



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 43 del 22/12/2008, pubb. B.U.R.L. n° 14 del 08/04/2009)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e ii.  
Modificato in base alle osservazioni accolte ed ai pareri di compatibilità al PTR ed al PTCP - 2013

## I VARIANTE

## PIANO DELLE REGOLE

### R.3

#### Relazione del Piano delle Regole

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Pian. Francesca Bondioni

Arch. Raffaella Camisani

Arch. Fabio Facchetti

Arch. Valentina Fioramanti

Matteo Rizzi

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

ESTENSORE VAS

Dott. Davide Gerevini

Adottato con delibera del C.C. n° 14 del 29 giugno 2013

Approvato con delibera del C.C. n° 39 del 14 dicembre 2013

Publicato sul B.U.R.L. n° ..... del.....

2 0 1 3 (ns. rif. 199-U-bis)



architettura  
e territorio  
antonio rubagotti architetto

## INDICE

<b>INTRODUZIONE</b>	<b>2</b>
I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE	4
LE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	5
<b>1 - LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE</b>	<b>5</b>
<b>2 - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>6</b>
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	6
AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	9
AMBITI TURISTICO-RICETTIVI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	13
AMBITI PRODUTTIVO-TERZIARI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	14
AMBITI TERRITORIALI ESTRATTIVI	14
<b>3 - GLI AMBITI DEL TESSUTO EXTRAURBANO</b>	<b>15</b>
AMBITI AGRICOLI	15

## 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 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.

## 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 “Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale” della prima variante generale al PGT individuano i seguenti ambiti territoriali:

- Nuclei di Antica Formazione;
- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale;
- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di contenimento allo stato di fatto;
- verde privato;
- tessuto edilizio di trasformazione;
- ambiti territoriali a destinazione turistico-alberghiera;
- attività turistico ricettive all’aria aperta: campeggi;
- attività turistico ricettive all’aria aperta: villaggi turistici;
- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva;
- ambiti terziario-commerciali;
- ambiti per la produzione di energia elettrica;
- ambiti territoriali estrattivi;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- ambiti agro-silvo-pastorali;
- ambiti rurali di tutela dell’abitato;
- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti ad elevata valenza morfologica, paesistica ed ambientale;
- ambiti di salvaguardia del contesto lacuale e fluviale;
- Ambiti di Trasformazione (Documento di Piano);
- comparti soggetti a normativa particolareggiata (Piano delle Regole);
- comparti soggetti a Piano Attuativo convenzionato;
- viabilità di progetto;
- territorio interessato dalla proposta del Comprensorio delle Tre Corne;
- fasce di rispetto ed arretramento.

### Finalità del Piano delle Regole

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

- individuazione di aree di riqualificazione dell’edificato esistente attraverso la previsione di zone e criteri finalizzati al recupero e riqualificazione;
- tutela e recupero delle testimonianze storiche presenti sul territorio;
- individuazione di ambiti agricoli produttivi in cui tutelare la produttività agricola e le attività connesse, evitando nuove edificazioni, se non a servizio dell’attività agricola stessa;

- salvaguardia e riqualificazione degli elementi della rete ecologica presenti nel territorio comunale, con particolare riferimento all'ecosistema lacustre;
- tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato esistente, con particolare riferimento ai Nuclei di Antica Formazione;
- promuovere politiche pianificatorie che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni della popolazione residente e dei turisti, nel rispetto dei caratteri paesistici, ambientali e storico-culturali del territorio;
- garantire una corretta manutenzione e salvaguardia del territorio non urbanizzato nel rispetto delle peculiarità paesaggistiche e naturalistiche presenti.

### 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.

Le NTA della prima variante generale al PGT 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.2.6).

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

1. Il Piano delle Regole, attraverso le proprie disposizioni normative, fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le NTA del PdR del PGT contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali del PGT con contenuti prettamente paesistici ad ogni livello (il paesaggio fisico-naturale, il paesaggio agrario, il paesaggio storico-culturale, il paesaggio urbano):
  - P.1a.2b: PTCP – Tavola paesistica;
  - 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.4 (e relative suddivisioni): Ambiti di reciprocità visiva lago-entroterra;
  - P.1b.5a-c: Il sistema dei vincoli;
  - P.1b.6a: Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – Visuali;
  - P.1b.6b: Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio;
  - P.1b.6c: Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche;
  - P.1b.7: Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta;
  - P.2.5 - R.5: Classi di sensibilità paesistica;

- P.2.6: Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica;
- S.6 – R.6: Carta della Rete Ecologica Comunale.

## 2 - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole individua comparti a prevalente destinazione residenziale, produttiva e/o terziario-commerciale 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 conoscere l'esatta consistenza della porzione abitata del territorio in base a valutazioni sullo stato degli edifici esistenti, ed in particolare su.

### 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 attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce le modalità di intervento da attuare. In casi particolari, lo studio dei nuclei antichi ha assunto un ruolo predominante nel progetto locale di riqualificazione delle situazioni di sottoutilizzo o degrado, ovvero di elevazione della qualità del territorio attraverso azioni mirate al recupero e riordino di episodi urbani di matrice storica di grande rilevanza ed irripetibile pregio, a livello locale.

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, 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 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, 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" individua gli edifici in base alle categorie tipologiche sopra descritte.



E' stata infine 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 ed il recupero in altro sito di volumetrie prive di valore storico-testimoniale.

Ulteriormente, con l'introduzione di criteri premiali, il Piano incentiva azioni concrete per un recupero ed un riordino del sistema dei nuclei storici in linea con gli obiettivi (specifici e generali) del PGT di riqualificazione diffusa (art. 2.10 NTA), nonché volte alla risoluzione di problematiche ambientali contingenti (NTA, art. 1.7, c. 10, ultimo periodo).

Il Piano delle Regole individua specifici comparti soggetti a normativa particolareggiata all'interno dei NAF, finalizzati al soddisfacimento di puntuali esigenze abitative della cittadinanza che, per la loro localizzazione, possono garantire la realizzazione di nuovi insediamenti nel pieno rispetto del nucleo fondativo originario, senza qualificarsi come addossamenti soffocanti del contesto, né interventi che comportino la sottrazione di aree inedificate pertinenti indissolubili dall'edificato storico. Ciò grazie a specifiche indicazioni localizzative e prescrizioni tecniche discendenti da un accurato sopralluogo in situ.

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

#### *Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 1 dal PdR*

Nel comparto appositamente individuato con apposito perimetro e numero 1 sulle tavole del Piano delle Regole, sito nel nucleo antico di Crone, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso esclusivamente residenziale per una slp predefinita non superiore a 300,00 mq. Nel comparto, l'altezza massima fissata per i nuovi manufatti non potrà eccedere i 6,00 m. Pur dichiarando la propria estraneità al nucleo fondativo originario, il progetto insediativo dovrà integrarsi armoniosamente con il sistema di contesto del NAF per quanto attiene a scelte architettoniche, materiali, finiture e cromie. In tal senso, sarà vincolante il parere della Commissione per il Paesaggio, che potrà altresì disporre nel merito della più idonea localizzazione dei volumi, così come della sistemazione degli spazi aperti e della salvaguardia di eventuali elementi di valore storico interessati dall'intervento.

#### *Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 2 dal Piano delle Regole*

Nel comparto appositamente individuato con apposito perimetro e numero 2 sulle tavole del Piano delle Regole, sito nel nucleo antico di Crone, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso esclusivamente residenziale per una slp predefinita non superiore a 300,00 mq. Nel comparto, l'altezza massima fissata per i nuovi manufatti non potrà eccedere i 6,00 m. Pur dichiarando la propria estraneità al nucleo fondativo originario, il progetto insediativo dovrà integrarsi armoniosamente con il sistema di contesto del NAF per quanto attiene a scelte architettoniche, materiali, finiture e cromie. In tal senso, sarà vincolante il parere della Commissione per il Paesaggio, che potrà altresì disporre nel merito della più idonea localizzazione dei volumi, così come della sistemazione degli spazi aperti e della salvaguardia di eventuali elementi di valore storico interessati dall'intervento.

### Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti territoriali residenziali consolidati qualificano il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale costituitosi a partire dalla seconda metà del '900. Prevalentemente in attiguità ai nuclei fondativi, la struttura esistente è caratterizzata da fabbricati edificati in assenza di un preventivo progetto unitario esteso e, in ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente. Diversamente, nelle aree maggiormente decentrate (dai NAF) e di costituzione più recente, la forma urbana è caratterizzata da soluzioni planivolumetriche ed architettoniche maggiormente contestualizzate e coerenti, risultato di una pianificazione urbanistica attuativa.

Il PdR suddivide gli ambiti consolidati del sistema a prevalente destinazione residenziale in:

- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale;
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di contenimento allo stato di fatto.

In entrambe i casi, il Piano ammette in via prioritaria la destinazione residenziale, pur con la possibilità di prevedere (nel limite del 30% dei valori slp) destinazioni con questa compatibili e, nella fattispecie:

- esercizi commerciali di vicinato;
- artigianato di servizio;
- attività ricettive (ad eccezione dei campeggi);
- pubblici esercizi;
- attività direzionali quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

E' altresì sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero", senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

Agli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale è assegnato un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,25 mq/mq, mentre per gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di contenimento allo stato di fatto, in virtù delle caratteristiche intrinseche dei siti (bassissima densità, spazi pertinenziali esclusivi molto estesi, localizzazione in aree di pregio paesistico o di criticità), il Piano prevede la conservazione dei valori esistenti, pur ammettendo una possibilità d'incremento una tantum di tali valori per arridere alle esigenze di adeguamento dei proprietari.

Il progetto del PdR per il riordino della trama urbana con finalità residenziali detta specifiche disposizioni nel merito delle realtà insediative produttive esistenti per le quali, datane la localizzazione e la commistione con il sistema residenziale, è prevista una riconversione degli immobili in virtù di una loro integrazione con il contesto. Tali aree vengono individuate appositamente come Tessuto edilizio di trasformazione.

Il Tessuto edilizio di trasformazione comprende le aree già edificate, inserite per l'appunto in un contesto prevalentemente residenziale, nelle quali sono presenti edifici a destinazione artigianale e produttiva; per essi, con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,35 mq/mq, il PdR incentiva la trasformazione in favore di interventi (con destinazioni d'uso ammesse uguali a quelle previste per gli ambiti residenziali consolidati) volti alla riqualificazione dell'immagine della Città in luoghi strategici per la percezione della stessa. E' ovviamente ammesso il mantenimento delle attività produttive insediate (nei limiti della slp esistente), a condizione che le lavorazioni siano compatibili con il tessuto residenziale limitrofo.

Ulteriormente, il PdR identificati nei propri elaborati grafici (con contorno e numero) e, conseguentemente in normativa, alcuni ambiti sottoposti a normativa specifica che si attuano secondo le prescrizioni predefinite per ogni singolo ambito. A seguire, di tali ambiti territoriali si riportano sinteticamente le previsioni puntuali.

#### *Comparto n. 5*

Indici urbanistici:

- Superficie Territoriale indicativa: 1.316 mq,
- Ut = in applicazione dei disposti di cui all'articolo 4.10 delle NTA;
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 delle NTA.

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 delle NTA.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: le aree per servizi pubblici in cessione sono da corrispondersi in applicazione dell'art. 3.6 delle NTA. E' ammessa la monetizzazione parziale delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005.

Criteri di intervento: cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle quote minime per SP e opere di urbanizzazione a carico dei proponenti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. Tutti i progetti dovranno essere concordati con il Comune.

#### *Comparto n. 6*

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 2.243 mq,
- Slp massima ammissibile: 450,00 mq;
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10.

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici in cessione sono da corrispondersi in applicazione dell'art. 3.6 delle presenti Norme. E' ammessa la monetizzazione parziale delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005.

Criteri di intervento

Cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle quote minime per SP e opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. Tutti i progetti dovranno essere concordati con il Comune.

Le tipologie edilizie ammesse sono uni e bifamiliari.

#### *Comparto n. 7*

Indici urbanistici:

- Superficie Territoriale indicativa: 1.908 mq,

- SIp massima ammissibile: 300,00 mq;
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 delle NTA.

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 delle NTA.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: le aree per servizi pubblici in cessione sono stabilite nelle quote minime interne al comparto evidenziate nelle cartografie di Piano con destinazione urbanistica SP (compresa la viabilità pubblica individuata in cartografia). La localizzazione delle stesse, così come rappresentate cartograficamente, è vincolante. Saranno da corrispondere altresì eventuali quote indotte computate in applicazione dell'art. 3.6 delle NTA, qualora eccedenti la misura delle aree predefinite cartograficamente. Delle sole eventuali quote eccedenti quelle individuate dalle cartografia, è ammessa la monetizzazione parziale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005.

Criteri di intervento: cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle quote minime per SP predefinite planimetricamente (nonché della viabilità ricompresa nel comparto) e opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. Tutti i progetti dovranno essere concordati con il Comune.

#### *Comparto n. 14*

Indici urbanistici:

- Superficie Territoriale indicativa: 964 mq,
- SIp massima ammissibile: 150,00 mq;
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 delle NTA.

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 delle NTA.

#### *Comparto n. 04*

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 308 mq,
- SIp massima ammissibile: 240,00 mq;
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10.

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici in cessione sono da corrispondersi in applicazione dell'art. 3.6 delle presenti Norme. E' ammessa la monetizzazione parziale delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005.

Criteri di intervento

Cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle quote minime per SP e opere di urbanizzazione a carico dei proponenti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. Tutti i progetti dovranno essere concordati con il Comune.

*Comparto n. 11*

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 2.206 mq,
- Ut = in applicazione dei disposti di cui all'articolo 4.10;
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10.

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9.

Criteri di intervento

Al fine della verifica della compatibilità delle previsioni insediative, l'attuazione del comparto è subordinata alla predisposizione di uno studio geologico propedeutico finalizzato alla esatta perimetrazione spaziale della lente di rocce evaporitiche presente nel substrato roccioso.

*Comparto n. 12*

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 234 mq,
- SIp massima ammissibile in aggiunta all'esistente: 100,00 mq;
- Hmax.: pari all'esistente;
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9.

*Comparto n. 13*

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 2.111 mq. Fa comunque fede quanto stabilito nell'atto di cui al punto successivo.
- S.I.p. ammessa = 303 mq sul lotto censito con il mappale 2921 sub 22 e sub 23, costituita giusto atto 21 maggio 2013 nn. 97366 e 31576 di repertorio e trascritti nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò;
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici in cessione sono da corrispondersi in applicazione dell'art. 3.6 delle presenti Norme. E' ammessa la monetizzazione parziale delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005.

Criteri di intervento

Cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale delle quote minime per SP e opere di urbanizzazione a carico dei proponenti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. Tutti i progetti dovranno essere concordati con il Comune.

Infine, fra gli ambiti territoriali appartenenti al settore residenziale, il PdR annovera ed assoggetta a disciplina specifica quelli classificati come Verde privato. Le aree inserite in questa zona rivestono 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, nella fattispecie, 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 ferti-irrigazione. In ordine agli obiettivi di tutela e salvaguardia del PGT, non è contestualmente ammessa alcuna nuova edificazione fuori terra. E' consentita la realizzazione di posti auto scoperti e box auto completamente interrati, nonché manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti a 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.

### Ambiti turistico-ricettivi del tessuto urbano consolidato

Il PdR individua con gli ambiti turistico-ricettivi consolidati le aree urbanizzate a destinazione turistica e ricettiva.

Gli ambiti turistico-ricettivi consolidati sono suddivisi, in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, alle caratteristiche insediative, tipologiche e di densità edilizia, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti territoriali a destinazione turistico-alberghiera;
- attività turistico-ricettive all'aria aperta: campeggi;
- attività turistico-ricettive: villaggi turistici.

In tali sottocategorie, le destinazioni ammesse sono diversificate a seconda della specifica classificazione.

Negli "Ambiti territoriali a destinazione turistico-alberghiera" (Uf pari a 0,33 mq/mq) sono ammesse le attività ricettive in genere, ad eccezione dei campeggi, mentre negli ambiti territoriali individuati come "Attività turistico-ricettive all'aria aperta: campeggi" (Uf pari a 0,10 mq/mq) sono ammesse le attività di campeggio e sono da considerarsi escluse tutte le altre attività ricettive.

Negli ambiti territoriali individuati come "Attività turistico-ricettive: villaggi turistici" (dove la potenzialità edificatoria è pari ai valori slp preesistenti, con possibilità di incremento una tantum non superiore al 10%) sono ammesse le attività ricettive ad eccezione di motel e campeggi.

In linea generale, negli ambiti turistico-ricettivi consolidati sono ammesse, nella misura massima del 20% della slp totale o ammissibile, le seguenti destinazioni d'uso compatibili:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- residenza (nel limite massimo di 200 mq di slp per ogni attività);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Anche per tali ambiti è sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero", senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

### Ambiti produttivo-terziari del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti produttivo-terziari consolidati comprendono le aree urbanizzate a destinazione produttiva e terziario-commerciale suddivisi, in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, alle caratteristiche insediative, tipologiche e di densità edilizia, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva;
- ambiti terziario-commerciali;
- ambiti per la produzione di energia idroelettrica.

Ai fini di un adeguato mix funzionale, oltre alle attività produttive, sono consentite le seguenti attività compatibili con le attività produttive:

- negli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva: attività produttive, attività commerciali, pubblici esercizi e attività direzionali;
- negli Ambiti terziario-commerciali: attività terziarie, ad eccezione di grandi strutture di vendita e centri commerciali;
- negli Ambiti per la produzione di energia idroelettrica: è ammessa la sola destinazione "aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili".

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

Per ogni tipologia di ambito il PdR prevede il mantenimento ed il consolidamento delle realtà insediate che sono compatibili sia con le strategie di Piano che con il contesto d'inserimento.

Tra gli ambiti produttivo-terziari consolidati, il PdR individua un comparto assoggettato a disposizioni particolari (Comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 15 in Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva) attraverso le quali il Piano, in relazione allo stato di fatto alla data d'adozione della prima variante generale al PGT, ammette esclusivamente attività per la distribuzione di carburante.

### Ambiti territoriali estrattivi

Con specifica rappresentazione grafica il PGT individua l'area compresa nell'ambito territoriale estrattivo ATE g03 (sabbie e ghiaie). La normativa del PdR sancisce che le previsioni contenute nel Piano Provinciale delle Cave e nelle convenzioni stipulate sono prevalenti sulle indicazioni del PGT. In ogni caso, ai fini della salvaguardia e della valorizzazione ambientale perseguiti dal Piano, decadute le indicazioni, le norme e le prescrizioni del Piano Provinciale delle Cave e delle convenzioni, varranno le Norme restrittive e finalizzate al recupero formulate all'articolo delle NTA di Piano per gli Ambiti ad elevata valenza morfologica, paesistica ed ambientale.



### 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 per tali ambiti si sono basate, in particolare, sugli elementi e le nozioni ricavabili dalle banche dati a disposizione (in particolare la base dati di Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali – DUSAF), dagli studi già a disposizione del Comune e dai rilievi diretti condotti sul territorio.

Fra le aree rurali ed extraurbane, il Piano delle Regole individua:

- gli ambiti agri-silvo-pastorali;
- gli ambiti rurali di tutela dell'abitato;
- gli ambiti agricoli produttivi;
- gli ambiti ad elevata valenza morfologica, paesistica ed ambientale.

Inoltre:

- individua gli Ambiti di salvaguardia del contesto lacuale e fluviale e ne detta la disciplina;
- propone l'inserimento di alcune aree del territorio significative da un punto di vista del valore paesistico e turistico-ricettivo per integrare il progetto intercomunale del Comprensorio delle Tre Corne.

Negli ambiti a vocazione agricola, in via generale, è consentita solo la realizzazione delle opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. L'edificazione di tali opere è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio; possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio anche in base al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico e paesistico, interventi finalizzati a miglioramenti agrari. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di

appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale anche non previste dal PGT, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico.

A tali ambiti il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Nei singoli ambiti le destinazioni d'uso ammesse in via generale sono le seguenti.

Ambiti agro-silvo-pastorali: esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Ambiti rurali di tutela dell'abitato: esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Ambiti agricoli produttivi: esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attrezzature e infrastrutture produttive, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Ambiti ad elevata valenza morfologica, paesistica ed ambientale: esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;

In ogni caso, per ogni proprietà ricompresa negli ambiti in cui è ammessa l'attività agricola, ad esclusione dei soli Ambiti ad elevata valenza morfologica, paesistica ed ambientale, sono ammesse, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole, anche ai proprietari non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e s.m. e i., piccole costruzioni ad uso deposito attrezzi e per la manutenzione del bosco e/o del prato-pascolo, da realizzarsi secondo specifiche tecniche precise.

Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse da aree boscate, le aree sterili e di pascolo montano. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, è consentito esclusivamente l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti (ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale destinata a bosco sia superiore a 2 Ha).

Con gli Ambiti rurali di tutela dell'abitato il Piano delle Regole classifica 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. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato. Dette aree sono da considerare come inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e storico-archeologiche. Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e le aree ricomprese negli Ambiti rurali di tutela dell'abitato possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.

Negli Ambiti agricoli produttivi, così come graficamente riportati negli elaborati grafici del PGT, è consentito il solo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale, non classificata in ambiti diversi dagli Ambiti agricoli produttivi e dagli Ambiti rurali di tutela dell'abitato, sia superiore a 2 Ha. Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma funzionalmente connessi tra loro, situati anche in comuni limitrofi nei limiti dettati dalle NTA del PGT.

In zona agricola produttiva le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente, secondo specifiche modalità. In ogni caso, per qualunque intervento edilizio da effettuare nell'ambito agricolo produttivo, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine alberate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante.

Il Piano delle Regole individua negli Ambiti ad elevata valenza morfologica, paesistica ed ambientale le aree scoperte cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e testimoniale, la cui protezione è fondamentale anche al fine di permettere la salvaguardia degli elementi di valore naturalistico e storico-archeologico presenti. Dette aree sono da considerare come inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo; anche in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e storico-archeologiche. Le aree ricomprese negli Ambiti ad elevata valenza morfologica, paesistica ed ambientale possono comunque concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.

Mediante specifiche disposizioni, la norma del PdR detta disciplina per gli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola prevista dal Piano delle Regole (Ambiti agro-silvo-pastorali, Ambiti rurali di tutela dell'abitato, Ambiti agricoli produttivi ed Ambiti ad elevata valenza morfologica, paesistica ed ambientale). Per tali edifici, il Piano determina le destinazioni d'uso ammesse – anche extragricole - stabilendo una possibilità d'ampliamento una tantum degli stessi non superiore al 20% dei valori esistenti, sempre nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi ed in conformità alle tradizioni costruttive locali.

Il Piano delle Regole individua inoltre, con gli ambiti di salvaguardia del contesto lacuale e fluviale, specifiche aree cui

viene riconosciuto un elevato valore paesistico, percettivo e naturalistico, la cui salvaguardia è fondamentale al fine della lettura del rapporto tra lago ed entroterra (reciprocità visiva), nonché al fine del raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione del lago di cui all'art. 19 del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale. In tali ambiti è ammesso unicamente il mantenimento dell'area nei suoi connotati naturali (verde, spiagge, etc.) ed è vietato ogni intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche e paesistiche. Non è quindi ammessa in via generale alcuna nuova edificazione, né in soprassuolo né in sottosuolo.

Infine, sulla base di un approccio pianificatorio di carattere comprensoriale ed in coerenza con esperienze e progetti già condivisi dai Comuni contermini, ovvero dalla Comunità di Valle Sabbia, attraverso la cartografia di Piano si è individuato un perimetro 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. Tali aree sono state proposte per l'inserimento all'interno del c.d. Comprensorio delle Tre Corne, nell'ottica pianificatoria valorizzativa già intrapresa da alcuni Comuni contermini. Si tratta di un progetto pianificatorio a carattere turistico di fruizione e sensibilizzazione ambientale finalizzato alla valorizzazione delle risorse presenti sul territorio, secondo un nuovo concetto di godimento dello stesso attraverso l'offerta di un turismo alternativo, diffuso, collegato alla rete dei servizi, delle infrastrutture, delle emergenze e delle peculiarità ed attraverso la diversificazione dell'offerta turistica. In considerazione della forte valenza collettiva e del prevalente carattere sovralocale della scelta di pianificazione effettuata, il Comune intende recepire l'ambito territoriale di cui al presente articolo quale parte integrante del Piano dei Servizi. La definizione del perimetro del comparto territoriale prevede, in questa prima fase, l'individuazione di alcune località e di alcuni varchi di accesso ritenuti strategici per una migliore promozione e fruizione dello stesso: gli elementi a forte valenza turistica e gli spazi di interesse ambientale e paesistico facilmente raggiungibili dalle infrastrutture viarie principali. Tali elementi, contigui al sistema delle percorrenze e della connettività, diventeranno fondamentali nodi di interscambio in un sistema più ampio in connessione non solamente alle infrastrutture per la mobilità privata, ma anche al trasporto pubblico locale (sia su gomma che lacuale). La definizione del perimetro a livello di maggiore dettaglio dovrà configurarsi come approfondimento ed individuare, anche cartograficamente, gli elementi di valore storico e definire i relativi indirizzi di tutela. Impegno del Comune sarà quello di promuovere, in collaborazione con gli altri Comuni interessati dal Comprensorio, nonché con gli Enti di interesse sovralocale (Istituti di promozione turistica e socio economica, Comunità Montane, Provincia di Brescia, Regione Lombardia, etc.), la promozione del Comprensorio stesso al fine di valorizzare e mettere a sistema gli elementi principali quali le peculiarità culturali, di testimonianza storica, ambientali e paesistiche, una ricettività diffusa, capillare ed improntata al concetto di "villeggiatura", intesa come soggiorno in luogo "salubre", di turismo a contatto con la natura, con il paesaggio e la storia, le produzioni tipiche e le piccole produzioni di nicchia (piccoli frutti, formaggio, insaccati, etc.), nonché una pluralità di opportunità e modalità di fruizione del territorio. Tale impegno di promozione territoriale dovrà attuarsi attraverso un progetto strategico comprensoriale all'interno del quale saranno dettagliate ed approfondite le scelte pianificatorie e progettuali necessarie per il raggiungimento degli obiettivi comuni. I contenuti di tale progetto, promosso dai singoli Comuni aderenti, saranno coordinati direttamente dalla Comunità Montana della Valle Sabbia a seguito delle proposte delle singole Amministrazioni. Ciascun Comune appartenente al Comprensorio dovrà impegnarsi in una pianificazione e progettazione degli interventi che tenga sempre in debita considerazione anche i territori comunali contermini; la scelta

di fondo, già 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 ambito comprensoriale, poiché la valorizzazione delle peculiarità individuali non è e non sarà sufficiente ad ottenere adeguata attrattività e riconoscibilità, come invece è possibile mettendo a sistema e promuovendo le specificità di un territorio molto più vasto, ricco e variegato, seppur unitariamente riconoscibile.

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.

Il progetto comporterà la ricerca collettiva di finanziamenti per la realizzazione degli interventi più significativi, anche se gli stessi non avranno una ricaduta diretta sul singolo territorio comunale. Si pensi ad esempio a progetti mirati alle zone più rilevanti del Comprensorio, spesso caratterizzate da una sostanziale inaccessibilità, per le quali risulta indispensabile ipotizzare infrastrutture a basso impatto.

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, grazie anche alla messa a disposizione in via telematica dei dati e delle informazioni. I Comuni promuoveranno la realizzazione di una campagna di immagine con la creazione di un logo del Comprensorio, la formazione di un centro unico di prenotazione disponibile sia fisicamente in uno o più dei Comuni appartenenti, sia soprattutto virtualmente, tramite internet. I Comuni si impegnano inoltre a realizzare una programmazione Comune di attività culturali, artistiche e ricreative all'interno della quale ciascuna peculiarità territoriale possa essere valorizzata al meglio e sfruttata sinergicamente nel migliore dei modi. Si dovranno evitare accuratamente inutili sovrapposizioni di iniziative e puntare invece a forme di collaborazione al fine di promuovere eventi che assumano un richiamo più vasto e generale.

Se alcune scelte puntuali possono non costituire impedimento allo sviluppo del Comprensorio, quali le soluzioni diversificate a problematiche comuni (come ad esempio quello delle connessioni e del sistema della fruibilità territoriale), altre scelte possono divenire ostacolo oggettivo per il proseguimento del progetto comprensoriale. Per tali ragioni, i Comuni aderenti o che intendono aderire al progetto del Comprensorio delle tre Corne si impegneranno a non modificare le scelte pianificatorie previste per il Comprensorio se non attraverso forme coordinate di accordo, affinché ogni modifica o diversa previsione possa essere valutata all'interno di un orizzonte più ampio e non costituisca impedimento o ostacolo all'obiettivo strategico di valorizzazione generale da cui ciascuna realtà comunale potrà comunque trarre un significativo beneficio in termini di rilancio turistico e socioeconomico e di appartenenza.