") finalizzata a favorire interventi di recupero edilizio e funzionale all'interno dei nuclei stessi, anche attraverso operazioni edilizie ed urbanistiche che prevedano la demolizione e la traslazione della volumetria preesistente in altro sito di volumetrie prive di valore storico-testimoniale.

E' stato inoltre individuato un comparto soggetto a normativa particolareggiata, individuato con il numero 15, per il quale è ammesso, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di monetizzazione della dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il sopralzo del sottotetto esistente fino al raggiungimento di un'altezza media ponderale interna di 2,40 metri. L'intervento è subordinato al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzato a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, solo negli ultimi decenni, 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 paesaggistico e 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 di impianto unitario – classe 1. Comprendono gli ambiti urbani, realizzati secondo il modello del quartiere operaio degli anni '50, con tipi edilizi a schiera o bifamiliari con giardino (villaggio Padre Marcolini, indice di utilizzazione fondiaria pari all'esistente);
- ambiti residenziali di impianto unitario – classe 2. Comprendono quartieri residenziali di recente costruzione (anni '70/'80), caratterizzati da tipi edilizi a schiera con giardino o plurifamiliare multipiano, con presenza di spazi esterni anche di rilevanti estensione (indice di utilizzazione fondiaria pari all'esistente);
- ambiti residenziali consolidati– classe 3. Comprendono gli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie plurifamiliari multipiano (indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq);
- ambiti residenziali consolidati– classe 4. Comprendono gli ambiti caratterizzati dalla presenza di tessuti urbani con tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari, bifamiliari, a schiera e/o plurifamiliari (indice di utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq);
- ambiti residenziali consolidati– classe 5. Comprendono gli ambiti caratterizzati dalla presenza di tessuti periurbani a bassa e media densità edilizia, con tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera, con spazi di pertinenza di ampia dimensione (indice di utilizzazione fondiaria 0,3 mq/mq);
- tessuto edilizio di trasformazione, comprendente 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 (indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq ovvero pari alla preesistenza);
- comparti soggetti a normativa particolareggiata;
- verde privato.

I comparti soggetti a normativa particolareggiata individuati nel Piano delle Regole sono aree soggette a norme particolari ovvero soggetti ad obbligo di stipula di convenzione urbanistica o atto d'obbligo.

Di seguito una sintetica descrizione dei contenuti e degli obiettivi per ogni comparto individuato all'interno dell'ambito residenziale del tessuto urbano consolidato:

Comparto n. 2

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.087 mq
- S.I.p. predeterminata = 750 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.16 delle NTA "Tessuto edilizio di trasformazione"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.16 delle NTA "Tessuto edilizio di trasformazione"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle NTA per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle NTA.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici.

Norme particolari

Quanto ammesso è realizzabile esclusivamente a seguito della preventiva demolizione dei fabbricati di carattere produttivo esistenti. Adeguamento e corretto collettamento della rete fognaria.

Per il 50% della slp ammessa, è ammessa un'altezza massima di 10,00 metri, da realizzare nella porzione nord dell'area.

Comparto n. 3

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.605 mq
- S.I.p. predeterminata = 350 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 delle NTA "Ambiti residenziali consolidati – classe 4"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.14 delle NTA "Ambiti residenziali consolidati – classe 4"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle NTA per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle NTA.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici.

Norme particolari

Obbligo di adeguamento e corretto collettamento della rete fognaria. La slp assegnata è da considerarsi aggiuntiva alle volumetrie esistenti regolarmente autorizzate.

Comparto n. 4

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.071 mq
- S.I.p. predeterminata = 1500 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.16 delle NTA "Tessuto edilizio di trasformazione"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.16 delle NTA "Tessuto edilizio di trasformazione"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle NTA per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle NTA.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici.

Norme particolari

Quanto ammesso è realizzabile esclusivamente a seguito della preventiva demolizione dei fabbricati di carattere produttivo esistenti.

Comparto n. 5

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.895 mq
- S.I.p. predeterminata = 1.135 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.16 delle NTA "Tessuto edilizio di trasformazione"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.16 delle NTA "Tessuto edilizio di trasformazione"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle NTA per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle NTA.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici.

Norme particolari

Quanto ammesso è realizzabile esclusivamente a seguito della preventiva demolizione dei fabbricati di carattere produttivo esistenti.

Comparto n. 8

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 585 mq
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 "Ambiti residenziali consolidati – classe 4"

Modalità di attuazione: permesso di costruire, DIA

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Norme particolari

Anche in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ammesso, è ammessa l'edificazione su due piani nell'assoluto rispetto dell'altezza massima consentita e della superficie coperta esistente.

Comparto n. 11

Indici urbanistici

- Superficie fondiaria: 411 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 "Ambiti residenziali di impianto unitario – classe 1"

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali di impianto unitario"

Norme particolari

Per il comparto individuato con contorno tratteggiato ed identificato con il numero 11, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 4.10 e dall'allegato 1 alle presenti NTA, è ammessa la realizzazione di un portico sul lato ovest del fabbricato. La superficie coperta massima ammissibile in aggiunta all'esistente é stabilita nella misura di 40 mq. L'intervento é subordinato al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Comparto n. 12

Indici urbanistici

- Superficie fondiaria: 714 mq
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 "Ambiti residenziali consolidati – classe 4"

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato per le facoltà ammesse dalla norma particolare

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Norme particolari

Anche in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ammesso, è ammesso il sopralzo di un piano dell'intera superficie coperta esistente. Si ammette anche il sovralzo parziale previo consenso del confinante. L'intervento é subordinato al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Comparto n. 14

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 509 mq
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 "Ambiti residenziali consolidati – classe 4"

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato per le facoltà ammesse dalla norma particolare

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Norme particolari

Anche in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ammesso, è ammesso il sopralzo di un piano della superficie coperta esistente. L'intervento è subordinato al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Comparto n. 16

Indici urbanistici

- Superficie fondiaria: 803 mq
- slp predeterminata pari a 182,42 mq
- distanza dalle strade: 7,5 m.
- altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.15 "Ambiti residenziali consolidati – classe 5"
- Tipologia ammessa: unifamiliare e bifamiliare

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati"

Norme particolari

E' ammessa la monetizzazione della dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Per tutto quanto non specificato dal presente comma, il presente comparto è disciplinato dall'atto d'obbligo del assunto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 09/10/2013.

All'interno del tessuto urbano consolidato sono state individuate alcune aree con destinazione urbanistica verde privato, con particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.

E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per fertirrigazione. E' ammessa la realizzazione di percorsi carrai atti a garantire un idoneo accesso a mezzi d'opera necessari alla manutenzione dei fondi. Tali percorsi non potranno essere di larghezza superiore a 2,5 m ed il fondo stradale dovrà essere realizzato con materiale permeabile. Al fine della realizzazione di tali percorsi, sono ammessi limitati interventi di movimentazione terra. Dovrà comunque essere prestata particolare attenzione alla eventuale presenza di elementi di valore ambientale e culturale da tutelare. L'ammissibilità degli interventi è subordinata al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

E' vietata la recinzione delle aree, salvo la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro mascherata con siepe con essenze autoctone, l'utilizzo di recinzioni con siepe con essenze autoctone ovvero recinzioni con forme e materiali tipici della tradizione locale. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione fuori terra ad esclusione di quanto previsto all'articolo 1.23 delle NTA "Volumi accessori o pertinenze"; è altresì consentita la realizzazione di posti auto scoperti, manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti di verde

privato stessi, previo parere favorevole e vincolante della commissione per il paesaggio che dovrà altresì valutare la compatibilità ambientale ed urbanistica degli eventuali movimenti di terra che si rendessero necessari.

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 1 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato a nord-est della frazione Terzago, è data la possibilità di realizzare una slp predeterminata di 85 mq a destinazione "residenza", così come definita all'art. 1.18 delle NTA.

Comparto n. 1

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 6.713 mq
- S.l.p. predeterminata = 85 mq, da realizzarsi esclusivamente attraverso il riallineamento, rispetto alle quote di gronda e di colmo degli edifici adiacenti, della porzione immobiliare più bassa.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 delle NTA "Verde privato"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: residenza, così come definita all'art. 1.18 delle NTA

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle NTA per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione totale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle NTA.

Norma particolare

Gli interventi ammessi sono soggetti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Ambiti produttivi del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

Si distinguono in:

- ambiti produttivi consolidati;
- comparti soggetti a normativa particolareggiata.

Ai fini di un adeguato mix funzionale, oltre alle attività produttive, sono consentite le seguenti attività compatibili con le attività produttive: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso), esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...), distributori di carburante, artigianato di servizio, attività direzionali, impianti tecnologici, trasporto conto terzi, pubblici esercizi, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

I comparti soggetti a normativa particolareggiata individuati nel Piano delle Regole sono aree soggette a norme particolari ovvero soggetti ad obbligo di stipula di convenzione urbanistica o atto d'obbligo.

Di seguito una sintetica descrizione dei contenuti e degli obiettivi per ogni comparto individuato:

Comparto n. 6

Indici urbanistici

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.276 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.19 delle NTA "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire, DIA e SCIA.

Destinazioni d'uso: distributore di carburante.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle NTA per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle NTA. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Norme particolari

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

Comparto n. 7

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 10.374 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.19 delle NTA "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: piano di lottizzazione, nel caso di riconversione funzionale del comparto e cambio di destinazione d'uso.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.19 delle NTA "Ambiti produttivi consolidati" fatte salve le norme specifiche di seguito elencate.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle NTA per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle NTA. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Norme particolari

Sono ammesse la destinazione terziaria, con l'esclusione della media struttura di vendita alimentare, della grande struttura di vendita non alimentare, e la residenza.

Ambiti terziario-commerciali del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti terziario – commerciali comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione commerciale, terziaria, turistica ed alberghiera.

Comparti soggetti a piano attuativo vigente o già previsti dal PRG previgente

Sono 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, quelli già approvati in via definitiva dal consiglio comunale ovvero quelli già previsti dal PRG previgente e non ancora attuati. Tali ambiti sono individuati da apposito perimetro dalle tavole grafiche del Piano delle Regole.

Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione o terminati, 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 s. m. e i. e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s. m. e i.

Per i Piani Attuativi approvati in via definitiva dal consiglio comunale valgono le norme, gli indici ed i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente PRG.

Per i Piani Attuativi residui da PRG appositamente individuati dal PdR, valgono le norme, gli indici, i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente PRG.

Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del piano attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi.

In deroga a quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4, 5 dell'art. 4.4 delle NTA e solo per i piani attuativi per i quali risultano ottemperati tutti gli obblighi convenzionali e collaudate le opere di urbanizzazione previste, è possibile, anche prima della scadenza convenzionale ed attraverso la stipula di atto unilaterale d'obbligo, prevedere l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui ai commi 5, 7 e 8 dell'art. 1.7 delle NTA in luogo di quelli previsti dal previgente P.R.G. Tale facoltà, qualora comportasse un aumento della superficie commerciale equivalente così come definita dalla norma UNI 10750 "Computo della superficie commerciale degli immobili", comporterà l'applicazione di un contributo aggiuntivo pari a euro 650,00 per ogni mq di superficie commerciale equivalente aggiuntivo a quanto previsto in origine dal piano attuativo.

3 - Gli ambiti del tessuto extraurbano

Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli sono porzioni del tessuto extraurbano vocate all'uso agricolo. Essi hanno funzioni di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Il carattere e valore dei terreni agricoli dipendono da:

- pedologia dei suoli, dalla quale dipende il diverso grado di attitudine alle operazioni colturali necessarie alle aziende agricole. Il grado di attitudine dei suoli allo spandimento di reflui zootecnici e fanghi da depurazione sono particolarmente importanti in ragione delle recenti direttive in tema di "aree vulnerabili" all'inquinamento da nitrati (provenienti da reflui zootecnici, fanghi e concimazioni azotate di sintesi) e pertanto da sottoporre ad attenzione per quanto riguarda la pianificazione urbanistica relativa a nuovi allevamenti o ampliamento degli esistenti;
- viabilità rurale che rende più o meno accessibili i fondi.

Le analisi condotte hanno preso in considerazione le seguenti fonti:

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

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

- le caratteristiche del territorio;
- le caratteristiche economiche e strutturali dell'agricoltura;
- gli orientamenti produttivi nelle produzioni vegetali e negli utilizzi dei suoli;
- l'aspetto zootecnico;
- la diversificazione dell'attività agricola.

Il Piano delle Regole individua:

- ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale;
- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti collinari di tutela paesistico – ambientale.

Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato ed identificati con il numero 10 ed il comparto identificato con il numero 1 sono soggetti alla normativa di cui all'articolo "4.18 - Verde privato" delle NTA.

Il Piano delle Regole individua altresì:

- ambiti fluviali, nei quali l'obiettivo è quello di perseguire la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle situazioni di degrado.

Il Piano delle Regole classifica negli ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale le aree scoperte collocate tra il nucleo storico principale e i boschi collinari, caratterizzate dalla presenza di elementi di notevole rilevanza paesistica, quali prati, coltivi, terrazzamenti, margini boschivi, scorci panoramici, ben visibili dagli ambiti urbanizzati di pianura. La conservazione di tale fascia è di estrema importanza ai fini del mantenimento dell'identità del centro abitato e la riconoscibilità degli originari rapporti del centro abitato con il contesto collinare.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale, a utilizzazione principalmente boschiva, interessati dalla presenza di elementi di carattere naturalistico, storico-culturale o del paesaggio agrario, compresi gli ambiti tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004 (boschi: art. 142 comma 1 lettera g) e del R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico), la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio, e sui quali pertanto deve essere esercitata una difesa rigorosa. Tale zona coincide con il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio" istituito ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 86/83, individuato con apposito perimetro nelle tavole grafiche del PGT.

Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **9**, è ammessa la possibilità di realizzare un'autorimessa interrata della superficie massima pari a 45 mq. Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio.

Gli ambiti agricoli produttivi rappresentano aree inedificate che sopravvivono all'interno di contesti fortemente urbanizzati. Tali aree costituiscono parti significative del tessuto urbano, sia dal punto di vista paesistico, in quanto reliquati di coltivazioni pregiate e quindi importanti testimonianze storico-culturali, sia dal punto di vista ambientale, in quanto aree "permeabili" all'interno del tessuto densamente edificato ed episodi di discontinuità nel continuum edificato della periferia della città di Brescia. All'interno di tali ambiti è specificamente prescritto il mantenimento e il potenziamento delle produzioni agricole esistenti.

Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

La norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo alla data di adozione del PGT nelle singole zone previste dal Piano delle Regole in cui è ammessa la destinazione agricola: ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale, ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale, ed ambiti agricoli produttivi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività ricettive (ad esclusione di motel e campeggi), uffici privati e studi professionali, centri di ricerca. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.

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 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.

Non sono ammessi interventi di ampliamento. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria. Interventi edilizi diversi, che dovranno sempre garantire il mantenimento dell'ingombro plano-altimetrico esistente, sono soggetti al parere vincolante della commissione per il paesaggio. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., nel rispetto assoluto delle altezze di gronda e di colmo esistenti. In tale caso non si applica quanto prescritto dal comma 1 dell'articolo 1.15 delle NTA. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 2 dell' art. 4.22 delle NTA limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione. Tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica.

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Colline di Brescia"

Il PGT individua il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio" che interessa esclusivamente l'ambito collinare di tutela paesistico-ambientale.

All'interno di tale perimetro é sempre fatto salvo quanto previsto dal Piano Particolareggiato del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio", approvato con delibera della Giunta Regionale della Lombardia nr. VI/45008 del 05/08/1999, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/1999 e variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 18/09/2002.